

Sygn. akt I Ca 447/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2018 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Joanna Składowska

SSO Antoni Smus

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2018 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa D. B.

przeciwko (...) Spółce jawnej z siedzibą w S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 13 sierpnia 2018 roku, sygnatura akt I C 555/18

1. oddała apelację;

2. zasądza od (...) Spółki jawnej z siedzibą w S. na rzecz powoda D. B. 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 447/18

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Sieradzu zasądził od pozwanej (...) Spółki Jawnej z siedzibą w S. na rzecz powoda D. B. 63.750,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 lutego 2018 roku do dnia zapłaty i 8990 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 1 i 2).

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na ustaleniach i wnioskach, których istotne elementy przedstawiają się następująco:

Strony zawarły 24 grudnia 2013 roku w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. S. w kancelarii notarialnej w G. umowę deweloperską zapisaną w repertorium A nr (...), na podstawie której pozwana zobowiązała się do wybudowania na nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) i przeniesienia na rzecz powoda własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego

w budynku wielorodzinnym we W., o powierzchni 42,62 m² oraz własności udziału w lokalu niemieszkalnym – hali garażowej – za łączną cenę nabycia 270 000 zł.

Cenę tę powód zobowiązał się zapłacić w dwu transzach. Pierwsza w kwocie 54 000 zł płatna do dnia 30 grudnia 2013 roku i druga w kwocie 216 000 zł płatna do dnia 31 stycznia 2014 roku. W punkcie E.1 umowy deweloperskiej pozwana zobowiązała się do zapłaty kary umownej w wysokości 0,01 % łącznej ceny nabycia za każdy dzień opóźnienia w przypadku nie zgłoszenia przez pozwaną w terminie do dnia 30 kwietnia 2014 roku gotowości do przeprowadzenia odbioru. Strony zastrzegły przy tym w punkcie C umowy, że w przypadku opóźnienia w zapłacie ceny termin zgłoszenia lokalu do odbioru ulega przedłużeniu o okres opóźnienia.

Strony, 24 grudnia 2013 roku zawarły również z sobą w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. S. w kancelarii notarialnej w G. umowę przedwstępną najmu zapisaną w rep A nr (...), na mocy której pozwana zobowiązała się po przeniesieniu prawa własności wyżej opisanego lokalu na powoda do jego wynajęcia i uiszczenia na rzecz powoda czynszu. W § 5 tej umowy zastrzeżono, iż w razie uchybienia terminowi przeniesienia własności lokalu oznaczonego w umowie deweloperskiej na dzień 31 maja 2014 roku pozwana zobowiązuje się zapłacić powodowi karę umowną w wysokości 75 zł za każdy dzień opóźnienia.

Pismem z 31 stycznia 2018 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kar umownych w kwotach 16 875 zł z tytułu kary umownej wynikającej z umowy rep. A nr (...) i kwoty 46 785 zł wynikającej z umowy rep. A nr (...) za okres od dnia 17 maja 2016 roku do 31 stycznia 2018 roku.

Do dnia wniesienia pozwu pozwana nie przeniosła własności opisanego w umowie lokalu na rzecz powoda.

21 marca 2016 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu w sprawie I C 523/15 wydał wyrok, którym zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 14 988 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 05 grudnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty

Następnie 4 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie I Nc 1347/15, mocą którego nakazał (...) Spółka Jawna z siedzibą w S. zapłacić D. B. kwotę 26 112 zł wraz z odsetkami ustawowymi: od kwoty 5304 zł od dnia 17 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty, od kwoty 10 404 zł od dnia 25 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty i od kwoty 10 404 zł od dnia 4 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty.

Sąd, powołując się na art. 483 § 1 k.c., art. 484 § 1 i 2 k.c. art. 471 k.c. i art. 476 k.c., uznał, że powództwo jest zasadne, podnosząc, iż w niniejszej sprawie strony łączyły dwie umowy związane z wybudowaniem przez pozwaną budynku mieszkalnego położonego we W. na nieruchomości objętej księgą wieczystą (...).

Według Sądu, postanowienia tych umów są jednoznaczne i nie pozostawiają żadnych wątpliwości, że pozwana w razie uchybienia terminowi gotowości do przeprowadzenia odbioru lokalu szczegółowo opisanego w umowie deweloperskiej a także terminowi przeniesienia własności tego lokalu zobowiązała się zapłacić na rzecz powoda kary umowne w wysokościach szczegółowo opisanych w umowach.

Zdaniem Sądu, pozwana nie wywiązała się z przyjętych na siebie terminów, przede wszystkim nie przeniosła na powoda własności lokalu, co jednoznacznie wynika z treści księgi wieczystej nr (...) załączonej do akt sprawy. Wzywana zaś przez powoda do zapłaty kar umownych nie uregulowała ich wysokości.

Zauważono, że treść powyższej czynności prawnej została utrwalona przez stronę powodową w formie pisemnej, przy czym pozwana nie naprowadziła żadnego dowodu pozwalającego obalić domniemanie wynikające z art. 245 k.p.c. i dlatego to na pozwanej spoczywał ciężar dowodu, że wykonała ciężące na niej zobowiązanie zgłoszenia gotowości odbioru lokalu, a także przeniesienia własności tego lokalu, albo że opóźnienie w spełnieniu tych świadczeń jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialność.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie strona pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu na te okoliczności i dlatego należało dać wiarę twierdzeniom strony powodowej, że pozwana nie wywiązała się z przyjętych na siebie zobowiązań i w związku z tym winna zapłacić na rzecz powoda kary umowne w kwocie 16 875 zł wynikającą z umowy Rep. A nr (...) i w kwocie 46 875 zł wynikającą z umowy rep. A nr (...) – za okres od dnia 17 maja 2016 roku do 31 stycznia 2018 roku.

Sąd podkreślił, że wbrew twierdzeniom strony pozwanej uprawnienie o żądanie kary umownej nie jest roszczeniem przewidzianym w art. 390 k.c. i nie przedawnia się stosownie do treści art. 390 § 3 k.c., gdyż roszczenie to należy traktować jako świadczenie okresowe, którego dotyczy trzyletni termin przedawnienia i dlatego, skoro w przedmiotowej sprawie strona powodowa dochodzi zasadzenia kar umownych za okres od 17 maja 2016 roku do 31 stycznia 2018 roku, tym samym podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia nie mógł odnieść zamierzonego skutku.

Odnosząc się do wniosku o miarkowanie kary umownej, to nie sposób uznać w okolicznościach przedmiotowej sprawy, aby kara ta była rażąco wygórowana w rozumieniu art. 484 § 2 k.c. Sąd wskazał, że pozwana do dnia wniesienia pozwu nie przeniosła własności opisanego w umowie lokalu na rzecz powoda, a powód spłaca zaciągnięty na ten cel kredyt hipoteczny, a więc kara ta pełni funkcję stymulacyjną i ma na celu zmobilizowanie pozwanej do terminowego wykonania zobowiązania niepieniężnego opisanego w łączących strony umowach tj. ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jej na powoda oraz zawarcia z nim umów najmu na określonych w umowie przedwstępnej warunkach finansowych.

O odsetkach za opóźnienie w spełnieniu świadczenia rozstrzygnięto na podstawie przepisu art. 481 § 1 k.c., a o kosztach postępowania na podstawie art. 98 k.p.c.

Od wyroku Sądu Rejonowego **apelację** wniosła pozwana, zaskarżając orzeczenie w całości, zarzucając:

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. - art. 389 § 1 k.c. w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię i w konsekwencji błędne uznanie, że umowa łącząca strony była umową deweloperską, w sytuacji gdy umowa ta była umową przedwstępną, co skutkuje tym, że ewentualne roszczenia powoda o zapłatę kary umownej uległo przedawnieniu;

- naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c., mający wpływ na treść orzeczenia, przez niedokonanie w sprawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, polegające na nieuwzględnieniu w stanie faktycznym istotnych faktów – wynikających tj. z umowy deweloperskiej (rozumianej jako umowy przedwstępnej sprzedaży) oraz umowy przedwstępnej najmu, w kwestii oceny postanowień umownych, w zakresie w jakim potwierdzają one, że umowa przedwstępna sprzedaży określała szczegółowy termin przeniesienia własności lokalu, zaś umowa najmu uzależniona była od zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu i jego wydania, co poskutkowało błędną oceną terminu, w którym umowa najmu miała być zawarta a tym samym dnia wymagalności, od którego należało liczyć okres przedawnienia i w konsekwencji niezasadne uwzględnienie żądania powoda;

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 390 § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie i bezpodstawne uznanie, iż roszczenie powoda nie zostało przedawnione;

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 484 § 1 k.c. w zw. z art. 118 k.c.. poprzez ich zastosowanie i bezpodstawne uznanie, iż roszczenie powoda nie zostało przedawnione;

- naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c., mający wpływ na treść orzeczenia, przez niedokonanie w sprawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, polegające na pominięciu w stanie faktycznym istotnych faktów i okoliczności wynikających z § 8 umowy przedwstępnej najmu, z których wynika, iż co najwyżej zasadnym było wezwanie strony pozwanej przez powoda do zawarcia umowy najmu i wyznaczenie jemu w tym celu odpowiedniego terminu, w sytuacji przekroczenia umówionego terminu przeniesienia własności lokalu, co w świetle okoliczności sprawy i zebranego materiału dowodowego nie nastąpiło ze strony powoda a zatem należy twierdzić, iż powód nie był zainteresowany zawarciem umowy najmu i jednocześnie odpadła causa do naliczenia kary umownej dla strony pozwanej;

ewentualnie:

- naruszenie art. 484 § 2 k.c. - poprzez dokonanie niewłaściwej wykładni tegoż przepisu i w konsekwencji błędne uznanie, iż kara umowna nie była rażąco wygórowana;

- naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c., mający wpływ na treść orzeczenia, przez niedokonanie w sprawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, polegające na pominięciu w stanie faktycznym istotnych faktów i okoliczności wpływających na zasadność miarkowania kary umownej z art. 484 § 2 k.c. oraz poprzez wyprowadzenie wniosków sprzecznych z zebrany materiałem dowodowym prowadzących do konkluzji, iż powód wykazał zasadność żądania kary umownej w dochodzonej wysokości.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania,

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie jako bezzasadnej i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.

Przed odniesieniem się do poszczególnych zarzutów należy poczynić pewne ogólne spostrzeżenia odnośnie charakteru umowy deweloperskiej.

Wobec braku unormowania umowy deweloperskiej w obowiązujących przepisach prawa, czynność prawną odpowiadającą wskazanej wyżej charakterystyce zalicza się do umów nienazwanych, które zawierane są na podstawie zasady swobody umów (art. 353¹ k.c.). Nawet w przypadku umowy ściśle odpowiadającej warunkom przewidzianym w art. 9 u.w.l., dokonana czynność prawna pozostanie kontraktem nienazwanym, a to ze względu na brak wystarczającego unormowania podstawowych praw i obowiązków stron (zwłaszcza obowiązków nabywcy, o których ustawa milczy).

Gdy chodzi o naturę jurydyczną umowy deweloperskiej, to poczynione już ustalenia pozwalają stwierdzić w sposób niebudzący większych wątpliwości, że jest to czynność konsensualna, dwustronnie zobowiązująca, odpłatna, wzajemna oraz kauzalna. Należy dodać, że skoro zakończenie inwestycji określonej w umowie stanowi zdarzenie przyszłe i niepewne, to przewidziany w umowie obowiązek dewelopera do przeniesienia tytułu na nabywcę

ma ze swej natury charakter warunkowy. Nie uzasadnia to jednak uznania całej umowy deweloperskiej za czynność warunkową – zwłaszcza obowiązek wybudowania domu jest tu bowiem odpowiednio skonkretyzowany.

Szczególne ukształtowanie praw i obowiązków stron, gdzie już na pierwszy rzut oka widoczne jest podobieństwo do pewnych kontraktów nazwanych, powoduje, że analizowaną czynność prawną powszechnie klasyfikuje się jako przykład tzw. umowy mieszanej

i stanowią one podklasę umów nienazwanych. W konsekwencji, zasadne staje się pytanie, czy i ewentualnie jakie przepisy dotyczące stosunków prawnych podobnych do umowy deweloperskiej znajdują do niej zastosowanie. Rozważając tę kwestię w orzeczeniu

z 9.07.2003 r. Sąd Najwyższy zajął słuszne stanowisko, zgodnie z którym w zakresie zagadnień szczegółowych przez analogię mogą być stosowane przepisy umów nazwanych, których elementy zawiera umowa deweloperska, jednak w pierwszej kolejności należy stosować ogólne przepisy o czynnościach prawnych oraz regulacje części ogólnej prawa zobowiązań.

W umowie deweloperskiej występują cechy wspólne z umową przedwstępną, ponieważ elementem umowy deweloperskiej jest zawsze zobowiązanie stron do zawarcia w przyszłości umowy definitywnej, która przeniesie tytuł do domu lub lokalu. Z drugiej jednak strony, nie można pomijać faktu, że analizowana czynność prawna obejmuje także inne, skonkretyzowane obowiązki dewelopera dotyczące procesu budowlanego. Muszą być one prawidłowo wykonane, aby zrealizowanie ostatecznego celu transakcji stało się w ogóle możliwe. Ponadto, szczególnie istotne znaczenie ma tu okoliczność, że umowa deweloperska wprowadza po stronie nabywcy obowiązek zapłaty wynagrodzenia (ceny nabycia),

i to jeszcze przed zakończeniem inwestycji. W przypadku klasycznej umowy przedwstępnej sytuacja taka nie występuje. W konsekwencji, w judykaturze od dawna wyrażany jest pogląd, że umowa deweloperska nie może być uznana za umowę przedwstępną w rozumieniu

art. 389 k.c. Kwestia ta była przedmiotem oceny w wyroku Sądu Najwyższego z dnia

22 czerwca 2004 r. IV CK 454/03, gdzie wyraźnie stwierdzono, iż z okoliczności, że umowa łącząca strony zawiera pewne postanowienia charakterystyczne dla umowy przedwstępnej, nie można wysnuwać wniosku, zgodnie z którym oznacza to ograniczenie obowiązku naprawienia szkody wynikającej z niewykonania zobowiązania jedynie do tzw. ujemnego interesu umowy. Pogląd ten znalazł generalne poparcie także w piśmiennictwie.

Podsumowując należy stwierdzić, że umowa deweloperska jest umową nienazwaną o charakterze mieszanym, a wszystkie roszczenia z takiej umowy przedawniają się na zasadach ogólnych. Różnicowanie terminów przedawnienia (3 lub 10 lat) będzie wynikać wyłącznie ze względów podmiotowych, do których odwołuje się art. 118 k.c. Gdy zaś chodzi o początek biegu terminu przedawnienia, to należy go ustalać na podstawie art. 120 k.c., który – co do zasady – łączy go z chwilą wymagalności roszczenia (patrz. M. Wojewoda „Umowa deweloperska i przedawnienie roszczeń z niej wynikających”).

Odnosząc się do zarzutów prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. trzeba stwierdzić, że Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Powyższe wymogi, wbrew skarżącemu, spełnia ocena dokonana przez Sąd pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie, w szczególności co do wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych dowodów, które to zdaniem Sądu Odwoławczego są nie tylko logiczne, ale także zgodne z zasadami doświadczenia życiowego.

Należy przy tym stwierdzić, że Sąd Rejonowy poczynił w oparciu o przedłożone dokumenty prawidłowe ustalenia co do charakteru obu umów i terminu wymagalności

kar umownych. Treść obu umów sporządzonych e formie aktów notarialnych jest jednoznaczna i nie budzi żadnych wątpliwości. W szczególności nie można przyjąć, że zawarte umowy wbrew ich treściom były tylko zwykłymi umowami przedwstępnymi zawartymi w trybie art. 390 k.c.

Nie są trafne także zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego – to jest

art. 389 § 1 k.c. w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. oraz art. 390 § 3 k.c. i art. 118 k.c.

Pogląd apelującego, jakoby zawarte umowy między stronami były tylko umowami przedwstępnymi, jest niczym nie uzasadniony, Właśnie treść art. 65 § 1 i 2 k.c. nakazuje stronom i sądowi dokonywania wykładni zawartych oświadczeń woli zgodnie z zamiarem

i celem umowy, a nie opierać się na ich dosłownym brzmieniu. W świetle wyjaśnień dotyczących istoty umowy deweloperskiej nie ma żadnych wątpliwości, że umowa stanowiąca przedmiot sporu nie jest zwykłą umową przedwstępną. Podobnie nie można wyklądać zawartej umowy przedwstępnej najmu tylko jako przedwstępnej, ponieważ jest ona ściśle powiązana z umową deweloperską. Celem postanowień dotyczących kar umownych zawartych w obu umowach było zapewnienie realizacji zawartych umów, obie były umowami warunkowymi, do których umowa przedwstępna zawarta w kodeksie cywilnym nie znajduje zastosowania wprost.

Dlatego też, zarzut o przedawnieniu roszczeń nie mógł zostać uwzględniony, ponieważ należy stosować do obu umów, z uwagi na ich charakter, ogólne przepisy o przedawnieniu.

Nie był także trafny zarzut naruszenia art. 484 § 2 k.c. dotyczący braku miarkowania kar umownych. Abstrahując od tego, że pozwany nie powołał się na żadne okoliczności,

które uzasadniałyby ten zarzut, poza enigmatycznym stwierdzeniem, że sąd pominął całokształt materiału dowodowego, (nie wiadomo którego), to zważywszy na wartość zawartej umowy deweloperskiej i uiszczone przez powoda kwoty, nie jawią się kary umowne jako wygórowane. Z drugiej strony należy zauważyć, że powód ze swojej strony wypełnił wszelkie warunki umowy i od 2014 r. oczekuje bezskutecznie na przeniesienie na jego rzecz prawa własności lokalu mieszkalnego, że wielokrotnie wyzywał pozwanego do wykonania zawartych umów, że ponosi koszty obsługi kredytu zaciągniętego na zakup lokalu,

to wszystkie te okoliczności przemawiają na niekorzyść apelującego. Powód tylko za pomocą kar umownych stara zmobilizować pozwanego do wykonania zawartych umów.

Z powyższych względów należy uznać, że apelacja stanowi tylko nieuzasadnioną polemikę z ustaleniami i wnioskami Sądu Rejonowego i dlatego podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. obciążając pozwaną kosztami zastępstwa procesowego poniesionymi przez powoda, których wysokość została ustalona w oparciu o § 2 pkt 6

w zw. z § 10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r.

w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).