

Sygn. akt I A Ca 635/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Przemysław Kurzawa

Sędziowie: SA Zbigniew Cendrowski

SA Roman Dziczek (spr.)

Protokolant: ref. staż. Katarzyna Wielgosz

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa A. R. i C. R.

przeciwko (...) Spółka Akcyjna w W.

o zapłatę

na skutek apelacji (...) Spółki Akcyjnej w W.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 6 grudnia 2012 r.

sygn. akt II C 754/11

1. zmienia zaskarżony w punktach pierwszym (I.) i trzecim (III.) w ten sposób, że oddala powództwo A. R. i C. R. o zapłatę kwoty 24.373,18 (dwadzieścia cztery tysiące trzysta siedemdziesiąt trzy i 18/100) zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz znosi między stronami koszty procesu w zakresie powództwa głównego.

2. zasądza od A. R. i C. R. na rzecz

(...) Spółka Akcyjna w W. solidarnie (...) (trzy tysiące dziewiętnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 635/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanej – (...) S.A. w W. (dalej – pozwana lub Spółka) na rzecz A. R. i C. R. kwotę 24 373,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty; oddalił dalej idące powództwo powodów oraz zasądził na ich rzecz kwotę 2713 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powodowie dochodzili od pozwanej Spółki m.in. kary umownej wynikającej z umowy przedwstępnej z 1 czerwca 2006 r.

Sąd ten ustalił, że pozwana prowadzi działalność gospodarczą w zakresie m.in. realizacji projektów budowlanych. W dniu 1 czerwca 2006 r. B. Z. i J. Z. zawarli z pozwaną umowę przedwstępną wybudowania i przez niesienia lokalu mieszkalnego. W umowie pozwana Spółka zobowiązała się do wybudowania lokalu bliżej tam opisanego za kwotę 498 247,58 zł i po ustanowieniu odrębnej własności, do sprzedania tego lokalu wraz z przynależnościami. Zgodnie z tą umową lokal miał zostać wybudowany i udostępniony kupującym do 30 czerwca 2008 r.

Powodowie zawarli z małżonkami Z. umowę przeniesienia praw i obowiązków z tej umowy w dniu 18 grudnia 2007 r. W tym też dniu strony zawarły aneks do umowy z 1 czerwca 2006 r. określający datę wybudowania i udostępnienia lokalu na dzień 30 września 2008 r. Potem strony zawarły jeszcze aneks (nr (...)), a w dniu 28 lutego 2008 r. powodowie zawarli z pozwaną umowę przedwstępną sprzedaży omawianego lokalu, w formie aktu notarialnego. W umowie tej potwierdzili postanowienia umowy z 1 czerwca 2006 r. zaznaczając, że w przypadku zaistnienia kolizji postanowień obu umów decydujące znaczenie przyznają postanowieniom aktu notarialnego. Zgodnie z § 2 ust. 1 tego aktu budynek miał być wybudowany do 30 września 2008r.

W dniu 10 grudnia 2008 r. strony sporządziły protokół techniczny usterkowy lokalu nr (...), w którym powodowie odmówili dokonania odbioru lokalu ze względu na niezakończenie prac na tarasie. Do odbioru technicznego lokalu doszło ostatecznie dopiero w dniu 23 lutego 2009 r., a w dniu 14 kwietnia 2009 r. pozwana przekazała powodom klucze do lokalu.

Kilkakrotnie dochodziło do prób przeniesienia własności lokalu na rzecz powodów; ostatecznie doszło do niej w dniu 27 października 2009 r. W umowie zapisano m.in. oświadczenie kupującej, że zachowuje względem pozwanej roszczenia o zapłatę kar umownych wynikających z § 15 umowy przedwstępnej z 1 czerwca 2006 r., o odszkodowanie, zwrot kosztów dopłaty do zmiany miejsca parkingowego i zwrot kosztów zaniżonej powierzchni schowka lokatorskiego.

Pismem z dnia 29 października 2009 r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty wskazanych w nim należności w terminie 3 dni; wśród nich była kwota wskazana na wstępie, z tytułu kary umownej.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że żądanie w zakresie kary umownej jest usprawiedliwione w przeważającej części, a w pozostałej części – odszkodowania, pozbawione jest usprawiedliwionych podstaw.

Za zasadnicze Sąd uznał ustalenie, kiedy doszło do udostępnienia lokalu i co miało oznaczać owo „udostępnienie”. Ustalił, że do takiego udostępnienia doszło dopiero w dniu 23 lutego 2009 r. i że oznaczało ono przekazanie lokalu bez usterek i możliwość kontynuacji prac wykończeniowych w lokalu przez powodów. Miało to miejsce we wskazanej dacie, za czym poszło przekazanie powodom kluczy do lokalu. Jako wsparcie tej wykładni Sąd przywołał treść § 4 umowy przedwstępnej z 25 lutego 2008 r.

Odnosząc się do kwestii, czy powodom służyło roszczenie z § 15 umowy przedwstępnej z 1 czerwca 2006 r. Sąd uznał, że tak, a zastrzeżenie karencji 6 miesięcznej, wprowadzone w tym unormowaniu uznał za niedozwoloną klauzulę umowną, sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i godzącą w słuszne interesy powodów. A skoro pozwany przekroczył termin udostępnienia lokalu o 146 dni, powodowie mieli prawo do kary umownej wyliczonej w myśl § 4 ust. 1 umowy z 1 czerwca 2006 r. i § 15 ust. 2 tej umowy. Sąd skorygował jedynie żądanie należności odsetkowej po myśli art. 455 k.c., natomiast dalsze żądania uznał za nieusprawiedliwione.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 i 100 k.p.c.

Od wyroku tego w części zasadzającej (pkt I i III) apelację wniosła Spółka zarzucając Sądowi I instancji naruszenie przepisów prawa materialnego – art. 353¹ k.c. w zw. z § 15 umowy oraz art. 385¹ k.c. oraz naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. Wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w zaskarżonej części oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest uzasadniona z tej zasadniczej przyczyny, że brak w sprawie podstaw do naliczenia kary umownej, o której mowa w § 15 umowy z 1 czerwca 2006.

W prawidłowo ustalonym przez Sąd Okręgowy stanie faktycznym, z zastrzeżeniem tej części, gdzie Sąd stwierdza, że termin udostępnienia lokalu określała umowa z 1 czerwca 2006 r. (wraz z aneksami) – gdy tymczasem termin ten została skorygowany brzmieniem § 4 aktu notarialnego z 25 lutego 2008 r. oraz, że doszło do wydania – udostępnienia lokalu, w dniu 23 lutego 2009 r., gdy tymczasem, co wynika z innych, niespornych danych, do takiego wydania – udostępnienia - doszło w dniu 14 kwietnia 2007 r., po uiszczeniu reszty ceny w dniu 7 kwietnia 2009 r., a w dniu 23 lutego 2009 r. doszło jedynie do odbioru technicznego lokalu, Sąd Okręgowy subsumował bez należytego rozważenia wpływu umowy notarialnej z 25 lutego 2008 r. na treść zobowiązania z § 15 umowy z 1 czerwca 2006 r., chociaż odnotował zapis tej pierwszej umowy (§ 1.2. in fine).

Tymczasem, strony wyraźnie postanowiły, że ta późniejsza umowa, ilekroć zaistnieją sprzeczności pomiędzy powołaną umową z 1 czerwca 2006 r., a aktem notarialnym, będzie miała znaczenie decydujące.

Zauważył to zresztą Sąd pierwszej instancji, gdy odwoływał się do wykładni „udostępnienia” i przywołał § 4 tego aktu. Było to prawidłowe i Sąd Apelacyjny ten kierunek wykładni tego pojęcia przyjmuje stwierdzając nadto, że akt notarialny z 25 lutego 2008 r. utożsamiał „udostępnienie” lokalu z jego wydaniem do dalszych prac, po odbiorze technicznym lokalu i wydaniu kluczy, co miało nastąpić po zapłaceniu całej ceny przez nabywców. Taka treść wynika z całego, powołanego wyżej § 4 umowy z 25 lutego 2008 r.

Treść tego zapisu nie tylko istotnie zmodyfikowała rozumienie treści „udostępnienia” z umowy z 2006 r., ale § 1.2 aktu notarialnego z lutego 2008 r., powtarzając za wcześniejszą umową datę wybudowania lokalu - do 30 września 2008 r., nie powtórzył zapisu wcześniejszego o „udostępnieniu” w tej dacie lokalu, a warunki przedstawienia lokalu do dalszych prac powodom opisano we wskazanym paragrafie 4 umowy notarialnej z 2008 r. Była to więc modyfikacja także § 15 ust. 2 umowy z 1 czerwca 2006 r. (wraz z aneksami).

Powyzsza korekta stanu faktycznego wynikająca z przesądzenia umową z 25 lutego 2008 r., że koryguje ona ewentualne sprzeczności po myśli tej ostatniej umowy, sprowadzała zagadnienie prawa do naliczania kar umownych do pytania, czy pozwana uchybiła terminowi z § 4 aktu notarialnego z 25 lutego 2008r.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego do takiego uchybienia nie doszło: przed 31 marca 2009 r. doszło do odbioru technicznego lokalu (23 lutego 2009 r.), a do udostępnienia – wydania lokalu do dalszych prac powodom, doszło bezzwłocznie po zapłaceniu ostatniej części ceny – w dniu 14 kwietnia 2009 r., po odnotowaniu wpłaty powodów z 7 kwietnia 2009 r.

A skoro tak, brak było podstaw do naliczania i zasądzania kar umownych za nieudostępnienie lokalu w terminie umownym.

Z tych względów, dzieląc w części zarzuty apelacji i zarazem uznając, że były one dostateczne dla jej uwzględnienia w całości,

na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu za pierwszą instancję Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie 100 k.p.c., a za drugą – na podstawie art. 98 i art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c., zasądzając zwrot opłaty od apelacji oraz wynagrodzenie dla pełnomocnika pozwanej w jednokrotnej stawce minimalnej.