

Sygn. akt II Ca 1106/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II - Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grzegorz Karaś (spr.)

SSO Patrycja Gruszczyńska - Michurska

: SSR del. Małgorzata Kontrym

Protokolant: Wojciech Langer

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2018 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa

z powództwa Ł. N. i E. M.

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej

z dnia 17 lutego 2017

sygn. akt I C 1684/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwoty po 900 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Grzegorz Karaś SSO Patrycja Gruszczyńska-Michurska SSR del. Małgorzata Kontrym

Sygn. akt **II Ca 1106/17**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 lutego 2017r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu zasądził od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. na rzecz powoda Ł. N. kwotę 10.276,31 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 28 października 2015 r. do dnia zapłaty (pkt I); zasądził od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. na rzecz powódki E. M. kwotę 10.276,32 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 28 października 2015 r. do dnia zapłaty (pkt II); powództwo w pozostałym zakresie oddalił (pkt III); zasądził od strony pozwanej na

rzecz powoda Ł. N. kwotę 2.914 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt IV); oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki E. M. kwotę 2.931 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt V).

Rozstrzygnięcie swoje Sąd I instancji wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 28 sierpnia 2014 r. powodowie – Ł. N. i E. M. (dalej jako Nabywcy) zawarli ze stroną pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. (jako Deweloper) w Kancelarii Notarialnej we W. przy ul. (...) przed notariuszem B. G., w formie aktu notarialnego rep. A nr (...), umowę deweloperską. Na podstawie tej umowy Deweloper zobowiązał się do wybudowania na nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), obręb K., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą nr (...) budynku mieszkalnego, czterokondygnacyjnego, o pow. 2.046 m⁽²⁾, z podziemnym garażem wielostanowiskowym, a następnie do wyodrębnienia lokalu, oznaczonego numerem (...), klatka schodowa oznaczona numerem (...) i przeniesienia na Nabywcę, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich, prawa własności tego lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu przez Nabywcę (§ 8 ust. 1 umowy). Strony zgodnie postanowiły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta po uzyskaniu przez Dewelopera pozwolenia na użytkowanie budynku oraz po odbiorze lokalu przez Nabywcę, najpóźniej w terminie do dnia 31 marca 2015 r. (§ 8 ust. 2 umowy). W przypadku nie przeniesienia przez Dewelopera na Nabywcę prawa własności do lokalu w terminie do dnia 31 marca 2015 r. z przyczyn leżących po stronie Dewelopera Nabywcy przysługiwała kara umowna w wysokości ustawowych odsetek od wpłaconych przez Nabywcę kwot na poczet ceny nabycia lokalu, liczonych od dnia 31 marca 2015 r. do dnia przeniesienia prawa własności do lokalu (§ 15 ust. 8 Umowy). Ponadto Deweloper zobowiązał się do usunięcia uznanych wad w terminie 30 dni liczonych od daty podpisania protokołu odbioru lokalu, chyba że usunięcie wad pomimo zachowania przez Dewelopera należytej staranności nie będzie możliwe. W takiej sytuacji Deweloper zobowiązał się do wskazania innego terminu usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia, przy czym termin nie mógł być dłuższy niż 60 dni (§ 10 ust. 2 lit. e Umowy). W przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wad w terminach określonych w § 10 ust. 2 lit. e lub § 13 ust. 2 Deweloper zobowiązany był do zapłaty kary umownej w wysokości 50 zł za każdy dzień zwłoki (§ 15 ust. 12 Umowy).

W 2013 r. strona pozwana zawarła z (...) Sp. z o.o. umowę o generalne wykonawstwo ww. inwestycji. Na skutek nieporozumień pomiędzy pozwaną Spółką a generalnym wykonawcą, ten ostatni opuścił plac budowy. (...) Sp. z o.o. wystąpiła przeciwko (...) Sp. z o.o. z roszczeniem o zapłatę. W dniu 17 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej Wydział IV Gospodarczy w sprawie o sygn. akt IV Gnc 2728/14 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym w którym zasądził na rzecz (...) Sp. z o.o. od strony pozwanej kwotę 61.310,38 zł. Nakaz ten wykorzystany został przez (...) Sp. z o.o. do uzyskania zabezpieczenia swojego roszczenia poprzez wpisanie hipoteki przymusowej na nieruchomości należącej do pozwanej Spółki, położonej we W. przy ul. (...), obręb K., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą nr (...). Wpisanie hipoteki przymusowej miało miejsce w dniu 19 września 2014 r. W dniu 1 października 2014 r. strona pozwana wpłaciła na rachunek depozytowy Sądu ww. kwotę i wniosła o wydanie postanowienia stwierdzającego upadek zabezpieczenia. W dniu 16 października 2014 r. ww. Sąd wydał postanowienie stwierdzające upadek zabezpieczenia, a w dniu 4 listopada 2014 r. postanowienie o sprostowaniu ww. orzeczenia. Zarówno postanowienie z dnia 16 października 2014 r. jak i z dnia 4 listopada 2014 r. zostało zaskarżone przez (...) Sp. z o.o. we W.. Oba zażalenia zostały prawomocnie oddalone postanowieniami wydanymi przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział X Gospodarczy z dnia 12 maja 2015 r., sygn. akt X Gz 225/15 i X Gz 226/15. Nie czekając na sprostowanie treści postanowienia strona pozwana złożyła do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków Wydział IV Ksiąg Wieczystych wniosek o wykreślenie hipoteki przymusowej, który został uwzględniony przez referendarza sądowego, a następnie wpis został utrzymany w mocy postanowieniem z dnia 3 marca 2015 r. wydanym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków Wydział IV Ksiąg Wieczystych. Ostatecznie jednak postanowieniem z dnia 12 maja 2015 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu, Wydział II Cywilny – Odwoławczy zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że zaskarżony wpis uchylił i wniosek o wykreślenie hipoteki przymusowej w kwocie 61.310,38 zł oddalił. Ostatecznie do wykreślenia hipoteki przymusowej w kwocie 61.310,38 zł obciążającej nieruchomość położoną we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) doszło – na skutek ponownego wniosku, złożonego przez stronę pozwaną dnia 26 maja 2015 r. – w dniu 3 sierpnia 2015 r.

W dniu 9 lutego 2015 r. doszło do przekazania, powodom przez stronę pozwaną, lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...). Fakt ten potwierdzony został sporządzonym protokołem podpisanym przez powodów jak i K. D. – pracownika strony pozwanej. W protokole przekazania w uwagach wskazano następujące usterki występujące w dużym pokoju (salonie): 1) pęknięcie tynku (odparzenie); 2) do uzupełniania tynki przy futrynie drzwi; 3) pęknięcie posadzki; 4) do uzupełnienia tynki przy tablicy elektrycznej; 5) do poprawki powierzchni przy wyjściu do oświetlenia górnego; 6) obróbka przy grzejniku do poprawy lub maskowania; 7) schodkowe pęknięcia (rysa) przy szybie wentylacji; 8) uszkodzenie na drzwiach wejściowych na wysokości klamki; 9) nieprawidłowy montaż osłon okapnika drzwi balkonowych; 10) nie wykonany cokół na froncie. Z kolei w sypialni wskazano następujące wady: 11) rysy tynku (odparzenia) przy oknie; 12) rysa na ścianie; 13) brak kąta prostego przy drzwiach; 14) pęknięcie posadzki; 15) okno do regulacji; 16) obróbka grzejnika lub maskownica. Natomiast w kuchni wskazano na: 17) pęknięcie posadzki; 18) rysy na tynku pod oknem. Ponadto wskazano na usterki polegające na: 19) nie zachowaniu poziomu sufitu; 20) rysę na ścianie przy prysznicu.

Po przekazaniu lokalu mieszkalnego i zgłoszeniu ww. usterek, mailem z dnia 9 marca 2015 r. pracownik strony pozwanej poinformował powodów, iż pozwana Spółka uznaje większość zgłoszonych wad. Strona pozwana nie uwzględniła usterek polegających na braku cokołu na tarasie, nie zachowania kąta prostego przy drzwiach i poziomie sufitu oraz tylko w części uwzględniła wadę polegającą na rysie na tynku (odparzeniu).

Pomimo uznania większości zgłoszonych wad i żądań powodów, aby je usunąć, strona pozwana nie usunęła wszystkich usterek. Strona pozwana nie usunęła usterki drzwi wejściowych oraz nie uzupełniła tynku przy tych drzwiach i nie usunięto usterki przy wylocie kabli na suficie od lamp. Ponadto nie zostało wykonane w terminie zamaskowanie uszczerbków tynków przy kaloryferach, nie usunięto pęknięcia schodkowego ścian oraz odparzenia tynku.

W związku z tym, że powodowie i tak prowadzali prace wykończeniowe w mieszkaniu to zaproponowali stronie pozwanej, że to ich pracownicy dokonają napraw pozostałych usterek, a strona pozwana zwróci im wydatkowane środki. W odpowiedzi strona pozwana wskazała, że akceptuje taką propozycję jednak przygotowuje zlecenie bo musi mieć „podkładkę”. Ostatecznie większość ww. wad została usunięta lub zamaskowana przez pracowników zatrudnionych przez powodów, a wspomniane zlecenie zawarte zostało w dniu 18 września 2015 r. pomiędzy (...) Sp. z o.o. we W. a (...) A. P. z siedzibą we W.. Przedmiotem tej umowy było wykonanie prac budowlanych polegających na: 1) obróbce tynkarskiej ościeżnicy drzwi wejściowych do mieszkania (od wewnątrz); 2) naprawienie uszkodzeń skrzydła drzwi wejściowych do mieszkania.

Po wydaniu lokalu oraz w trakcie jego wykańczania, powodowie wielokrotnie zwracali się z prośbą do strony pozwanej o udzielenie informacji na temat hipoteki przymusowej obciążającej przedmiotową nieruchomość. Strona pozwana informacji udzielała rzadko i nie były one pełne i wyczerpujące. Ostatecznie po wykreśleniu hipoteki przymusowej na rzecz (...) Sp. z o.o. strony podjęły rozmowy w przedmiocie zawarcia umowy przyrzeczonej. W projekcie umowy przyrzeczonej przesłanej przez stronę pozwaną powodom znajdowały się zapisy i postanowienia niezgodne z pierwotnym brzmieniem umowy, której wzór stanowił załącznik do umowy deweloperskiej z dnia 28 sierpnia 2014 r. m.in. postanowienie, w którym pozwani zobowiązywali się nie wnosić wobec strony pozwanej żadnych roszczeń. Powodowie nie zgadzając się na taką treść umowy podjęli rozmowy z pozwaną Spółką, które doprowadziły ostatecznie do porozumienia i wykreślenia tego postanowienia.

W dniu 25 września 2015 r. strona pozwana zawarła z powodami umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia prawa własności w wykonaniu umowy deweloperskiej. Umowa ta została zawarta w formie aktu notarialnego, rep. A nr (...) w Kancelarii Notarialnej we W. przy ul. (...) przed notariuszem B. G.. Na jej podstawie strona pozwana ustanowiła odrębną własność nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), usytuowany w klatce schodowej oznaczonej numerem (...) na pierwszej kondygnacji budynku położonego we W. przy ul. (...), o pow. 47,91 m⁽²⁾, z którą to nieruchomością związany był udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej. Z własnością tego lokalu związane był prawo do wyłącznego, nieodpłatnego i bezterminowego korzystania z miejsca postojowego oznaczonego numerem 15, usytuowanego w

garażu wielostanowiskowym oraz prawo do wyłącznego, nieodpłatnego i bezterminowego korzystania z tarasu zielonego o powierzchni 53,27 m⁽²⁾ przylegającego do lokalu. Ponadto strona pozwana przeniosła na powodów własność ww. lokalu w równych udziałach wynoszących po 1/2 części wraz z prawami do niego przynależnymi (§ 6 ust. 1 Umowy). Cena nabycia przedmiotowego lokalu wraz z prawami związanymi wyniosła 285.244,55 zł.

Pismem z dnia 13 października 2015 r. powodowie, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wezwali stronę pozwaną do zapłaty kwoty 20.552,63 zł tytułem kary umownej. W piśmie tym wskazano, że na żadaną kwotę składa się 9.550 zł tytułem kary umownej za zwłokę w usuwaniu wad lokalu mieszkalnego oraz 11.002,63 zł tytułem kary umownej za nieprzeniesienie w terminie prawa własności do lokalu.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione.

Apelację od wyroku wywiodła strona pozwana zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w części, tj. w zakresie pkt I, II, IV i V i wniosła o jego zmianę w zaskarżonej części i oddalenie powództwa Ł. N. i E. M. w całości oraz zasądzenie od każdego z powodów na rzecz pozwanej Spółki kosztów procesu za I instancji po połowie; oraz zasądzenie od każdego z powodów na rzecz pozwanej Spółki kosztów postępowania apelacyjnego po połowie.

Strona pozwana w apelacji zarzuciła:

1. obrazę prawa materialnego, a to w szczególności:

a) przepisów art. 473 § 1 k.c. w zw. z art. 65 § 1 k.c. polegającą na ich zastosowaniu i przyjęciu, że na podstawie zapisu § 15 pkt. 8 umowy deweloperskiej z dnia 28 sierpnia 2014 r. strony rozszerzyły odpowiedzialność pozwanej Spółki za nieterminowe wykonanie zobowiązania polegającego na wyodrębnieniu lokalu i jego sprzedaży na okoliczności, za które nie ponosi ona winy, w sytuacji gdy prawidłowa wykładania w/w zapisu umownego, zamiar stron oraz cel umowy nakazują przyjąć, że odpowiedzialność pozwanej Spółki oparta została na zasadzie winy - zgodnie z przepisem art. 471 k.c.;

b) przepisu art. 484 § 2 k.c. polegającą na jego niezastosowaniu, w sytuacji gdy z okoliczności sprawy, w szczególności czynności podejmowanych przez pozwaną Spółkę zmierzających do wykonania zobowiązania w postaci przeniesienia na powodów prawa własności lokalu, wypełnienia innych zobowiązań wynikających z zawartej z powodami umowy przedwstępnej - wydanie powodom lokalu w terminie umownym, szkody jaką powodowie ponieśli w związku z nieterminowym przeniesieniem prawa własności, nakazują przyjąć, że zaistniały podstawy do miarkowania zastrzeżonej na rzecz powodów kary umownej, a to ze względu zarówno na wykonanie przez pozwaną Spółkę zobowiązania jak i rażące wygórowanie kary umownej;

2. dokonanie błędnych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń faktycznych, tj. dokonanie błędnego ustalenia, że na dzień 31 marca 2015 r. pozwana Spółka nie wywiązała się z przyjętych umową deweloperską z dnia 28 sierpnia 2014 r. zobowiązań, gdyż nieruchomości, z której miał zostać wyodrębniony lokal powodów obciążona była hipoteką przymusową, co tym samym uzasadniało po stronie powodów odmowę zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, w sytuacji gdy prawidłowo poczynione ustalenia wskazują, że deweloper wypełnił swoje zobowiązania umowne, nieruchomości nie była obciążona hipoteką przymusową, a powodowie nie mieli podstaw by odmówić zawarcia umowy o wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaży;

3. obrazę prawa materialnego, a to w szczególności przepisu art. 484 § 2 k.c. polegającą na jego niezastosowaniu w sytuacji, gdy z okoliczności sprawy, w szczególności ujawnionych wad lokalu mieszkalnego, wartości szkody, jaką powodowie ponieśli w skutek zaistniałych wad, stanowiska pozwanej Spółki, co do usunięcia wad, sposobu ustalenia usunięcia wad, wynika, że zaistniały podstawy do miarkowania zastrzeżonej na rzecz powodów kary umownej, a to przede wszystkim ze względu na jej rażące wygórowanie.

W odpowiedzi na apelację powodowie reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej, jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy rozważając na nowo cały zebrany w sprawie materiał dokonał jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów, w następstwie, czego uznał, iż rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest trafne. Sąd I instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd II instancji przyjął za własne. Podzielił, również Sąd Okręgowy wyprowadzone przez Sąd Rejonowy wnioski, a w konsekwencji jego ocenę prawną zgłoszonego przez powodów żądania zapłaty, która dokonana została w graniach zakreślonych przepisem art. 233§1 kpc. Brak było, zatem podstaw do podważenia wydanego w sprawie rozstrzygnięcia.

W rozpatrywanej sprawie powodowie dochodzili na podstawie zawartej w dniu 28 sierpnia 2014 r. umowy deweloperskiej, zapłaty tytułem kar umownych za niedotrzymanie przez stronę pozwaną terminu podpisania umowy przyrzeczonej oraz za pozostawianie strony pozwanej w zwolece przy usuwaniu wad lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy. Sąd Rejonowy trafnie uznał żądanie pozwu za uzasadnione, nie dopuszczając się podniesionych w apelacji naruszeń. Materiał dowodowy w sprawie niniejszej został zgromadzony przez Sąd Rejonowy rzetelnie, w sposób odpowiadający obowiązującym przepisom, jak też jego ocena zgodna była z art. 233§1 kpc, czego to strona apelująca w istocie nie kwestionowała, podnoszą wyłącznie wadliwość ustaleń faktycznych w zakresie istnienia hipoteki przymusowej na nieruchomości z której miał być wyodrębniony lokal powodów, na datę 31 marca 2015r., jak też zarzucając naruszenie prawa materialnego, przy czym wszystkie te zarzuty były chybione.

Wskazać należy, iż stosownie do treści art. 484 § 1 k.c. w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły. Z powyższego wynika, że kara umowna stanowi sankcję cywilnoprawną na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Należy zaakcentować, że w doktrynie i judykaturze wskazuje się na dwie najistotniejsze funkcje tego zastrzeżenia umownego. Przyjmując, że kara umowna jest surogatem odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania wskazuje się na jej funkcję kompensacyjną, albowiem pozwala ona wierzycielowi dochodzić wyrównania poniesionej przez niego szkody bez konieczności wykazywania jej wysokości. Równie istotnym zadaniem kary umownej jest także zabezpieczenie wykonania zobowiązania i tym samym zwiększenie realności spełnienia umówionego świadczenia oraz ułatwienie naprawienia szkody. Takie oddziaływanie jest określane mianem funkcji stymulacyjnej kary umownej, bowiem jej zastrzeżenie ma mobilizować dłużnika do prawidłowego wykonania zobowiązania. Kara umowna, zapobiegając niewykonaniu zobowiązania, służy niewątpliwie ochronie interesów prawnych wierzyciela. Jednocześnie wysokość ustalonej kary umownej, wybrany rodzaj kary, a także взгляд na łatwość dochodzenia tego świadczenia także ma oddziaływanie stymulujące na dłużnika. Nie ulega przy tym wątpliwości, że kara umowna należy się wierzycielowi tylko wtedy, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Wierzyciel dochodzący roszczenia o zapłatę kary umownej musi wykazać istnienie i treść zobowiązania łączącego go z dłużnikiem, a także fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Jeżeli dłużnik wykaże, że nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie (nienależyte wykonanie) zobowiązania, będzie wówczas zwolniony z obowiązku zapłaty kary umownej. Należy jednocześnie zaakcentować, że dopuszczalne jest także rozszerzenie zakresu okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność i zastrzeżenie odpowiedniej kary umownej, z jaką to sytuacją jak zasadnie uznał Sąd Rejonowy mieliśmy do czynienia i w niniejszej sprawie w odniesieniu do kary umownej zastrzeżonej za niedotrzymanie przez stronę pozwaną terminu podpisania umowy przyrzeczonej (art. 473 kc). Treść umowy deweloperskiej nie pozostawia w tym względzie żadnych wątpliwości, stanowiąc, iż „w przypadku nie przeniesienia przez dewelopera na nabywcę prawa własności do lokalu w terminie do dnia 31 marca 2015 r. z przyczyn leżących po stronie dewelopera nabywcy przysługiwała kara umowna w wysokości ustawowych odsetek od wpłaconych przez nabywcę kwot na poczet ceny nabycia lokalu, liczonych od dnia 31 marca 2015 r. do dnia przeniesienia prawa własności do lokalu (§ 15 ust. 8 umowy). Prawidłowa wykładnia umowy powinna, zgodnie z przepisem art. 65 § 2 KC, uwzględniać w pierwszym rzędzie badanie zgodnego zamiaru stron i celu umowy, nie

może jednak pomijać jej tekstu, którego sens należy ustalać za pomocą językowych reguł znaczeniowych. Wykładnia umowy nie może prowadzić do wniosku, iż zamiarem stron było zawarcie odmiennych istotnych postanowień od tych, które zostały wyrażone na piśmie, czego oczekuje strona skrzyżca. W przypadku oświadczenia woli ujętego w formie pisemnej jego sens ustala się przede wszystkim na podstawie wykładni tekstu dokumentu. W rozpatrywanej sprawie teś umowy nie budzi w ocenie Sądu Okręgowego trudności interpretacyjnych, pozwalając jednoznacznie uznać, iż odpowiedzialność strony pozwanej z tytułu kar umownych dotyczyła wszelkich przyczyn leżących po stronie dewelopera, a nie tylko zawinionych jak bezpodstawnie podnosi strona pozwana. Słusznie zauważył Sąd Rejonowy, iż ograniczenie odpowiedzialności dewelopera jedynie za zawinione opóźnienie w podpisaniu umowy przenoszącej własności, a zatem za zwłokę mogło być uwidocznione w umowie, jeśli taki był zamiar stron, tym bardziej, iż kształt umowy uformowany został przez stronę pozwaną. Tak się jednak nie stało. Obecna post factum daleko idąca nadinterpretacja treści umowy przez stronę pozwaną nie znajdująca żadnych podstaw w treści umowy ani jej wykładni na podstawie art. 65 kc nie mogła być uznana w sprawie za wiążącą i skuteczną. Zarzuty naruszenia art. 473 kc w zw. z art. 65 kc były zatem całkowicie chybione.

Bezspornym było w sprawie, iż określony w umowie deweloperskiej termin podpisania umowy przenoszącej własności (31 marca 2015r) nie został dotrzymany, bowiem do zawarcia rzeczony umowy doszło dopiero 25 września 2015r. Jednocześnie i przyczyn tego stanu rzeczy niewątpliwie obciążały stronę pozwaną. Strona pozwana podejmując decyzje o rozpoczęciu procesu inwestycyjnego podjęła suwerenną zupełnie decyzję, co do sposobu jej realizacji, ponosząc tym samym konsekwencje tego wyboru. Brak płatności przez pozwaną spółkę generalnemu wykonawcy inwestycji ((...) sp. z o.o. we W.) w zakresie tego skutków obciążał stronę pozwaną, a takowym w niniejszej sprawie był wpis hipoteki na rzecz wykonawcy na podstawie uzyskanego przez niego nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym. Decyzje finansowe pozwanej spółki rzutujące na brak możliwości realizacji umowy deweloperskiej w zakresie przeniesienia własności lokalu „bez obciążeń” obciążają niewątpliwie dewelopera. Wywodzenie, iż jest inaczej, bo strona pozwana miała spłacić swoje zobowiązanie w nakazie zapłaty uwidocznione, co skutkowało upadkiem zabezpieczenia i prowadziło do wygaśnięcia hipoteki, pozostawało nieistotnym jeśli się zważy na skutek wpisu ograniczonego prawa w postaci hipoteki do księgi wieczystej. Powstanie hipoteki należy wiązać z samym wpisem (art. 67 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece). Przeważnie również pojęcia wygaśnięcia hipoteki nie można wiązać z samą realizacją zobowiązania zabezpieczonego hipoteką a koniecznym jest wpis w postaci wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej, co w niniejszej sprawie miało miejsce dopiero w sierpniu 2015r. Nie sposób zatem przyjąć jak chce strona pozwana, iż na datę 31 marca 2015r. hipoteki nie było. Kwestionowanie powyższego ustalenia w świetle treści księgi wieczystej czyniło zarzut strony pozwanej bezzasadnym. Uwzględniając powyższe nie do obrony okazał się i argument pozwanej spółki jakoby powodowie bezpodstawnie odmawiali podpisania umowy z racji wpisanej hipoteki, skoro taka niewątpliwie w księdze wieczystej widniała, a strona pozwana w umowie deweloperskiej z 28 sierpnia 2014r. zobowiązała się do wyodrębnienia lokalu, oznaczonego numerem (...), klatka schodowa oznaczona numerem (...) i przeniesienia na nabywcę, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich, prawa własności tego lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu przez nabywcę (§ 8 ust. 1 umowy). W istocie absurdalnym jest w zaistniałych okolicznościach przerzucanie jakiejkolwiek odpowiedzialności na powodów za niedotrzymanie terminu zawarcia umowy, którą po wykreśleniu hipoteki podpisali. Co więcej i fakt negocjowania przez powodów przesłanego im wzoru umowy przyrzeczonej nie czynił ich w jakimkolwiek stopniu odpowiedzialnych za termin w jakim umowę ostatecznie zawarto. Wskazać trzeba, iż przesłanie powodom projektu umowy przyrzeczonej miało miejsce w dniu 1 września 2015r., a do podpisania umowy doszło 25 września 2015r., z tej tylko przyczyn, iż w projekcie umowy strona pozwana przemyciła zapis umowy przewidujący zobowiązanie się powodów do nie dochodzenia roszczeń od pozwanej spółki na który to powodowie co oczywista się nie zgadzali. Brak wskazanego zapisu w umowie niewątpliwie nie rodziłby kolejnego (notabene tylko dwutygodniowego) przestoju w podpisaniu umowy. Odpowiedzialność w tym względzie leżała, zatem wyłącznie po stronie pozwanej spółki. W konsekwencji żądanie przez powodów zapłaty kary umownej było w pełni uzasadnione, skoro przyczyny powyższego stanu rzeczy obciążały dewelopera. Sama przy tym wysokość kary umownej, w kontekście sposobu jej ustalenia nie budziła zastrzeżeń Sądu Okręgowego, nie była przy tym i przedmiotem zastrzeżeń apelującej spółki.

Dalej wskazuje Sąd Okręgowy, iż również żądanie zasądzenia kary umownej z racji nie usunięcia wad lokalu w terminie zakreślonym w umowie deweloperskiej (§10 i 15 umowy) słusznie zyskało akceptację Sądu Rejonowego, czego to strona pozwana nie negowała także w apelacji. Bezsporne pozostawało to, że w dniu 9 lutego 2015 r. podpisany został przez strony protokół przekazania lokalu mieszkalnego, w którym zawarto uwagi i zastrzeżenia co do jakości wykonanych prac. Bezsporne było również to, że większość tych wad została uznana przez dewelopera jak i to że nie usunął wszystkich wad. Niewątpliwie więc, taki stan faktyczny aktualizował odpowiedzialność strony pozwanej do zapłaty kary umownej w kwocie 50 zł za każdy dzień zwłoki. Deweloper nie przejawiał aktywności na tym polu i podjął pewne działania w tej kwestii dopiero po upływie 3 miesięcy od popisania protokołu z 9 lutego 2015 r., a mail uznający w części zgłoszone usterki wysłany został dopiero 9 marca 2015 r.. Pozwana spółka nie wykazała, kiedy doszło do usunięcia części wad, ani tym bardziej nie przedstawiła przyczyn opóźnienia w usunięciu usterek. Uzasadniało to żądanie powodów domagających się kary umownej za okres po upływie 30 dni od podpisania protokołu przekazania lokalu do dnia 18 września 2015 r., a więc do dnia podpisania umowy zlecenia na przeprowadzenie naprawy usterek.

W świetle powyższego słusznym było stanowisko Sądu Rejonowego, iż zaktualizowały się przesłanki żądania przez powodów zapłaty kar umownych zarówno za niedotrzymanie przez stronę pozwaną terminu podpisania umowy przyrzeczonej oraz za pozostawanie strony pozwanej w zwłoce przy usuwaniu wad lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy.

W dalszej kolejności należało stwierdzić, że w okolicznościach niniejszej sprawy brak było także podstaw do przyjęcia, że zachodzą przesłanki do miarkowania kary umownej zgodnie z żądaniem strony apelującej, jak też zasadnie uznał Sąd Rejonowy normie art. 484 § 2 KC nie uchybiając. Stosownie do treści art. 484 § 2 KC jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej, to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana. Z powyższego wynika, że dłużnik może żądać zmniejszenia (miarkowania) kary umownej, jeżeli wykaże, że nastąpiła jedna z dwóch, enumeratywnie wskazanych w przepisie okoliczności. Strona pozwana powołała się na obie przesłanki, niemniej wywodząc argumentację odnoszącą się w istocie do jednej z nich tj. rażącego wygórowania, która to i w apelacji zyskała prymat wiodącej dla miarkowania kary umownej. Należy jednak podkreślić, że instytucja miarkowania kary umownej winna być stosowana szczególnie ostrożnie, albowiem ma ona wyjątkowy charakter i nie może doprowadzić do całkowitego zwolnienia dłużnika (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2003 r., sygn. akt II CK 271/02), a w istocie taki cel przyświeca pozwanej spółce domagającej się oddalenia powództwa w całości. Wypada również podnieść, że wierzyciel może, co do zasady dochodzić kary umownej „bez względu na wysokość poniesionej szkody”, czyli w pełnej wysokości, co oznacza, że jest on zwolniony z obowiązku dowodzenia istnienia i wysokości szkody. Na gruncie przepisów o karze umownej pojęciu „szkody” nadaje się szersze znaczenie, obejmując nim wszelkie uszczerbki, tak majątkowe, jak i niemajątkowe, jakie może ponieść wierzyciel. Przyjmowany zaś w literaturze i orzecznictwie pogląd, że kara umowna (odszkodowanie umowne) jest tzw. surogatem odszkodowania, nie może być utożsamiany jedynie z powstającą po stronie wierzyciela szkodą majątkową, co zdaje się trochę umyka uwadze strony skarżącej ograniczające de facto szkodę powodów do kosztu ubezpieczenia pomostowego. Sformułowanie „surogat odszkodowania” należy rozumieć w tym sensie, że strony przy zawarciu umowy określają z góry wysokość należnego wierzycielowi zryczałtowanego odszkodowania na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika i odszkodowanie (kara umowna) kompensuje wszystkie negatywne dla wierzyciela konsekwencje wynikające ze stanu naruszenia zobowiązania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 1975 r., sygn. akt III CRN 406/74, uchwała Składu Sędziów Sądu Najwyższego zasada prawna z dnia 6 listopada 2003 r., sygn. akt III CZP 61/03). Dlatego też argumentacja pozwanej odwołująca się do rzekomego braku szkody po stronie powodów, a podnoszona właśnie dla potwierdzenia konieczności miarkowania kary umownej z uwagi na jej rażące wygórowanie, nie mogła odnieść zamierzonego skutku. Również i dalsze zarzuty dotyczące się rażącego wygórowania kary umownej były nieuzasadnione. Okoliczności jakie wpłynęły na opóźnienie tak w podpisaniu umowy przenoszącej własność jak i na niedotrzymanie terminu usunięcia bezspornie istniejących wad lokalu – leżały w zakresie odpowiedzialności po stronie pozwanej spółki, a nie powodów, tym samym nie sposób uznać by miały one stanowić argument dla miarkowania kary umownej z racji jej rażącego zawyżenia. Rażące zawyżenie kary umownej oceniać należy z punktu widzenia naruszonych interesów wierzyciela a nie sytuacji dłużnika. Miarkowanie kary umownej przez Sąd na żądanie dłużnika możliwe jest w przypadku dużej

dysproporcji między wysokością zastrzeżonej kary umownej a chronionym za jej pomocą interesem wierzyciela, który doznał naruszenia, na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Kara umowna ma rekompensować ogół skutków, jakie towarzyszą niewykonaniu zobowiązania w sferze interesów wierzyciela.. Strona pozwana sama wyszła z propozycją zastrzeżenia kary umownej i sposobu jej naliczania, jak też i ona sama wskazała termin w jakim podpisanie umowy przyrzeczonej będzie miało miejsce czy usunięte zostaną wady lokalu. Zastrzeżona kara stanowiła gwarancję na terminową realizację umowy deweloperskie w powyższych zakresach, czego jednak bezspornie nie zrealizowano w terminie, na skutek czego powodowie nie mogli również w przewidywanym przez siebie czasie wprowadzić się do zakupionego lokalu, jak i byli narażeni na komplikacje kredytowe wygenerowane przedłużającym się czasem podpisania umowy przyrzeczonej z jednoczesnym wpisaniem hipoteki na nieruchomości na rzecz podmiotu trzeciego. Uwzględniając wszystkie czynniki oraz fakt, że strony zastrzegły karę umowną za samo opóźnienie w podpisaniu umowy przyrzeczonej czy wykonanie prac naprawczych - zdaniem Sądu Okręgowego nie można uznać, że naliczona kara umowna tak w jednym czy drugim zakresie była nieadekwatna do całokształtu okoliczności sprawy. Trzeba mieć jednocześnie na uwadze i to, że dla możliwości miarkowania kara umowna musi być wygórowana rażąco, czyli że zachodzi ewidentna kwalifikowana niewspółmierność wysokości kary umownej do tej, która powinna być należna w danej sytuacji, przy czym sama wysokość stawki kary umownej nie przesądza o „rażącym wygórowaniu”. Nie zasługiwały także na aprobatę twierdzenia apelującej spółki, że miarkowanie kary umownej było uzasadnione z uwagi na wykonanie przez nią zobowiązania, chociaż ze znacznym opóźnieniem. Należy, bowiem zaakcentować, że redukcja kary umownej nie może nastąpić na tej tylko podstawie, że zobowiązanie zostało ostatecznie wykonane (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2004r., sygn. akt II CK 261/03), co notabene w odniesieniu do prac naprawczych zrealizowano jedynie częściowo. W przeciwnym razie dłużnik opóźniający się ponad miarę z wykonaniem zobowiązania zawsze mógłby ograniczyć zakres swej odpowiedzialności z tytułu kary umownej, a wyjątkowy w istocie przepis stawałby się zasadą. Wzmianki wymaga w odniesieniu do kary umownej zastrzeżonej na wypadek niedotrzymania terminu przeniesienia własności lokalu, iż w tożsamych ramach odpowiadałoby i powodowie względem strony pozwanej gdyby opóźnili się z zapłatą ceny. Główne zobowiązania strona (zapłata przez pozwanych a ze strony pozwanej przeniesienie własności lokalu) uzyskały tożsame de facto zabezpieczenie, trudno zatem mówić o podstawach miarkowania. Celowym zdaniem Sądu Okręgowego pozostawało też wskazanie, iż strony w ramach przysługującej im swobody umów (art. 353¹ k.c.) i autonomii woli mogły umownie określić zakres i sposób naprawienia szkody wynikającej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania poprzez karę umowną czy to w innej stawce czy z racji innych przesłanek (np. za zwłokę czy wady istotne), zwłaszcza, że pozwana jest podmiotem działającym profesjonalnie w obrocie gospodarczym, od którego można było niewątpliwie oczekiwać staranności i umiejętności oceny ryzyka związanego z zaakceptowaniem postanowień kontraktowych odnoszących się do kary umownej. Umówione warunki kontraktu winny być zaś przestrzegane.

Reasumując wyniki kontroli instancyjnej zaskarżonego wyroku w aspekcie stawianych mu zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, Sąd Okręgowy stwierdził, iż kwestionowane orzeczenie odpowiada prawu i jako takie winno się ostać. Wobec powyższego, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację, jako bezzasadną.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na przepisie art. 98 k.p.c. Strona pozwana przegrała apelację w całości, tym samym winna ponieść koszty postępowania drugoinstancyjnego na rzecz powodów o zasądzenie których reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika wnieśli. Na koszty te złożyły się koszty zastępstwa procesowego zgodnie z §2 pkt 5 w zw. z §10 ust 1 pkt 1 rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2010r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzemieniu obowiązującym od 27 października 2016 r.

SSO Grzegorz Karaś SSO Patrycja Gruszczyńska-Michurska SSR del. Małgorzata Kontrym