

Sygn. akt I C 1383/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2021 roku w Łodzi

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. L. i H. L.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W.

o zapłatę

1. zasądza od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz M. L. kwotę 4.468,81 zł (cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt osiem złotych 81/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 10 września 2020 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz H. L. kwotę 4.468,81 zł (cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt osiem złotych 81/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 10 września 2020 roku do dnia zapłaty;
3. oddala powództwo w pozostałej części;
4. zasądza od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. solidarnie na rzecz M. L. i H. L. kwotę 3.100,57 zł (trzy tysiące sto złotych 57/100) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1383/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 października 2020 roku M. i H. L. wystąpili przeciwko (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W. o zasądzenie na swoją rzecz kwot po 6.256,33 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 10 września 2020 roku do dnia zapłaty oraz solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że dochodzone roszczenia stanowią wysokość kar umownych przewidzianych w umowie deweloperskiej z dnia 5 czerwca 2018 roku w związku z opóźnieniami w wydaniu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w Ł. i w zawarciu umowy przyrzeczonej.

(pozew k.4 – 9)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 21 października 2020 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k.57)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 16 listopada 2020 roku pozwana zakwestionowała zasadność pozwu w całości wskazując, że nie ponosi odpowiedzialności za niedochowanie terminów określonych w umowie deweloperskiej z dnia 5 czerwca 2018 roku, a ponadto wniosła o zasądzenie od powodów zwrotu kosztów procesu. Pozwana z ostrożności procesowej wniosła również o miarkowanie kar umownych z uwagi na ich rażąco wygórowaną wysokość.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k.61 – 66)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

W dniu 27 grudnia 2016 roku została zawarta umowa sprzedaży, na podstawie której (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. nabyła od Spółki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. prawo własności oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na których realizowano inwestycję (...). Wydanie nieruchomości miało miejsce w dniu 28 grudnia 2016 roku, a jej nabycie nastąpiło w celach inwestycyjnych z zamiarem finalizacji realizowanej inwestycji (...). Nieruchomość położona przy ulicy (...) w obrębie B-28 została przekazana jako niezabudowana, na której rozpoczęto budowę budynku mieszkalnego rodzinnego, zaś nieruchomość przy ulicy (...) w obrębie B-25 w dacie podpisania umowy sprzedaży była zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym w stanie surowym zamkniętym.

(raport bieżący k.78)

W dniu 5 czerwca 2018 roku M. L. (poprzednio : N.) i H. L. oraz (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. zawarli umowę deweloperską w formie aktu notarialnego rep. A nr (...). Spółka zobowiązała się do zrealizowania przedsięwzięcia deweloperskiego stanowiącego pierwszy etap inwestycji (...) polegającego na wybudowaniu na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze 168 o powierzchni 2.925 m² budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą, układem dróg wewnętrznych oraz instalacją oświetlenia, elektryczną, wodno – kanalizacyjną i kanalizacją deszczową wraz z zagospodarowaniem terenu w Ł. przy ulicy (...) i do wyodrębnienia w tym budynku lokalu mieszkalnego oznaczonego symbolem k.3.3.1 na trzecim piętrze, o planowanej powierzchni użytkowej 59,52 m² i przeniesienia na M. N. i H. L. w drodze umowy przyrzeczonej prawa własności tego lokalu wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania gruntu oraz we współwłasności nieruchomości wspólnej w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, z zastrzeżeniem służebności i ograniczeń opisanych w § 13 ust. 1 – 4 umowy, na co powodowie wyrazili zgodę i zobowiązali się spełnić świadczenie pieniężne na rzecz pozwanej na poczet ceny nabycia powyższych praw, w wysokości, terminach i na warunkach określonych w § 4 umowy.

Strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie pisemnie wyznaczonym przez pozwaną, przy czym termin ten będzie przypadał w okresie do 120 dni liczonych od daty otrzymania przez pozwaną zaświadczenia o samodzielności lokalu, nie później jednak niż do dnia 30 sierpnia 2018 roku (§ 3 ust. 2).

M. N. i H. L. oświadczyli, że nabycia nieruchomości dokonają na współwłasność w częściach ułamkowych w udziałach po 1/2 części w prawie własności, przy czym oboje są stanu wolnego (§ 3 ust. 3).

Cena brutto nabycia lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej została ustalona na łączną kwotę 324.600 złotych (§ 4 ust. 1).

Deweloper oświadczył, że prace budowlane rozpoczęły się w dniu 4 kwietnia 2016 roku, termin zakończenia prac w zakresie budynku ustala się na dzień 30 czerwca 2018 roku, zaś lokal będzie gotowy do odbioru zgodnie ze standardem wykończenia określonym w prospekcie informacyjnym nie później niż do dnia 15 lipca 2018 roku, tzn. będzie przygotowany do wykonania prac wykończeniowych, przy czym budynek, w którym znajduje się lokal, będzie posiadał decyzję zezwalającą na użytkowanie (§ 5 ust. 1).

Stosownie do § 5 ust. 2 umowy, (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. zobowiązała się wydać lokal mieszkalny M. N. i H. L., a Ci odebrać go do dnia 30 sierpnia 2018 roku.

Deweloper zobowiązał się do pisemnego poinformowania nabywców o terminie odbioru mieszkania, z siedmiodniowym wyprzedzeniem (§ 5 ust. 3).

Zgodnie z § 6 ust. 1 umowy, (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. zobowiązała się do poinformowania nabywców o terminie podpisania umowy przyrzeczonej, nie później niż na 7 dni przed planowanym podpisaniem. Jednocześnie ustalono, że drobne usterki nie uniemożliwiające korzystania z lokalu nie stanowią powodu do powstrzymania się przez nabywcę z zawarciem umowy przyrzeczonej.

W przypadku zwłoki dewelopera w wydaniu przedmiotu umowy, miał on zapłacić na rzecz nabywcy karę umowną w wysokości odsetek ustawowych od ceny brutto określonej w § 4 ust. 1, za każdy dzień zwłoki, z tym, że kara umowna nie może przekraczać 2 % ceny brutto określonej w § 4 ust. 1 umowy (§ 8 ust. 1). Z kolei w przypadku zwłoki w zawarciu umowy przyrzeczonej, (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. miała zapłacić na rzecz nabywcy karę umowną w wysokości odsetek ustawowych od ceny brutto określonej w § 4 ust. 1, za każdy dzień zwłoki, z tym, że kara umowna nie może przekraczać 2 % ceny brutto określonej w § 4 ust. 1 umowy (§ 8 ust. 2).

Umowa została uzgodniona indywidualnie z nabywcą po uprzednim przeprowadzeniu negocjacji (§ 14 ust. 4)

(umowa deweloperska k.15 – 31)

W dniu 17 września 2018 roku zostało zawarte porozumienie między (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w W., a S. P. (wykonawcą), przedmiotem którego było określenie zasad współpracy pomiędzy stronami w zakresie umożliwienia prac wykończeniowych w lokalach mieszkalnych zakupionych przez klientów dewelopera w budynku przy ulicy (...) w Ł., zgodnie z podpisanymi z nimi umowami na wykończenie wnętrz. Wykonawca otrzymał od nabywców mieszkań pełnomocnictwo na wstępny odbiór techniczny stanu deweloperskiego lokali oraz na prowadzenie prac zgodnie ze specyfikacją określoną w kontraktach na wykończenie. Deweloperowi na każde jego wezwanie należało udostępnić wybrany lokal.

(porozumienie k.67 – 68)

Odbiór mieszkania o numerze (...) przy ulicy (...) w Ł. przez kupujących nastąpił w dniu 5 grudnia 2018 roku.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 12 grudnia 2018 roku M. N. i H. L. oraz (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. zawarli umowę ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ł. o łącznej powierzchni 59,47 m² wraz ze związanym z nim udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze 168 oraz w prawie własności części wspólnych budynku i urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali o wartości 324.350 złotych na rzecz M. N. w udziale 1/2 części oraz H. L. w udziale 1/2 części.

(akt notarialny rep A Nr 17143/2018 k.32 – 44)

W dniu 8 sierpnia 2020 roku M. N. i H. L. zawarli związek małżeński.

(odpis skrócony aktu małżeństwa k.13 – 14)

Pismem z dnia 24 sierpnia 2020 roku (doręczonym w dniu 2 września 2020 roku) M. i H. L. wezwali (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w W. do zapłaty kwoty 12.512,66 złotych z tytułu kar umownych wskazanych w § 8 pkt. 1 i 2 umowy deweloperskiej z dnia 5 czerwca 2018 roku w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. S. odmówiła wypłaty należności, kwestionując zasadność naliczenia kar umownych.

(wezwanie do zapłaty k.45 – 47, potwierdzenie odbioru przesyłki z portalu emonitoring.poczta-polska.pl k.48 – 51, oświadczenie k.52)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie niekwestionowanych przez strony dokumentów. Na marginesie należy wskazać, że wobec braku załączenia przez pozwanego wszystkich dokumentów o których mowa była w treści sprzeciwu od nakazu zapłaty (porozumienia między deweloperem a wykonawcami), nie mogły stanowić one podstawy ustaleń faktycznych Sądu, przy czym negatywne następstwa procesowe zaniechania dowodowego w tej mierze obciążały tylko i wyłącznie przedsiębiorcę (art. 6 k.c.).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu jedynie w części.

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, przy czym żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły.

Kara umowna pełni funkcję kompensacyjną, gdyż pozwala wierzycielowi dochodzić wyrównania poniesionej przez niego szkody bez konieczności wykazywania jej wysokości. Ponadto stanowi zabezpieczenie wykonania zobowiązania i tym samym zwiększenie realności spełnienia umówionego świadczenia.

Ugruntowane jest stanowisko, zgodnie z którym zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty również w wypadku wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2006 roku, III CZP 61/03, OSNC 2004/5/69). Gdyby zaś szkoda wystąpiła, to należy się ona wierzycielowi bez względu na wysokość szkody (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1968 roku, II CR 419/67, Lex nr 6299, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 22 czerwca 2006 roku, I ACa 2321/05, Lex nr 217199). Wierzyciel dochodzący roszczenia o zapłatę kary umownej musi wykazać istnienie i treść zobowiązania łączącego go z dłużnikiem, a także fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2000 roku, I CKN 791/98, Lex nr 50891).

Z kolei zakres odpowiedzialności dłużnika z tytułu kary umownej pokrywa się w pełni z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.). Kara umowna należy się wierzycielowi tylko wtedy, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 1970 roku, II CR 167/70, OSNC PiUS 1970, Nr 11, poz. 214; z dnia 30 czerwca 2005 roku, IV CK 746/04, Lex nr 284693, z dnia 26 września 2012 roku, II CSK 84/12, Lex nr 1232233; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 22 czerwca 2006 roku, I ACa 2321/05, niepubl.). Jeżeli dłużnik wykaże, że nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie (nienależyte wykonanie) zobowiązania, będzie wówczas zwolniony z obowiązku zapłaty kary umownej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 roku, III CSK 234/07, Lex nr 487539).

Treść umowy deweloperskiej z dnia 5 czerwca 2018 roku – która nie była kwestionowana przez pozwaną - w ocenie Sądu nie budzi żadnych wątpliwości, również w kwestii zastrzeżenia kar umownych stanowiąc, iż w przypadku zwłoki pozwanej w wydaniu przedmiotu umowy, pozwana zapłaci powodowi karę umowną w wysokości odsetek ustawowych od ceny brutto określonej w § 4 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki, z tym, że kara umowna nie może przekraczać 2 % ceny brutto określonej w § 4 ust. 1 umowy, a w przypadku zwłoki pozwanej w zawarciu umowy przyrzeczonej pozwana zapłaci powodowi karę umowną w wysokości odsetek ustawowych od ceny brutto określonej w § 4 ust. 1, za każdy dzień zwłoki, z tym, że kara umowna nie może przekraczać 2 % ceny brutto określonej w § 4 ust. 1 umowy. Cena brutto za lokal ustalona została w § 4 ust. 1 umowy deweloperskiej na kwotę 324.600,00 zł. Należy więc uznać, że powodowie wykazali istnienie i treść zobowiązania łączącego go z pozwaną.

Bezsporne pozostawało, iż nie doszło do wydania powodowi mieszkania, ani do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminach przewidzianych w umowie deweloperskiej. Tym samym powodowie wykazali nienależyte wykonanie

zobowiązań przez dłużnika w okresie od dnia 31 sierpnia 2018 roku do 5 grudnia 2018 roku w zakresie wydania lokalu oraz od dnia 31 sierpnia 2018 roku do dnia 12 grudnia 2018 roku odnośnie zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zgodnie z brzmieniem art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na stronie, która wywodzi z niego skutki prawne. W ocenie Sądu pozwana nie wykazała, aby nienależyte wykonanie zobowiązań było następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności. Twierdzenia (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. odnośnie braku winy w zwłoce wydaniu lokalu i zawarcia umowy przyrzeczonej, w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, zwłaszcza dokumentów załączonych do sprzeciwu od nakazu zapłaty, należy uznać na gołosłowne. Porozumienie z dnia 17 września 2018 roku określa jedynie zasady współpracy pozwanej z wykonawcą w zakresie prac wykończeniowych na inwestycji (...) i pozostaje irrelevantne z punktu widzenia niniejszej sprawy. Nie sposób jednocześnie pominąć, że oświadczenie wykonawcy o przekazaniu lokalu (k.69) dotyczy innego mieszkania, aniżeli będącego przedmiotem postępowania.

Podkreślić należy, że strona pozwana jest podmiotem zajmującym się profesjonalnie działalnością deweloperską. Jak wynika z art. 355 § 2 k.c. należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności. Zgodnie z art. 355 § 2 k.c. przedsiębiorca jest zobowiązany do staranności profesjonalisty, a więc osoby zawodowo trudniącej się przedsiębiorczą działalnością gospodarczą. Wzorzec należytej staranności musi uwzględnić zwiększone oczekiwania co do zawodowych kwalifikacji dłużnika-specjalisty, co do jego wiedzy i praktycznych umiejętności skorzystania z niej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2005 roku, IV CK 100/05, Lex nr 187120). Należy wskazać, że pozwana podjęła suwerenną decyzję o nabyciu od Spółka (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. nieruchomości, w której zlokalizowane jest mieszkanie powodów, z zamiarem finalizacji realizowanej inwestycji (...) i ciężką na niej wszelkie konsekwencje tegoż wyboru. Utrata płynności finansowej wobec wykonawców oraz trudności organizacyjne poprzedniego inwestora nie mogą stanowić podstawy do wyłączenia odpowiedzialności pozwanej za opóźnienia w realizacji umowy deweloperskiej. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dawał także podstaw do przyjęcia, że w dalszym toku realizacji inwestycji ujawniły się ograniczenia w dostępności materiałów czy usług wykonawców. Strona pozwana – mimo wynikającego z art. 6 k.c. ciężaru dowodu – nie wykazała, że opóźnienia będące przedmiotem niniejszej sprawy spowodowane były okolicznościami, za które nie ponosi odpowiedzialności. Niedotrzymanie terminów wydania powodom lokalu i zawarcia umowy przyrzeczonej niewątpliwie więc obciążają stronę pozwaną. Nie bez znaczenie przy tym w świetle argumentacji przedstawionej przez pozwaną spółkę pozostaje fakt, że przejęcie inwestycji od jej poprzednika nastąpiło w dniu 28 grudnia 2016 roku (wydanie nieruchomości), a więc na niemalże 1,5 roku przed zawarciem umowy deweloperskiej, w której strony określiły zgodnie datę wydania lokalu i przeniesienia prawa własności do niego. Okres ten należy uznać za wystarczający w przypadku przedsiębiorcy do dokonania szczegółowej analizy wszystkich czynników wpływających na terminową realizację inwestycji, w tym sygnalizowanych kłopotów w zakresie błędów projektowych, współpracy z wykonawcami, czy dostępnością materiałów budowlanych. W konsekwencji żądanie przez powodów zapłaty kar umownych było w pełni uzasadnione, skoro przyczyny powyższego stanu rzeczy obciążały dewelopera.

Wysokość zastrzeżonych kar umownych została określona stosownie do postanowień § 8 ust. 1 i 2 umowy deweloperskiej. I tak w przypadku zwłoki w wydaniu lokalu (od dnia 31 sierpnia 2018 roku do dnia 5 grudnia 2018 roku, łącznie 97 dni) objęła ona kwotę 4.313,18 złotych, zaś w odniesieniu do zawarcia umowy przyrzeczonej (od dnia 31 sierpnia 2018 roku do dnia 12 grudnia 2018 roku, łącznie 104 dni) kwotę 4.624,44 złotych. W obu przypadkach wymiar kary umownej stanowił wysokość odsetek ustawowych naliczanych od ceny brutto wskazanej w § 4 ust. 1 umowy deweloperskiej – 324.600 złotych (obliczenia wykonane przy ogólnie dostępnym kalkulatorze odsetek ustawowych w programie Lex) i nie przekraczał granicznej wartości 2 % ceny brutto (324.600 złotych x 2 % = 6.492 złotych). W tym miejscu należy zaznaczyć, że różnica między wartościami ustalonymi przez Sąd, a wskazanymi przez powodów w petitum żądania wynika tylko i wyłącznie z odmiennego przyjęcia czynnika wpływającego na rozmiar kary umownej. O ile Sąd zastosował wartość wprost wynikającą z § 8 ust. 1 i 2 umowy deweloperskiej (odsetki ustawowe), o tyle M. L. i H. L. posłużyli się odsetkami ustawowymi za opóźnienie, co nie znajdowało oparcia w przedłożonej do akt sprawy umowie. Przede wszystkim w spornym postanowieniu umownym posłużono się terminem „odsetki

ustawowe, a nie „odsetki ustawowe za opóźnienie”. Kodeks cywilny posługuje się zaś terminem odsetek ustawowych – art. 359 § 2 k.c. oraz odsetek ustawowych za czas opóźnienia – art. 481 § 2 k.c. Nie ulega przy tym wątpliwości, że stopa procentowa obu wartości jest różna od dnia 1 stycznia 2016 roku, od którego to momentu stopa odsetek ustawowych za czas opóźnienia jest wyższa niż odsetek ustawowych. Wreszcie nie sposób uzasadnić przyjęcia wyższej stopy procentowej użyciem w spornym postanowieniu umownym terminu zwłoka. Zastrzeżenie to miało znaczenie tylko i wyłącznie z punktu widzenia określenia przesłanek odpowiedzialności dłużnika w spełnieniu świadczenia. Innymi słowy postanowienia umowy deweloperskiej ograniczały odpowiedzialność dewelopera wyłącznie do zwłoki, a nie opóźnienia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 19 kwietnia 2018 roku, I ACa 1163/17, Lex 2563276). Zgoła odmienną kwestią pozostawało ustalenie kryteriów określenia wysokości kary umownej w przypadku wystąpienia zwłoki w wykonaniu zobowiązania. W tym przypadku strony w wyraźny sposób wskazały na odsetki ustawowe od ceny brutto określonej w § 4 ust. 1 umowy, pomimo że miały nieskrępowaną możliwość przyjęcia innego miernika np. odsetek ustawowych za opóźnienie (art. 481 § 2 k.c.), odsetek maksymalnych (art. 359 § 2¹ k.c.), odsetek maksymalnych za opóźnienie (art. 481 § 2¹ k.c.), a nawet konkretnej kwoty pieniężnej za każdy dzień zwłoki (np. 100 złotych). W konsekwencji jako podstawę obliczenia kar umownych w niniejszej sprawie należało przyjąć wartość odsetek ustawowych z art. 359 § 2 k.c., a nie sygnalizowaną przez powodów wartość odsetek ustawowych za opóźnienie z art. 481 § 1 k.c. (k.53 – 54, wydruk z kalkulatorów z portalu gofin.pl).

Sąd nie znalazł dostatecznych podstaw do przyjęcia, że zachodzą przesłanki do miarkowania kar umownych zgodnie z żądaniem strony pozwanej. Stosownie do treści 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. Z powyższego wynika, że dłużnik może żądać zmniejszenia (miarkowania) kary umownej, jeżeli wykaże, że nastąpiła jedna z dwóch, enumeratywnie wskazanych w przepisie okoliczności. Należy jednak podkreślić, że instytucja miarkowania kary umownej winna być stosowana szczególnie ostrożnie, albowiem ma ona wyjątkowy charakter i nie może doprowadzić do całkowitego zwolnienia dłużnika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2003 roku, II CK 271/02, Lex nr 151630).

Zgodnie z treścią przepisu art. 353 1 k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. O ile z § 14 umowy deweloperskiej wynika, że została ona uzgodniona indywidualnie z nabywcami, to w ocenie Sądu nie sposób uznać, że kupujący mieli jakikolwiek wpływ na postanowienia w zakresie kar umownych. Zgodnie z § 14 ust. 7 umowy, uległa ona zmianie w stosunku do jej wzorca, którego autorem była pozwana profesjonalista. Na marginesie należy dodać, że jak wynika z wiedzy Sądu pozyskanej z innych postępowań sądowych, przedmiotowe postanowienie umowne było stosowane w tożsamym kształcie w wielu umowach deweloperskich, których stroną była pozwana. Skoro deweloper zdecydował się wprowadzić je do umowy, to niezasadne jest podnoszenie w postępowaniu sądowym argumentu, iż są one rażąco wygórowane. Ponadto, ich wymiary nie są nawet zbliżone do wysokości ceny, jaką powodowie zapłacili za lokal mieszkalny. Cena wynosiła ostatecznie 324.350 złotych. Wysokość kary umownej za opóźnienie w wydaniu lokalu wynosi 4.313,18 zł, stanowiąc zaledwie 1,3 % ceny za lokal, zaś w zawarciu umowy przyrzeczonej 4.626,44 złotych, a więc jedynie 1,4 % ceny mieszkania. Jednocześnie należy podkreślić, że żadna z kar nie przekracza zastrzeżonej w umowie ich maksymalnej wysokości, tj. 2 % ceny, a zapis ten (§ 8 ust. 1 i 2 umowy deweloperskiej) stanowił już na etapie jej zawierania zabezpieczenie interesów przedsiębiorcy w braku ponoszenia większej odpowiedzialności z tytułu braku dochowania terminów realizacji inwestycji, a więc de facto umowne miarkowanie ewentualnych kar. Tym samym nie sposób uznać kar umownych za rażąco wygórowane. Co więcej, odniesiono je do obiektywnego kryterium, jakim są odsetki ustawowe.

W świetle powyższych okoliczności Sąd określił łączną wartość kar umownych należnych na rzecz powodów w kwocie 8.937,62 złotych (4.313,18 złotych + 4.624,44 złotych). Uwzględniając fakt, że nabycie prawa własności lokalu nastąpiło przez M. L. i H. L. w częściach równych (po 1/2 części), przed datą zawarcia przez nich związku małżeńskiego, na rzecz każdego z nich została przyznana kwota po 4.468,81 złotych (8.937,62 złotych / 2). W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu z przyczyn opisanych we wcześniejszej części pisemnych motywów rozstrzygnięcia.

O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Wobec braku zastrzeżenia przez strony umowy deweloperskiej umownego terminu spełnienia świadczenia należało nadać wierzytelności powodów charakter bezterminowy, której wymagalność uzależniona pozostawała od uprzedniego wezwania do jego realizacji. Wezwanie do zapłaty z dnia 24 sierpnia 2020 roku doręczone zostało pozwanej spółce w dniu 2 września 2020 roku (k.49 – 50), a przy tym zawierało zastrzeżenie terminu 7 dni na wykonanie zobowiązania (w niniejszej sprawie do dnia 9 września 2020 roku). Nie realizując wezwania strona pozwana pozostała w opóźnieniu od dnia następnego po upływie terminu płatności, to jest od dnia 10 września 2020 roku i z tą datą przyznane zostały należności uboczne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zdanie 1 in fine k.p.c. zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielnia kosztów procesu, w myśl której strony powinny ponieść jego koszty w takim stopniu, w jakim przegrały sprawę, a zatem powodowie w 29 %, zaś pozwany w 71 % (8.937,62 złotych / 12.512,66 złotych). Koszty procesu wyniosły łącznie 4.367 złotych, przy czym tylko po stronie powodów, w tym 750 złotych tytułem opłaty od pozwu (art. 13 ust. 1 pkt 6 u.k.s.c.), 3.600 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego (§ 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz. U. z 2015 r. poz. 1804) oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa. Powodów, zgodnie z powyższą zasadą powinny obciążać koszty w wysokości 1.266,43 złotych (0,29 x 4.367 złotych), skoro jednak faktycznie ponieśli koszty w kwocie 4.367 złotych, pozwany powinien zwrócić solidarnie na ich rzecz kwotę 3.100,57 złotych (4.367 złotych – 1.266,43 złotych).

ZARZĄDZENIE

odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pozwanej.