

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 października 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanego A. P. na rzecz powódki J. P. kwotę 45.137,34 zł wraz z odsetkami i kosztami postępowania, oddalił powództwo wobec E. P. i orzekł o kosztach procesu.

Rozstrzygnięcie swoje Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 18 sierpnia 2008 roku pozwany A. P., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Zakład Budowlany (...) A. P. z siedzibą w Ł. (Sprzedający) zawarł z powódką J. P. umowę nr (...) zobowiązującą pozwanego do wybudowania lokalu mieszkalnego oraz do ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży tego lokalu. Na mocy tej umowy pozwany zobowiązał się do wybudowania na działkach położonych w K. 45, gmina A., oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w którym to budynku mieścić się miał lokal mieszkalny wybudowany dla powódki, oznaczony nr 1 o powierzchni 59,80 m² oraz komórki oznaczonej nr 16 o powierzchni 3,5 m². Ponadto pozwany zobowiązał się do ustanowienia odrębnej własności w/w lokalu mieszkalnego oraz do przeniesienia własności tego lokalu wraz z udziałem we współwłasności działki i części wspólnych budynku. Powódka zobowiązała się natomiast na warunkach określonych w umowie do zakupienia lokalu mieszkalnego wraz z odpowiadającym mu udziałem we współwłasności nieruchomości i innych części wspólnych budynku.

W § 6 ust. 1 umowy strony wskazały, iż pozwany zobowiązał się zakończyć dla powoda budowę budynku, w którym znajdować się będzie przedmiotowy lokal mieszkalny w terminie do dnia 15 września 2008 roku, przy czym przez zakończenie budowy rozumie się podpisanie protokołu uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku. W § 6 ust. 10 umowy strony zastrzegły natomiast, że termin ten może ulec przesunięciu (przedłużeniu) z przyczyn niezależnych od Sprzedającego, przez które rozumie się okoliczności siły wyższej lub inne zdarzenia, stany faktyczne albo prawne, którym Sprzedający przy zachowaniu należytej staranności nie mógł przeciwdziałać. Przez przyczyny takie rozumie się w szczególności działanie żywiołu przyrody, anomalie pogodowe, które uniemożliwiają w danym okresie realizację budowy zgodnie ze sztuką budowlaną, akty terrorystyczne lub decyzje władz państwowych i administracji państwowej, które z powodów niezawinionych przez Sprzedającego wstrzymują, opóźniają proces budowy. Wskazano ponadto, iż przyczyny przerwania toku budowy i czas ich trwania zostaną odnotowane w dzienniku budowy, a nadto, jeżeli trwać będą dłużej niż 1 miesiąc, Sprzedający powiadomi o nich Kupującego. Przesunięcie terminu ze wskazanych wyżej przyczyn o czas trwania niemożności budowy nie skutkuje powstaniem zwłoki po stronie Sprzedającego.

W § 6 ust. 3 umowy strony ustaliły, że w terminie jednego miesiąca od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, pozwany zobowiązany jest wyznaczyć termin odbioru lokalu mieszkalnego celem samodzielnego wykonania prac adaptacyjnych przez powoda. Ponadto zaznaczono (ust. 6), że żądanie Kupującego dotyczące usunięcia ujawnionych wad lokalu mieszkalnego powinno być zgłoszone w czasie odbioru i zostać zawarte w protokole odbioru lokalu mieszkalnego. W razie stwierdzenia wad, których nie można usunąć niezwłocznie, termin ich usunięcia zostanie ustalony przez strony z uwzględnieniem możliwości technicznych.

W § 6 ust. 9 umowy strony przyjęły również, że wszelkie prace dodatkowe oraz wykończeniowe w lokalu mieszkalnym dokonywane przez powoda we własnym zakresie, mogą być prowadzone dopiero po odbiorze przedmiotowego lokalu.

W terminie dwóch miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru, strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży, przy zachowaniu formy aktu notarialnego, mocą której sprzedający ustanowi na rzecz kupującego prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z odpowiednim udziałem w prawie własności działki gruntu, na której posadowiony jest budynek i udziałem w częściach wspólnych budynku. Sprzedający zobowiązał się do wskazania kupującemu z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem terminu i miejsca zawarcia umowy sprzedaży. Warunkiem przystąpienia Sprzedającego do umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego jest uprzednie uiszczenie przez Kupującego wszystkich obciążających go zobowiązań pieniężnych wobec Sprzedającego.

W § 7 ust. 4 umowy strony zastrzegły możliwość przesunięcia terminu zawarcia umowy sprzedaży z przyczyn niezależnych od pozwanego, jednak o okres czasu nie dłuższy niż 30 dni.

Ponadto strony ustaliły, że ponoszą wzajemnie odpowiedzialność za nie wykonanie lub wadliwe wykonanie umowy na zasadzie kar umownych, i tak za powstałą z przyczyn zależnych od Sprzedającego zwłokę w dotrzymaniu terminów określonych w § 6 i § 7 umowy Sprzedający zapłaci kupującemu karę umowną w wysokości 0,01% ceny lokalu mieszkalnego określonego w § 8 ust. 1 za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 5% ceny.

W § 8 ust. 1 umowy strony ustaliły, z zastrzeżeniem indeksacji określonej w ust.3 całkowitą cenę sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz komórki wraz z wliczonymi w te kwoty wartościami udziałów we współwłasności nieruchomości i udziałów w częściach wspólnych budynku w wysokości 300000 złotych.

W § 9 ust. 1 umowy strony ustaliły raty i terminy płatności ratalnych ceny lokalu, i tak: I rata (80%) w wysokości 240.000 złotych miała być płatna w 30 dni po podpisaniu umowy, II rata (10%) w wysokości 30.000 złotych - płatna w terminie 7 dni od dnia odbioru lokalu mieszkalnego, III rata (10%) w wysokości 30000,00 złotych – płatna przy podpisaniu aktu notarialnego.

W dniu 17 września 2008 roku A. P. złożył wniosek o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku wielomieszkaniowego. Decyzją nr (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Z. odmówił wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu z uwagi na istotne odstępstwa od projektu architektoniczno – budowlanego. Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 8 grudnia 2008 roku, kiedy to (...) utrzymał ją w mocy po rozpatrzeniu odwołania inwestorów.

Nadzór budowlany zakwestionował pozwolenie na budowę, uznając, że powód bezzasadnie odsunął szamba od budynku. Powód uczynił to z uwagi na to, że Gmina A. odsunęła linię zabudowy- tzw. linię regulacyjną, co spowodowało powiększenie się działki.

Pozwany został zobowiązany w 2009 r. do złożenia projektu zamiennego. W 2009 i 2010 r. trwało postępowanie w sprawie projektu zamiennego. Było ono dotknięte przewlekłością z winy organów administracyjnych, stwierdzoną wyrokiem WSA w Łodzi z dnia 24 listopada 2010 r.

W związku z brakiem zakończenia inwestycji w terminie właściwym, powódka czterokrotnie aneksowała zawartą przez siebie umowę kredytu (za co powódka zapłaciła 1.100 zł) oraz płaciła bankowi podwyższoną marżę i z tego tytułu zapłaciła 4.324,75 franków szwajcarskich.

Aktem notarialnym z dnia 4 sierpnia 2011 roku strony zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu, umowę sprzedaży i ustanowienie hipoteki.

Średni kurs franka szwajcarskiego w dniu 24 września 2013 r. wynosił 3, (...) według tabeli A NBP, publikowanej na stronach internetowych NBP.

Opierając się na wskazanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest zasadne wobec A. P..

Sąd Rejonowy podniósł, że w przedmiotowej sprawie wątpliwości dotyczyły jedynie charakteru prawnego umowy nr (...) zawartej przez strony, a w konsekwencji możliwości dochodzenia przez powódkę kary umownej w związku ze zwłoką pozwanego w wykonaniu zobowiązań wynikających z tejże umowy. Sąd Rejonowy podkreślił, że strona pozwana chciała wykazać nie tylko to, że nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienia ale też i to, że działała w istocie w interesie nabywców lokali.

Z treści umowy wprost wynika, że pozwany zobowiązał się do wybudowania na nieruchomości stanowiącej jego własność budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w którym to budynku znajdować się miał lokal mieszkalny wybudowany dla powódki, a następnie do ustanowienia odrębnej własności tego lokalu oraz do przeniesienia własności lokalu wraz z udziałem we współwłasności działki i części wspólnych budynku na rzecz strony powodowej. J. P. zobowiązała się natomiast na warunkach określonych w umowie do zakupienia tego lokalu mieszkalnego wraz z

odpowiadającym mu udziałem we współwłasności nieruchomości i innych części wspólnych budynku za cenę ustaloną w umowie tj. 300.000 złotych. Ponadto strony ustaliły raty i terminy płatności ceny lokalu.

Sąd I instancji podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 9 lipca 2003 roku (IV CKN 305/01, OSNC 2004/7-8/130, Biul.SN 2004/8/8), iż tak zwana umowa deweloperska, na podstawie której zamawiający jest zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu, ustanowienie jego odrębnej własności i przeniesienie jej na zamawiającego, nie jest umową przedwstępną (art. 389 k.c.). Umowa zwana w praktyce obrotu umową deweloperską, jest bowiem umową nienazwaną, o charakterze mieszanym, powstała w wyniku specjalnego połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania inwestycji (budynku, lokalu) drugiej stronie umowy. Na umowę tę składają się elementy treści różnych umów nazwanych, tworzących jednolitą całość, z zachowaniem jednak przez tę umowę cech oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera. Umowa taka ma charakter umowy właściwej, a nie przedwstępnej. Taką charakterystykę tzw. umów deweloperskich, w pełni akceptowaną przez Sąd Rejonowy, przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01 (OSNC 2004, nr 7-8, poz. 132), a także w wyroku z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/03 (LEX 183717). W orzeczeniach tych Sąd Najwyższy stwierdził ponadto, że umowa taka ma charakter umowy właściwej, a nie przedwstępnej. Umowę tę charakteryzuje znacznie większe bogactwo elementów, i jednym tylko z nich jest wyrażony przez strony, jako ostateczny gospodarczy cel umowy, zamiar przeniesienia na zamawiającego własności lokalu po zakończeniu inwestycji i spełnieniu innych warunków.

Przyjęta kwalifikacja prawna umowy deweloperskiej przesądza zarazem, jakie przepisy powinny być stosowane do oceny stosunku zobowiązaniowego z niej wynikającego. Są to przepisy o umowach w ogólności oraz przepisy części ogólnej prawa zobowiązań, a w zakresie wykraczających poza nie zagadnień szczególnych, właściwych dla umowy deweloperskiej, przez analogię stosowane przepisy umów nazwanych, których elementy zawiera ta umowa.

Odmienność umowy deweloperskiej w stosunku do umowy przedwstępnej, która nadaje jej cechy umowy właściwej, polega na tym, że zamawiający jest na jej podstawie zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu i przeniesienie na jego rzecz prawa własności. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 132).

Przechodząc do podstawy prawnej roszczenia powódki Sąd Rejonowy wskazał, iż w myśl art. 483 § 1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Z kolei w myśl 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.

Przepis art. 484 § 1 zdanie pierwsze k.c. zawiera modyfikację ogólnych przesłanek odpowiedzialności kontraktowej dłużnika w razie powstania obowiązku zapłaty przez niego kary umownej, ponieważ jej zapłata w wysokości pierwotnie umówionej może nastąpić bez względu na fakt wystąpienia szkody. Zastrzeżenie kary umownej powoduje modyfikację reguł odpowiedzialności w tym sensie, że wierzyciel wskazuje tylko sam fakt zastrzeżenia kary umownej i niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przez dłużnika. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2005 r., II CK 420/04, LEX Nr 301769). Także w uchwale z dnia 6 listopada 2003 roku Sąd Najwyższy wyraził pogląd, zgodnie z którym zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody (uchwała z dnia 6 listopada 2003 r., III CZP 61/03, OSNC 2004/5/69).

Przenosząc powyższy stan prawny na grunt niniejszej sprawy Sąd Rejonowy stwierdził, że żądanie powodów zasądzenia na ich rzecz kary umownej jest w pełni zasadne. 0,01 % kary umownej dziennie za opóźnienie to 30,00 zł. Opóźnienie wyniosło zaś 976 dni a zatem łącznie kara umowna to 29.280,00 zł.

Strona powodowa wykazała bowiem zarówno fakt zastrzeżenia kary umownej w określonej wysokości, jak i fakt, że zobowiązanie nie zostało przez pozwanego wykonane w umówionym terminie. Żądanie powoda znajduje oparcie

w przepisie § 10 ust. 3 a) umowy stron, który stanowi, że: „strony ponoszą wzajemnie odpowiedzialność za nie wykonanie lub wadliwe wykonanie umowy na zasadzie kar umownych. (...)” i tak „za powstałą z przyczyn zależnych od Sprzedającego zwłokę w dotrzymaniu terminów określonych w § 6 i § 7 umowy Sprzedający zapłaci kupującemu karę umowną w wysokości 0,01% ceny lokalu mieszkalnego określonego w § 8 ust. 1 za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 5% ceny”.

Sąd Rejonowy stwierdził, że ze sformułowania § 10 ust. 3 a) umowy stron wynika, iż kara umowna pomiędzy nimi została zastrzeżona na wypadek zwłoki sprzedającego (pozwanego) w dotrzymaniu wskazanych terminów z przyczyn zależnych od pozwanego.

Powyższe sformułowanie umowy oznacza, że chodzi tutaj o opóźnienie kwalifikowane, czyli zwłokę dłużnika w wykonaniu umowy, które należy oceniać przez pryzmat uregulowań zawartych a przepisach art. 471 k.c. i art. 476 k.c. W myśl art. 476 k.c. dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie (...), nie dotyczy to wypadku, gdy opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. A zatem, na gruncie art. 476 k.c. dłużnik dopuszcza się zwłoki, o ile nie spełni świadczenia w terminie, chyba, że nie odpowiada za taki stan rzeczy. Z przepisu tego wynika ponadto domniemanie prawne, iż nie dotrzymując terminu dłużnik pozostaje w zwłoce. Wobec tego wierzyciel nie musi udowadniać, że niedotrzymanie terminu spełnienia świadczenia jest spowodowane okolicznościami, za które dłużnik odpowiada. Rzeczą wierzyciela jest tylko wykazanie tego, iż termin wykonania zobowiązania upłynął bezskutecznie.

W niniejszej sprawie okoliczność, iż określony w § 6 umowy termin zakończenia budowy budynku wyznaczony na dzień 30 czerwca 2008 roku upłynął bezskutecznie, została zdaniem Sądu Rejonowego ewidentnie wykazana przez stronę powodową. Z § 6 ust. 1 umowy nr (...) zawartej przez strony wprost wynika bowiem, że pozwany zobowiązał się zakończyć wybudowanie budynku, w którym miał znajdować się lokal mieszkalny powódki, do dnia 30 czerwca 2008 roku. W umowie strony jednoznacznie ustaliły również, że przez zakończenie budowy należy rozumieć podpisanie protokołu uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku. Postanowienia te zostały zaakceptowane przez obie strony umowy.

Tymczasem pozwolenie na użytkowanie tegoż budynku zostało wydane dopiero na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z. nr (...) z dnia 27 kwietnia 2011 roku. Decyzja ta stała się ostateczna i wykonalna w dniu 19 maja 2011 roku. A zatem w świetle prawa zakończenie budowy budynku nastąpiło w dniu 19 maja 2011 roku. Nie ulega zatem wątpliwości, iż po stronie pozwanego nastąpiło znaczne opóźnienie w wykonaniu zobowiązania.

W § 6 ust.10 umowy strony ustaliły wprawdzie, że termin wybudowania budynku może ulec przesunięciu, ale jedynie z przyczyn niezależnych od pozwanego, które określiły jako okoliczności siły wyższej lub inne zdarzenia (stany faktyczne lub prawne), którym pozwany przy zachowaniu należytej staranności nie mógł przeciwdziałać.

Sąd Rejonowy zważył należy, iż A. P. przyznał, że nie wykonał w terminie zobowiązania, jednakże wskazał, iż nastąpiło to wskutek okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności. Pozwany powołał się na zapis zawarty w § 6 ust.10 umowy, który wyłączał jego odpowiedzialność za przekroczenie terminu wybudowania budynku z powodu decyzji władz administracyjnych, które wstrzymują lub opóźniają proces budowy. Takie postanowienie umowne winno być jednak uznane za nieistniejące, stanowi ono bowiem tzw. klauzulę niedozwoloną i zostało wpisane pod numerem 882 w dniu 28 września 2006 roku do rejestru klauzul niedozwolonych, który prowadzony jest przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. W konsekwencji uznać należy, iż zapis umowy zdejmujący ze zobowiązanego do wybudowania budynku odpowiedzialności za zwłokę w przypadku braku bądź opóźnień w wydaniu decyzji administracyjnych nie obowiązuje.

Sąd I instancji wskazał należy, iż sentencja wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 18 maja 2005 roku w sprawie sygn. akt XVII Amc86/03 (z powództwa Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeciwko J.W. (...) S.A. w Z.) wpisanej przez Prezesa Uokik do rejestru klauzul w dniu 28 września 2006 pod poz. 882 brzmi: „Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie

przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu”. Zapis ten nie jest wprawdzie identyczny z zapisem zawartym w § 6 ust.10 umowy łączącej strony niniejszego postępowania, jednakże, zdaniem Sądu, należy uznać za dopuszczalną pewną swobodę poruszania się po treści wzorca tak, aby dostosować treść wyroku (przytoczenie postanowienia niedozwolonego) do żądania, niekoniecznie identycznie z jego treścią. Dla uznania, że klauzula wpisana do rejestru i klauzula z nią porównywana są tożsame w treści, nie jest konieczna dokładna literalna identyczność tych postanowień. Rozbieżność użytych wyrażeń, zmiana szyku zdania czy zastosowanie synonimów nie eliminuje bowiem abuzywnego charakteru ocenianego postanowienia. Sąd Rejonowy wskazał ponadto, iż wyrok (...) uznający konkretne postanowienia wzorca umowy za abuzywne wyłącza je z wszelkich wzorców umów, niezależnie od przedsiębiorcy posługującego się tym wzorcem. (tak R. E., S. M. „Nieuczciwe praktyki rynkowe stosowane przez banki wobec kredytobiorców-konsumentów”, cz. I. Teza nr 2, (...), Pr.Bankowe.2008.2.43).

Kwestia wzorców umowy oraz tzw. klauzul niedozwolonych regulowana jest w art. 384 i nast. Kodeksu Cywilnego. Zgodnie z treścią art. 385¹ § 1 k.c. postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. W myśl zaś art. 385¹ § 3 k.c. nie uzgodnione indywidualnie są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta.

Skutkiem prawnym zaistnienia niedozwolonego postanowienia umownego jest częściowa bezskuteczność, polegająca na tym, że postanowienie umowne uznane za niedozwolone staje się bezskuteczne (verba legis „nie wiąże” – art. 385¹ § 2 k.c.), natomiast w pozostałym zakresie umowa jest wiążąca. Innymi słowy „brak związania” postanowieniem umownym na skutek uznania go za niedozwolone nie oznacza nieważności czy bezskuteczności umowy w całości, a jedynie w określonym zakresie (art. 385¹ § 2 k.c.).

Postanowienia umowne uznane prawomocnym wyrokiem (...) za niedozwolone są wpisywane do rejestru klauzul niedozwolonych. Od tego momentu ich stosowanie w obrocie z konsumentami staje się zakazane.

Reasumując Sąd I instancji stwierdził należy, iż postanowienie zawarte w § 6 ust. 10 umowy, wyłączające odpowiedzialność pozwanego za przekroczenie terminu wybudowania budynku z powodu decyzji władz administracyjnych, które wstrzymują lub opóźniają proces budowy, stanowi tzw. klauzulę niedozwoloną i w konsekwencji jest bezskuteczne.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika wprawdzie, że niedotrzymanie terminów z § 6 i 7 umowy (w tym terminu wybudowania budynku) faktycznie nastąpiło w wyniku opieszałego działania organów nadzoru budowlanego. Okoliczność tę potwierdza wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Ł. z dnia 24 listopada 2010 roku (sygn. akt III SAB/Łd 30/10) zobowiązujący Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z. do wydania aktu w sprawie dotyczącej zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą, zrealizowanego na nieruchomości pozwanego, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku. Nie ulega zatem wątpliwości, iż na przesunięcie terminu wybudowania budynku istotny wpływ miało opieszale działanie organów administracyjnych i brak decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku.

Sąd I instancji podkreślił jednak, iż A. P. już na przedpolu zwłoki administracyjnej sam działał z zawinionym opóźnieniem. Otóż złożył on wniosek o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku wielomieszkaniowego w dniu 17 września 2008 roku, a zatem już po przekroczeniu terminu do wybudowania budynku. Zakończenie budowy budynku miało nastąpić do dnia 15 września 2008 roku, czyli do tego czasu miał już zostać podpisany protokół uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, a tymczasem z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwany do tego czasu nie wystąpił nawet z wnioskiem do organów administracyjnych o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku.

Sąd Rejonowy nie kwestionował faktu, iż opieszale działanie organów nadzoru budowlanego przedłużyło jeszcze termin zakończenia budowy, jednakże okoliczność ta nie może wyłączać odpowiedzialności pozwanego za nieterminowe wykonanie zobowiązania. Za ewentualne szkody poniesione przez pozwanego na skutek bezczynności organów administracyjnych odpowiedzialność ponosiłby Skarb Państwa, jednakże ewentualne roszczenia tego rodzaju nie podlegają rozpoznaniu na gruncie niniejszej sprawy.

Sąd Rejonowy nie znalazł również przesłanek do tego, by zmniejszyć żadaną przez powoda karę umowną na podstawie art. 484 § 2 k.c. Sąd zważył bowiem, iż pozwany jako profesjonalista, który posługuje się wzorcem umownym, winien mieć świadomość okoliczności wpływających na jego odpowiedzialność za niewykonanie czy też nienależyte wykonanie zobowiązania oraz na wysokość kar umownych. Nie sposób również zgodzić się z pozwanym, iż kara umowna jest rażąco wygórowana, ponieważ powód nie poniósł szkody. Zgodnie bowiem z treścią art. 484 § 1 k.c. kara umowna należy się z powodu samego faktu nienależyte spełnionego świadczenia, bez względu na wysokość poniesionej szkody. Ponadto konstrukcji tzw. umowy deweloperskiej ma co do zasady chronić stronę słabszą, a więc kontrahenta, co stwierdził również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 lutego 2008 roku (IICSK 463/07) i powtórzył w wyroku z dnia 18 lutego 2011 roku (ICSK 275/10). Ponadto wypada zaznaczyć, że z okoliczności sprawy wcale nie wynika brak szkody u strony powodowej. Powódka kupowała mieszkanie niekoniecznie w celach czysto mieszkaniowych – mogła to zrobić przecież np. w celach inwestycyjnych. Brak formalnego zakończenia procesu budowy powodował, że powódka nie mogła tym lokalem dysponować (sprzedać, wynająć itp.). Jednocześnie przez wiele miesięcy strona powodowa miała „zamrożone” znaczne środki finansowe. Patrząc na to z tego punktu widzenia także nie można podzielić poglądu o zasadności miarkowania kary umownej.

W sprawie tej, co rzuca się już na pierwszy rzut oka, występuje olbrzymia dysproporcja między terminowością świadczeń powodów a opóźnieniami pozwanego. Profesjonalista przedsiębiorca powinien zdawać sobie sprawę, że kwestie administracyjne załatwia się z odpowiednim wyprzedzeniem a nadto, że uzyskiwanie pozwolenia na budowę i pozwolenia na użytkowanie to nie są kwestie podlegające płynnym uzgodnieniom, które stosował pozwany przesuując np. znaczące elementy instalacji sanitarnych (szambo) bez oglądania się na uregulowanie tych kwestii w postępowaniu administracyjnym.

Sąd nie podzielił również argumentacji pozwanego, iż działał on niejako w interesie nabywców oddalając szamba od budynku. Nabywcy lokali zawierając umowy działali w określonym układzie okoliczności faktycznych. To, że następowała zmiana planu zagospodarowania przestrzennego (zmiana prawa miejscowego) powinno być dostrzegane przez profesjonalistę – pozwanego – odpowiednio wcześniej.

Sąd I instancji podkreślił również okoliczność, że pozwany złożył wniosek o pozwolenie na użytkowanie po upływie terminu przewidzianego w umowie. Oznacza to, że nawet gdyby pozwany działał w rzeczywistości idealnej, w której pozwolenie na użytkowanie otrzymałby tego samego dnia (co nie jest możliwe biorąc pod uwagę, że sam dokonywał modyfikacji założeń budowlanych), w którym złożył wniosek, to i tak żądanie pozwu byłoby od razu w części zasadne.

Ponadto wskazać należy, iż Sąd nie uwzględnił ograniczenia kary umownej zawartego w § 10 pkt 3a) umowy, mimo że również ten zapis w umowie stanowi tzw. klauzulę niedozwoloną (postanowienie umowne sprzeczne z prawem) wpisane pod numerem (...) w rejestrze klauzul niedozwolonych UOKiK w dniu 1 lipca 2009 roku na skutek wyroku o sygnaturze akt XVII AmC 323/08.

Wobec powyższego, Sąd uznał, iż żądanie powódki wobec A. P. jest w pełni uzasadnione i uwzględnił je w całości, również w zakresie wykazanej szkody majątkowej polegającej na konieczności uiszczenia opłaty za dodatkowe aneksy i wyższe oprocentowanie. Zgodnie z § 10 punkt 5 umowy strony postanowiły, iż pomimo kary umownej strony mają możliwość dochodzenia odszkodowania w pełnym wymiarze szkody. Sąd nie podzielił argumentacji przedstawionej w sprzecznie od nakazu zapłaty, zgodnie z którą treść żądania powódki pozostaje w sprzeczności z § 10 punkt 5 umowy. Pełny wymiar szkody to 100 % a nie tylko część („tylko odszkodowanie przenoszące wysokość kary umownej” k. 63).

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniósł pozwany zaskarżając powyższy wyrok w całości, zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie:

a) że opóźnienie spełnienia świadczenia w terminie jest następstwem okoliczności, za które pozwany ponosi odpowiedzialność, w sytuacji gdy opóźnienie wynika z okoliczności, za które pozwany odpowiedzialności nie ponosi, a to z opieszałego działania organów nadzoru budowlanego, co przedłużyło termin zakończenia budowy,

b) że „pozwany jako profesjonalista – przedsiębiorca powinien zdawać sobie sprawę, że kwestie administracyjne załatwia się z odpowiednim wyprzedzeniem, a nadto że uzyskiwanie pozwolenia na budowę i pozwolenia na użytkowanie to nie są kwestie podlegające płynnym uzgodnieniom, które stosował pozwany” – w sytuacji gdy pozwany jako podmiot profesjonalny przyjął za przepisem art. 35 k.p.a., że załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowane nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania, zaś w postępowaniu odwoławczym – w ciągu miesiąca od dnia otrzymania odwołania,

c) że pozwany w umowie z dnia 18 sierpnia 2008 r. zobowiązał się do wybudowania budynku mieszkalnego oraz ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu do dnia 15 września 2008 roku,

d) że „zmiana planu zagospodarowania przestrzennego (zmiana prawa miejscowego) powinna być dostrzegana przez profesjonalistę – pozwanego – odpowiednio wcześniej” w sytuacji gdy pozwany działał w interesie nabywców oddalając szamba od budynku na skutek dostrzeżonej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego,

2. naruszenie przepisów postępowania, a to art. 316 § 1 k.p.c. wskutek przyjęcia, że „powódka kupowała mieszkanie niekoniecznie w celach czysto mieszkaniowych – mogła to zrobić przecież np. w celach inwestycyjnych” co stanowiło wyjście Sądu poza wskazywaną w powództwie podstawę faktyczną;

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 389 k.c. przez błędną wykładnię i w konsekwencji błędne uznanie, że umowa łącząca strony była umową deweloperską, w sytuacji gdy umowa łącząca strony była umową przedwstępną, co skutkuje tym, że ewentualne roszczenia powodów o zapłatę kary umownej uległy przedawnieniu;

4. naruszenie prawa materialnego to jest art. 484 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy pozwany w sprzeciwie zgłosił zarzut miarkowania kary umownej.

W oparciu o wskazane zarzuty skarżący wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa ewentualnie odpowiednie zmniejszenie żądanej kary umownej oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od skarżącego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i podlega oddaleniu.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia art. 233 k.p.c. należy wskazać, że w zarzutach określonych punktami a), b) i d) skarżący w istocie nie kwestionuje faktów ustalonych przez Sąd I instancji, lecz ocenę prawną tychże faktów. Co więcej,

skarżący nie wskazuje nawet, które dowody miałyby zostać błędnie ocenione. Skarżący nie powołuje się bowiem na błędną ocenę określonego dowodu, nie twierdzi, że określone zdarzenie nie mało miejsca lub że miał miejsce określony fakt, którego Sąd nie ustalił wskutek pominięcia lub błędnej oceny określonego dowodu. Przeciwnie, skarżący odnosi się do nieuprawnionych – jego zdaniem – ocen, że odpowiedzialność za opóźnienie obciąża pozwanego, że pozwany w ramach należytej staranności profesjonalisty powód powinien był załatwić kwestie administracyjne z większym wyprzedzeniem, że powinien był wcześniej dostrzec zmianę planu zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie te kwestie wiążą się nie ze sferą faktów, lecz powinności (oceną należytej staranności pozwanego i jego odpowiedzialności za zaistniałe opóźnienie), a zatem z zastosowaniem norm prawa materialnego do ustalonego stanu faktycznego. Tym samym argumentacja zmierzająca do wykazania naruszenia art. 233 k.p.c. jest w odniesieniu do omawianych zarzutów chybiona.

W odniesieniu do zarzutu, iż Sąd błędnie ustalił datę, do której miało nastąpić wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności i sprzedaż lokalu, należy wskazać, że Sąd Rejonowy ustalił, iż zakończenie budowy (uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku) nastąpi do dnia 15 września 2008 roku (uzasadnienie wyroku Sądu I Instancji k. 950dw). Ustalenie to jest zatem zgodne nie tylko ze stanowiskiem skarżącego zawartym w apelacji, lecz przede wszystkim z treścią § 6 ust. 1 umowy (k. 13).

Podsumowując, wbrew zapatrywaniom skarżącego, Sąd I Instancji w niniejszej sprawie dokonał prawidłowej, gdyż odpowiadającej wymogom określonym w art. 233 § 1 k.p.c. oceny dowodów. Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione w postępowaniu pierwszoinstancyjnym.

Przechodząc do zagadnień materialnoprawnych należy wskazać, że z ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy wyprowadził trafne wnioski jurydyczne, a swoje stanowisko wyczerpująco i przekonująco uzasadnił. Wobec tego, że nie jest rzeczą Sądu Odwoławczego powielanie wyводу trafnie przytoczonego już przez Sąd I Instancji, którego argumentację Sąd Okręgowy w pełni aprobuje i przyjmuje za własną, w ramach niniejszego uzasadnienia poprzestać należy jedynie na odniesieniu się do zarzutów podniesionych w apelacji. Zarzuty te nie są zasadne.

Dokonując analizy treści umowy, należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu I Instancji, że jest to tzw. umowa deweloperska. Umowa zawarta przez strony postępowania bezspornie nie czyniła zadość przesłankom ważności umowy zobowiązującej, o której mowa w art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000r., nr 80, poz. 903 ze zm.), dlatego należy uznać, że przepis ten nie ma do niej zastosowania. Nie oznacza to jednak nieważności wspomnianej umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/03, LEX nr 183717 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 lutego 2008r., II CSK 463/07, LEX nr 463366). Poza tym powyższa umowa nie przenosiła prawa własności, ani też wolą stron nie było ustanowienie na rzecz kupującego (powoda) prawa odrębnej własności lokalu, co w sposób oczywisty wynika z treści §18 zawartej umowy. Niezasadny jest zatem podnoszony przez pozwanego – zarówno w apelacji, jak i w toku całego postępowania – pogląd, iż łącząca strony umowa była umową przedwstępną i dochodzone na jej podstawie roszczenie odszkodowawcze uległo przedawnieniu, co wynika z dyspozycji art. 390 § 3 k.c. Zawarta przez strony procesu umowa posiada wszystkie elementy umowy deweloperskiej, na podstawie której zamawiający jest zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu, ustanowienie jego odrębnej własności i przeniesienie jej na zamawiającego. Umowa ta, zwana w praktyce obrotu umową deweloperską, jest umową nienazwaną, o charakterze mieszanym, powstała w wyniku specjalnego połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania inwestycji (budynku, lokalu) drugiej stronie umowy. Na umowę tę składają się elementy treści różnych umów nazwanych, tworzących jednolitą całość, z zachowaniem jednak przez tę umowę cech oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera. Taką charakterystykę tzw. umowy deweloperskiej, przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 lipca 2003 r. (sygn. akt IV CKN 305/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 132). Dodać należy, że umowa deweloperska ma charakter umowy właściwej, a nie umowy przedwstępnej (tak powołany wyżej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2003 r., podobnie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2004r., IV CK 521/03, LEX nr 183717). Konsekwencją uznania, iż łącząca strony procesu umowa nr (...), nie jest umową przedwstępną, tylko umową właściwą, jest przyjęcie, iż roszczenia majątkowe wynikające z kar umownych regulowanych w tej umowie

przedawniają się z upływem 10 lat, co wynika z dyspozycji art. 118 k.c. Dlatego też, za uzasadnione należy uznać stanowisko Sądu Rejonowego, że w roszczenia powoda wynikające z powyżej umowy nie uległy przedawnieniu.

Z art. 483 § 1 k.c., zawierającego legalną definicję kary umownej wynika, że stanowi ona zastrzeżenie, według którego naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy pieniężnej. Kara umowna, nie jest karą w ścisłym tego słowa znaczeniu, lecz sankcją cywilnoprawną na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Najistotniejszą funkcję, jaką pełni kara umowna, jest jednak funkcja kompensacyjna. Kara umowna jest surogatem odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania niepieniężnego. W wypadku kary umownej zastrzeżonej na wypadek nieterminowego spełnienia świadczenia niepieniężnego, która występuje w przedmiotowej sprawie, oznacza to, że kara umowna należy się jedynie w wypadku zwłoki dłużnika (art. 476 k.c.) – nie można natomiast żądać kary umownej, gdy dłużnik obalił wynikające z art. 471 k.c. domniemanie, iż opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 1999 r., III CKN 166/98, LEX nr 521867). Kara umowna należy się wierzycielowi w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niezależnie od tego, w jakiej wysokości doznał szkody na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 1999 r., III CKN 337/98, LEX nr 527125). Należy się ona więc bez względu na wysokość szkody. W konsekwencji wierzyciel, nawet jeżeli poniósł niewielki uszczerbek majątkowy związany z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania, może żądać zapłaty kary umownej. Co więcej, zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody (uchwała SN z dnia 6 listopada 2003 r., III CZP 61/03, OSNC 2004/5/69).

W rozpoznawanej sprawie powódka wykazała zarówno fakt zastrzeżenia kary umownej w określonej wysokości, jak i okoliczność, że zobowiązanie nie zostało przez pozwanego wykonane w umówionym terminie. Żądanie pozwu znajduje oparcie w przepisie art. 484 § 1 k.c. i § 10 ust. 3 a) umowy zawartej przez strony postępowania w dniu 7 marca 2008 roku. Brak jest także podstaw do przyjęcia, że zachodzą przesłanki do miarkowania kary umownej zgodnie z żądaniem pozwanego. Żądana kara nie jest rażąco wygórowana, a fakt wykonania zobowiązania przez pozwanego o tyle nie ma znaczenia, że dochodzona kara umowna jest karą za opóźnienie w wykonaniu zobowiązania przez pozwanego. Wobec powyższego żądanie powodów zasądzenia na ich rzecz kary umownej jest w pełni zasadne. Strony ustaliły że pozwany zobowiązał się zakończyć wybudowanie budynku, w którym miał znajdować się lokal mieszkalny powodów do dnia 15 września 2008 roku. W umowie strony jednoznacznie ustaliły również, że przez zakończenie budowy należy rozumieć podpisanie protokołu uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku. Postanowienia te zostały zaakceptowane przez obie strony umowy. Pozwolenie na użytkowanie przedmiotowego budynku zostało wydane dopiero na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z. nr (...) z dnia 27 kwietnia 2011r. Decyzja ta stała się ostateczna i wykonalna w dniu 19 maja 2011 r. A zatem w świetle prawa i zgodnie z zawartą przez strony postępowania umową, zakończenie budowy budynku nastąpiło w dniu 19 maja 2011 r. Nie ulega zatem wątpliwości, iż po stronie pozwanego nastąpiło opóźnienie w wykonaniu zobowiązania. Pozwany wykonał zobowiązanie (wybudował budynek mieszkalny) 976 dni po terminie.

Niezasadne jest twierdzenie pozwanego, iż nie wykonał w terminie zobowiązania z przyczyn niezależnych od niego, za które nie ponosi odpowiedzialności – decyzji władz administracyjnych, które wstrzymały lub opóźniły proces budowy. Analizując powołaną przez pozwanego przesłankę egzoneracyjną należy mieć na uwadze, że podstawową przyczyną powstania zwłoki były dokonane przez pozwanego odstępstwa od projektu architektoniczno – budowlanego. Gdyby odstępstwa te nie miały miejsca, nie byłoby potrzeby przeprowadzenia postępowania w przedmiocie projektu zamiennego, a zatem nie powstałoby opóźnienie w zakończeniu budowy budynku. Ponadto wbrew twierdzeniom apelującego, Sąd Rejonowy zasadnie przyjął, iż zapis zawarty w §6 ust. 10 umowy stanowi tzw. klauzulę niedozwoloną i powyższy zapis umowny nie obowiązuje.

Podczas rozprawy apelacyjnej pełnomocnik skarżącego podnosił ponadto, że Sąd Rejonowy bezzasadnie zasądził od pozwanego na rzecz powoda odszkodowanie na zasadach ogólnych, niezależnie od zasądzonej kary umownej. Jak stanowi art. 484 § 1 zd. 2 k.c., żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne,

chyba że strony inaczej postanowiły. Sąd Okręgowy również w tym zakresie podziela argumentację Sądu Rejonowego odwołującą się do brzmienia § 10 punkt 5 umowy. Sąd Rejonowy trafnie wywiódł, że ze wskazanego postanowienia umownego wynika, iż niezależnie od zastrzeżonej kary umownej powódka może dochodzić pełnego odszkodowania, a nie tylko jego części przenoszącej wysokość zastrzeżonej kary. W ocenie Sądu Rejonowego takie ukształtowanie stosunku prawnego łączącego strony nie wykracza poza zakres swobody umów.

Odnośnie do zarzutu naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. należy wskazać, że zawarta w rozważaniach Sądu Rejonowego hipoteza, że powódka mogła kupować lokal w celach inwestycyjnych, nie znajduje poparcia w zgromadzonym materiale dowodowym. Wskazany passus nie miał jednak istotnego znaczenia dla całokształtu rozważań Sądu Rejonowego, wobec czego kwestia ta w żaden sposób nie wpływa na treść rozstrzygnięcia.

Reasumując wyniki kontroli instancyjnej zaskarżonego wyroku w aspekcie stawianych mu zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, należy stwierdzić, 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.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na zasądzoną kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika powódki określone na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz. U. 2013, poz. 490).