

Sygn. akt VIII C 333/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 5 lutego 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w VIII Wydziale Cywilnym

w składzie: przewodniczący: Sędzia Bartek Męcina

protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 lutego 2020 roku w Ł.

sprawy z powództwa K. T. i M. T.

przeciwko (...) spółka z o.o. w Ł.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego (...) spółka z o.o. w Ł. na rzecz powodów K. T. i M. T. kwotę po 4.108,06 zł (cztery tysiące sto osiem złotych sześć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2.151 zł (dwa tysiące sto pięćdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

2. zarządza zwrot ze Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi- Widzewa w Łodzi na rzecz powodów K. T. i M. T. kwoty 112 zł (sto dwanaście złotych) tytułem nadpłaconej części opłaty od pozwu.

Sygn. akt VIII C 333/18

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 21 sierpnia 2017 roku powodowie K. T. i M. T., reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. w Ł. kwot po 4.108,06 zł na rzecz każdego z nich z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 21 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik wyjaśnił, że w dniu 29 listopada 2012 roku strony zawarły umowę, na mocy której pozwany zobowiązał się do wybudowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego, położonego w Ł. przy ul. (...), w tym lokalu mieszkalnego o projektowanym nr 4 oraz powierzchni użytkowej 69,48 m² wraz z pomieszczeniem gospodarczym, do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz pomieszczeniem gospodarczym, a także do przeniesienia własności lokalu mieszkalnego wraz ze związanymi z nim pomieszczeniem gospodarczym i udziałem w nieruchomości wspólnej oraz przeniesienia udziału w nieruchomości gruntowej. Przeniesienie własności lokalu oraz pomieszczeń z nim związanych miało nastąpić w terminie do dnia 30 czerwca 2013 roku poprzez zawarcie umowy przyrzeczonej. Powodowie zobowiązali się natomiast do uiszczenia ceny lokalu (334.860 zł), z której to powinności wywiązali się. Pozwany nie dotrzymał umowy i przeniósł własność lokalu dopiero w dniu 22 stycznia 2014 roku, a więc z 206-dniowym opóźnieniem. Opóźnienie to nie wynikało przy tym z przyczyn leżących po stronie powodów. Zgodnie z postanowieniami umowy deweloperskiej, z tytułu przedmiotowego opóźnienia powodowie byli uprawnieni dochodzić od pozwanego kary umownej w wysokości 0,01% kwoty wpłaconej deweloperowi za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 5%. Pełnomocnik wskazał ponadto, że na dochodzone w sprawie roszczenie składa się kara umowna – 6.891,93 zł oraz skapitalizowane odsetki za opóźnienie za okres od dnia 10 stycznia 2015 roku do dnia 17 sierpnia 2017 roku – 1.324,19 zł, a także, że w dacie zawierania umowy deweloperskiej oraz nabycia lokalu powodowie pozostawali we wspólności majątkowej małżeńskiej.

(pozew k. 5-10)

W dniu 13 grudnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał w przedmiotowej sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym zasądził od pozwanego na rzecz powodów dochodzoną wierzytelność wraz z kosztami procesu.

Nakaz ten pozwany, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, zaskarżył sprzeciwem w całości. Pozwany zakwestionował roszczenie powodów wyjaśniając, że przyczyną opóźnienia w przeniesieniu własności lokalu była siła wyższa w postaci przedłużającej się zimy, na co nie miał on wpływu. Podniósł, iż lokal został wydany powodom w dniu 28 czerwca 2013 roku i mogli oni wykonywać w nim prace wykończeniowe, a także, iż powodowie wprowadzili zmiany względem projektu, co również przyczyniło się do opóźnienia. Wskazał ponadto, że powodowie nie doznali żadnej szkody w związku z przesunięciem terminu przeniesienia własności lokalu, co czyni ich roszczenie wygórowanym. W związku z powyższym pozwany wniósł o miarkowanie kary umownej.

(nakaz zapłaty k. 122-123v.)

Replikując na powyższe pełnomocnik powodów podtrzymał pozew w całości. Wyjaśnił, że deweloper, którego działalność zawsze obejmuje kilka sezonów, w tym zimowy, ma obowiązek tak przewidzieć terminy realizacji budowy, aby uwzględnić również zmiany pór roku. Nadmienił przy tym, iż jeszcze przed podpisaniem umowy deweloperskiej pomieszczenia zostały dokładnie zwymiarowane, a lokale połączone, zaś pozwany poinformował powodów, że pomimo przesunięcia terminu zakończenia budowy, co miało związek z dokończeniem prac na zewnątrz budynku, data przekazania lokalu aktem własności nie uległa zmianie. Wskazał ponadto, że oddany nabywcom w czerwcu lokal był dotknięty poważnymi wadami dotyczącymi głównie sposobu i technologii wykonania, które nie zostały w całości usunięte przez pozwanego. Jednocześnie zaznaczył, że od września 2013 roku pozwany był wzywany do dostarczenia projektu aktu notarialnego i przeniesienia własności. Odnosząc się do wysokości kary umownej pełnomocnik wyjaśnił, że jej stawka została ustalona przez samego pozwanego, brak jest zatem podstaw do jej miarkowania, a także, iż na skutek powstałego opóźnienia powodowie byli zobowiązani ponieść koszt sporządzenia aneksu do umowy kredytu hipotecznego oraz koszt ubezpieczenia pomostowego, doznali zatem realnej szkody.

(pismo procesowe k. 138-147)

W toku dalszego procesu strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

(protokół rozprawy k. 208-211, k. 243-256, k. 264-268, k. 272, k. 276)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 8 października 2012 roku pozwany (...) Sp. z o.o. w Ł. zawarł z powodami K. T. i M. T. umowę rezerwacyjną nr 2/4, której przedmiotem było zapewnienie możliwości nabycia lokalu mieszkalnego w budynku położonym w Ł. przy ul. (...), znajdującego się na poziomie 2, oznaczonego nr 4, o powierzchni użytkowej 69,5 m², wraz z pomieszczeniem gospodarczym znajdującym się na poziomie 0, oznaczonym nr K66 oraz udziałów w użytkowaniu wieczystym nieruchomości oraz częściach wspólnych budynku – na terenie nieruchomości położonej w Osiedlu (...) w Ł. przy ul. (...). Cena sprzedaży została oznaczona na kwotę 320.560 zł z tytułu lokalu mieszkalnego i 4.000 z tytułu lokalu gospodarczego. Sprzedający (pozwany) zobowiązał się zarezerwować przedmiotową nieruchomość do dnia 7 grudnia 2012 roku, z możliwością wydłużenia tego terminu maksymalnie o 14 dni. W tak ustalonym terminie strony zobowiązały się zawrzeć w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży – umowę deweloperską.

Zarezerwowany przez powodów lokal składał się z dwóch odrębnych lokali mieszkalnych, które pozwany zobowiązał się połączyć, przy czym pozwany już przy projektowaniu nieruchomości zakładał możliwość nieodpłatnego (w zakresie układu ścian działowych i położenia instalacji elektrycznej) łączenia ze sobą niektórych lokali.

(dowód z przesłuchania powoda 01:18:43-02:11:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 4 marca 2019 roku, zeznania świadka P. S. 00:35:25-00:46:16 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 4 marca 2019 roku, umowa rezerwacyjna z załącznikiem k. 213-217, okoliczności bezsporne)

W wiadomości e-mail z dnia 27 listopada 2012 roku pozwany zaprosił powodów na podpisanie umowy deweloperskiej. Jednocześnie poinformował, że termin zakończenia budowy uległ przesunięciu z 31 stycznia na 30 kwietnia 2013 roku, zastrzegając jednocześnie, iż termin przekazania lokali własności nie uległ zmianie. W tym zakresie wyjaśnił, że ponieważ istnieje możliwość, iż z racji zimy nie zostaną w bieżącym roku zakończone prace związane z położeniem kostki brukowej na terenie osiedla, istnieje potrzeba dodatkowych ok. 1,5 miesiąca na dokończenie tych prac, ale dopiero po odpuście mrozu. Ponieważ na wiosnę przewidziane zostały prace związane z nasadzeniem roślin i posianiem trawy koniecznym stało się przesunięcie terminu zakończenia budowy. Pozwany zaznaczył przy tym, że powyższe nie ma wpływu na uzyskanie pozwolenia na użytkowanie i rozpoczęcie procesu odbiorów, tym samym termin przekazania aktami własności między marcem a czerwcem przyszłego roku nie jest zagrożony.

(wydruk z korespondencji e-mail k. 157-158)

W dniu 29 listopada 2012 roku pomiędzy stronami doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy deweloperskiej, na mocy której pozwany zobowiązał się do wybudowania budynku mieszkalnego o opisanych w tym akcie zakresie i standardzie prac wykończeniowych, do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej i pomieszczeniu gospodarczym oraz do przeniesienia lokalu mieszkalnego wraz ze związanymi z nim pomieszczeniem gospodarczym i stosownymi prawami (udziałem w nieruchomości wspólnej), a także niezbędnego do korzystania z lokalu mieszkalnego udziału wynoszącego 1/221 części drogi wewnętrznej, terenu rekreacyjnego, za łączną cenę 324.560 zł. Powodowie zobowiązali się do spełnienia świadczenia pieniężnego oraz nabycia opisanych praw, przy czym nabycie to miało nastąpić za fundusze objęte małżeńską wspólnością ustawową, w jakiej powodowie wówczas pozostawali. Strony ustaliły, że w wykonaniu w/w zobowiązań podpisana zostanie stosowna umowa przyrzeczona w terminie do dnia 30 czerwca 2013 roku. Pozwany obowiązany był wskazać pisemnie, z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem czas i miejsce zawarcia umowy przyrzeczonej, chyba że strony zgodnie ustalą wcześniejszy termin. Ustalono ponadto, że zawarcie umowy przyrzeczonej poprzedzone będzie odbiorem przez nabywcę lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem gospodarczym. Odbiór ten miał nastąpić po uzyskaniu przez dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, jednak nie później niż do dnia 30 kwietnia 2013 roku. Z odbioru sporządzany był protokół, do którego nabywca mógł zgłosić wady lokalu mieszkalnego. Pozwany obowiązany był w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu do doręczenia nabywcy oświadczenia o uznaniu wad lub o odmowie ich uznania oraz jej przyczynach. Termin usunięcia wad ustalono na 30 dni od daty podpisania protokołu. W przypadku, gdy deweloper mimo zachowania należytej ostrożności nie usunie wady w w/w terminie, mógł wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Wydanie lokalu następowało w terminie do 14 dni od dnia podpisania umowy przyrzeczonej. Cena za lokal podlegała uiszczeniu w trzech ratach: kwota 162.280 zł do dnia 21 grudnia 2012 roku, kwota 81.140 zł do dnia 15 stycznia 2013 roku, kwota 81.140 zł w terminie 7 dni przed podpisaniem umowy przyrzeczonej. W przypadku nieprzeniesienia przez dewelopera na nabywcę opisanych wyżej praw w ustalonym terminie, nabywca mógł dochodzić od dewelopera zapłaty kary umownej, chyba że nieprzeniesienie nastąpi na skutek niestawiennictwa prawidłowo poinformowanego nabywcy do podpisania aktu notarialnego. Wysokość kary wynosiła 0,01% kwoty wpłaconej przez nabywcę za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 5% tej kwoty.

Przed podpisaniem umowy deweloperskiej powodowie zlecieli architektowi wykonanie projektu lokalu przewidującego połączenie dwóch oddzielnych lokali, z rozplanowaniem poszczególnych pomieszczeń. Projekt ten za wyjątkiem dwóch zmian nie uległ modyfikacji na etapie wykonawczym.

(dowód z przesłuchania powoda 01:18:43-02:11:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 4 marca 2019 roku, umowa deweloperska z załącznikami k. 25-56, okoliczności bezsporne)

Połączenie nabytych przez powodów lokali wiązało się z koniecznością zmiany całego układu ścian, instalacji hydraulicznej i dużą ilością zmian w instalacji elektrycznej. Wykonanie prac w w/w zakresie nie trwało dłużej, aniżeli 2 miesiące.

W sporządzonej w dniu 12 lutego 2013 roku notatce służbowej D. D. stwierdził, że układ ścianek wewnętrznych oraz instalacje elektryczna i sanitarna są kompletne, a mieszkanie nadaje się do wykonania tynków i wylewek. Następnie, w notatce służbowej z dnia 30 kwietnia 2013 roku stwierdzono odbiór tynków i posadzek, uskok tynku po śladzie starej ściany nakazując przeszlifowanie styku wylewek, stwierdzono ponadto zawilgocenie ścian i posadzki w większej łazience.

(zeznania świadka P. G. k. 209-210, zeznania świadka D. D. 00:08:02-00:23:04 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 4 marca 2019 roku, notatka służbowa k. 131, k. 132, okoliczności bezsporne)

W dniu 22 czerwca 2013 roku strony zawarły umowę, na mocy której pozwany udostępnił powodom lokal objęty umową deweloperską celem wykonywania prac wykończeniowych i adaptacyjnych. Warunkiem udostępnienia lokalu było m.in. spisanie wstępnego protokołu odbioru lokalu, ze wskazaniem w jego treści ewentualnych usterek, stanu lokalu, ścian, instalacji, stolarki okiennej, powierzchni lokal oraz stanu liczników poszczególnych mediów. Udostępnienie lokalu nie uprawniało powodów do zamieszkania w nim.

(dowód z przesłuchania pozwanego 00:04:30-00:47-25 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 listopada 2019 roku, umowa k. 128-130)

W piśmie z dnia 24 czerwca 2013 roku pozwany poinformował powodów, że wobec zaistnienia okoliczności przedłużenia czynności odbiorowych i zakończenia robót budowlanych na terenie inwestycji (...), co spowodowane zostało długim okresem zimowym, podczas którego zmuszony był do wstrzymania części prac z uwagi na warunki pogodowe, przesunięciu uległ okres zawierania umów przyrzeczonych. Wskazał, że czas realizacji działań prowadzących do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynków szacowany jest na nie dłużej niż półtora miesiąca. Jednocześnie wyjaśnił, że prognozowany, maksymalny termin przystąpienia do podpisywania umów sprzedażowych, nastąpić winien wraz z końcem października bieżącego roku oraz wezwał do podpisania aneksu do umowy deweloperskiej. Powodowie zdecydowali się nie podpisywać takiego aneksu.

(dowód z przesłuchania powoda 01:18:43-02:11:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 4 marca 2019 roku, pismo k. 124, okoliczności bezsporne)

W dniu 28 czerwca 2013 roku strony spisały protokół przekazania mieszkania, w którym stwierdzono następujące wady lokalu: rysy na szybach (sypialnia, drzwi balkonowe, okno w salonie, sypialnia), ubytki w kolorze (do uzupełnienia), uszkodzenie listwy przyszybowej (do wymiany), rysy na parapetach zewnętrznych, spękania posadzki w sypialni. Ponadto okazało się, że w miejscu, w którym usunięto ścianę działową pomiędzy dwoma pierwotnymi lokalami powstała istotna różnica w poziomie posadzek.

(dowód z przesłuchania powoda 01:18:43-02:11:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 4 marca 2019 roku, dowód z przesłuchania pozwanego 00:04:30-00:47-25 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 listopada 2019 roku, zeznania świadka J. J. 00:24:31-00:34:39 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 4 marca 2019 roku, zeznania świadka T. F. 00:50:49-01:17:19 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 4 marca 2019 roku, protokół przekazania mieszkania wraz z załącznikami k. 125-127)

Decyzją z dnia 22 lipca 2013 roku udzielono pozwanemu pozwolenie na użytkowanie nadbudowanej i rozbudowanej części budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną, zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

(decyzja k. 230-230v., okoliczności bezsporne)

We wrześniu 2013 roku strony toczyły korespondencję w przedmiocie sposobu naprawienia wad posadzki. Jednocześnie powód zwrócił się do pozwanego o przesłanie edytowalnej wersji aktu notarialnego z przyrzeczoną umową sprzedaży, a także z prośbą o rozważanie możliwości zmiany notariusza. Ze strony pozwanego kilkakrotnie były podejmowane prace mające na celu wyeliminowanie wad posadzki, które jednak nie przyniosły satysfakcjonującego powodów efektu. W konsekwencji powodowie zmuszeni byli zrezygnować z położenia na podłodze parkietu drewnianego, który miał być klejony do podłoża w jego miejsce wybrali podłogę „pływającą”.

(dowód z przesłuchania powoda 01:18:43-02:11:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 4 marca 2019 roku, zeznania świadka T. F. 00:50:49-01:17:19 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 4 marca 2019 roku, wydruk z korespondencji e-mail k. 163-169)

Pismem z dnia 27 grudnia 2013 roku, doręczonym w dniu 30 grudnia 2013 roku, powodowie wezwali pozwanego do niezwłocznego przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach ustalonych w umowie deweloperskiej.

(dowód z przesłuchania powoda 01:18:43-02:11:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 4 marca 2019 roku, pismo wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 80-83)

W piśmie z dnia 6 stycznia 2014 roku powodowie zaproponowali pozwanemu kierunek zmian w zakresie dostosowania struktury ceny do zmienionej koncepcji przynależności komórki K6 do lokalu mieszkalnego nr (...).

(pismo wraz z dowodem nadania i doręczenia k. 170-173, okoliczności bezsporne)

Do zawarcia umowy sprzedaży doszło ostatecznie w dniu 22 stycznia 2014 roku, przy czym lokal mieszkalny powodowie odebrali dopiero w dniu 13 lutego 2014 roku.

(umowa sprzedaży k. 57-76, protokół przekazania lokalu k. 192-194, okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 24 grudnia 2014 roku doręczonym w dniu 2 stycznia 2015 roku powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 6.891,94 zł wraz z odsetkami tytułem kary umownej.

W odpowiedzi pozwany wskazał, że dochodzone roszczenie jest bezpodstawne, ponieważ lokal został udostępniony nabywcy na podstawie umowy z dnia 22 czerwca 2013 roku.

(wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 87-90, pismo k. 91, okoliczności bezsporne)

W związku z przesunięciem terminu podpisania umowy przyrzeczonej powodowie ponieśli dodatkowe koszty związane z podpisaniem aneksu do umowy preferencyjnej kredytu hipotecznego (800 zł) oraz ubezpieczeniem pomostowym (4 x 111 zł miesięcznie z tytułu umowy kredytu na wykończenie lokalu + 8 x 270 zł miesięcznie z tytułu umowy kredytu na zakup lokalu).

(dowód z przesłuchania powoda 01:18:43-02:11:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 4 marca 2019 roku, aneks k. 175-176, potwierdzenie przelewu k. 177-188)

Z dniem 28 czerwca 2016 roku powodowie wyłączyli obowiązującą ich wspólność ustawową i ustanowili rozdzielność majątkową.

(umowa majątkowa małżeńska k. 84-86, okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwości ani rzetelności nie kwestionowała żadna ze stron procesu. Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły ponadto dowód z przesłuchania stron oraz zeznania świadków.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne w całości.

W niniejszej sprawie niesporne było, że strony łączyła umowa deweloperska, na mocy której pozwany zobowiązał się do wybudowania budynku mieszkalnego o opisanych w tym akcie zakresie i standardzie prac wykończeniowych, do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego o projektowanym nr 4 wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej i pomieszczeniu gospodarczym oraz do przeniesienia lokalu mieszkalnego wraz ze związanymi z nim pomieszczeniem gospodarczym i stosownymi prawami (udziałem w nieruchomości wspólnej), a także niezbędnego do korzystania z lokalu mieszkalnego udziału wynoszącego 1/221 części drogi wewnętrznej, terenu rekreacyjnego, za łączną cenę 324.560 zł. Poza sporem pozostawało ponadto, że strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną – umowę sprzedaży w terminie do dnia 30 czerwca 2013 roku. Ustalono ponadto, że zawarcie umowy przyrzeczonej poprzedzone będzie odbiorem przez nabywcę lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem gospodarczym. Odbiór ten miał nastąpić po uzyskaniu przez dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, jednak nie później niż do dnia 30 kwietnia 2013 roku. Wątpliwości nie budziło ponadto, że w przypadku nieprzeniesienia przez dewelopera na nabywcę opisanych wyżej praw w ustalonym terminie, nabywca mógł dochodzić od dewelopera zapłaty kary umownej, chyba że nieprzeniesienie nastąpi na skutek niestawiennictwa prawidłowo poinformowanego nabywcy do podpisania aktu notarialnego. Wysokość kary wynosiła 0,01% kwoty wpłaconej przez nabywcę za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 5% tej kwoty.

Oś sporu w przedmiotowej sprawie koncentrowała się wokół ustalenia, czy powodowie byli uprawnieni do nałożenia na pozwanego kary umownej, a także, czy jej wysokość nie jest rażąco wygórowana.

Rozważania w powyższym zakresie rozpocząć należy od przypomnienia, że zgodnie z treścią przepisu art. 353¹ 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. Cytowany przepis jednoznacznie określa granicę swobody umów wskazując, iż ta jest ograniczona w szczególności przepisami ustawy. Takim przepisem jest między innymi art. 483 § 1 k.c., zgodnie z treścią którego można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody, wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi, przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Jak wyjaśnił Sąd Apelacyjny w Warszawie (por. wyrok z dnia 15 maja 2015 roku, LEX) kara umowna jest dodatkowym zastrzeżeniem, mającym służyć wzmocnieniu skuteczności więzi powstałej między stronami w wyniku zawartej przez nie umowy. Dłużnik, godząc się na karę umowną, bierze na siebie niejako gwarancję wykonania zobowiązania. Gdy do wykonania w sposób realny nie dojdzie lub zobowiązanie zostanie zrealizowane nienależycie, z przyczyn, za które dłużnik odpowiada, kara staje się automatyczną sankcją odszkodowawczą w ustalonej zryczałtowanej wysokości. Operuje się tu często pojęciem tzw. surogatu odszkodowania i szkody ogólnej, innej niż zindywidualizowana szkoda majątkowa wierzyciela. Jak podniósł Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 6 listopada 2003 roku, mającej moc zasady prawnej (III CZP 61/03, OSNC 2004/5/69), sformułowanie "surogat odszkodowania" należy rozumieć w tym sensie, że strony przy zawarciu umowy określają z góry wysokość należnego wierzycielowi odszkodowania na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika i odszkodowanie (kara umowna) kompensuje wszystkie negatywne dla wierzyciela konsekwencje wynikające ze stanu naruszenia zobowiązania. W wypadku zastrzeżenia kary umownej wierzyciel nie ma przy tym obowiązku wykazania faktu szkody i jej wysokości, a zobligowany jest jedynie udowodnić, że kara umowna została skutecznie zastrzeżona oraz, że doszło do nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania (por. m.in. wyrok SA w Katowicach z dnia 10 października 2014 roku, V ACa 245/14, (...); wyrok SA w Białymstoku z dnia 27 czerwca 2013 roku, I ACa 38/13, L.; wyrok SN z dnia 4 grudnia 2003 roku, II CK 160/02, L.). W cyt. uchwale siedmiu sędziów z dnia 6 listopada 2003 roku, Sąd Najwyższy wprost wskazał, że 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. Uzasadniając przytoczony pogląd, Sąd Najwyższy dostrzegając istniejące wcześniej rozbieżności w zakresie tego, czy powstanie po stronie wierzyciela szkody stanowi przesłankę roszczenia o zapłatę kary umownej, wyjaśnił, że przepisy art. 483 k.c. i art. 484 k.c. winny być rozumiane wedle wykładni funkcjonalnej, przy założeniu konstrukcyjnej ciągłości odszkodowania umownego i kary umownej. Skoro roszczenie wierzyciela o zapłatę kary umownej o określonej przez strony wysokości przysługuje wierzycielowi "bez względu

na wysokość poniesionej szkody" (art. 484 k.c.) to w formule takiej można dostrzec zasadniczo tę samą myśl legislacyjną, jaka została zawarta w zwrocie ustawowym zawartym w art. 84 § 1 Kodeksu zobowiązań ("bez potrzeby wykazywania jakiegokolwiek szkody"). Jeżeli kara umowna przysługuje wierzycielowi w zastrzeżonej wysokości "bez względu na wysokość poniesionej szkody", oznacza to, że nie ma w ogóle znaczenia także sam fakt wystąpienia szkody. Wylimitowana została, także de lege lata, zależność między karą umowną i szkodą, a nie tylko między samą wysokością kary umownej i wysokością szkody. Wierzyciel byłby wobec tego zawsze zwolniony z wykazania nie tylko wysokości szkody, ale także z faktu jej poniesienia. Inaczej stałoby się w razie dochodzenia przez wierzyciela odszkodowania na zasadach ogólnych (art. 484 § 1 zdanie drugie i art. 471 k.c.). W ocenie Sądu Najwyższego, w art. 484 § 1 zdanie pierwsze k.c. doszło zatem do zmodyfikowania 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 i wysokość poniesionej szkody. Zastrzeżenie kary umownej w umowie powoduje modyfikację reguł odpowiedzialności kontraktowej w tym sensie, że wierzyciel wykazuje jedynie sam fakt zastrzeżenia kary umownej i niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przez dłużnika. Kara umowna stanowi zatem jedną z umownych sankcji kontraktowych, aktualizującą się w związku z naruszeniem zobowiązania przez dłużnika, o uproszczonym sposobie jej zastosowania, w sferze odpowiedzialności kontraktowej obowiązek naprawienia szkody nie stanowi bowiem jedynej konsekwencji (sankcji) niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania

W ocenie Sądu w świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie budzi wątpliwości, że po stronie powodów ukonstytuowało się uprawnienie do nałożenia na pozwanego kary umownej. Pozwany, co było w sprawie niespornie, nie dotrzymał terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, a opóźnienie w tym zakresie wyniosło aż 206 dni. Zupełnie nie przekonuje przy tym argumentacja pozwanego, iż powyższy poślizg nastąpił z przyczyn od niego niezależnych, czy też wręcz istniejących po stronie powodowej. Odnosząc się po kolei do wskazywanych przez pozwanego przyczyn opóźnienia wyjaśnić należy, że brak jest dowodów na to, aby uchybienie terminowi zawarcia umowy przyrzeczonej było wynikiem przedłużającej się zimy. Abstrahując od tego, że pozwany w ogóle nie wskazuje, jakie konkretnie zjawiska atmosferyczne uniemożliwiły mu wywiązanie się z umowy, w jakim dokładnie okresie wystąpiły, podnieść należy, że omawiane opóźnienie wyniosło blisko 7 miesięcy, co znacznie przekracza porę zimową. Nie budzi przy tym wątpliwości, że realizacja projektów budowlanych, takich jak wykonywany przez pozwanego, jest rozłożona w czasie i przypada także na porę zimową. W konsekwencji powinnością dewelopera jest uwzględnienie tego faktu w dokonywanych wyliczeniach i takie ustalenie terminu oddania inwestycji, aby jego dotrzymanie było realnie możliwe. Sąd oczywiście ma świadomość, że deweloper nie jest w stanie z góry przewidzieć wszelkich możliwych problemów, z jakimi przyjdzie mu się mierzyć na etapie realizacji projektu, nie ma także wpływu na warunki pogodowe, niemniej jednak wobec profesjonalnego charakteru działalności pozwanego sam ten fakt nie może oznaczać, że przyjęta w umowie deweloperskiej data podpisania umowy przyrzeczonej podlega dowolnemu przesunięciu. Nie może przy tym ująć uwadze, że twierdzenia pozwanego na okoliczność wpływu pory zimowej na powstałe opóźnienia są nie tylko bardzo ogólnikowe, ale nadto nie znajdują oparcia w materiale dowodowym. W wiadomości e-mail z dnia 27 listopada 2012 roku pozwany sam bowiem poinformował powodów, że wprawdzie z uwagi na pewne opóźnienia wywołane zimą data zakończenia budowy uległa przesunięciu z 31 stycznia na 30 kwietnia 2013 roku, to jednocześnie termin przekazania lokali własności nie uległ zmianie. Pozwany ponadto wyraźnie zaznaczył, że przesunięcie terminu zakończenia budowy nie ma wpływu na uzyskanie pozwolenia na użytkowanie i rozpoczęcie procesu odbiorów, tym samym termin przekazania aktami własności między marcem a czerwcem przyszłego roku nie jest zagrożony. Co istotne, w omawianym piśmie pozwany nie powołuje się na prace dotyczące lokali mieszkalnych, w tym lokalu powodów, ale na prace, które należy wykonać na zewnątrz budynku. Równie nieprzekonujące jest twierdzenie pozwanego, jakoby powstałe opóźnienie było wynikiem prac wykonawczych, jakie musiały zostać podjęte w związku z decyzją powodów o zakupie dwóch odrębnych lokali i ich połączeniu. Jak wynika z depozycji powoda, pozwany już na etapie planowania inwestycji przyjął w projekcie pewną pulę tzw. mieszkań modułowych, tj. kawalerek, które mogły być dowolnie ze sobą łączone. W ten sposób mogło powstać mieszkanie złożone z dwóch, a nawet więcej lokali. Skoro więc sam pozwany przyjął takie rozwiązanie to niewątpliwie liczył się z tym, że część z jego klientów zdecyduje się na zakup takich mieszkań i ich połączenie, zwłaszcza, że prace w tym zakresie pozwany wykonywał nieodpłatnie. Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, iż to konkretny wybór mieszkań przez powodów spowodował przedmiotowe

opóźnienie. Twierdzenie pozwanego nie wytrzymuje przy tym konfrontacji z materiałem zgromadzonym w sprawie, zarówno bowiem z dokumentacji sporządzonej przez wykonawcę (w szczególności notatek służbowych z lutego i kwietnia 2013 roku), jak i zeznań świadków P. G. i D. D. wynika, że już wiosną 2013 roku wszelkie prace związane z połączeniem lokali zostały wykonane. Nie mogło być zresztą inaczej, skoro w czerwcu 2013 roku strony zawarły umowę na mocy której, wydano powodowi lokal, celem przeprowadzenia prac wykończeniowych. Znamienne są przy tym słowa D. D., który pełnił funkcję kierownika robót budowlanych, iż w jego ocenie „latem lokal był gotowy do oddania powodowi” (k. 245 skróconego protokołu rozprawy). Wprawdzie w lokalu tym, co wynika z protokołu z dnia 28 czerwca 2013 roku, zeznań powoda oraz świadków, istniało szereg wad konstrukcyjnych, to okoliczność ta nie była wynikiem działania powodów, a pracowników pozwanego. Dowody te jednocześnie wskazują na to, że części z powstałych wad nie udało się wyeliminować w terminie wynikającym z umowy deweloperskiej, w zakresie posadzek doszło wręcz do zaakceptowania ich istnienia przez powodów, tylko bowiem w taki sposób mogli oni otrzymać lokal do zamieszkania. Jednocześnie wady te miały istotny charakter. I w tym przypadku nie budzi wątpliwości, że termin podpisania umowy przyrzeczonej winien uwzględniać czas niezbędny na wyeliminowanie ewentualnych wad oddawanego lokalu. W ocenie Sądu nie przekonują również twierdzenia pozwanego, iż to strona powodowa przeciągała termin podpisania finalnej umowy. Pomijając fakt, że pozwany w żaden sposób nie wyjaśnia, jakie konkretne zachowania powodów należy postrzegać w tych kategoriach, twierdzenia te nie znajdują oparcia w materiale dowodowym, w postaci czy to wyjaśnień strony powodowej, czy też korespondencji e-mail oraz pism powodów, z których jednoznacznie wynika, iż to kupujący wzywał pozwanego do jak najszybszego podpisania umowy. Pozwany zdaje się przy tym całkowicie ignorować treść sporządzonego przez siebie w dniu 24 czerwca 2013 roku pisma, w którym jako przyczynę przesunięcia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej podaje nie zachowanie powodów, a przedłużające się czynności odbiorowe i związane z zakończeniem robót. Przypomnieć wreszcie należy, że decyzją z dnia 22 lipca 2013 roku udzielono pozwanemu pozwolenie na użytkowanie nadbudowanej i rozbudowanej części budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną, zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. (...) w Ł., a zatem spełniona została i ta przesłanka warunkująca podpisanie umowy. Na koniec wyjaśnienia wymaga, że wbrew wywodom pozwanego, powodowie na skutek powstałego opóźnienia doznali realnej szkody, która przejawiała się m.in. w kosztach jakie ponieśli w związku z koniecznością podpisania aneksu do umowy kredytowej, czy też w kosztach ubezpieczenia pomostowego. Reasumując Sąd uznał, że w sprawie ziściły się przesłanki konstytuujące po stronie powodowej uprawnienie do nałożenia na pozwanego kary umownej.

Jednocześnie Sąd nie znalazł podstaw do miarkowania kary umownej, o co wносиła strona pozwana. Godzi się przypomnieć, że wysokość kary umownej ze swej istoty jest niezależna od zaistnienia oraz wielkości ewentualnej szkody, która zresztą na gruncie przedmiotowej sprawy bezspornie wystąpiła, i pełni głównie funkcję mobilizującą – represyjną z punktu widzenia dłużnika, zaś gwarancyjną i ewentualnie kompensacyjną w punktu widzenia wierzyciela (por. wyrok SA w Łodzi z dnia 5 czerwca 2013 roku, I ACa 51/13, LEX nr 1344146). Miarkując karę umowną Sąd musi uwzględnić powyższe okoliczności, jak również baczyc na fakt, iż miarkowanie osłabia skutek stymulacyjno-represyjny oraz kompensacyjny kary umownej, a nadto redukcja stanowi modyfikację treści zobowiązania określonego w umowie. Ewentualne miarkowanie winno mieć więc miejsce li tylko wówczas, gdy prima facie wysokość naliczonej przez stronę kary umownej cechuje rażąca nieodpowiedniość (por. cytowany wyrok SA w Łodzi z dnia 5 czerwca 2013 roku; wyrok SA w Łodzi z dnia 7 lutego 2013 roku, I ACa 1107/12, LEX nr 1311974). Takiej nieodpowiedniości Sąd jednak nie stwierdził na gruncie przedmiotowej sprawy. Podniesienia wymaga przy tym, że w stosunkach profesjonalnych istnieje domniemanie faktyczne, że strony były w stanie dokonać zastrzeżenia kary umownej w wysokości, która motywuje dłużnika do wykonania zobowiązania oraz odpowiada możliwej do poniesienia przez wierzyciela szkodzi. W tego typach umowy instrument miarkowania musi być stosowany ostrożnie, przy możliwie szerokim poszanowaniu woli stron, zwłaszcza, że w obrocie profesjonalnym należy oczekiwać większej staranności i umiejętności oceny ryzyka związanego z zaakceptowaniem postanowień kontraktowych odnoszących się do kary umownej (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 17 marca 2016 roku, I ACa 1040/15, LEX nr 2031125; wyrok SA w Szczecinie z dnia 22 stycznia 2015 roku, I ACa 707/14, LEX nr 1842300). Wprawdzie w niniejszej sprawie podmiot profesjonalny występował wyłącznie po jednej stronie umowy, to jednocześnie był on autorem zapisów o karze umownej, wobec czego powyższe domniemanie znajduje do niego zastosowanie. Kończąc rozważania w powyższym zakresie przypomnienia wymaga, iż zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, w pełni podzielanym

przez Sąd Rejonowy, dłużnik zgłaszający żądanie miarkowania kary umownej winien przynajmniej wskazać, że jej zdaniem kara ta jest za wysoka i wyjaśnić dlaczego. Zgodnie bowiem z treścią art. 6 k.c. w zw. z art. 484 § 2 k.c. dłużnika obciąża obowiązek udowodnienia okoliczności, które uzasadniają miarkowanie kary umownej, a zgodnie z art. 232 k.p.c. obowiązany jest on wskazać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzi skutki prawne. Innymi słowy na dłużniku ciąży obowiązek wskazania i udowodnienia podstawy faktycznej takiego żądania, a więc przynajmniej jednej z przesłanek z art. 484 § 2 k.c., uzasadniającej miarkowanie kary (por. m.in. wyrok SN z dnia 13 czerwca 2013 roku, V CSK 375/12, LEX nr 1360347). Na gruncie niniejszej sprawy powinności tej dłużnik jednak nie dopełnił, poprzestając na stwierdzeniu, że zasadne jest miarkowanie wysokości kary umownej. Powtórzyć wreszcie należy, że to sam pozwany zastrzegł w umowie karę umowną w określonej wysokości, w konsekwencji następnie wnoszenie przez niego o jej miarkowanie ociera się o nonsens.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę po 4.108,06 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty.

Podkreślić należy, że strona powodowa miała prawo, oprócz żądania należności głównej, żądać za czas opóźnienia odsetek w umówionej wysokości, jako że przepis art. 481 k.c. obciąża dłużnika obowiązkiem zapłaty odsetek bez względu na przyczyny uchybienia terminu płatności sumy głównej. Sam fakt opóźnienia przesądza, że wierzycielowi należą się odsetki. Dłużnik jest zobowiązany uiścić je, choćby nie dopuścił się zwłoki w rozumieniu art. 476 k.c., a zatem nawet w przypadku, gdy opóźnienie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności i choćby wierzyciel nie doznał szkody. Odpowiedzialność dłużnika za ustawowe odsetki w terminie płatności ma zatem charakter obiektywny. Do jej powstania jedynym warunkiem niezbędnym jest powstanie opóźnienia w terminie płatności. Zgodnie z treścią § 2 art. 481 k.c. jeżeli strony nie umówiły się co do wysokości odsetek z tytułu opóźnienia lub też wysokość ta nie wynika ze szczególnego przepisu, to wówczas wierzycielowi należą się odsetki ustawowe za opóźnienie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2.151 zł. Ponadto Sąd nakazał zwrócić na rzecz powodów kwotę 112 zł tytułem nadpłaconej części opłaty sądowej od pozwu.