

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 31 maja 2019 r.

Pozwem z dnia 19 listopada 2018 r. (k. 2), powodowie G. P. i T. P., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. (...) Sp. K. w W. kwoty 39.999,99 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi: od kwoty 37.675,29 zł od dnia 16 sierpnia 2018 roku do dnia zapłaty i od kwoty 2.324,70 zł od dnia 27 września 2018 roku do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że w dniu 17 kwietnia 2015 r. zawali z pozwanym umowę deweloperską dotyczącą lokalu mieszkalnego wraz z miejscem postojowym i boksem garażowym. Strony zobowiązały się do zawarcia umowy przeniesienia lokalu za cenę 799.999,79 zł w terminie do dnia 31 marca 2017 r., zastrzegając na wypadek niedochowania tego terminu karę umowną. W wyznaczonym terminie nie doszło do zawarcia umowy. Na skutek tego, powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kary przewidzianej w umowie deweloperskiej w § 10.2. Pozwany odmówił jej zapłaty (pozew, k. 2-10).

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) Sp. z o.o. (...) Sp. K. w W., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że wszelkie opóźnienia związane z terminem zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu wynikają z przyczyn niezależnych od niego. Dotyczą one m.in. niedotrzymania przez organy budowlane terminów zakończenia postępowań administracyjnych, zmian kadrowych na stanowiskach urzędniczych związanych z ochroną zabytków, przedłużenie postępowania przez organy m.in. (...), działalności Komisji Reprywatyzacyjnej. Wszystkie te okoliczności noszą znamiona siły wyższej i pozwany nie ponosi za nie odpowiedzialności. Pozwany wniósł również o miarkowanie ewentualnej kary umownej z uwagi na fakt obstrukcji organów administracyjnych, działalność Komisji Reprywatyzacyjnej, która nie istniała w chwili podpisania umowy, gotowość do realizacji umowy (odpowiedź na pozew, k. 83-86).

W toku procesu powodowie wskazywali na to, że pozwany jest profesjonalnym podmiotem, który powinien posiadać wiedzę o praktyce istniejącej w jego branży, w tym o czasie postępowań administracyjnych i uwzględniać to przy określaniu terminów umownych. Ich zdaniem nie jest siłą wyższą działanie organów administracji publicznej. Co więcej, pozwany miał świadomość ochrony konserwatorskiej przedmiotowego budynku, powinien być się więc liczyć z koniecznością dokonania stosownych uzgodnień, a poza tym, to on sam przyczynił się do wstrzymania prac budowlanych, nie dopełnił formalności związanych z przeniesieniem na niego wszystkich decyzji wydanych uprzednio na inną spółę, opóźnił datę uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Pozwany nie wykazał też, zdaniem powodów, w jaki sposób na opóźnienie wpłynęła działalność Komisji Reprywatyzacyjnej. Pozwany wykazał się też złą wolą i spowodował dalsze opóźnienie w zawarciu umowy, gdyż uzależnił jej zawarcie od zrzeczenia się wszelkich roszczeń z umowy deweloperskiej, w tym dotyczących kar umownych, na co powodowie nie mogli wyrazić zgody. Powodowie zaznaczyli też, że w umowie nie przewidziano żadnych wyłączeń odpowiedzialności pozwanego, ani nie odwołano się do instytucji zwłoki. Także wniosek o miarkowanie kary umownej, w ich ocenie, jest w okolicznościach sprawy nieuzasadniony (pismo procesowe powodów, k. 93-100).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Zabudowana nieruchomość stanowiąca działkę gruntu o nr (...), obręb(...), obszar 1483 m², położona przy ul. (...) w W., objęta jest księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W..

Dowód: okoliczność bezsporna, wydruk księgi wieczystej, k. 101-113.

W dniu 17 kwietnia 2015 r. została zawarta umowa deweloperska (Rep A Nr 5089/2015) pomiędzy (...) Sp. z o.o. (...) Sp. K. z siedzibą w W. (dalej też Deweloper, Spółka) oraz T. P. i G. P. (dalej też Nabywcą). Umowa została zawarta w celu zarezerwowania przedmiotu umowy, tj. zawarcia umowy przeniesienia lokalu opisanego w § 6 ust. 1 umowy deweloperskiej (dalej też Lokal), mocą której strony ustanowią odrębną własność lokalu oraz Spółka przeniesie na Nabywcę wolny od obciążeń Lokal wraz ze wszelkimi prawami związanymi z jego własnością z odpowiednimi opisanymi w tym akcie służebnościami i udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę 799.999,79 zł, a Nabywca za tę cenę Lokal nabędzie do majątku wspólnego za fundusze z tego majątku. Przedmiotowy Lokal miał zostać zrealizowany w ramach inwestycji budowlanej polegającej na m.in. przebudowie wnętrza i adaptacji strychów budynku posadowionego na zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ew. (...), obręb (...), obszar 1483 m², położonej przy ul. (...) w W., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. (II etap inwestycji). Na drugiej kondygnacji nadziemnej budynku miał być usytuowany m.in. samodzielny lokal mieszkalny o numerze projektowanym 12, pow. użytkowej 49,45 m², składający się z salonu z aneksem kuchennym, sypialni, garderoby, łazienki i hollu, do którego miał przylegać balkon o pow. 2,11 m². Ponadto, na kondygnacji podziemnej – 1 budynku miało być usytuowane miejsce postojowe o numerze projektowym 22 i boks rowerowy o numerze projektowym B4.

W § 6.3 strony zobowiązały się zawrzeć umowę przeniesienia lokalu najdalej do dnia 31 marca 2017 r. O terminie zawarcia tej umowy Spółka zobowiązała się zawiadomić Nabywcę, przy czym data zawarcia umowy przypadać miała nie wcześniej niż 14 dni od dnia doręczenia Nabywcy zawiadomienia. W § 10.2 umowy deweloperskiej strony uzgodniły, że w przypadku niezawarcia umowy przeniesienia lokalu w terminie określonym w niniejszej umowie Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% ceny za każdy dzień opóźnienia, nie więcej niż 5% Ceny. Spółka zapłaci karę umowną w terminie 30 dni od dnia doręczenia jej żądania zapłaty.

Dowód: umowa z załącznikami, k. 23-58v.

Decyzją nr (...) Prezydent (...) W. nakazał (...) Sp. z o.o. (...) Sp. K. z siedzibą w W. wstrzymać wszelkie prace konserwatorskie i roboty budowlane prowadzone w budynku przy ul. (...) w W., gdyż m.in. prowadzone prace były niezgodne z dokumentacją będącą podstawą wydania pozwolenia na prace budowlane wydanego przez Stołecznego Konserwatora Zabytków decyzją z dnia 17 lutego 2015 r. nr (...), aktualny inwestor nie posiadał pozwolenia na prace od Stołecznego Konserwatora Zabytków, które zostało wydane na inny podmiot, kierownikiem budowy była osoba bez stosownych uprawnień. Decyzją nr (...) Prezydent (...) W. zobowiązał Spółkę do złożenia wniosku o wydanie pozwolenia przez Stołecznego Konserwatora Zabytków na prowadzenie prac w budynku znajdującym się przy ul. (...) w W. w terminie nie dłuższym niż 7 dni od otrzymania decyzji.

Dowód: decyzja nr (...), k. 137-139, decyzja nr (...), k. 140-141.

Pismem z dnia 25 stycznia 2016 r. (...) Sp. z o.o. (...) Sp. K. z siedzibą w W. wystąpiła do Stołecznego Konserwatora Zabytków o wydanie pozwolenia na prowadzenie prac w budynku znajdującym się przy ul. (...) w W., a organ wydał decyzję dnia 25 lutego 2016 r. (nr (...)), w której odmówił wnioskodawcy wydania pozwolenia na kontynuowanie prac.

Dowód: uzasadnienie decyzji z dnia 27 kwietnia 2016 r., k 142-143.

Decyzją z dnia 28 maja 2018 r. (...) dla (...) W. udzielił (...) Sp. z o.o. (...) Sp. K. z siedzibą w W. pozwolenia na użytkowanie inwestycji obejmującej przebudowę budynku i adaptację strychów na lokale mieszkalne wraz ze zmianą geometrii istniejącego dachu kamienicy przy ul. (...) w W., na podstawie wniosku złożonego dnia 6 kwietnia 2018 r. i uzupełnionego ostatecznie w dniu 25 kwietnia 2018 r.

Dowód: decyzja z dnia 28 maja 2018 r., nr (...), k. 144-146.

Na podstawie wniosku złożonego dnia 8 maja 2018 r. w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. ujawniono w dziale III ostrzeżenie o podjęciu czynności sprawdzających przez Komisję ds.

Reprywatyzacji (...). Sąd Rejonowy dla Warszawy M. utrzymał w mocy wpis Referendarza Sądowego postanowieniem z dnia 24 lipca 2018 r., od którego Spółka wniosła apelację.

Dowód: zawiadomienie, k. 147-148; apelacja, k. 149-153.

Pismem z dnia 15 lipca 2018 r. pełnomocnik Nabywców wezwał (...) Sp. z o.o. (...) Sp. K. w W. do zapłaty kwoty 37.680 zł (obliczonej na dzień 15 lipca 2018 r.) tytułem kary umownej przysługującej im zgodnie z § 10.2 umowy deweloperskiej (za okres 1 kwietnia 2017 r. – 15 lipca 2018 r.), w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania, co nastąpiło dnia 16 lipca 2018 r.

Dowód: wezwanie z dnia 15 lipca 2018 r., k. 59.

Pismem z dnia 22 sierpnia 2018 r. pełnomocnik Nabywców wezwał (...) Sp. z o.o. (...) Sp. K. w W. do zapłaty kwoty 2.324,70 zł tytułem dalszej kary umownej przysługującej im zgodnie z § 10.2 umowy deweloperskiej po dniu 15 lipca 2018 r., w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania, co nastąpiło dnia 27 sierpnia 2018 r. Jednocześnie doprecyzowano, że poprzednie wezwanie dotyczyło 471 dni opóźnienia a wysokość kary umownej powinna zostać wskazana na kwotę 37.675,29 zł.

Dowód: wezwanie z dnia 22 sierpnia 2018 r., k. 60-61; potwierdzenie nadania i odbioru, k. 62-64.

Wezwanie do zapłaty kary umownej zostało dokonane też pismem z dnia 20 sierpnia 2018 r.

Dowód: wezwanie z dnia 20 sierpnia 2018 r., k. 65-66; potwierdzenie nadania, k. 67.

W dniu 29 stycznia 2019 r. Komisja ds. Reprywatyzacji (...) wydała decyzję nr (...), w której stwierdziła wydanie decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 4 stycznia 2007 r. nr (...) z naruszeniem prawa.

Dowód: decyzja z dnia 29 stycznia 2019 r., k. 157.

W dniu 28 lutego 2019 r. G. P. i T. P. podpisali protokół odbioru technicznego lokalu nr (...) przy ul. (...) w W..

Dowód: protokół odbioru technicznego, k. 158-159.

Dnia 2 kwietnia 2019 r. T. P. i G. P. odebrali pismo z dnia 20 marca 2019 r. (nadane dnia 21 marca), w którym (...) Sp. z o.o. (...) Sp. K. z siedzibą w W. wyznaczyła im termin przeniesienia własności lokalu na dzień 8 kwietnia 2019 r., wskazując, że warunkiem przystąpienia do aktu jest zapłata pozostałej części ceny Lokalu najpóźniej 7 dni przed podpisaniem umowy.

Dowód: zawiadomienie z dowodem nadania i odbioru, k. 114, 116-119.

W związku m.in. z naruszeniem ustaleń dotyczących zawiadomienia o terminie zawarcia umowy przeniesienia lokalu, pismem nadanym dnia 4 kwietnia 2019 r. pełnomocnik T. P. i G. P. wniósł o wyznaczenie nowego terminu zawarcia umowy i uiszczenia pozostałej części ceny.

Dowód: pismo z dnia 3 kwietnia 2019 r. z dowodem nadania, k. 120-123.

Nabywcy uiszcili na poczet ceny nabycia Lokalu i związanych z nim praw: 89.999,98 zł dnia 18 sierpnia 2015 r., 319.999,92 zł dnia 7 lipca 2017 r., 159.999,96 zł dnia 16 lipca 2018 r., 170.000 zł dnia 1 marca 2019 r. oraz 64.125,31 zł dnia 5 kwietnia 2019 r.

Dowód: protokół notarialny, k. 124-126v; rozliczenie, k. 127-127v.

Dnia 8 kwietnia 2019 r. w kancelarii notarialnej M. K. przed Zastępcą Notariusza J. B. stawili się przedstawiciel Spółki oraz Pełnomocnik Nabywców w celu podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) i udziału wynoszącego 2/26 części w samodzielny lokalni mieszkalny – garażu nr (...) przy ul. (...) w W., jednakże

umowa nie została zawarta. W protokole odnotowano, że Nabywcy nie uiszcili części ceny lokalu na 7 dni przed dniem zawarcia tej umowy oraz, że istniały rozbieżności co do postanowień projektu umowy co było przyczyną niezawarcia tejże umowy. Rozbieżność dotyczyła propozycji Spółki zrzeczenia się roszczeń zawartych w umowie deweloperskiej, na co Nabywcy nie wyrazili zgody.

Dowód: protokół notarialny, k. 124-126v.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a wymieniony w toku dotychczasowych rozważań, w szczególności przedłożone przez obie strony procesu dokumenty, w tym dokumenty prywatne (art. 245 k.p.c.). Dowody te, w ocenie Sądu, winny być uznane za pełnowartościowy materiał dowodowy, zarówno bowiem ich autentyczność jak i treść nie budzą wątpliwości. Dokumenty te w większości stanowiły dokumenty prywatne w rozumieniu art. 245 k.p.c., a stosownie do treści art. 233 § 1 k.p.c. Sąd dokonując ich oceny w ramach swobodnej oceny dowodów uznał je za wiarygodne i przydatne dla ustalenia stanu faktycznego i w konsekwencji poczynił na ich podstawie ustalenia faktyczne, zwracając jednak uwagę, że dokumenty prywatne stanowiły jedynie dowód tego, że określone w nich osoby złożyły oświadczenia o treści w nich zawartej. Jakkolwiek powołana dokumentacja została złożona w wersjach nieoryginalnych, strony nie kwestionowały jej prawdziwości, Sąd natomiast nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Sąd oddalił wnioski o przesłuchanie świadka wskazanego w pozwie oraz świadków wskazanych w odpowiedzi na pozew oraz o przesłuchanie strony pozwanej. W ocenie Sądu okoliczności, na które mieliby zostać przesłuchani świadkowie i strony były bezsporne między stronami. Wynikały ponadto z dowodów z dokumentów złożonych w sprawie. W tych okolicznościach dopuszczenie dowodu z wymienionych osobowych źródeł informacji nie przyczyniłoby się do wyjaśnienia jakichkolwiek spornych kwestii, a ich dopuszczenie mogłoby jedynie wpłynąć na nieuzasadnioną zwłokę w rozpoznaniu sprawy.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Strona powodowa żądanie zapłaty kwoty 39.999,99 zł wywodziła z zapisu umownego (§ 10 ust. 2 umowy deweloperskiej), który przewidywał naliczenie kary umownej w razie gdy nie dojdzie do podpisania umowy przeniesienia własności lokalu w terminie określonym w tym przepisie umowy.

Bezspornym pozostawało w sprawie to, że strony sporu zawarły umowę deweloperską w dniu 17 kwietnia 2015 r. (Rep A Nr 5089/2015), na mocy której ostatecznie miało dojść do podpisania między stronami umowy przeniesienia prawa własności samodzielnego lokalu mieszkalnego o numerze projektowanym 12, o pow. użytkowej 49,45 m², składającego się z salonu z aneksem kuchennym, sypialni, garderoby, łazienki i hollu, do którego miał przylegać balkon o pow. 2,11 m² oraz prawa do położonego na kondygnacji podziemnej – 1 budynku miejsca postojowego o numerze projektowanym 22 i boksu rowerowego o numerze projektowanym B4. Strony w umowie deweloperskiej w § 6.3 zobowiązały się zawrzeć umowę przeniesienia lokalu najdalej do dnia 31 marca 2017 r. bez zastrzeżenia w tym przypadku jakichkolwiek wyłączeń. Ponadto, bezspornie w § 10.2 umowy deweloperskiej strony uzgodniły, że w przypadku niezawarcia umowy przeniesienia lokalu w terminie określonym w tej umowie powodom będzie służyć kara umowna w wysokości 0,01% ceny za każdy dzień opóźnienia, nie więcej niż 5% ceny, którą Spółka zapłaci w terminie 30 dni od dnia doręczenia jej żądania zapłaty. Bezspornym było także to, że nie doszło do dochowania terminu wskazanego w § 6.3 umowy i do dnia wyrokowania na powodów nie została przeniesiona własność lokalu i wymienionych praw.

Pozwany kwestionował roszczenie powodów, powołując się na obiektywne jego zdaniem okoliczności (siłę wyższą), które przyczyniły się do opóźnienia, w tym toczące się postępowania administracyjne i działanie Komisji ds. Reprywatyzacji (...).

Zgodnie z treścią art. 483 § 1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Artykuł 484 § 1 k.c. przewiduje z kolei, że w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody.

Kara umowna jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, wprowadzanym do umowy w ramach swobody kontraktowania, mającym na celu wzmocnienie skuteczności więzi powstałej między stronami w wyniku zawartej przez nie umowy i służący realnemu wykonaniu zobowiązań (wyrok SN z dnia 8 sierpnia 2008 r., V CSK 85/08, LEX nr 457785; wyrok SA we Wrocławiu z dnia 27 lutego 2013 r., I ACa 99/13, LEX nr 1313465; wyrok SA w Gdańsku z dnia 14 maja 2013 r., I ACa 174/13, LEX nr 1375649; wyrok SA w Poznaniu z dnia 11 czerwca 2013 r., I ACa 365/13, LEX nr 1345561). Kara umowna należy się wierzycielowi w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niezależnie od tego, w jakiej wysokości doznał szkody na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (wyrok SN z dnia 15 września 1999 r., III CKN 337/98, LEX nr 527125). Należy się ona wierzycielowi bez względu na wysokość szkody (wyrok SN z dnia 20 marca 1968 r., II CR 419/67, LEX nr 6299; wyrok SA w Katowicach z dnia 22 czerwca 2006 r., I ACa 2321/05, LEX nr 217199).

Kara umowna pełni co do zasady funkcję dyscyplinującą, a przez to także i gwarancyjną – dłużnik bowiem akceptując inkorporowanie w treści umowy dodatkowego zastrzeżenia tego rodzaju, godzi się na aktualizację sankcji w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania umownego. Zastrzeżenie kary umownej wywołuje daleko idące ułatwienia w sferze dowodzenia, wierzyciel bowiem nie ma obowiązku wykazania ani faktu powstania szkody, ani jej wysokości. Zobligowany jest jedynie udowodnić, że kara umowna została skutecznie zastrzeżona oraz, że doszło do nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania (tak też: A. Rzetecka-Gil. Kodeks cywilny. Zobowiązania – część ogólna. Komentarz do art. 483 kc, opubl. w SiP Lex, 2011r.).

Należy zwrócić uwagę, że zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty, nawet w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody (uchwała SN 7 sędziów - zasada prawna z 6.11.2003 r. III CZP 61/03). Badając, czy roszczenie z tytułu kary umownej jest zasadne, należy zbadać czy rzeczywiście doszło do niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku przez dłużnika oraz czy zobowiązanie wiążące strony było ważne.

Nie ulega wątpliwości, że strony umowy z dnia 17 kwietnia 2015 r. przewidziały karę umowną m. in. na wypadek niezawarcia umowy przeniesienia lokalu w terminie określonym w tej umowie, tj. do dnia 31 marca 2017 r. Strony nie przewidziały żadnych wyłączeń w tym zakresie, na które mogłyby powołać się strony umowy, aby kwestionować zobowiązanie wynikające z ustalonej kary umownej. W szczególności pozwany nie zastrzegł na swoją rzecz, że w razie zajścia okoliczności niezależnych od jego woli może uwolnić się od zapłaty kary umownej.

Bez wątplenia pozwany nie dotrzymał ww. terminu umownego. W tych okolicznościach powodowie podnosili, że w związku z naruszeniem terminu wskazanego w § 6.3 umowy deweloperskiej należy im się kara umowna w wysokości zastrzeżonej w § 10.2 umowy deweloperskiej.

W ocenie Sądu – w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy – roszczenia powodów znajdują uzasadnienie w treści zawartej między stronami umowy.

Podkreślić należy, że strony złożyły zgodne oświadczenia, które ustalały nie tylko terminy realizacji inwestycji deweloperskiej, ale przede wszystkim termin zawarcia umowy przeniesienia lokalu oraz karę umowną na wypadek niedotrzymania warunków umowy przez dewelopera. W niniejszej sprawie żadna ze stron nie kwestionowała ważności porozumienia łączącego strony, dlatego – wobec stanowiska pozwanego - należało zbadać, czy do niewykonania obowiązku przez pozwanego doszło wskutek okoliczności, które ewentualnie wyłączyłyby jego odpowiedzialność za zapłatę kary umownej, w szczególności bez jego winy.

Podkreślić trzeba bowiem, że zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się w pełni z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.). Wynika to zarówno z celu kary umownej, jak i umiejscowienia samych przepisów jej dotyczących. Podporządkowanie kary umownej podstawom odpowiedzialności kontraktowej sprawia, że zobowiązany do zapłaty tej kary może bronić się zarzutem – podobnie jak każdy dłużnik zobowiązany do naprawienia szkody stosownie do art. 471 k.c. – że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności (uzasadnienie wyroku SN z dnia 20 marca 1968 r., II CR 419/67, LEX nr 6299).

W polskim prawie cywilnym pod pojęciem „winy” rozumie się naganny stosunek podmiotu wyrządzającego szkodę do zachowania powodującego wystąpienie uszczerbku w dobrach prawnie chronionych, który wyraża się bądź w działaniu umyślnym lub z niedbalstwa. Odnosząc się do subiektywnego aspektu zawinienia wskazać należy, iż najmniej wątpliwości dostarcza sytuacja, kiedy to wywołująca zdarzenie osoba ponosi winę umyślną, to jest zmierza bezpośrednio do jego wywołania (łac. dolus directus) lub na to się godzi (łac. dolus eventualis). Więcej problemów w praktyce nastęrczać może zawinione działanie osoby, znamionowane nieumyślnością. Osoba, której przypisać można niedbalstwo (odróżniane od lżejszej formy nieumyślności – to jest lekkomyślności), dla przypisania którego konieczne jest ustalenie, że w konkretnych okolicznościach danego przypadku sprawca mógł zachować się z należyłą starannością, przy czym pojęcie to wyklądać należy w oparciu o unormowanie art. 355 § 1 k.c., zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju.

Dłużnik uwolni się od obowiązku zapłaty kary umownej, jeżeli wykaże, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności. W zasadzie chodzi tu o dowód niezawinienia niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, gdyż zgodnie z art. 472 k.c., jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności - czyli za swą winę. Stwierdzenie, czy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem przypadku wymaga zatem przede wszystkim ustalenia odpowiadającego wskazaniom zawartym w art. 355 k.c. miernika staranności wymaganej od dłużnika. Jak wynika z art. 355 § 2 k.c. należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności. Różnica zakresu tak rozumianej staranności w stosunku do rozwiązania przyjętego w art. 355 § 1 k.c. polega przede wszystkim na tym, że mierniki staranności zawodowej są niejako automatycznie uwzględniane w ramach stosunku prawnego związanego z wykonywaniem działalności gospodarczej, a więc bez względu na to, czy z samego charakteru takiego stosunku, jego rodzaju i treści płyną jakieś konkretne wskazania dotyczące profesjonalnych wymagań wobec dłużnika (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 15 stycznia 2016 r., I ACa 989/15). Na gruncie przepisu art. 355 § 2 k.c. profesjonalizm dłużnika powinien przejawiać się w dwóch podstawowych cechach jego zachowania: postępowaniu zgodnym z regułami fachowej wiedzy oraz sumienności. W sprawie właściwym miernikiem jest wzorzec określający staranność profesjonalnego przedsiębiorcy. Nie chodzi tu więc o wymagania uwzględniające indywidualne cechy i możliwości pozwanej Spółki, lecz o stypizowane wymagania stawiane profesjonalnemu przedsiębiorcy/deweloperowi w obrębie umowy deweloperskiej. W szczególności od takiego dewelopera oczekuje się dysponowania możliwościami niezbędnymi do realizacji przyjętej umowy deweloperskiej. Każdego dłużnika obowiązuje należyta staranność (art. 355 § 1 k.c.), a staranność zawodowa nie może być odnoszona do staranności nieprofesjonalisty. Zgodnie z art. 355 § 2 k.c. przedsiębiorca jest zobowiązany do staranności profesjonalisty, a więc osoby zawodowo trudniącej się przedsiębiorczą działalnością gospodarczą. Wzorzec należytej staranności musi uwzględnić zwiększone oczekiwania co do zawodowych kwalifikacji dłużnika-specjalisty, co do jego wiedzy i praktycznych umiejętności skorzystania z niej (wyrok SN z dnia 22 września 2005 r., sygn. akt: IV CK 100/05).

Sąd wziął zatem pod uwagę zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i doszedł do przekonania, że nie daje on podstaw do uznania, iż niewykonanie zobowiązania z umowy deweloperskiej przez pozwanego jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności, uwzględniając w szczególności to, że pozwana Spółka jest podmiotem profesjonalnym i zawodowo prowadzi działalność na rynku deweloperskim. Wobec tego jej postępowanie należy oceniać z uwzględnieniem w/w staranności z art. 355 § 2 k.c.

Przede wszystkim, prowadząc działalność w zakresie budowy/przebudowy nieruchomości profesjonalny podmiot powinien mieć świadomość tego, jakie procedury administracyjne obowiązują w tym zakresie, w tym powinien znać przepisy prawa. Powinien również posiadać świadomość, że w przypadku przebudowy nieruchomości objętych ochroną konserwatorską, będzie zobowiązany do posiadania stosownych zezwoleń i będzie podlegał szczególnej kontroli konserwatora zabytków. Tak było również w niniejszej sprawie. Trzeba zresztą podkreślić, iż pozwany już w momencie podpisania umowy z powodami wiedział, że nieruchomość będąca przedmiotem przebudowy taką ochroną konserwatora jest objęta. Co więcej pozwany podkreślał, że zajmuje się przebudową takich właśnie nieruchomości jako jeden z nielicznych podmiotów w skali kraju.

Tymczasem, Spółka nie miała stosownych pozwoleń i proces budowy/przebudowy nieruchomości przedłużył się właśnie z uwagi na niewłaściwe przygotowanie wszelkiej niezbędnej dokumentacji przez pozwanego. W szczególności, wbrew twierdzeniom pozwanego, toczące się postępowania administracyjne, które obiektywnie rzecz biorąc przyczyniły się do przesunięcia w czasie realizacji inwestycji, były wynikiem zaniechania po stronie pozwanego. W szczególności wynika to ze złożonych do akt sprawy decyzji administracyjnych. Decyzją nr (...) Prezydent (...) W. nakazał pozwanemu wstrzymać wszelkie prace konserwatorskie i roboty budowlane prowadzone w budynku przy ul. (...) w W., gdyż m.in. prowadzone prace były niezgodne z dokumentacją będącą podstawą wydania pozwolenia na prace budowlane wydanego przez Stołecznego Konserwatora Zabytków decyzją z dnia 17 lutego 2015 r. nr (...), aktualny inwestor nie posiadał pozwolenia na prace od Stołecznego Konserwatora Zabytków, które zostało wydane na inny podmiot, kierownikiem budowy była osoba bez stosownych uprawnień. Ponadto, organ zobowiązał Spółkę do złożenia wniosku o wydanie pozwolenia Stołecznego Konserwatora Zabytków na prowadzenie prac w budynku znajdującym się przy ul. (...) w W. w terminie nie dłuższym niż 7 dni od otrzymania decyzji.

Z uzasadnienia decyzji wynika zatem, że wstrzymanie prac wynikało z szeregu zaniechań po stronie pozwanego, a nie jak zdawał się utrzymywać pozwany, z nieznajdującej uzasadnienia decyzji Konserwatora Zabytków. Pozwany dopiero pismem z dnia 25 stycznia 2016 r. wystąpił do Stołecznego Konserwatora Zabytków o wydanie pozwolenia na prowadzenie prac w budynku znajdującym się przy ul. (...) w W.. Organ wydał decyzję dnia 25 lutego 2016 r. (nr (...)), w której odmówił wnioskodawcy wydania pozwolenia na kontynuowanie prac. Decyzją z dnia 28 maja 2018 r. (...) dla (...) W. udzielił pozwanemu pozwolenia na użytkowanie inwestycji obejmującej przebudowę budynku i adaptację strychów na lokale mieszkalne wraz ze zmianą geometrii istniejącego dachu kamienicy przy ul. (...) w W., na podstawie wniosku złożonego dopiero dnia 6 kwietnia 2018 r. i uzupełnionego ostatecznie w dniu 25 kwietnia 2018 r.

Korelacja wyżej przytoczonych dat nie pozostawia wątpliwości, że to pozwanemu można postawić zarzut zawinienia w przedłużeniu procesu inwestycyjnego.

Niezależnie od powyższego, w ocenie Sądu, samo działanie organów – czynności podejmowane przez nie zgodnie z prawem – nie mogą stanowić siły wyższej – jak utrzymywał pozwany. Pojęcie siły wyższej należy rozumieć jako nadzwyczajne i nieprzewidywalne okoliczności niezależne od podmiotu, który się na nie powołuje, których następstw nie można było uniknąć mimo zachowania należytej staranności. Ustalenie czy dana sytuacja jest siłą wyższą czy nie zależy od tego, w jakich konkretnych okolicznościach doszło do danego zdarzenia, a więc czy w tych okolicznościach to zdarzenie było nadzwyczajne i nieprzewidywalne, niezależne od podmiotu, który się na nie powołuje i którego następstw nie można było uniknąć mimo zachowania należytej staranności.

Tak rozumiana siła wyższa w żaden sposób nie może odnosić się do czynności podejmowanych w ramach procesu inwestycyjnego przez organy państwowe, zwłaszcza w sytuacji, gdy deweloper profesjonalnie prowadzi działalność wymagającą z założenia skompletowania obszernej, szczegółowej dokumentacji, w tym szeregu pozwoleń od tychże organów.

Nie ma także, w ocenie Sądu, znaczenia dla oceny zawinienia po stronie pozwanego działalność Komisji ds. Reprywatyzacji (...). Komisja ta bowiem została powołana na podstawie ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości (...), wydanych z naruszeniem prawa (t.j. Dz.U.2018.2267 ze zm.) i weszła w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia (art. 42). W

tych okolicznościach, uwzględniając datę umowną, w której strony zobowiązały się do zawarcia umowy przenoszącej własność, nie ma żadnych podstaw dla uzasadnionego twierdzenia, że działalność tej Komisji (a także jej późniejsze decyzje) miały wpływ na opóźnienie, skoro data rozpoczęcia działania przez Komisję była późniejsza aniżeli data wskazana w umowie.

W ocenie Sądu można byłoby w tym przypadku co najwyżej doszukiwać się w działalności Komisji przyczyn dalszego opóźnienia w zawarciu przedmiotowej umowy. Jednakże uwzględniając okoliczności faktyczne sprawy i tak nie znalazłoby to usprawiedliwienia i nie wyłączyło odpowiedzialności pozwanego za zapłatę kary umownej na rzecz powodów.

Wobec powyższego, zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazywał na to, że zawinione działanie i zaniechanie pozwanej Spółki było rzeczywiście jedyną przeszkodą stojącą na drodze do zawarcia umowy przeniesienia lokalu do dnia 31 marca 2017 r.

Dlatego też, wobec braku skutecznej ekskulacji pozwanego, należało uznać, że pozwany zobowiązany był do uiszczenia kary umownej zgodnie z postanowieniami umowy.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 39.999,99 zł tytułem kary umownej za niezawarcie umowy przeniesienia lokalu w terminie umownym. Wysokość tej kwoty została ustalona w oparciu o § 10.2 umowy deweloperskiej. Strony uzgodniły w nim, że w przypadku niezawarcia umowy przeniesienia lokalu w terminie określonym w niniejszej umowie powodom przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% ceny za każdy dzień opóźnienia, nie więcej niż 5% ceny (cena: 799.999,79 zł; okres opóźnienia od dnia 1 kwietnia 2015 r. z ograniczeniem wynikającym z tego przepisu - nie więcej niż 5% ceny).

Sąd nie znalazł podstaw w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy do zastosowania instytucji miarkowania kary umownej.

W myśl art. 484 § 1 zd. 1 i § 2 k.c., w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.

Ustawodawca, posługując się w art. 484 § 2 k.c. abstrakcyjnym i niedookreślonym pojęciem rażąco wygórowanej kary umownej oraz nie wskazując jednoznacznie kryteriów, które rozstrzygałyby o nadmiernej wysokości kary umownej i nie podając również hierarchii takich kryteriów, zapewnił w ten sposób możliwość elastycznego stosowania instytucji miarkowania kary umownej, opierającej się w dużym stopniu na uznaniu sędziowskim, uwzględniającym konkretne okoliczności sprawy (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30.08.2013 r., I ACa 368/13). Kara umowna może być rażąco wygórowana już w momencie jej zastrzegania, bądź też zostać taką w następstwie późniejszych okoliczności. Do tych ostatnich można przykładowo zaliczyć fakt, iż szkoda wierzyciela jest znikoma, skutkiem czego zachodzi rażąca dysproporcja pomiędzy jej wysokością a wysokością należnej kary.

Należy pamiętać, iż kara umowna pełniąc przede wszystkim funkcję kompensacyjną, nie powinna prowadzić do wzbogacenia uprawnionego i nawet jeśli nie jest to wzbogacenie bezpodstawne, to może być w okolicznościach sprawy uznane za niesłuszne (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.03.2012 r., I CSK 287/11, Biul. SN 2012 nr 6). Ocena czy kara umowna jest w konkretnych okolicznościach rażąco wygórowana może uwzględniać szereg okoliczności, w tym relację między wysokością kary umownej i wartością świadczeń w umowie, w której kara umowna została zastrzeżona.

Sąd dokonując miarkowania naliczonej przez powodów kary umownej, wziął pod uwagę wszystkie okoliczności sprawy i doszedł do przekonania, że kara w wysokości przewidzianej przez strony nie jest rażąco wygórowana. Kwota 39.999,99 zł stanowiąca jedynie 5% ceny lokalu (cena lokalu 799.999,79 zł) nie może stanowić wzbogacenia powodów w stopniu, który byłby nadmierny i nie znajdujący uzasadnienia w okolicznościach faktycznych sprawy. Ponadto, nie ulega wątpliwości, że spór powstał między stronami na skutek zawinionego zachowania pozwanego. Sąd nie podzielił

stanowiska pozwanego, że to siła wyższa czy inne okoliczności na które nie miał pozwany wpływu przyczyniły się do opóźnienia w podpisaniu umowy przenoszącej własność.

Ponadto, nie zachodzi w sprawie także druga przesłanka uzasadniająca obniżenie uzgodnionej kary umownej, tj. że zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane. Do dnia wyrokowania bowiem własność lokalu i związanych z nim praw nie została na powodów przeniesiona, pomimo że uścili oni całość ceny na rzecz pozwanego.

W tych okolicznościach Sąd nie znalazł podstawy do obniżenia kary umownej.

Wobec udowodnienia roszczenia powodów tak co do zasady jak i co do wysokości należało powództwo uwzględnić w całości.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu wierzyciela (art. 476 k.c.). Pismem z dnia 15 lipca 2018 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 37.680 zł (obliczonej na dzień 15 lipca 2018 r.) tytułem kary umownej przysługującej im zgodnie z § 10.2 umowy deweloperskiej za okres 1 kwietnia 2017 r. – 15 lipca 2018 r., w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania, co nastąpiło dnia 16 lipca 2018 r. Następnie, pismem z dnia 22 sierpnia 2018 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 2.324,70 zł tytułem dalszej kary umownej przysługującej im zgodnie z § 10.2 umowy deweloperskiej po dniu 15 lipca 2018 r., w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania, co nastąpiło dnia 27 sierpnia 2018 r. Jednocześnie doprecyzowano, że poprzednie wezwanie dotyczyło 471 dni opóźnienia a wysokość kary umownej powinna zostać wskazana na kwotę 37.675,29 zł. Wezwanie do zapłaty kary umownej zostało dokonane też pismem z dnia 20 sierpnia 2018 r.

Dlatego też Sąd uwzględnił roszczenie o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych: - od kwoty 37.675,29 zł od dnia 16 sierpnia 2018 roku do dnia zapłaty oraz - od kwoty 2.324,70 zł od dnia 27 września 2018 roku do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Niniejszy proces wygrała w całości strona powodowa, zatem kosztami procesu przez nią poniesionymi należało w całości obciążyć stronę pozwaną. Na koszty procesu poniesione przez stronę powodową składały się: koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika pozwanego w wysokości 3.600 zł (§ 2 pkt 4 rozporządzenia z dnia 22 października 2015 roku, Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych, t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 265 w brzmieniu na dzień wniesienia pozwu), opłata od pozwu w wysokości 2000,00 zł oraz opłata od pełnomocnictwa w wysokości 34,00 zł (k. 22).

Sąd nie znalazł podstaw do podwyższenia stawki wynagrodzenia pełnomocnika powodów zgodnie z wnioskiem z dnia 30 maja 2019 r. (k. 183v), albowiem nie zachodziły ku temu żadne przesłanki. Sprawa nie była skomplikowana pod względem faktycznym ani prawnym, nie wymagała od pełnomocnika powodów wzmożonej aktywności procesowej, została zakończona na pierwszym terminie. Wobec czego Sąd nie uwzględnił tego wniosku.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w wyroku.

SSR Barbara Syta-Latała

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

SSR Barbara Syta-Latała

18.06.2019 r.