

## **Sygn. akt I C 2567/21**

### **Uzasadnienie wyroku z dnia 8 lipca 2022 r.**

W pozwie skierowanym przeciwko pozwanemu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce komandytowej z siedzibą w W. powód D. C. żądała zasądzenia kwoty 12.700,00 zł tytułem kar umownych zastrzeżonych w § 7 ust. 2 i 6 umowy z dnia 5 października 2018 r. na wypadek zwłoki pozwanego z zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego w umówionym terminie (4.000,00 zł) oraz zwłoki pozwanego z przedstawieniem lokalu mieszkalnego do odbioru w umówionym terminie (3.780,51 zł), a ponadto tytułem odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej w myśl § 7 ust. 7 umowy z dnia 5 października 2018 r. ze względu na zwłokę pozwanego z przedstawieniem lokalu mieszkalnego do odbioru w umówionym terminie (4.919,49 zł) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany żądał oddalenia powództwa i zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych, podnosząc brak swego zawinienia, gdy chodzi o zawarcie umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego oraz przedstawienie lokalu mieszkalnego do odbioru, a ponadto kwestionując wysokość szkody.

### **Za podstawę wyroku Sąd Rejonowy przyjął następujące ustalenia i wnioski:**

W świetle zgromadzonego w sprawie niniejszej materiału dowodowego zachodziła wystarczająca podstawa do uwzględnienia powództwa w zakresie obejmującym żądanie zasądzenia od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej z siedzibą w W. na rzecz D. C. kwoty 7.671,23 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 9 kwietnia 2021 r. do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie powództwo podlegało natomiast oddaleniu.

Podstawę prawną uwzględnionego roszczenia w zakresie należności głównej stanowił art. 483 § 1 Kodeksu cywilnego, według którego można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna) oraz art. 484 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego, według których w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody, a żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły, natomiast jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej, a to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.

W świetle powyższych regulacji powód w sprawie niniejszej, gdy chodzi o zastrzeżone na jej rzecz kary umowne, zwolniona była z obowiązku wykazywania szkody oraz jej wysokości, powstałej zarówno ze względu na zwłokę pozwanego z zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego w umówionym terminie, jak i na zwłokę pozwanego z przedstawieniem lokalu mieszkalnego do odbioru w umówionym terminie.

Skuteczność zastrzeżenia kar umownych w § 7 ust. 2 i 6 umowy zawartej w dniu 5 października 2018 r., w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...) przed zastępcą notarialnym E. G., zastępcą notariusza D. S., k. 30 i nast., pozostawała poza sporem i nie budziła wątpliwości.

Według tych postanowień umownych na wypadek zwłoki pozwanego z zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego w terminie do dnia 31 grudnia 2019 r., pozwany zobowiązany był zapłacić powodowi karę umowną w wysokości odsetek ustawowych od ceny w kwocie 400.000,00 zł za każdy dzień zwłoki, nie wyższej jednak niż 1% tej ceny, podobnie na wypadek zwłoki pozwanego z przedstawieniem lokalu mieszkalnego do odbioru w terminie do dnia 31 sierpnia 2019 r. pozwany zobowiązany był zapłacić powodowi karę umowną w wysokości odsetek ustawowych od ceny w kwocie 400.000,00 zł za każdy dzień zwłoki, nie wyższej jednak niż 1% tej ceny.

Przewidziana w postanowieniach § 7 ust. 2 i 6 umowy zwłoka pozwanego, zarówno z zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego w umówionym terminie, jak i z przedstawieniem lokalu mieszkalnego do odbioru w

umówionym terminie, niewątpliwie kwalifikowały się jako nienależyte wykonanie zobowiązania niepieniężnego, o którym mowa w art. 483 § 1 Kodeksu cywilnego.

Ustalenie wysokości kar umownych w wysokości odsetek ustawowych od ceny w kwocie 400.000,00 zł za każdy dzień zwłoki, nie wyższej jednak niż 1% tej ceny, okazało się być dostatecznie precyzyjne.

W świetle zgromadzonego w sprawie niniejszej materiału dowodowego nie budziła wątpliwości okoliczność, że zarówno opóźnienie w zawarciu umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego w umówionym terminie, jak i opóźnienie w przedstawieniu lokalu mieszkalnego do odbioru w umówionym terminie, powstały z przyczyn leżących wyłącznie po stronie pozwanego.

Nietrafnie pozwany powoływał się, w celu usprawiedliwienia uchybienia terminowi do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego, na przedłużające się postępowania administracyjne w przedmiocie nadania nazwy ulicy oraz uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego, ze względu na ogłoszony najpierw stan zagrożenia epidemicznego, a następnie stan epidemii z powodu (...)19. Te postępowania administracyjne zostały bowiem wszczęte odpowiednio 19 sierpnia 2019 r. (k. 209) i 13 grudnia 2019 r. (k. 213), a więc znacznie wcześniej niż nastąpiło ogłoszenie wspomnianego stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii, odpowiednio 14 marca 2020 r. i 20 marca 2020 r. Niewątpliwie rzeczą pozwanego, prowadzącego profesjonalną działalność deweloperską, było tak zorganizować proces inwestycyjny i budowlany, w tym także uzyskać spodziewane wyniki wspomnianych postępowań administracyjnych, aby nie doszło do uchybienia terminowi 31 grudnia 2019 r., określonego w umowie z dnia 5 października 2018 r. Z przedstawionych przez pozwanego dowodów z dokumentów, k. 207 i nast., wynikało natomiast, że do zachowania terminu 31 grudnia 2019 r., gdy chodzi o zawarcie umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego, nie doszło ze względu na braki, którymi był dotknięty wniosek pozwanego z dnia 13 grudnia 2019 r. o wydanie takiego zaświadczenia. W dniu 20 grudnia 2019 r. pozwany wezwany został do usunięcia braków tego wniosku (k. 213) i nie było to związane z nadawaniem nazwy ulicy. Braki wniosku zostały przez pozwanego usunięte w dniu 15 stycznia 2020 r. (k. 214), a zaświadczenie zostało pozwanemu wydane w dniu 10 marca 2020 r. (k. 216). Nadanie nazwy ulicy nastąpiło natomiast w dniu 21 października 2019 r. (k. 210), zaś nadanie numerów poszczególnym budynkom w dniu 12 grudnia 2019 r. (k. 212). Zatem to nie ogłoszony najpierw stan zagrożenia epidemicznego, a następnie stan epidemii z powodu (...)19 wpłynęły na tok postępowań administracyjnych w przedmiocie nadania nazwy ulicy oraz uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego i nie stały się bezpośrednią przyczyną uchybienia terminowi 31 grudnia 2019 r.

Wobec opóźnienia pozwanego w zawarciu umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego z przyczyn leżących wyłącznie po stronie pozwanego w okresie do 10 marca 2020 r., kiedy to pozwany uzyskał już zaświadczenie o samodzielności lokalu mieszkalnego, wysokość kary umownej ze względu na tę zwłokę w tym okresie, odpowiadającej wysokością odsetkom ustawowym od ceny w kwocie 400.000,00 zł za każdy dzień zwłoki, wynosiła 5.369,86 zł. Niemniej ze względu na umowne ograniczenie 1% tej ceny, obecnie zasądzeniu od pozwanego podlegała żądana przez powoda kwota 4.000,00 zł tytułem kary umownej zastrzeżonej w § 7 ust. 2 umowy z dnia 5 października 2018 r.

Z kolei tytułem żądanej przez powoda kary umownej zastrzeżonej w § 7 ust. 6 umowy z dnia 5 października 2018 r. ze względu na zwłokę pozwanego z przedstawieniem lokalu mieszkalnego do odbioru w terminie do dnia 31 sierpnia 2019 r. w kwocie 3.780,51 zł, zasądzeniu od pozwanego na rzecz powoda podlegała jedynie kwota 3.671,23 zł należna za okres od dnia 3 września 2019 r. do dnia 8 listopada 2019 r., odpowiadająca wysokością odsetkom ustawowym od ceny w kwocie 400.000,00 zł za każdy dzień zwłoki. Umówiony termin przedstawienia lokalu mieszkalnego do odbioru w dniu 31 sierpnia 2019 r. przypadał bowiem na sobotę, a następny dzień 1 września 2019 r. na niedzielę. W myśl art. 115 Kodeksu cywilnego jeżeli koniec terminu do wykonania czynności przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy lub na sobotę, termin upływa następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą. Pozwany mógłby zatem zachować umówiony termin przedstawienia lokalu mieszkalnego do odbioru, stawiając go powodowi do dyspozycji w dniu 2 września 2019 r. W opóźnienie z przedstawieniem lokalu mieszkalnego do odbioru popadł natomiast pozwany w dniu 3 września 2019 r.

Zwłoka pozwanego z przedstawieniem lokalu mieszkalnego do odbioru w okresie od dnia 3 września 2019 r. do dnia 8 listopada 2019 r. nie budziła wątpliwości.

Wprawdzie w § 3 ust. 1 umowy z dnia 14 maja 2019 r. o wykonanie zmian lokatorskich strony postanowiły, że wykonanie tych zmian spowoduje wydłużenie określonych w umowie deweloperskiej terminów odbioru lokalu mieszkalnego oraz zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego, o czas potrzebny na realizację zleconych prac, nie dłuższy jednak niż 60 dni. W związku z tym w § 3 ust. 2 umowy z dnia 14 maja 2019 r. o wykonanie zmian lokatorskich powód zobowiązała się nie kierować względem pozwanego żadnych roszczeń, których źródłem byłoby wydłużenie terminów zastrzeżonych w umowie deweloperskiej. Kwalifikowało się to jako udzielenie przez powoda pozwanemu odroczenia terminu spełnienia świadczenia z zobowiązania z umowy deweloperskiej. Udzielenie przez powoda pozwanemu takiego odroczenia nie stanowiło zmiany treści zobowiązania z umowy deweloperskiej. Nie wymagało zatem dla swej skuteczności zachowania formy aktu notarialnego w myśl art. 73 § 2 Kodeksu cywilnego. Udzielenie takiego odroczenia stanowiło odrębną umowę, pozwalającą spełnić świadczenie później, niż zostało to pierwotnie umówione. Odroczenie wykonania zobowiązania polegało w istocie na zwolnieniu pozwanego z długu w okresie odroczenia. Zwolnienie z długu w myśl art. 508 Kodeksu cywilnego nie wymagało zaś zachowania szczególnej formy aktu notarialnego.

Niemniej skoro w myśl § 3 ust. 1 i 2 umowy z dnia 14 maja 2019 r. o wykonanie zmian lokatorskich warunkiem niekierowania przez powoda żadnych roszczeń względem pozwanego ze względu na wydłużenie określonych w umowie deweloperskiej terminów odbioru lokalu mieszkalnego oraz zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego było to, aby wydłużenie wspomnianych terminów następowało o czas potrzebny na realizację zleconych prac polegających na zmianach lokatorskich, uchybienie tym terminom związane z odroczeniem wykonania zobowiązania mogłoby być usprawiedliwione jedynie wówczas, gdyby realizacja zleconych prac rzeczywiście spowodowała uchybienie tych terminów, pozostając z tym uchybieniem w bezpośrednim związku przyczynowym.

Tymczasem w świetle materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie niniejszej niewątpliwie tego rodzaju związek przyczynowy nie występował. Fotografie zawarte na nośniku k. 322, obrazujące instalację elektryczną ułożoną w lokalu mieszkalnym, zostały wykonane w dniu 1 marca 2019 r. Z zeznań świadka S. W. nie wynikało wprawdzie czy fotografie obrazują stan lokalu po wykonaniu zleconych zmian lokatorskich czy przed ich wykonaniem. Niemniej zeznania powoda wskazywały, że zlecone zmiany lokatorskie w zakresie instalacji elektrycznej oraz przesunięcia ścian zostały wykonane zanim jeszcze zawarta została przez strony umowa z dnia 14 maja 2019 r. o wykonanie zmian lokatorskich. Wiarygodność zeznań powoda nie budziła wątpliwości, skoro przesunięcie ścian oraz ułożenie instalacji elektrycznej musiało się odbyć przed ułożeniem tynków na ścianach. Powód nie otrzymała ponadto innego kompletu fotografii obrazujących instalację elektryczną ułożoną w lokalu mieszkalnym, niż ten wykonany w dniu 1 marca 2019 r. Można było zatem przyjąć, że ten komplet obrazował instalację elektryczną w lokalu mieszkalnym po dokonanych zmianach lokatorskich, wykonaną już w dniu 1 marca 2019 r., podobnie jak przesunięcie ścian, na których instalacja ta została ułożona. Z zeznań powoda wynikało ponadto, że decyzję o zmianach lokatorskich w zakresie ogrzewania podłogowego podjęła powód dopiero w kwietniu 2019 r., a zmianą objęte zostało jedynie 2 m kw. powierzchni podłogi. Z zeznań świadka S. W. wynikało zaś, że w chwili wezwania powoda do odbioru lokalu w dniu 30 sierpnia 2019 r. całość zleconych zmian lokatorskich była już wykonana. Musiało to dotyczyć także zmian w zakresie ogrzewania podłogowego. Powyższe okoliczności nie pozwalały zatem na przyjęcie, aby opóźnienie pozwanego z przedstawieniem lokalu mieszkalnego do odbioru w dniu 31 sierpnia 2019 r. wynikało z wykonywania zleconych zmian lokatorskich. Potwierdzała to dobitnie okoliczność, że pozwany zaoferował powodowi lokal do odbioru w dniu 30 sierpnia 2019 r. bez odwoływania się do wydłużenia terminów określonych w umowie deweloperskiej ze względu na realizację zleconych zmian lokatorskich. Opóźnienie spowodowane było wyłącznie brakiem licznika energii elektrycznej oraz brakiem licznika gazu, co jednoznacznie wynikało zarówno z zeznań świadka S. W., jak i z zeznań powoda.

Trafnie zaś powód wywodził, że brak licznika gazu był tego rodzaju brakiem, który uniemożliwiał normalne korzystanie z lokalu mieszkalnego objętego umową deweloperską. W załączniku nr 4 do prospektu informacyjnego, do którego odsyłały postanowienia umowy deweloperskiej (§ 1 ust. 3 pkt 5 i 8, § 1 ust. 7 umowy z dnia 5 października

2018 r.), wyszczególniona została specyfikacja lokalu mieszkalnego objętego tą umową. Wynikało z niej, że centralne ogrzewanie lokalu oraz ogrzewanie wody doprowadzonej do lokalu polegać miało na instalacji obejmującej piec gazowy (k. 53). Prawidłowe funkcjonowanie takiej instalacji niewątpliwie wymagało zaś dysponowania licznikiem zużywanego gazu, niezależnie od tego, że w dniu 31 sierpnia 2019 r. lokal nie nadawał się jeszcze do zamieszkania.

Brak było natomiast podstaw do uwzględnienia roszczenia o zapłatę odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej w myśl § 7 ust. 7 umowy z dnia 5 października 2018 r. ze względu na zwłokę pozwanego z przedstawieniem lokalu mieszkalnego do odbioru w terminie do dnia 31 sierpnia 2019 r. w kwocie 4.919,49 zł. Żądane przez powoda odszkodowanie obejmować miało zapłacony czynsz najmu innego lokalu mieszkalnego w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powoda za okres od września do listopada 2019 r. w kwotach po 2.900,00 zł miesięcznie. Z zeznań powoda wynikało jednak, że nawet gdyby pozwany przedstawił lokal mieszkalny do odbioru z zachowaniem umówionego terminu określonego na dzień 31 sierpnia 2019 r., to i tak powód w celu zaspokojenia swych potrzeb mieszkaniowych musiałaby wynajmować inny lokal mieszkalny w okresie kolejnych dwóch miesięcy, we wrześniu i w październiku 2019 r. Według bowiem zamierzeń powoda prace polegające na wykończeniu oraz wyposażeniu lokalu mieszkalnego objętego umową po odbiorze tego lokalu miały trwać przed dwa miesiące. Zamierzenia te zresztą spełniły się po odbiorze lokalu przez powoda w dniu 8 listopada 2019 r. Wykończenie oraz wyposażenie lokalu zakończyło się bowiem w styczniu 2020 r., a powód zamieszkała w nim w lutym 2020 r. Nawet więc w razie zachowania przez pozwanego umówionego terminu określonego na dzień 31 sierpnia 2019 r., powód mogłaby wprowadzić się do lokalu i korzystać z niego bez przeszkód w celu zaspokojenia swych potrzeb mieszkaniowych dopiero od listopada 2019 r. Odszkodowanie za zwłokę pozwanego z przedstawieniem lokalu mieszkalnego do odbioru w umówionym terminie nie mogłoby zatem obejmować czynszu najmu innego lokalu mieszkalnego zapłaconego za wrzesień oraz za październik 2019 r., a co najwyżej za listopad 2019 r. Czynsz najmu innego lokalu mieszkalnego zapłacony za listopad 2019 r. w kwocie 2.900,00 zł (k. 184) nie wykroczył natomiast ponad wysokość kary umownej zastrzeżonej w § 7 ust. 6 umowy z dnia 5 października 2018 r. na wypadek zwłoki pozwanego z przedstawieniem lokalu mieszkalnego do odbioru, należnej za okres od dnia 3 września 2019 r. do dnia 8 listopada 2019 r. w kwocie 3.671,23 zł.

Brak było podstaw do przyjęcia nadużycia uprawnień przez powoda w związku z żądaniem kar umownych, w myśl art. 5 Kodeksu cywilnego. Łączna kwota należnych kar umownych ustalonych w sprawie niniejszej, wynosząca 7.671,23 zł, okazała się bowiem niewielka w porównaniu z wartością umowy deweloperskiej łączącej strony, wynikającą z ustalonej ceny w kwocie 400.000,00 zł.

Zważywszy na wspomnianą wartość umowy łączącej strony, związaną z ustaloną ceną w kwocie 400.000,00 zł, łączna kwota należnych kar umownych ustalonych w sprawie niniejszej nie nosiła znamion rażącego wygórowania. Brak było zatem podstaw do jej zmniejszenia.

W zakresie roszczenia o zapłatę odsetek ustawowych za opóźnienie z zapłatą kar umownych zachodziła wystarczająca podstawa do uwzględnienia powództwa za okres od 9 kwietnia 2021 r.

W sprawie niniejszej zobowiązanie z tytułu kary umownej okazało się bowiem zobowiązaniem o charakterze bezterminowym, przewidzianym w art. 455 Kodeksu cywilnego, tj. takim, w którym termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania. W myśl tego przepisu świadczenie z takiego zobowiązania powinno zostać spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

W sprawie niniejszej poza sporem pozostawała okoliczność, że obowiązek spełnienia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu do wykonania oznaczał obowiązek jego spełnienia w terminie 7. dni od wezwania. Wobec tego stan opóźnienia po stronie pozwanego należało przyjąć z upływem 7. dniowego terminu liczonego od dnia doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty, co nastąpiło w dniu 1 kwietnia 2021 r. (k. 167 i nast.).

Podstawę prawną zasądzenia odsetek za opóźnienie stanowił art. 481 § 1 Kodeksu cywilnego, według którego jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia,

choćby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Wysokość odsetek za opóźnienie należało natomiast ustalić na podstawie art. 481 § 2 Kodeksu cywilnego, według którego to przepisu jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych.

Podstawę orzeczenia o kosztach procesu stanowiły art. 100 zd. drugie Kodeksu postępowania cywilnego oraz art. 98 § 1 i 3 Kodeksu postępowania cywilnego, według których sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, gdy określenie należnej przeciwnikowi sumy zależało od oceny sądu, a przegrywający sprawę powinien zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw, w tym wynagrodzenie reprezentującego stronę pełnomocnika będącego adwokatem.

Na koszty celowe poniesione przez powoda składały się uiszczona opłata sądowa od pozwu w kwocie 750,00 zł, uiszczona opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3.600,00 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w brzmieniu obecnie obowiązującym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800, zm. Dz. U. z 2016 r., poz. 1668).

Z tych względów Sąd Rejonowy orzekł jak w sentencji.

Sędzia Robert Belczącki