

**Sygn. akt: I C 617/18**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 2 stycznia 2020r

**Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny**

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: sekr. sąd. Małgorzata Wilkońska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 grudnia 2019r

sprawy z powództwa **A. D. i K. D.**

przeciwko **A. sp z o. o. z siedzibą w G.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 33 675,60 zł. (trzydzieści trzy tysiące sześćset siedemdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 20 grudnia 2017r do dnia zapłaty;
2. umarza postępowanie w sprawie w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 4 499 zł. (cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: I C 617/18

## UZASADNIENIE

Powodowie A. D. i K. D. domagali się od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. zapłaty kwoty 37.987,05 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 33.675,60 zł od dnia 20 grudnia 2017r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 4.311,45 zł od dnia 28 czerwca 2017r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że strony zawarły umowę deweloperską, która przewidywała dwa rodzaje kar umownych tj. za opóźnienie niezawarcia umowy przeniesienia własności oraz z tytułu niewydania nieruchomości. W związku z opóźnieniem wydania lokalu powodowie dochodzą zapłaty kary w łącznej wysokości 33.675,60 zł za okres od 1 listopada 2016r. do 4 grudnia 2017r., której pozwany dotąd nie zapłacił. Nadto, powodowie domagali się zapłaty kwoty 4.311,45 zł z tytułu różnicy ceny wynikającej z mniejszej powierzchni całkowitej budynku.

(pozew k. 2-8)

W dniu 16 maja 2018r. Referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k. 116)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, podnosząc, że zgodnym ustaleniem stron było zastrzeżenie jednej kary umownej w zależności od tego, które zdarzenie (wydanie nieruchomości czy przeniesienia własności) nastąpi później. Zdaniem pozwanego strony ustaliły zgodnie, że spółka zapłaci karę wyższą co wypełni roszczenie powodów z tytułu kary umownej.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 120-124)

W toku postępowania powodowie cofnęli pozew co do kwoty 4.311,45 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

(protokół rozprawy z dnia 5 grudnia 2019r. k. 234)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 16 maja 2016r. przed notariusz A. T. prowadzącą kancelarię notarialną w G. pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. (ówczesna nazwa: (...) spółka z o.o.) zawarła z powodami A. D. i K. D. umowę deweloperską (rep. A 1606/2016), na podstawie której zobowiązała się wybudować na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obszaru 0.04.22 ha objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni jednorodzinny budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej oznaczony nr 34 o łącznej powierzchni całkowitej budynku około 381,70 m<sup>2</sup>, wydać przedmiotową nieruchomość wraz z domem jednorodzinny w posiadanie powodów w terminie do dnia 31 października 2016r., jednak nie wcześniej niż po spełnieniu przez powodów całego świadczenia pieniężnego opisanego w § 2, zawrzeć umowę przeniesienia własności w terminie 30 dni od uzyskania przez spółkę decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przedmiotowego budynku, nie później niż w terminie do dnia 31 października 2016r. Zgodnie z § 8 ust. 1 umowy w przypadku niezawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości z winy spółki w wyżej wskazanym terminie, pozwana zobowiązała się zapłacić nabywcom karę umowę w wysokości 0,01 % świadczenia pieniężnego w kwocie brutto 844.000 zł, za każdy dzień zwłoki w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy. Dodatkowo, w § 8 ust. 2 zastrzeżono, że w przypadku niewydania przedmiotowego domu jednorodzinnego z winy spółki w wyżej wskazanym terminie pozwana zobowiązuje się zapłacić nabywcom karę umowę w wysokości 0,01 % świadczenia pieniężnego w kwocie brutto 844.000 zł, za każdy dzień zwłoki w terminie 14 dni od daty wydania przedmiotowego domu jednorodzinnego.

(dowód: umowa deweloperska z dnia 16 maja 2016r. k. 20-48)

Przed zawarciem przedmiotowej umowy przy udziale pełnomocnika powodów strony spotkały się w Hotelu (...) w celu uzgodnienia zmian aranżacyjnych oraz zapisów dotyczących kar umownych za opóźnienie w przeniesieniu prawa własności oraz wydaniu nieruchomości. Zamiarem powodów było, aby kary umowne równoważyły odsetki należne pozwanemu na wypadek opóźnienia powodów. Powodowie otrzymali wzór umowy deweloperskiej, na który nanieśli swoje uwagi m.in. dotyczące rozdzielenia kar umownych, a następnie przesłali poprawiony projekt umowy kancelarii notarialnej. Strony dyskutowały o zapisach dotyczących kar umownych w kancelarii notarialnej przed podpisaniem umowy deweloperskiej.

(dowód: przesłuchanie powódki A. D. płyta CD k. 235, przesłuchanie powoda K. D. płyta CD k. 235)

Przy podpisaniu aktu notarialnego notariusz odczytała tekst umowy deweloperskiej oraz pouczyła strony co do kar umownych. Pozwana spółka nigdy nie uchyliła się od skutków prawnych oświadczenia dotyczącego kar umownych.

(dowód: przesłuchanie prezesa zarządu pozwanej spółki (...) płyta CD k. 235)

W dniu 30 listopada 2016r. przed notariusz A. T. strony zawarły aneks do umowy (rep. A 4027/2016), w którym zobowiązały się zawrzeć umowę przeniesienia własności wyżej wskazanej nieruchomości w terminie 30 dni od uzyskania przez spółkę decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przedmiotowego budynku, nie później niż w terminie do dnia 28 lutego 2017r., zaś pozwana zobowiązała się wydać przedmiotową nieruchomość wraz z domem jednorodzinny w posiadanie powodów w terminie do dnia 28 lutego 2017r., jednak nie wcześniej niż po spełnieniu przez powodów całego świadczenia pieniężnego opisanego w § 2. W § 4 powódka działająca w imieniu własnym i męża oświadczyła, że z tytułu zmiany terminu zawarcia umowy przenoszącej własność oraz terminu wydania lokalu, objętych przedmiotowym aktem, powodowie nie będą rościć wobec pozwanej żadnych roszczeń o zapłatę kar umownych lub innych opłat.

(dowód: zmiana postanowień umowy deweloperskiej z dnia 30 listopada 2016r. k. 62-67)

Zapis o rezygnacji z kar umownych został wprowadzony do umowy na żądanie prezesa zarządu pozwanej spółki.

(dowód: przesłuchanie powódki A. D. płyta CD k. 235)

W dniu 12 stycznia 2017r. strony zawarły kolejny aneks do umowy deweloperskiej (rep. A 159/2017) i przesunęły termin zawarcia umowy przeniesienia własności oraz wydania nieruchomości wraz z domem jednorodzinny do dnia 30 kwietnia 2017r. Nadto, wskazano, że oświadczenie powódki zawarte w akcie notarialnym z dnia 30 listopada 2016r. dotyczące zrzeczenia się roszczeń, dotyczy wyłącznie zmian terminów, o których mowa w akcie z dnia 30 listopada 2016r., natomiast w stosunku do terminów dokonanych przedmiotowym aktem w stosunku do aktu z dnia 30 listopada 2016r. powodom przysługują roszczenia o zapłatę kar umownych lub innych opłat, zastrzeżonych na ich rzecz w umowie deweloperskiej z dnia 16 maja 2016r., co oznacza w szczególności, ale nie wyłącznie, że dla potrzeb ustalania terminu, od którego uzależnione będzie naliczanie kar umownych należnych od pozwanego wiążące są terminy wynikające z umowy deweloperskiej według jej brzmienia sprzed daty zawarcia przedmiotowego aneksu, tj. dla przeniesienia własności nieruchomości lub wydania domu na niej posadowionego jest to dzień 28 lutego 2017r.

(dowód: zmiana postanowień umowy deweloperskiej z dnia 12 stycznia 2017r. k. 68-74)

W dniu 21 kwietnia 2017r. strony ponownie zawarły – w formie aktu notarialnego – aneks do umowy deweloperskiej (rep. A 1511/2017), przesuwając termin zawarcia umowy przeniesienia własności oraz wydania nieruchomości wraz z domem jednorodzinny do dnia 14 czerwca 2017r. Strony postanowiły, że zmiana umowy nie wpływa na obowiązek naprawienia przez pozwanego szkody z tytułu niewykonania umowy w terminach określonych w umowie deweloperskiej według jej brzmienia z dnia 16 maja 2016r., w tym zapłaty na rzecz powodów na podstawie § 8 umowy deweloperskiej kar umownych z tytułu niezawarcia z winy spółki do dnia 31 października 2016r. umowy przeniesienia własności na powodów oraz kar umownych z tytułu niewydania z winy spółki do dnia 31 października 2016r. przedmiotowego domu jednorodzinnego powodom. Nadto, wskazano, że kary umowne należne na podstawie § 8 umowy deweloperskiej z tytułu niezawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości na powodów naliczane są według terminu wykonania tych zobowiązań, określonego w § 3 umowy deweloperskiej według brzmienia tej umowy z dnia 16 maja tj. od dnia 1 listopada 2016r. Podobnie termin wykonania zobowiązania określono w przypadku naliczania kar umownych z tytułu niewydania nieruchomości określonych w § 6 umowy deweloperskiej.

(dowód: zmiana postanowień umowy deweloperskiej z dnia 21 kwietnia 2017r. k. 75-81)

Pismem z dnia 19 lipca 2017r. powodowie wezwali pozwanego do przeniesienia prawa własności wyżej wskazanej nieruchomości oraz wydania tej nieruchomości w dodatkowym terminie 60 dni.

(dowód: wezwanie z dnia 19 lipca 2017r. k. 89-90)

W dniu 5 grudnia 2017r. doszło do protokolarnego wydania powodom przedmiotowej nieruchomości.

(dowód: protokół odbioru z dnia 5 grudnia 2017r. k. 105-113)

W dniu 27 grudnia 2017r. przed notariusz A. T. strony zawarły umowę przeniesienia prawa własności wyżej wymienionej nieruchomości na rzecz powodów.

(dowód: umowa przeniesienia prawa własności i ustanowienie hipoteki z dnia 27 grudnia 2017r. rep. A 5185/2017 k. 92-104)

W dniu 29 grudnia 2017r. pozwany zapłacił powodom kwotę 35.616,80 zł tytułem kary umownej za opóźnienie w zawarciu umowy przeniesienia własności nieruchomości zgodnie z umową z dnia 16 maja 2016r.

(dowód: potwierdzenie przelewu k. 114)

Powodowie dokonali zakupu przedmiotowej nieruchomości za środki pieniężne pozyskane z kredytu hipotecznego. Zgodnie z umową kredytową zmiana marży podstawowej na niższą następuje nie później niż w terminie 14 dni roboczych od przedłożenia bankowi przez kredytobiorcę zawiadomień o dokonaniu wpisu hipotek do ksiąg wieczystych lub odpisów z ksiąg wieczystych. Do czasu spełnienia powyższego warunku marża podstawowa podwyższana była o 1,2 punktów procentowych.

(dowód: umowa kredytu k. 170-177)

Powodowie wprowadzili się do przedmiotowego budynku dopiero w czerwcu 2019r. z uwagi na chorobę ojca powoda, a także problemy z ekipą budowlaną, która miała wcześniejsze zobowiązania. Gdyby dom został oddany wcześniej, przenieśliby się do niego wcześniej. Z uwagi na fakt, że budynek jest dwu-lokalowy i jeden z lokali powodowie przeznaczili dla matki powódki, powodowie musieli wynajmować inne mieszkanie dla niej. Matka powódki zamieszkała w lokalu na początku lipca 2018r.

(dowód: przesłuchanie powódki A. D. płyta CD k. 235)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, dowodów z zeznań świadków A. T., M. S., J. J. (1) oraz dowodu z przesłuchania stron.

W ocenie Sądu dokumenty prywatne znajdujące się w aktach sprawy, które zgodnie z art. 243<sup>1</sup> kpc stanowią dowody bez wydawania odrębnego postanowienia, są wiarygodne, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności ani też nie twierdziła, że treść przedmiotowych dokumentów jest niezgodna z prawdą, a nadto nie posiadają one żadnych cech świadczących o ich przerobieniu, podrobieniu czy innej ingerencji itp.

Natomiast istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie miały zeznania świadków. Zważyć bowiem należy, iż A. T. i M. S. nie pamiętali przebiegu rozmów czy negocjacji stron w kancelarii notarialnej dotyczących kar umownych. Świadek M. S. wskazał, że musiały odbywać się takie rozmowy, ponieważ w projekcie umowy deweloperskiej przygotowanej przez notariusza była tylko kara umowna za opóźnienie w zawarciu umowy przenoszącej własność. Skoro w podpisanej wersji aktu pojawiła się również inna forma tej kary, musiało dojść do jakiejś rozmowy między stronami, bo nie doszło do zaakceptowania projektu pierwotnego.

Z uwagi na częściowe cofnięcie pozwu w zakresie żądania zapłaty różnicy ceny wynikającej z mniejszej powierzchni całkowitej budynku, żadnego znaczenia nie miały zeznania świadka J. J. (1).

Za wiarygodne Sąd natomiast uznał zeznania powodów co do przebiegu negocjacji stron przy zawieraniu umowy deweloperskiej w zakresie kar umownych, a także zgodnej woli stron w tym zakresie. W ocenie Sądu zeznania te były szczere, wewnętrznie spójne i logiczne, a nadto nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania i znajdują potwierdzenie w umowach zawartych w formie aktu notarialnego.

Natomiast, za całkowicie gołosłowne Sąd uznał zeznania prezesa zarządu pozwanej spółki w zakresie dotyczącym woli stron w zakresie kar umownych. Podkreślić bowiem należy, iż prezes pozwanej spółki nie sprzeciwiał się wciągnięciu zapisów dotyczących obu kar umownych do umowy deweloperskiej ani do kolejnych aneksów. Jednocześnie, zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego należało przyjąć, że gdyby zamiarem stron było zastrzeżenie na rzecz powodów tylko jednej kary umownej to w umowie deweloperskiej i aneksach zostałyby to jednoznacznie określone. Tymczasem, w kolejnych aktach notarialnych wyraźnie rozróznilo kary umowne na wypadek opóźnienia w wydaniu domu jednorodzinnego oraz kary umowne na wypadek opóźnienia w przeniesieniu własności nieruchomości. Zważywszy, iż prezes pozwanej spółki posiada wykształcenie prawnicze, winien zdawać sobie sprawę z konsekwencji takich zapisów umownych. Nadto w ocenie Sądu zapisy te były rozumiane i akceptowane przez obie strony, skoro w kolejnych

aneksach do umowy deweloperskiej były wykreślane, a następnie ponownie przywracane, w zależności od tego na czyj wniosek był sporządzany aneks do umowy i która ze stron miała w danym momencie lepszą pozycję negocjacyjną.

Podstawę prawną powództwa stanowi przepis art. 483 § 1 kc oraz art. 484 § 1 kc. W myśl art. 483 § 1 kc można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Natomiast, stosownie do art. 484 § 1 kc 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.

Podstawową kwestią sporną pomiędzy stronami pozostawała interpretacja zapisów umowy deweloperskiej przewidujących obowiązek zapłaty na rzecz powodów kar umownych. Strona powodowa wywodziła, że umowa, a także kolejne aneksy przewidywały dwie odrębne kary umowne, natomiast pozwana spółka replikowała, że zgodnym ustaleniem stron było zastrzeżenie tylko jednej kary umownej. Pozwana bowiem wywodziła, że w przypadku, gdyby pomiędzy wydaniem lokalu a dniem zawarcia umowy przenoszącej własność była różnica i ta ostatnia czynność została dokonana później, to spółka miała zapłacić jedną, większą karę umowną obliczoną według dłuższego okresu. Natomiast, gdyby przeniesienie własności nastąpiło wcześniej niż wydanie nieruchomości, to spółka – wedle rozumienia zapisów umowy przedstawionej w sprzeczności od nakazu zapłaty – także miała zapłacić jedną karę umową w wyższej wysokości, uwzględniającą jako datę końcową dzień wydania. Jednocześnie, pozwana wskazała, że dokonując zapłaty kwoty 35.616,80 zł spełniła swoje świadczenie z tytułu kary umownej. Wobec takich rozbieżności należało dokonać wykładni spornych zapisów umowy stosownie do treści art. 65 kc. Zgodnie z art. 65 § 1 kc oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Natomiast, w myśl art. 65 § 2 kc w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

W ocenie Sądu zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie daje żadnych podstaw do stwierdzenia, że przy zawarciu umowy deweloperskiej, a także kolejnych aneksów, strony rozumiały sporne zapisy odmiennie od ich literalnego brzmienia. Przede wszystkim należało mieć na uwadze, że stroną umowy był deweloper, a więc podmiot profesjonalny, który obowiązany jest do zwiększonej skrupulatności, rzetelności, zapobiegliwości i zdolności przewidywania, także przy prowadzeniu swoich interesów. Z zeznań powodów, a pośrednio także z zeznań prezesa zarządu pozwanej spółki wynika, że przy podpisaniu kolejnych aktów notarialnych R. M. nie sprzeciwiał się wciągnięciu spornych zapisów do tekstu umowy. Skoro pozwany podpisał umowę w takim kształcie to zgodnie z zasadami logiki jej zapisy były objęte konsensusem obu stron. R. M. podkreślił w swoich zeznaniach, że przyjęte zapisy odbiegały swoją treścią od standardowych zapisów dotyczących kar umownych stosowanych w umowach deweloperskich zawieranych przez spółkę. Oznacza to, że prezes pozwanej spółki miał świadomość, że umowa zawarta z powodami odmiennie reguluje kwestię kar umownych. Jako prawnik oraz menedżer R. M. musiał także zdawać sobie sprawę z konsekwencji przyjętych zapisów. Niewątpliwie, wobec profesjonalisty jako silniejszej strony stosunku zobowiązaniowego należy stosować wyższe standardy w zakresie dbania o swoje interesy aniżeli w stosunku do konsumentów. Zatem, jeśli zamiarem pozwanej spółki było zastrzeżenie jednej kary umownej na wypadek zwłoki to spółka powinna zadbać o jednoznaczne sformułowanie postanowień umownych, tak, by nie było co do tego żadnych wątpliwości. Tymczasem literalna wykładnia spornych postanowień umownych nie pozwala na przyjęcie, że na rzecz powodów zastrzeżono uprawnienie do żądania tylko jednej kary umownej. Zwrócić należy uwagę, że w kolejnych aneksach wyraźnie rozróżniono kary umowne na wypadek niewydania przedmiotowego domu jednorodzinnego w ustalonym terminie oraz na wypadek niezawarcia umowy przenoszącej własność. Z zeznań stron wynika, że każdorazową zmianę umowy poprzedzały intensywne negocjacje stron. Nie sposób przyjąć, aby rokowania nie obejmowały tak istotnych zapisów, jak te o karach umownych. Co prawda w aneksie z dnia 30 listopada 2016r. znajduje się oświadczenie powodów, że z tytułu zmiany terminu zawarcia umowy przenoszącej własność oraz terminu wydania lokalu, objętych przedmiotowym aktem, nie będą rościć wobec pozwanej żadnych roszczeń o zapłatę kar umownych lub innych opłat. Niemniej, w kolejnych aneksach wyraźnie jest mowa o tym, że inwestorom przysługują dwa odrębne uprawnienia o zapłatę kar umownych. Szczególnie istotne są zapisy zawarte w ostatnim aneksie, gdzie

strony postanowiły, że zmiana umowy nie wpływa na obowiązek naprawienia przez pozwanego szkody z tytułu niewykonania umowy w terminach określonych w umowie deweloperskiej według jej brzmienia z dnia 16 maja 2016r., w tym zapłaty na rzecz powodów na podstawie § 8 umowy deweloperskiej kar umownych z tytułu niezawarcia z winy spółki do dnia 31 października 2016r. umowy przeniesienia własności na powodów oraz kar umownych z tytułu niewydania z winy spółki do dnia 31 października 2016r. przedmiotowego domu jednorodzinnego powodom. Nadto, wskazano, że kary umowne należne na podstawie § 8 umowy deweloperskiej z tytułu niezawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości na powodów naliczane są według terminu wykonania tych zobowiązań, określonego w § 3 umowy deweloperskiej według brzmienia tej umowy z dnia 16 maja tj. od dnia 1 listopada 2016r. Podobnie termin wykonania zobowiązania określono w przypadku naliczania kar umownych z tytułu niewydania nieruchomości określonych w § 6 umowy deweloperskiej. Bez wątplenia w świetle powyższych zapisów umownych nastąpił powrót do pierwotnego sposobu obliczania kar umownych.

Zważyć należy, iż na przeszkodzie do przyznania inwestorowi uprawnień dotyczących dwojakiego rodzaju kar umownych nie stoją przepisy ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1805). Zgodnie bowiem z art. 25 powołanej ustawy wysokość odsetek zastrzeżonych na rzecz dewelopera, nie może przewyższać kar umownych zastrzeżonych na rzecz nabywcy. Zgodnie z art. 28 tej ustawy tylko postanowienia umowy deweloperskiej mniej korzystne dla nabywców aniżeli przepisy ustawy są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy ustawy. Z uwagi na cel powyższej regulacji, jakim jest ochrona konsumentów, oraz semiimperatywny charakter przepisów ustawy, należy stwierdzić, że zapisy bardziej korzystne dla konsumentów od modelu ustawowego nie powodują nieważności umowy. W doktrynie jednoznacznie wskazuje się, że w przypadku gdy wysokość odsetek jest niższa, zaś kar umownych wyższa – nie dochodzi do naruszenia zasady wynikającej z komentowanego przepisu (por. K. Osajda, Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz, 2019).

Zgodnie z treścią art. 484 § 1 kc kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. W przedmiotowej sprawie nie ulega wątpliwości, że w związku z opóźnieniem wydania domu powodowie ponieśli szkodę, polegającą choćby na konieczności zapłaty wyższej marży podstawowej kredytu hipotecznego, konieczności wynajmowania lokalu dla matki powódki czy niemożności zajęcia swojego lokalu we wcześniejszym terminie i niemożności tym samym przystąpienia do zagospodarowania lokalu. Jednocześnie należy zauważyć, że pozwany nie zgłosił w toku niniejszego postępowania wniosku o miarkowanie kary umownej, nie podniósł zarzutu, iż kara umowna jest rażąco wygórowana. Z tego względu brak było podstaw do obniżenia zastrzeżonej w umowie kary umownej.

Mając zatem na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności, na mocy art. art. 483 § 1 kc oraz art. 484 § 1 kc oraz § 8 umowy deweloperskiej, Sąd zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 33.675,60 zł z tytułu kary umownej za opóźnienie w wydaniu nieruchomości. Nadto, na mocy art. 481 kc od tej kwoty zasądzono odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 20 grudnia 2017r. do dnia zapłaty. Zważyć bowiem należy, iż zgodnie z umową kara umowna była płatna w terminie 14 dni od daty wydania przedmiotowego domu jednorodzinnego. Skoro bezspornie dom został wydany powodom w dniu 5 grudnia 2017r., to roszczenie stało się wymagalne z dniem 20 grudnia 2017r.

W zakresie żądania kwoty 4.311,45 zł strona powodowa cofnęła pozew wraz ze zrzeczeniem się roszczenia. W związku z powyższym, na podstawie art. 355 kpc w zw. z art. 203 § 1 i 3 kpc, Sąd umorzył postępowanie w tym zakresie. Oceniając czynność procesową powoda w myśl przepisu art. 203 § 4 kpc Sąd nie dopatrył się okoliczności wskazujących na to, aby czynność ta była sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzała do obejścia prawa.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 100 kpc, uznając, że powodowie wygrali w 89 %, zaś pozwany w 11 %. Zważyć bowiem należy, iż powodów należało uznać za stronę przegrywającą niniejszy spór w zakresie w jakim cofnęli pozew, albowiem powyższa czynność procesowa nie była skutkiem zaspokojenia roszczenia przez pozwanego w toku procesu. Strona powodowa poniosła koszty w postaci opłaty sądowej od pozwu w kwocie 1.900 zł, z czego należy jej się zwrot kwoty 1.691 zł oraz kosztów zastępstwa procesowego, w kwocie 3.600 zł, z czego przysługuje jej zwrot kwoty 3.204 zł. Natomiast pozwanemu należy się zwrot kwoty 396 zł stanowiącej 11 % poniesionych kosztów zastępstwa procesowego.

Po wzajemnym skompensowaniu należności należało zasądzić od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 4.499 zł.

#### KLAUZULA NADANA NA WYROK SĄDU OKRĘGOWEGO

Dnia 31 grudnia 2020 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni stwierdza, że niniejszy tytuł uprawnia do egzekucji **w zakresie pkt. 2 Wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 16 września 2020r, sygn. akt III Ca 469/20** na rzecz wierzycieli **A. D. (...)** i **K. D. (PESEL (...))** przeciwko dłużnikowi **A. sp z o. o. z siedzibą w G. (KRS (...))** oraz poleca wszystkim organom, urządzą oraz osobom, których to może dotyczyć, aby postanowienia tytułu niniejszego wykonały, a gdy o to prawnie będą wezwane udzieliły pomocy. Koszty postępowania klauzulowego należne wierzycielom **od dłużnika** wynoszą 120zł (słownie sto dwadzieścia złotych).

Orzeczenie, co do pkt 2 podlega wykonaniu jako prawomocne od dnia 17 listopada 2020r.

Sędzia

J. J. (2)

Tytuł wykonawczy wydano pełnomocnikowi wierzyciela r.pr. K. S.