

Sygnatura akt: VIII Ca 337/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu Wydział VIII Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym

Przewodniczący: SSO Rafał Krawczyk

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2013 r. w Toruniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa J. S. i M. S.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w T.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 23 kwietnia 2013 r.

sygn. akt X C 1604/12

I) zmienia zaskarżony wyrok o tyle że, zasądza od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w T. na rzecz powodów J. S. i M. S. solidarnie kwotę 3.321,36 (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden i 36/100) złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 10 lutego 2010 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 100 (sto) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

II) oddala apelację w pozostałej części;

III) zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 100 (sto) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sygnatura akt: VIII Ca 337/13

UZASADNIENIE

Powodowie J. S. i M. S. wnieśli o zasądzenie od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w T. kwoty 3.321,36 zł z ustawowymi odsetkami od 1 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty tytułem kary umownej.

Wyrokiem z dnia Sąd Rejonowy w Toruniu oddalił powództwo oraz zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powodowie zaskarżyli wyrok zarzucając:

1) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 21 §1 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych polegające na jego niezastosowaniu do ustalonego w sprawie stanu faktycznego i przyjęciu, iż pozwany nie miał obowiązku

ustanowienia na rzecz powodów odrębnej własności lokalu w terminie trzech miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie, tj. od dnia 27 sierpnia 2009r.;

- 1) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 18§4 w zw. z art. 21 §1 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż sześciomiesięczny termin rozliczenia przez spółdzielnię mieszkaniową kosztów budowy lokalu uchyla obowiązek wyodrębnienia jego własności na rzecz członka spółdzielni w nieprzekraczalnym terminie 3 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na jego użytkowanie;
- 2) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65§2 k.c. w zw. z art. 21 §1 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędną wykładnię zawartej pomiędzy stronami umowy polegającą na uznaniu, iż w § 3 ust. 1 umowy z dnia 27 kwietnia 2009r. pozwany nie zobowiązał się do zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu w ustawowo określonym terminie 3 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie;
- 3) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 484§1 w zw. z art. 471 k.c. poprzez ich niezastosowanie i uznanie, iż pozwany należycie wykonał umowę a powodom nie przysługuje prawo do domagania się zapłaty kary umownej z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania;

jednocześnie z ostrożności procesowej podnoszę:

- 4) naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:
 - a) nieuprawnione zastosowanie art. 258 k.p.c. i jednoczesne naruszenie art. 259 pkt 3) k.p.c. poprzez przesłuchanie przez Sąd orzekający członka zarządu pozwanej spółdzielni - Pani E. K. - w charakterze świadka, podczas gdy będąc piastunem pozwanej osoby prawnej nie może ona żadną miarą takiej roli procesowej pełnić;
 - b) art. 299 k.p.c. poprzez niedopuszczenie dowodu z przesłuchania strony powodowej, naruszając przez to prawo powodów do sprawiedliwego i bezstronnego rozpatrzenia ich sprawy;
 - c) art. 233 §1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie i przyjęcie, iż pozwana spółdzielnia mieszkaniowa nie ponosi winy za zwłokę w ustanowieniu na rzecz powodów odrębnej własności lokalu;
 - d) art. 233 §1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego i przyjęcie, iż - pomimo wniesienia przez powodów całości wymaganego wkładu budowlanego w wysokości 335.062,00 złotych - pozwany nie był zobligowany do ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności lokalu w terminie trzech miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie;
 - e) art. 207§6 k.p.c. poprzez uwzględnienie w ustalonej podstawie faktycznej wydanego w sprawie wyroku szeregu spóźnionych twierdzeń strony pozwanej, które to twierdzenia zostały zawarte w piśmie procesowym z dnia 11 kwietnia 2013r. przekazanym Sądowi i powodom dopiero na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2013r., podczas gdy mogły one być zgłoszone już w odpowiedzi na pozew (złożona w dniu 27.07.2012r.).

Wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, tj. zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kwoty 3.321,36 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2009r. oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie na jej rzecz od powodów kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja była uzasadniona.

Sprawa niniejsza została rozpoznana w postępowaniu uproszczonym, Sąd Okręgowy nie prowadził postępowania dowodowego, zatem stosownie do art. 505¹³ § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku ogranicza się do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

W umowie z dnia 27 kwietnia 2009 r. pozwana zobowiązała się do:

- wybudowania i przekazania do dyspozycji członka spółdzielni lokalu mieszkalnego lokalu mieszkalnego o powierzchni wskazanej we wstępnie umowy w terminie do dnia 01.09.2009 r. (§ 1 ust. 2 umowy)

oraz

- zawarcia w formie aktu notarialnego umowy o ustanowieniu na rzecz członka spółdzielni odrębnej własności lokalu będącego przedmiotem umowy w trybie i na zasadach przewidzianych w art. 21 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nie wcześniej niż po wniesieniu w całości wymagalnego wkładu budowlanego (§ 3 ust. 3).

Członek spółdzielni zobowiązał się wnieść wkład budowlany w wysokości ustalonej przez zarząd spółdzielni odpowiadający całości poniesionych kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz pokryć inne zobowiązania spółdzielni związane z budową lokalu (§2 ust. 1).

Planowy koszt budowy 1 m kw. powierzchni użytkowej mieszkania określono na 4.900 zł, zaś wkład jako iloczyn powierzchni mieszkania i planowego kosztu budowy 1 m kw. z uwzględnieniem współczynnika atrakcyjności mieszkania strony ustaliły na 335.062 zł (§2 ust. 2 i 4). Członek zobowiązał się do dokonania wpłat wkładu budowlanego w trakcie realizacji inwestycji na konto pozwanej, według warunków i terminów określonych w załączniku nr 1 do umowy (§ 2 pkt 5). Zgodnie z tym załącznikiem powodowie zobowiązali się do wpłaty całej planowanej wartości wkładu budowlanego do dnia 30 czerwca 2009 r. oraz do pokrycia wynikającej z końcowego rozliczenia obiektu ewentualnej różnicy między rzeczywistym a planowanym kosztem budowy mieszkania.

Spółdzielnia zobowiązała się do końcowego rozliczenia kosztów budowy w terminie do 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania (§ 2 pkt 6).

Strony zastrzegły w umowie karę umowną na rzecz członka na wypadek niedotrzymania terminu wynikającego z umowy z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, w wysokości 0,05% wartości lokalu za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 1% wartości lokalu będącego przedmiotem umowy (§ 4 ust. 3 umowy).

Bezsporne w sprawie jest, że powodowie uiszcili wkład budowlany w dniu 14 czerwca 2009 r., że pozwana otrzymała pozwolenie na użytkowanie lokalu mieszkalnego w dniu 27 sierpnia 2009 r. oraz że końcowe rozliczenie kosztów budowy nastąpiło uchwałą zarządu z dnia 10 lutego 2010 r. (okoliczność przyznana w odpowiedzi na pozew k. 35), a także że po końcowym rozliczeniu kosztów powodowie nie byli zobowiązani do dopłaty, gdyż wniesiony wkład budowlany okazał się wyższy niż wymagany (k. 40).

Zasadnicze znaczenie w sprawie miała kwestia, czy klauzula dotycząca kary umownej ma zastosowanie wyłącznie do terminu określonego w § 1 ust. 2, czy również w § 2 ust. 3 umowy. Innymi słowy chodzi o to, czy sposób określenia przez strony terminu zawarcia umowy notarialnej przenoszącej własność lokalu przez odwołanie do terminu ustawowego pozwala uznać go za termin umowny, czy też jak twierdzi pozwana, w grę wchodzi termin ustawy nie objęty karą umowną.

Termin oznacza postanowienie (zastrzeżenie), które ma na celu ograniczenie w czasie powstania lub ustania skutków prawnych czynności prawnej. Jedynie takie zdarzenie może być potraktowane jako ważne oznaczenie terminu, którego nastąpienie w przyszłości jest pewne. Terminy w prawie cywilnym mogą być określone także za pomocą określonych zdarzeń, np. „na wiosnę” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 1963 r., III CR 161/63, OSN 1964, poz. 152; NP 1965, nr 9, s. 1080), „po zbiorach” itd. Termin końcowy umowy na czas określony nie musi być wskazany co do dnia,

można go oznaczyć zdarzeniem, które w konkretnej sytuacji strony przewidują, znając okoliczności uzasadniające wprowadzenie do umowy tego zdarzenia jako powodującego wygaśnięcie umowy (K. Piasecki, komentarz do art.110 Kodeksu cywilnego, Lex). Należy więc przyjąć szeroki zakres swobody stron w zakresie kształtowania terminów i sposobu ich określania, z zastrzeżeniem co oczywiste przepisów iuris cogentis. Nie budzi zatem obiekcji możliwość określenia w umowie deweloperskiej terminu przez odesłanie do regulacji ustawowej.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.z 2003 Nr 119 poz. 1116 ze zm., dalej powoływanej jako u.s.m.) „spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.” Klauzula umowna modyfikowała ten termin o tyle, że warunkowała ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jej na powódów wpłatą całości wkładu. Zgodnie z umową pozwana miała 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania na końcowe rozliczenie kosztów budowy. Rozliczenie to nastąpiło 10 lutego 2010 r. Skoro okazało się, że wkład szacowany, uiszczony już przez powódów, przewyższa wkład należny po ostatecznym rozliczeniu, to z tą datą należało uznać, że powodowie wpłacili całość należnego wkładu. Trzymiesięczny termin od uzyskania pozwolenia na użytkowanie upłynął wcześniej, bo 27 grudnia 2009 r.

W świetle § 3 ust. 3 umowy w zw. z art. 21 u.s.m. stwierdzić zatem trzeba, że 10 lutego 2010 r. był końcowym terminem w jakim spółdzielnia była zobowiązana do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu. Pozwana ten termin bezspornie naruszyła, gdyż do zawarcia umowy doszło 23 marca 2010 r. Ta okoliczność aktualizuje postanowienie umowy przewidujące karę umowną.

Kara umowna poddana jest regułom odpowiedzialności kontraktowej, a tym samym wina dłużnika za nieterminowe spełnienie świadczenia jest objęta domniemaniem ustawowym (art. 471 k.c. w zw. z 476 k.c.). Z tego względu pozwana, zmierzając do wykazania, że brak było podstaw do zastosowania kary umownej, powinna była udowodnić, że nie ponosi winy za nieterminowe zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jej na pozwanych. Zdaniem Sądu Okręgowego takiego dowodu pozwana nie przeprowadziła. Spółdzielnia jest podmiotem profesjonalnym i mając świadomość treści zawartej umowy powinna dołożyć starań aby doszło do zawarcia umowy doszło z chwilą upływu terminu z art. 21 ust. 1 u.s.m., przedłużonego nie dłużej niż do dnia w którym wkład został w całości wpłacony.

Chybiony jest argument, że powodowie godzili się na zawarcie umowy o ustalenie odrębnej własności lokalu dopiero po rozliczeniu kosztów budowy, czego ma rzekomo dowodzić podpisana przez powoda uchwała zarządu z dnia 1 września 2009 r. , która wedle pozwanej powinna być traktowana jako aneks do umowy. Uchwała ta nie zmieniała analizowanych postanowień umowy; jej pkt II wprowadziła jako cezurę wprowadzając datę ostatecznego rozliczenia kosztów budowy; strony nadal jednak wiązały § 2 pkt 6 umowy, zgodnie z którym ostateczne rozliczenie winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania. Ostateczne rozliczenie nastąpiło zaś 10 lutego 2010 r. Skoro z tą datą nie zawarto umowy, pozwana pozostawała w zwłoce. Umowa została zawarta 23 marca 2010 r. a więc 41 dni po terminie. Z tego względu powodom maksymalna przysługiwała kara umowna stanowiąca 1% czyli 3.321,36 zł. W związku z ustaleniem, że pozwana powinna zawrzeć umowę do dnia 10 lutego 2010 r., odsetki należało zasądzić od 11 lutego 2010 r.

Należało zatem uwzględnić powództwo co do należności głównej (art. 484 § 1 k.c.) i częściowo w zakresie odsetek (art. 481 §1 k.c.) a w pozostałej części oddalić.

W opisanym zakresie apelacja zaskarżony wyrok podlegał zmianie (art. 386 § 1 k.p.c.) a co do częściowego żądania odsetkowego apelację należało oddalić (art. 385 k.p.c.). O kosztach, obejmujących odpowiednio opłatę od pozwu i od apelacji po 100 zł, orzeczono po myśli art. 98 § 1 k.p.c.