

UZASADNIENIE

wyroku zaocznego z 22 lipca 2022 roku

J. M. Z. wnieśli o zasądzenie od (...) sp. z o.o. z siedzibą w N. solidarnie na ich rzecz 19 403,42 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazali, że dochodzą kary umownej z umowy deweloperskiej z tytułu 142-dniowej zwłoki w wydaniu powodom lokalu (pозew k. 1-6).

Pozwany nie złożył w zakreślonym terminie odpowiedzi na pozew, co uzasadniało wyrokowanie zaoczne na posiedzeniu niejawnym w oparciu o fakty podane przez powodów (art. 339 § 1 i 2 k.p.c.).

Sąd przyjął za prawdziwe fakty podane przez powodów oraz wynikające ze złożonej umowy (art. 339 § 2 k.p.c., art. 243 2 k.p.c.), a mianowicie:

8 lutego 2018 r. powodowie zawarli z pozwaną umowę deweloperską opiewającą na lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 81,78 m², oznaczony na planie realizacyjnym numerem 3A, przy ul. (...) w W.. Uzgodniono cenę nabycia 712 500 zł, którą powodowie w całości uiszcili. Lokal został powodom wydany 24 maja 2019 r., a 10 lipca 2019 r. ustanowiono odrębną własność lokalu i przeniesiono ją na powodów.

W umowie uzgodniono termin na ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie tego prawa na powodów – do 31 grudnia 2018 r. (IV.§1.1) Na wypadek jego niedotrzymania przewidziano uprawnienie powodów do odstąpienia od umowy (XII.§3.5), a pod warunkiem ze skorzystania z tego uprawnienia – dodatkowo karę umowną na rzecz powodów w wysokości 3% ceny nabycia (XII.§7).

Ustalono też termin do 30 września 2018 r. na dokonanie przez pozwaną przebudowy budynku zgodnie z projektem zamiennym (IV.§3), a na wypadek niedotrzymania przez pozwaną tego terminu zastrzeżono na rzecz powodów uprawnienie do odstąpienia od umowy (IV.§4), a pod warunkiem skorzystania przez powodów z tego uprawnienia – dodatkowo uzgodniono na ich rzecz karę umowną w wysokości 3% ceny nabycia (XII.§7).

Jak chodzi o termin wydania powodom lokalu, uzgodniono, że zostanie on ustalony przez pozwaną i będzie przypadać po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku oraz zakończeniu przebudowy (IX.§1.1). Z chwilą odbioru na powodów miały przejść ciężar i ryzyko związane z lokalem, w tym obowiązek ponoszenia kosztów (IX.§2.1-2). Uzgodniono, że w razie dwukrotnego niestawienia się powodów na wyznaczony przez pozwaną termin odbioru, pozwana może odstąpić od umowy i obciążyć powodów karą umowną w wysokości 3% ceny nabycia (IX.§1.9, XII.§8).

Zastrzeżono karę umowną na rzecz powodów na wypadek „zwłoki pozwanej w wyznaczeniu powodom terminu odbioru lokalu” w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki liczonych od sumy wpłaconych przez powodów kwot na poczet ceny nabycia, nie więcej niż 3% ceny nabycia (IX.§3).

25 stycznia 2022 r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty na ich rzecz kar umownych za opóźnienie w wydaniu lokalu i za opóźnienie w przeniesieniu na nich prawa własności.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W polskim systemie prawa zasadą jest odpowiedzialność za rzeczywiście poniesioną szkodę wyliczoną zgodnie z metodą dyferencyjną (art. 361 § 2 k.c., art. 363 § 1 k.c.), a wyjątkiem tzw. odszkodowanie w postaci ryczałtu (kary umowne, kary ustawowe) niezależnego od wysokości rzeczywiście poniesionej szkody. O ile odszkodowania w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody można dochodzić zawsze, wykazując że szkoda ta pozostaje w normalnym

związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania (art. 471 k.c.) albo zawinionym bezprawnym zachowaniem (art. 415 k.c.), o tyle żeby dochodzić „ryczałtu”, konieczna jest decyzja ustawodawcy (przepis prawa) lub obopólne uzgodnienie zasad naliczenia takiego ryczałtu (postanowienie umowne). Ponieważ „odszkodowanie ryczałtowe” stanowi wyjątek, ani przepisów prawa dot. kar ustawowych, ani postanowień umownych dot. kar umownych nie można wyklądać rozszerzająco (*exceptiones non sunt extendandae*), w szczególności nie można obciążać dłużnika obowiązkiem zapłaty „kary umownej”, jeśli dłużnik ten uprzednio umownie nie zobowiązał się do zapłaty takiej kary.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy, zawarta między stronami umowa nie stanowi podstawy do zasądzenia na rzecz powodów dochodzonego roszczenia. Zastrzega ona kary umowne na rzecz powodów w dwóch sytuacjach. Po pierwsze, na wypadek odstąpienia przez nich od umowy z przyczyn leżących po stronie pozwanej (XII.§7), po drugie, na wypadek zwłoki pozwanej w wyznaczeniu powodom terminu odbioru lokalu (IX.§3). Ponieważ powodowie nie odstąpili od umowy, w grę wchodzić może wyłącznie druga umowna podstawa naliczenia kary umownej.

Kara umowna za zwłokę w wydaniu lokalu, która jest przedmiotem rozpoznawanego powództwa, nie została w ogóle zastrzeżona. Sąd jest związany żądaniem pozwu (art. 321 § 1 k.p.c.), tym samym powództwo podlegało oddaleniu już z tej przyczyny, ponieważ naruszeniem zasady dyspozycyjności byłoby zasądzenie na rzecz powodów innej kary umownej wynikającej z umowy.

Gdyby jednak, abstrahując od sporządzenia pozwu przez zawodowego pełnomocnika będącego radcą prawnym, na zasadzie życzliwej wykładni, mając na uwadze, że powołano w uzasadnieniu pozwu pkt IX.§3 umowy, uznać, że przedmiotem żądania była kara umowna z tytułu zwłoki pozwanej w wyznaczeniu powodom terminu odbioru lokalu, również wówczas powództwo nie zasługiwałoby na uwzględnienie. Ze zwłoką mamy bowiem do czynienia wówczas, gdy dłużnik uchybi terminowi (art. 476 k.c.). Termin może wynikać z umowy, ustawy lub właściwości zobowiązania (art. 455 k.c.). Jeśli nie jest oznaczony, dłużnik zobowiązany jest spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela, i dopiero w razie niespełnienia świadczenia mimo wezwania popada w zwłokę (art. 476 k.c., art. 455 k.c.).

Co bezsporne w niniejszej sprawie (vide k. 3), termin wydania powodom lokalu nie został oznaczony ani w umowie, ani w ustawie, ponadto powodowie nie wezwali pozwanej do wydania lokalu.

Rozważyć należało, czy termin wydania lokalu wynikał z właściwości zobowiązania. Sąd nie podzielił rozumowania pełnomocnika powodów, w świetle którego „oczywiste jest, że ni mógł on nastąpić przede terminem wskazanym w Umowie deweloperskiej na sprzedaż lokalu tj. do dnia 31 grudnia 2018 roku” (pisownia oryginalna k. 3). Zapewne pełnomocnik chciał wyrazić przeciwną myśl, niż wyraził, tj. że termin wydania lokalu nie mógł nastąpić po terminie przeniesienia własności (błędnie nazwanym terminem sprzedaży). Gdyby bowiem nie mógł nastąpić przed (jak wskazał pełnomocnik), znaczyłyby to, że musiałby nastąpić po, a tym samym brak byłoby podstaw do liczenia zwłoki od terminu uzgodnionego na przeniesienie własności.

Nawet jednak po takiej korekcie logika taka stanowi wyłącznie próbę wykreowania na rzecz powodów nieuzgodnionego w umowie terminu na wydanie lokalu najpóźniej do 31 grudnia 2018 r. Tymczasem umowa wyraźnie zastrzegła wyłącznie termin na korzyść pozwanej (por. art. 457 k.c.), skoro wskazano, że termin ten nastąpi nie wcześniej niż po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie i zakończeniu przebudowy (IX.§1.1). Tym samym powodowie dopiero po tym, jak pozwana uzyskałaby decyzję o pozwoleniu na użytkowanie i zakończyłaby przebudowę, nabyliby uprawnienie do wezwania pozwanej do niezwłocznego wyznaczenia terminu (nieoznaczonego w umowie) na odbiór lokalu w trybie art. 455 k.c., a niezastosowanie się pozwanej do wezwania powodów dopiero skutkowałoby jej zwłoką w wyznaczeniu terminu na odbiór, za co należna byłaby powodom kara umowna z pkt. IX.§3 umowy. Tymczasem dopóki pozwana nie uzyskała pozwolenia na użytkowanie i nie zakończyła przebudowy, powodom przysługiwało jedynie uprawnienie do odstąpienia od umowy na wypadek uchybienia terminowi do 30 września 2018 r. na dokonanie przebudowy (IV.§3) i dochodzenie ewentualnej kary umownej (XII.§7) zastrzeżonej na wypadek odstąpienia od umowy.

Co istotne, nie ma racji pełnomocnik powodów, że wydanie lokalu, na zasadzie „istoty rzeczy”, wyprzedzać musi ustanowienie odrębnej własności i przeniesienie jej na nabywców. Do wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności konieczne jest bowiem wyłącznie spełnienie przesłanek „samodzielności lokalu”, o której mowa w art. 2 ust. 2 u.w.l., natomiast wydanie lokalu nabywcom oznacza zwieńczenie prac budowlanych i wykończeniowych, które spoczywają na deweloperze, tym samym wymaga spełnienia standardu wynikającego z umowy deweloperskiej, a nie li tylko standardu koniecznego do stwierdzenia „samodzielności” lokalu. Konkluzji tej nie zmienia statystyczna prawidłowość, zgodnie z którą na ogół nabywcom wydaje się lokale jeszcze przed ich prawnym wyodrębnieniem.

Mając na uwadze powyższe, sąd nie znalazł podstaw do obciążenia pozwanej dochodzoną przez powodów karą umowną. Kognicja sądu ogranicza się do zbadania, czy w świetle stosunku prawnego wykreowanego na zasadzie umownej przez strony, należne jest dochodzone powództwem roszczenie. Sąd nie jest władny kreować niezgodzonych wcześniej umownie ani nie przewidzianych przepisami powszechnie obowiązującego prawa zobowiązań (art. 32 ust. 1 Konstytucji RP).

Podstawą do takiego zabiegu nie są też przepisy o klauzulach abuzywnych (art. 3851 i n. k.c.) – o ile bowiem niewątpliwie łącząca strony umowa podlega kontroli pod kątem abuzywności zawartych w niej postanowień, o tyle ewentualne stwierdzenie abuzywności skutkuje „niezwiązaniem” konsumenta danym abuzywnym postanowieniem (art. 3851 § 2 k.c. – skutek negatywny), w żadnym przypadku nie można jednak uznać za abuzywne „braku zastrzeżenia kary umownej” na wypadek zdarzenia, które powodowie (konsumenti) uznają za naruszające ich interesy ze skutkiem w postaci wykreowania takiej kary umownej, czy „braku zastrzeżenia terminu spełnienia świadczenia na korzyść konsumenta” ze skutkiem w postaci wykreowania takiego terminu.

Jeśli powodowie ponieśli rzeczywistą szkodę (np. w postaci kosztów najmu innego lokalu) mogą dochodzić jej naprawienia od pozwanej po wykazaniu, że pozostaje ona w normalnym związku z nienależytym wykonaniem przez nią zobowiązania tj. uchybieniem terminowi na wyodrębnienie i przeniesienie własności lokalu.

W., 14 sierpnia 2022 roku asesor sądowy M. J.

Z.ądzenia:

- odnotować uzasadnienie;

- odpis wyroku zaocznego z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powodów r. pr. C. przez umieszczenie w portalu informacyjnym.

W., 14 sierpnia 2022 roku asesor sądowy M. J.