Sygn. akt I C 429/20

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do tut. Sądu w dniu 4 listopada 2019 roku powód M. M. zażądał zasądzenia od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. kwoty 2 215,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 19 października 2019 roku do dnia zapłaty. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

Uzasadniając swoje żądanie powód podał, że dochodzona kwota stanowi karę umowną ustaloną przez strony w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. M. M. wskazał, że pozwana uchybiła terminowi do zawarcia umowy przeniesienia własności, co miało nastąpić do 30 czerwca 2019 roku. W związku z tym winna jest zapłacić karę umowną w wysokości odsetek ustawowych naliczonych od całości kwot wpłaconych na poczet ceny lokalu, tj. od kwoty 268 696,08 zł.

20 stycznia 2020 roku Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Gliwicach wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym orzekając zgodnie z żądaniem powoda.

Od nakazu (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. w ustawowym terminie złożyła sprzeciw. Pozwana zaskarżyła nakaz w całości, wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Z ostrożności procesowej pozwana podniosła zarzut miarkowania naliczonej kary umownej z uwagi na brak winy pozwanej w powstałym opóźnieniu.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana podała, że do przesunięcia terminu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu doszło z przyczyn od niej niezależnych. Podała, że 13 czerwca 2019 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał decyzję zezwalającą na użytkowanie budynku, jednakże decyzja ta okazała się wadliwa. Wobec tego w dniu 4 lipca 2019 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał postanowienie o jej sprostowaniu. Pozwana podniosła, że dopiero po uprawomocnieniu mogła złożyć wniosek do Urzędu Miejskiego w G. o uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokali. Pozwana spółka podała dalej, że dopiero 17 lipca 2019 roku uzyskała zaświadczenie o samodzielności lokali. Ponadto powód był zobowiązany do regulowania opłat za wszystkie media. Ostatniej płatności M. M. dokonał 26 lipca 2019 roku. Zwracał się też o przesłanie projektu aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu z dwutygodniowym wyprzedzeniem. Z ostrożności procesowej pozwana wniosła o miarkowanie kary umownej, gdyż do opóźnienie nie doszło z winy dewelopera.

W piśmie z 10 czerwca 2020 r. powód zaprzeczył, aby uiszczanie opłat za media miało wpływ na termin wykonania zobowiązania przez pozwaną. Wszystkie opłaty uiszczał niezwłocznie po otrzymaniu faktury od pozwanego. Doszło do nieporozumienia związanego z przedstawieniem jednej z faktur przez pozwanego, jednak po prawidłowym jej doręczeniu jeszcze tego samego dnia należność została przez powoda uiszczona. Niezasadne są również wywody pozwanej dotyczące prośby powoda o przesłanie projektu umowy z dwutygodniowym wyprzedzeniem. Nie było żadnych przeszkód, aby pozwana jako profesjonalista zajmująca się obrotem nieruchomościami, przygotowała projekt ze stosownym wyprzedzeniem. Powód sprzeciwił się miarkowaniu kary umownej. Treść umowy przedwstępnej została w całości sformułowana przez pozwaną i nie podlegała negocjacjom. Wysokość kary jest symboliczna, została zastrzeżona na wypadek opóźnienia w wykonaniu umowy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

10 stycznia 2019 roku M. M. zawarł z (...) Sp. z o.o. w K. umowę deweloperską oraz przedwstępną umowę sprzedaży. Umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego (rep. (...)).

Zgodnie z § 8 umowy (...) Sp. z o.o. w K. zobowiązała się do wybudowania budynku mieszkalnego oznaczonego roboczo literą (...)na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), a następnie do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego roboczo numerem (...)i przeniesienie na rzecz M. M. własności tego lokalu wraz z odpowiednim udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Dalej strony uzgodniły cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego na łączna kwotę 268 696,08 zł, którą powód zobowiązał się zapłacić na rzecz pozwanej spółki w dwóch ratach (§ 9 ust 1 i 2 umowy).

W § 12 umowy strony ustaliły, że umowa przeniesienia własności oraz przyrzeczona umowa sprzedaży zostaną zawarte najpóźniej w terminie do 30 czerwca 2019 roku.

W § 15 umowy strony postanowiły, że w przypadku opóźnienia dewelopera (pozwanej spółki) w przekazaniu odbioru lokalu mieszkalnego lub w przypadku opóźnienia w zawarciu umowy przeniesienia własności oraz przyrzeczonej umowy sprzedaży, nabywcy (powodowi) przysługuje kara umowna w wysokości równej wysokości odsetek ustawowych, naliczonych od całości kwot wpłaconych na poczet ceny lokalu mieszkalnego za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia. Kara ta nie podlega kumulacji, co oznacza, że w przypadku opóźnienia w przekazaniu odbioru i opóźnienia w zawarciu umowy przeniesienia własności oraz przyrzeczonej umowy sprzedaży naliczana jest jedna, korzystniejsza dla nabywcy, kara umowna. Dalej strony postanowiły, że nabywcy nie przysługuje kara umowna, jeżeli do przesunięcia terminu odbioru lub zawarcia umowy przeniesienia własności oraz przyrzeczonej umowy sprzedaży doszło z przyczyn leżących po stronie nabywcy, w szczególności z powodu opóźnienia w zapłacie ceny przez nabywcę.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: umowa w formie aktu notarialnego rep. (...) wraz z załącznikami (k. 32-58)/

Na skutek wniosku złożonego 30 maja 2019 roku, w dniu 10 czerwca 2019 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dokonał kontroli zakończonej budowy obiektu budowlanego położonego w G. przy ul. (...). 13 czerwca 2019 roku została wydana decyzja nr (...) w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego nr (...) segment (...) wraz z przyległym zagospodarowaniem terenu, usytuowanego na działach nr (...), (...), obręb Z. przy ul. (...) w G..

/dowody: protokół kontroli z 10 czerwca 2019 roku (k. 73-76), decyzja z 13 czerwca 2019 roku (k. 77-79)/

W dniu 2 lipca 2019 roku prezes zarządu (...) Sp. z o.o. w K. wystąpił do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z wnioskiem o zmianę decyzji z 13 czerwca 2019 roku.

Następnie w dniu 4 lipca 2019 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał postanowienie nr (...) o sprostowaniu oczywistej omyłki w decyzji z 13 czerwca 2019 roku. W uzasadnieniu postanowienia wskazano, że organ nadzoru budowlanego w wyniku analizy złożonych dokumentów stwierdził, że inwestor (pozwana) popełnił oczywistą omyłkę w zakresie powierzchni użytkowej, powierzchni mieszkalnej, kubatury i ilości mieszkań (...)- i 3- izbowych przedmiotowego budynku mieszkalnego.

/dowód: postanowienie z 4 lipca 2019 roku (k. 80-81)/

17 lipca 2019 roku Prezydent Miasta G. wydał zaświadczenie pozwanej spółce, że lokal mieszkalny nr (...) składający się z przedpokoju, pokoju, sypialni, pokoju dziennego z aneksem kuchennym, łazienki oraz schowka, o łącznej powierzchni użytkowej 56,09 m^2, położony na III piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) w G., stanowi samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali.

/dowód: zaświadczenie nr (...) z dnia 17 lipca 2019 roku (k. 82-83)/

23 lipca 2019 roku pozwana przekazała lokal mieszkalny nr (...). M. M. zwrócił się o dostarczenie projektu umowy końcowej na dwa tygodnie przed przekazaniem. 25 lipca 2019 roku pozwana wskazała, że nie została opłacona fakturę za media przesłana 14 maja 2019 roku.

M. M. odnalazł dokument elektroniczny podpięty do odpowiedzi na konwersację w sieci. W tym samym dniu dokonał przelewu należności.

/dowody: protokół przekazania lokalu mieszkalnego (k. 84), protokół odbioru lokalu (k. 85-87), korespondencja stron (88-91), potwierdzenie przelewu (k. 92)/

13 sierpnia 2019 roku M. M. zawarł z (...) Sp. z o.o. w K. umowę w formie aktu notarialnego (rep. (...)) o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) i przeniesienia jago własności.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: umowa w formie aktu notarialnego rep. (...) (k. 15-30)/

W okresie od 30 stycznia 2019 roku do 18 marca 2019 roku M. M. dokonał wpłaty na rzecz (...) Sp. z o.o. w K. w łącznej wysokości 268 696,08 zł tytułem ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku (...)oraz kwoty 100 zł tytułem opłaty za sprzedaż udziału nieruchomości drogowej.

/dowody: potwierdzenia wpłat (k. 11-13)/

8 października 2019 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 2 215,82 zł w terminie 7 dni. W wezwaniu do zapłaty wskazał, że kwota ta została naliczona za okres od 1 lipca 2019 roku do 12 sierpnia 2019 roku, tj. za okres 43 dni opóźnienia w zawarciu umowy. Została obliczona jako równowartość odsetek ustawowych od całości kwot uiszczonych na poczet ceny sprzedaży, tj. od kwoty 268 696,08 zł.

Pismem z 18 października 2019 r. pozwana odmówiła zapłaty.

/dowody: wezwanie do zapłaty (k. 10), odpowiedź na wezwanie do zapłaty (k. 14)/

Sąd zważył, co następuje

Powództwo należało uznać za uzasadnione.

Zgodnie art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Art. 483 § 1 k.c. stanowi, że można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).

W niniejszej sprawie bezspornym było, że strony zawarły w dniu 10 stycznia 2019 roku umowę, w której zastrzeżono karę umowną na rzecz powoda na wypadek opóźnienia dewelopera (pozwanej spółki) w przekazaniu lokalu mieszkalnego lub w przypadku opóźnienia w zawarciu umowy przeniesienia własności oraz przyrzeczonej umowy sprzedaży. W rozpoznawanej sprawie poza sporem było również, że strona pozwana nie wykonała swojego zobowiązania w terminie umówionym. Pozwana spółka podnosiła jednak, że do opóźnienia doszło z przyczyn niezależnych od niej, w związku z czym roszczenie powoda jest bezpodstawne.

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.

Kara umowna stanowi sankcję cywilnoprawną na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego. W doktrynie i judykaturze wskazuje się na dwie najistotniejsze funkcje tego zastrzeżenia umownego. Przyjmując, że kara umowna jest surogatem odszkodowania 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 zabezpieczenie wykonania zobowiązania i tym samym zwiększenie realności spełnienia umówionego świadczenia. Takie oddziaływanie jest określane mianem funkcji stymulacyjnej, bowiem jej zastrzeżenie ma mobilizować dłużnika do prawidłowego wykonania zobowiązania. Kara umowna, zapobiegając niewykonaniu zobowiązania, służy ochronie interesów prawnych wierzyciela. Kara umowna

należy się wierzycielowi tylko wtedy, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność.

W niniejszej sprawie (...) Sp. z o.o. w K. nie wykazała, że zwłoka w zawarciu umowy sprzedaży jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności. W dniu 30 maja 2019 roku pozwana spółka złożyła wniosek do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego. Po przeprowadzonej kontroli w dniu 13 czerwca 2019 roku została wydana decyzja o udzieleniu pozwolenia, jednak decyzja to wymagała sprostowania. Organ administracyjny wydał stosowne orzeczenie 4 lipca 2019 roku. W uzasadnieniu postanowienia o sprostowaniu wcześniej wydanej decyzji wprost wskazał, że inwestor (pozwana spółka) popełnił oczywista omyłkę w zakresie danych dotyczącym nieruchomości. Skoro do omyłki doszło z przyczyn leżących po stronie inwestora, to nie sposób uznać, że w niniejszej sprawie pozwana nie ponosi za te przyczyny odpowiedzialności. W tym miejscu wskazać należy, że strona pozwana jest profesjonalistą, zawodowo trudniącym się świadczeniem usług deweloperskich. Nabyte w toku działalności wiedza i doświadczenie pozwalały stronie pozwanej na dokonanie rzetelnej oceny, czy możliwe jest zawarcie umowy przeniesienia prawa własności lokalu w terminie zaproponowanym przez nią samą, a określonym w umowie deweloperskiej. Strona pozwana winna była realistycznie ocenić swoje możliwości w zakresie dotrzymania terminu zawarcia umowy. Miała pełną świadomość, że zgodnie z treścią umowy deweloperskiej była zobowiązana do zawarcia z powodem umowy przeniesienia własności nieruchomości do 30 czerwca 2019 roku. W ocenie Sądu mogła przewidzieć jaki czas potrzebny jest na otrzymanie decyzji organu nadzoru budowlanego oraz otrzymanie zaświadczenia od organu gminy. Deweloper jako profesjonalista mógł złożyć wcześniej nieobarczony błędami wniosek do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, co uchroniłoby go przed opóźnieniem i koniecznością zapłaty kary umownej. Nie ma znaczenia fakt opłacenia przez powoda faktury za media 25 lipca 2020 roku, skoro dopiero w tym dniu M. M. mógł poznać jej treść. Z kolei prośba powoda o umożliwienie zapoznania się z projektem umowy końcowej na dwa tygodnie przed jej podpisaniem złożona została już po dacie 30 czerwca 2019 roku. Pozwana jako podmiot profesjonalny winna przede wszystkim dochować umówionego terminu określonego w sposób bezwzględny w kontrakcie. Po wtóre w razie spełnienia prośby powoda i dostarczenia projektu umowy, co nie zostało wykazane w procesie, winna uzyskać od kontrahenta zgodę na przedłużenie terminu zawarcia umowy końcowej bez zobowiązania do płatności kary umownej za każdy dzień zwłoki.

Wobec powyższego Sąd uznał, że roszczenie o karę umowną jest zasadne. Jej wysokość wynika z zawartej przez strony umowy deweloperskiej.

Pozwana spółka z ostrożności procesowej wniosła o miarkowanie kary. Zgodnie z treścią art. 484 § 2 k.c. jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.

Miarkowanie kary umownej stanowi wyjątek od zasady sformułowanej w treści art. 484 § 1 k.c. Oznacza, że w razie zaistnienia opisanych w art. 484 § 2 k.c. warunków, możliwe jest odpowiednie zmniejszenia kary. Jako okoliczności uzasadniającej miarkowanie kary umownej nie wyklucza się relacji między wysokością zastrzeżonej kary umownej a wysokością wynagrodzenia należnego stronie zobowiązanej do zapłaty kary umownej. Trzeba pamiętać, że praca wykonana, jeśli nie była świadczeniem pod tytułem nieodpłatnym, wymaga wynagrodzenia. Sankcja w postaci pozbawienia wykonawcy zapłaty nie może być aprobowana, nawet wówczas gdy zostanie ustalone, że wykonawca dopuścił się zwłoki z winy umyślnej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 13.05.2016 r. sygn. akt I ACa 32/16). W piśmiennictwie, jak i w judykaturze podaje się, że kara umowna może być "rażąco wygórowana" niejako od samego początku, jak i taką się stać skutkiem późniejszych okoliczności. Wśród okoliczności rzutujących na możliwość miarkowania kary umownej, jako rażąco wygórowanej, wskazuje się na stopień winy dłużnika (jeśli na tej zasadzie oparta jest jego odpowiedzialność), brak szkody lub jej niewielki rozmiar, stosunek kary umownej do wartości spełnionego świadczenia, wartość robót ustaloną w umowie, w której kara została zastrzeżona, jak i przyczynienie się wierzyciela do szkody, zaś w przypadku kary umownej zastrzeżonej za opóźnienie - przyczyny opóźnienia w

zakończeniu prac (vide uchwała Sądu Najwyższego z 6 listopada 2003 r. III CZP 61/03, wyr. SN z 20.05.1980 r. I CR 229/80).

Postanowienie umowne zawarte w umowie deweloperskiej zostało zaproponowane przez stronę pozwaną. Miało charakter gwarancyjny – za uchybienie terminu w wykonaniu zobowiązania. Kara umowna nie została zastrzeżona w drastycznej wysokości.

Stąd też należało uznać, iż w świetle braku zaistnienia jakichkolwiek przesłanek uzasadniających obniżenie kary umownej, pozwana (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. powinna zapłacić powodowi kwotę 2 215,82 zł. Kwota ta została naliczona za okres od 1 lipca 2019 roku do 12 sierpnia 2019 roku, tj. za okres 43 dni opóźnienia, jako równowartość odsetek ustawowych od całości kwot uiszczonych na poczet ceny sprzedaży, tj. 268 696,08 zł.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie orzeczono na podstawie art. 481 k.c. Zgodnie z powołanym przepisem jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Pozwana w dniu 18 października 2019 roku odmówiła powodowi wypłaty kary umownej. W związku z tym od dnia następnego, czyli od 19 października 2019 roku, pozostawała w zwłoce.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając od pozwanej, jako strony przegrywającej postępowanie, kwotę 200 zł tytułem opłaty od pozwu.

Sędzia Joanna Zachorowska

ZARZĄDZENIE

1. odnotować;

2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. pozwanej;

3. kal.: 21 dni

G., 7 października 2020 roku

sędzia Joanna Zachorowska