

## UZASADNIENIE

Powódka K. S. wniosła o zasądzenie od pozwanego A. P. kwoty 16.766 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty, pozwany wniosł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania. W przypadku zaś, gdyby Sąd nie podzielił stanowiska strony pozwanej, wniosł o odpowiednie zmniejszenie dochodzonej przez powoda kary umownej na podstawie art. 484 k.c.

Wyrokiem z dnia 7 października 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 16.766 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 sierpnia 2011 r. oraz kwotę 839 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie swoje Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 22 października 2007 roku pozwany A. P., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Zakład Budowlany (...) A. P. z siedzibą w Ł. (Sprzedający) zawarł z powódką K. K. (obecnie S.) 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 3 o powierzchni 66,80 m<sup>2</sup> oraz komórki oznaczonej nr 11 o powierzchni 25 m<sup>2</sup>. 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 powódki budowę budynku, w którym znajdować się będzie przedmiotowy lokal mieszkalny w terminie do dnia 30 czerwca 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 niewykonanie 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 335,320 zł.

W § 9 ust. 1 umowy strony ustaliły raty i terminy płatności ratalnych ceny lokalu, i tak: I rata (30%) w wysokości 100.596 zł miała być płatna w 21 dni po podpisaniu umowy, II rata (30%) w wysokości 100.596 zł – płatna w terminie do dnia zakończenia stanu surowego otwartego, III rata (20%) w wysokości 67.064 zł – płatna w terminie do dnia wykonania instalacji wewnętrznych, IV rata (10%) w wysokości 33.532 zł płatna w terminie do dnia odbioru lokalu mieszkalnego z częściami przynależnymi przez kupującego, ale przed podpisaniem aktu notarialnego sprzedaży.

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.

Na skutek niedotrzymania terminu przez pozwanego, powódka zawierała za swoim bankiem (kredytującym jej zakup) dziesięć aneksów do umowy kredytowej, przesuwających termin płatności ostatniej raty kredytu.

Aktem notarialnym z dnia 5 sierpnia 2011 roku strony zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu, umowę sprzedaży i ustanowienie hipoteki.

Dokonując powyższych ustaleń Sąd orzekający uznał, że powództwo jest zasadne i podlega uwzględnieniu w całości. W przedmiotowej sprawie stan faktyczny nie budził wątpliwości i nie był sporny między stronami. 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 I instancji 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. 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. Powódka zobowiązała się natomiast na warunkach określonych w umowie do zakupu tego lokalu mieszkalnego wraz z odpowiadającym mu udziałem we współwłasności nieruchomości i innych części wspólnych budynku za cenę ustaloną w umowie tj. 335.320 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. 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.

Przechodząc do podstawy prawnej roszczenia powódki Sąd I instancji wskazał, że 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. Przenosząc powyższy stan prawny na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że żądanie powódki zasądzenia na jej rzecz kary umownej jest w pełni zasadne. 0,01 % kary umownej dziennie za opóźnienie to 33,53 zł. Opóźnienie to wyniosło prawie 3 lata, a już dwa lata opóźnienia generowałyby wysokość kary umownej przekraczającej ustalony w § 10 ust. 3 pkt b) umowy jej górny pułap. Strona powodowa wykazała zarówno fakt zastrzeżenia kary umownej w określonej wysokości, jak i fakt, że zobowiązanie nie zostało przez pozwanego wykonane w umówionym terminie. Żądanie powódki znajduje oparcie w przepisie § 10 ust. 3 pkt a) umowy stron. Ze sformułowania § 10 ust. 3 pkt a) umowy stron wynika, że 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 w 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 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. 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. Wskazać jednak należy, iż takie postanowienie umowne winno być 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 nie kwestionuje 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 nie znalazł również przesłanek do tego, by zmniejszyć żadaną przez powoda karę umowną na podstawie art. 484 § 2 k.c. Zważyć bowiem należy, 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. W sprawie tej występuje olbrzymia dysproporcja między terminowością świadczeń powódki 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 przesuwając np. znaczące elementy instalacji sanitarnych (szambo) bez oglądania się na uregulowanie tych kwestii w postępowaniu administracyjnym.

Sąd I instancji wskazał również, że powódka ograniczyła roszczenie o zapłatę kary umownej do 5% ceny lokalu mieszkalnego na podstawie § 10 ust. 3 pkt a) umowy, mimo że również ten zapis w umowie stanowi tzw. klauzulę niedozwoloną, wpisaną pod numerem (...) w rejestrze klauzul niedozwolonych UOKiK w dniu 1 lipca 2009 r.

Wobec powyższego, Sąd uznał, iż żądanie powódki jest w pełni uzasadnione i uwzględnił je w całości. Podstawę zaś zasądzenia odsetek stanowił art. 481 § 1 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

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

1. naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 k.p.c. wskutek przyjęcia, 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, a nadto, przyjęcia, 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, a także, że „warunkiem przystąpienia Sprzedającego do umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego jest uprzednie uiszczenie przez Kupującego wszystkich obciążających go zobowiązań pieniężnych wobec Sprzedającego”, w sytuacji gdy warunkiem przystąpienia przez pozwanego do umowy sprzedaży była zapłata IV rat z V rat ceny za lokal, ostatnia rata miała być płatna przy podpisaniu aktu notarialnego,

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 316 k.p.c. wskutek przyjęcia, że „powód kupował mieszkanie niekoniecznie w celach czysto mieszkaniowych – mógł to zrobić np. w celach inwestycyjnych”, co stanowiło wyjście Sądu poza wskazywaną w powództwie podstawę faktyczną, to jest okoliczności faktyczne wskazywane przez powódkę do zamknięcia rozprawy przed Sądem I instancji,

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 389 k.c. przez błędną wykładnię i w konsekwencji błędne uznanie, że umowa łącząca strony była umową deweloperską, w sytuacji gdy umowa ta była w istocie umową przedwstępną, co skutkuje tym, że ewentualne roszczenia powódki o zapłatę kary umownej uległo przedawnieniu,

4. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 484 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy pozwany w sprzecznie zgłosił zarzut miarkowania kary umownej z uwagi na jej rażące wygórowanie, jak również z uwagi na wykonanie prac w całości oraz ze względu na opieszałe działanie organów nadzoru budowlanego, co przedłużyło termin zakończenia budowy bez winy pozwanego.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie odpowiednie zmniejszenie żądanej kary umownej, oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje.

Na terminie rozprawy apelacyjnej w dniu 25 lipca 2014 r. pełnomocnik pozwanego podtrzymał swoje stanowisko w sprawie.

### ***Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja jest bezzasadna i podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy podnieść, iż zaskarżone orzeczenie należy uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Uznając ustalenia faktyczne poczynione w postępowaniu pierwszoinstancyjnym za prawidłowe, Sąd Okręgowy w pełni je podziela i przyjmuje za własne.

Wbrew zapatrywaniom skarżącego, Sąd I Instancji w niniejszej sprawie dokonał prawidłowej, gdyż odpowiadającej wymogom określonym w art. 233 § 1 k.p.c. oceny dowodów, w oparciu o którą wyprowadził również trafne wnioski jurydyczne. Swoje stanowisko zaś nadto wyczerpująco i przekonująco uzasadnił. Wobec faktu, 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 konstruowane są w odwołaniu do polemicznego stanowiska apelującego w przedmiocie oceny dowodów zgromadzonych w toku postępowania oraz wniosków co do kształtu okoliczności faktycznych stanowiących podstawę weryfikacji zasadności złożonego przez powodów powództwa w kontekście relewantnych przepisów prawa materialnego. Wbrew oczekiwaniom apelującego, nie jest to jednak wystarczające dla podważenia prawidłowości kwestionowanego orzeczenia

Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że zarzut wadliwej oceny dowodów dla swojej skuteczności winien określać, jakich to konkretnie uchybień dopuścił się sąd orzekający, naruszając tym samym zasady logicznego rozumowania bądź wskazania doświadczenia życiowego w toku wyprowadzania wniosków w oparciu o przeprowadzone dowody. Osoba skarżąca może zatem tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności oraz mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy. Mając wskazany wymóg na względzie, skarżący usiłuje wprowadzić formułować swoje zastrzeżenia w sposób mu odpowiadający, niemniej jednak jedynie pozornie. Uwzględnić bowiem należy, że apelujący zarzuca sprzeczność poczynionych ustaleń i wyprowadzonych przez Sąd I Instancji wniosków ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Niemniej jednak sprzeczności tej nie wykazuje. W przeciwieństwie do Sądu Rejonowego, swoje stanowisko uzasadnia bowiem opierając się wyłącznie na wybiórczo powołanych dowodach, bez odniesienia się do całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Zważyć zaś należy, że dla podważenia dokonanej przez Sąd I Instancji oceny dowodów oraz poczynionych w oparciu o nią ustaleń nie jest nawet wystarczające wskazanie, że zgromadzone dowody pozwalają na wyciągnięcie odmiennych wniosków co do okoliczności faktycznych danej sprawy. Z pewnością zaś zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać tylko na przedstawieniu własnych, zadowalających dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla niego oceny materiału dowodowego w oderwaniu od całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Do tego natomiast, w ocenie Sądu Okręgowego, sprowadza się wywód apelacji. Nie sposób przy tym nie zauważyć, że apelacja w przeważającej mierze opiera się na ponownym, niemniej wybiórczym akcentowaniu okoliczności, które zostały już przez Sąd I Instancji dostrzeżone i rozważone, przy czym bez odniesienia się do całokształtu wniosków i wyводу przedstawionego w tym względzie przez Sąd Rejonowy.

W ocenie Sądu Odwoławczego, skarżący pomimo poczynienia obszernych wywodów, nie zdołał przedstawić jakichkolwiek merytorycznych argumentów, które podważałyby prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Nie ma także racji apelujący zgłaszając zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 316 § 1 k.p.c. wskutek przyjęcia, że zamiarem powódki mogłoby być dokonanie zakupu przedmiotowego lokalu w celach inwestycyjnych. Zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia stanowiło jedynie wyjaśnienie kwestii szkody po stronie powódki, które to zagadnienie i tak nie ma znaczenia dla wyniku rozpatrywanego sporu, bowiem kara umowna nie jest w żaden sposób zależna od wielkości faktycznej szkody poniesionej przez stronę umowy korzystającą z tego uprawnienia.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa materialnego należy stwierdzić, iż są one bezzasadne. Dokonując analizy treści umowy nr (...), zawartej w dniu 22 października 2007 r., zgodzić się należy, iż jest to tzw. umowa deweloperska. Umowa zawarta przez strony postępowania w dniu 22 października 2007 r. bezspornie nie czyniła zadość przesłankom ważności umowy zobowiązującej, o której mowa w art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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. Poza tym od daty zawarcia do umowy, do jej wykonania / 30 czerwca 2008 r. /, był zbyt krótki czas, aby ujawnić w księdze wieczystej roszczenie o ustanowienie na rzecz kupującego prawo odrębnej własności lokalu, gdyż zgodnie z treścią

zawartej umowy, szybciej upłynąłby czas zakończenia budowy lokalu mieszkalnego dla powoda tj. dzień 30 czerwca 2008r.

Niezasadny jest 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, w dniu 22 października 2007 r., 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 elementem zawiera. Taką charakterystykę tzw. umowy deweloperskiej, przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 132 /.

Sąd Okręgowy podziela pogląd wyrażony przez Sąd Rejonowy, iż w realiach rozpoznawanej sprawy, łącząca strony umowa deweloperska, posiada charakter umowy właściwej, a nie umowy przedwstępnej. Powyższe stanowisko posiada oparcie w ugruntowanym orzecznictwie Sądu Najwyższego, który podnosi, że umowa taka ma charakter umowy właściwej, a nie przedwstępnej / por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 132; 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 i znajdujące potwierdzenie w obowiązującym stanie prawnym i w poglądach wyrażonych w judykaturze, należy uznać twierdzenie sądu orzekającego, iż w realiach przedmiotowej sprawy, umowa zawarta przez strony w dniu 22 października 2007 r. jest umową deweloperską, a nie umową przedwstępną, o której mowa w art. 389 i art. 390 k.c., a zatem roszczenia powódki 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 / 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 nie ponosi odpowiedzialności / 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.

Zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika określonej w art. 471 k.c., jednak od określonego w tym przepisie odszkodowania kara umowna różni się tym, że

przysługuje bez względu na wysokość szkody / wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 357/00, LEX nr 55513 /.

Zasadnie podniósł Sąd I instancji, iż 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 r. 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 / .

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 powódki znajduje oparcie w przepisie art. 484 § 1 k.c. i § 10 ust. 3 pkt a) umowy zawartej przez strony postępowania w dniu 22 października 2007 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.

Przenosząc powyższe rozważania prawne na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że żądanie powódki zasądzenia na jej rzecz kary umownej jest w pełni zasadne. Strony ustaliły, 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. Pozwolenie na użytkowanie przedmiotowego budynku zostało wydane dopiero na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z. nr (...) z dnia 27 kwietnia 2011 r. 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 (...) 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, iż dokonane przez pozwanego odstępstwa od projektu architektoniczno-budowlanego spowodowały odmowę wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, a więc zawinione działania pozwanego niezgodne ze sztuką budowlaną spowodowały, iż decyzja administracji państwowej spowodowała opóźnienie w zakończeniu budowy budynku wielomieszkaniowego budowanego przez pozwanego.

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.