

Sygn. akt I C 1139/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

30 grudnia 2013 roku

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Ewelina Kiałka

po rozpoznaniu na rozprawie 12 grudnia 2013 roku we Wrocławiu

sprawy z powództwa T. S. i M. S.

przeciwko (...) Spółce z o.o. – Spółce komandytowo-akcyjnej z siedzibą we W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) Spółki z o.o. – Spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą we W. solidarnie na rzecz powodów T. S. i M. S. kwotę 50.065,75 zł (pięćdziesiąt tysięcy sześćdziesiąt pięć złotych siedemdziesiąt pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 45.386,37 zł od 03 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,

- 4.152,36 zł od 05 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty,

- 527,02 zł od 30 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty;

II. oddała dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 10.813 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

IV. nakazuje uiścić pozwanemu (...) Spółce z o.o. – Spółce komandytowo-akcyjnej z siedzibą we W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 761 zł tytułem brakującej opłaty od rozszerzonego powództwa.

Sygn. akt I C 1139/12

UZASADNIENIE

Powodowie T. S. i M. S. w pozwie skierowanym przeciwko (...) spółce z o.o. spółce komandytowo-akcyjnej z siedzibą we W. wnieśli o:

1. zobowiązanie pozwanego o złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności i sprzedaży na rzecz powodów lokalu mieszkalnego numer (...), położonego przy ul. (...) we W. o łącznej powierzchni użytkowej 56,20 m² wraz z udziałem wynoszącym 5620/1006756 części we współwłasności wspólnych części budynku i urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...), objętych księgą wieczystą numer (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków;

2. zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży na rzecz powodów udziału wynoszącego 1466/86600 części w lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowym, stanowiącym odrębną nieruchomości, położonym przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą numer (...) wraz z udziałem wynoszącym 86600/1006756 części we współwłasności wspólnych części budynku i urządzeń oraz w prawie użytkownika wieczystego działki gruntu (...), objętych księgą wieczystą numer (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków;

3. zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu prawa wyłącznego korzystania z miejsca postojowego oznaczonego numerem (...), o powierzchni 11,50 m²;

4. zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 65.600,97 zł tytułem kary umownej za nieterminowe wydanie i przeniesienie własności przedmiotu umowy określonego w „Przedwstępnej umowie sprzedaży” z 19 października 2007 r. wraz z kosztami protokołu notarialnego stwierdzającego brak zawarcia umowy finalnej wraz z ustawowymi odsetkami od 21 marca 2012 r. do dnia zapłaty.

W piśmie przygotowawczym z 29 października 2012 r. powodowie cofnęli pozew w zakresie roszczeń o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczeń woli wymienionych w punktach 1-3 pozwu, wskazując, iż 22 października 2012 r. doszło do zawarcia z pozwanym umowy sprzedaży opisanego w pozwie lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym. Jednocześnie, wobec realizacji roszczeń powodów oraz zamknięcia okresu zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy przedwstępnej, powodowie sprecyzowali ostatecznie żądanie określone w punkcie 4 pozwu w ten sposób, iż wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty 71.907,78 zł tytułem kary umownej za nieterminowe wydanie i przeniesienie własności przedmiotu umowy określonego w „Przedwstępnej umowie sprzedaży” z 19 października 2007 r. wraz z kosztami protokołu notarialnego stwierdzającego brak zawarcia umowy finalnej, z ustawowymi odsetkami od 21 marca 2012 r. do dnia zapłaty.

Uzasadniając żądanie dotyczące zasądzenia kar umownych powodowie wskazywali, że 19 października 2007 r. zawarli z pozwanym w formie aktu notarialnego „Przedwstępną umowę sprzedaży”, na mocy której pozwany zobowiązał się w ramach przedsięwzięcia budowlanego, polegającego na wybudowaniu budynku w zabudowie segmentowej wraz z miejscami postojowymi oraz sprzedać na rzecz powodów lokal mieszkalny znajdujący się w tym budynku, balkon przylegający do tegoż lokalu, udział w prawie użytkownika wieczystego działki, na której znajduje się budynek związany z prawem własności nieruchomości lokalowej oraz udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego o powierzchni 11,50 m² oraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej, związanym ze współwłasnością wymienionego wyżej lokalu. W ramach powołanej umowy, powodowie zobowiązali się do zapłaty ceny w wysokości 366.410 zł. Strony postanowiły, iż odbiór przedmiotu umowy nastąpi do 30 listopada 2008 r., przy czym zastrzeżono, że przedmiotem odbioru będzie lokal mieszkalny wraz z miejscem postojowym. Termin zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego, jak również udziału we współwłasności lokalu garażowego został określony najpóźniej na 30 września 2009 r. Powodowie wskazywali, że pozwany wydał im lokal mieszkalny 18 maja 2009 r., natomiast miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym 28 stycznia 2011 r. Garaż nie został jednak odebrany w powyższym terminie, gdyż brak było wylanego kauczuku, czujników ruchu i pajzerów. Ostatecznie protokół odbioru garażu podpisany został 05 stycznia 2012 r.

Powodowie wskazywali, że na wypadek niewykonania w uzgodnionych terminach przyjętych na siebie zobowiązań, pozwany zobowiązał się do zapłaty kary umownej. Zgodnie bowiem z § 10 ust. 4 łączącej strony umowy przedwstępnej, będącej w istocie umową deweloperską, w przypadku zaistnienia okoliczności uprawniających kupującego do odstąpienia od umowy, o których mowa w § 10 ust. 1 lit. b lub c, a nie skorzystania z tego prawa, kupujący mają prawo dochodzić kary umownej od sprzedającego za każdy miesiąc zwłoki wyliczonej według specjalnie przygotowanego algorytmu (suma kwot wpłaconych tytułem ceny za przedmiot umowy, którego dotyczy zwłoka w oddaniu pomnożona przez wyrażoną w procentach stopę referencyjną NBP obowiązującą w okresie zwłoki podzielone przez 12). Powodowie zwracali uwagę na to, iż treść § 10 ust. 1 lit. b łączącej strony umowy odwołuje się do zwłoki w wykonaniu umowy,

wynoszącej powyżej 90 dni od terminu przewidzianego dla odbioru przedmiotu umowy, zaś § 10 ust. 1 lit. c umowy stanowi o zwłoce w przeniesieniu własności lokalu i udziału w garażu wielostanowiskowym, wynoszącej również powyżej 90 dni od wskazanego terminu. W ocenie powodów, brzmienie powołanych zapisów umowy pozwala więc na jednoczesne naliczenie kary umownej z dwóch tytułów, to jest kary za zwłokę w wydaniu przedmiotu umowy oraz za zwłokę w przeniesieniu własności przedmiotu umowy na rzecz powodów.

Powodowie podkreślali, że skoro przedmiotem odbioru był nie tylko lokal mieszkalny ale również udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego oznacza to, że wydanie jednego lokalu – mieszkalnego nie jest wystarczające dla zadośćuczynienia obowiązkowi statuowanemu w § 4 ust. 1 umowy deweloperskiej. Powodowie przyjęli zatem, że pozwany znajdował się w zwłoce w wydaniu przedmiotu umowy za okres od stycznia 2008 r. do grudnia 2010 r. (licząc pełne miesiące zwłoki), to jest do dnia wydania im ostatniego elementu przedmiotu umowy, a więc miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym. Mając na względzie algorytm przewidziany w umowie, wyliczona przez powodów kara umowna za wskazany okres wynosiła kwotę 27.484,65 zł.

W dalszej kolejności powodowie wskazywali, że drugim deliktem kontraktowym pozwanego było niedochowanie terminu przeniesienia własności lokalu mieszkalnego wraz z miejscem postojowym, obliczone na tych samych zasadach jak powyżej, przy czym miesiącem rozpoczynającym naliczanie kary umownej z tego tytułu był październik 2009 roku. Na dzień wniesienia pozwu powodowie wyliczyli kary z powyższego tytułu na kwotę 38.048,45 zł, rozszerzając następnie w piśmie procesowym z 29 października 2012 r. żądanie w tym zakresie do kwoty 44.423,13 zł.

Postanowieniem z 30 listopada 2012 r., Sąd Okręgowy we Wrocławiu, w związku z częściowym cofnięciem pozwu, umorzył postępowanie w zakresie roszczeń o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczeń woli w przedmiocie ustanowienia i przeniesienia na rzecz powodów odrębnej własności opisanego w pozwie lokalu mieszkalnego, udziału w garażu wielostanowiskowym oraz ustanowienia prawa wyłącznego korzystania z miejsca postojowego (punkty 1-3 pozwu).

W odpowiedzi na pozew, pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz od powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

Odnosząc się do żądania zasądzenia kar umownych za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy, pozwany w pierwszej kolejności wskazywał, że istnieje nieścisłość pomiędzy przytoczonym w pozwie uzasadnieniem żądania w zakresie zasądzenia kar umownych a załącznikiem do pozwu, zawierającym wyliczenie tych kar. W pozwie powodowie twierdzili bowiem, że pozwany pozostawał w zwłoce z obowiązkiem wykonania przedmiotu umowy w okresie od stycznia 2008 r. do grudnia 2010 r., tymczasem z załącznika wynika, że kary za nieterminowe wydanie przedmiotu umowy naliczono za okres od grudnia 2008 r. do grudnia 2010 r. Pozwany wskazał, iż o ile powodowie dochodzą kar umownych za okres wskazany w pozwie, to mając na względzie okoliczność, że obowiązek wydania przedmiotu umowy został wyznaczony na listopad 2008 r., przyjąć należy, że kara za okres od stycznia 2008 r. do listopada 2008 r. jest nienależna.

W ocenie pozwanego, kara umowna naliczona za grudzień 2008 r. również jest nienależna, z uwagi na to, iż strony w okresie od kwietnia 2008 r. do września 2008 r. zawarły cztery aneksy, na mocy których zlecieli pozwanemu wykonanie prac dodatkowych w ich lokalu mieszkalnym. W ostatnim ze wspomnianych aneksów, datowanym na 23 września 2008 r., zmieniony został termin wykonania przedmiotu umowy na 30 grudnia 2008 r. Dalej pozwany podnosił, że kary umowne za okres od stycznia 2009 r. do marca 2009 r. są niezasadne z uwagi na swoiste 90-dniowe „moratorium” na naliczanie kar umownych. Pozwany wskazywał, że zgodnie z brzmieniem umowy, kupujący nabywał prawo do naliczania kar umownych dopiero w przypadku zwłoki przekraczającej 90 dni, zwłoka za ten okres nie wiązała się, zdaniem pozwanego, z żadnymi negatywnymi konsekwencjami dla sprzedającego.

Za nieuzasadnione pozwany uznał również żądanie zapłaty kary umownej za kwiecień 2009 r., podnosząc, że we wskazanym miesiącu sporny lokal mieszkalny był już gotowy do wydania, jednakże z uwagi na procedurę odbiorczą, opisaną w § 4 ust. 5 umowy spółka musiała odczekać odpowiedni okres czasu między datą zawiadomienia o odbiorze a datą odbioru, stąd do odbioru doszło ostatecznie w maju 2009 r. Dalej pozwany podnosił, że kara umowna za maj 2009

r. jest nienależna, gdyż powodowie odebrali lokal mieszkalny 18 maja 2009 r., zaś zgodnie z umową, kara przysługuje za każdy pełny miesiąc zwłoki. Zdaniem pozwanego na uwzględnienie na zasługiwało nadto żądanie zasądzenia na rzecz powodów kary umownej za okres od czerwca 2009 r. do grudnia 2010 r., gdyż w tym okresie lokal mieszkalny był już wydany powodom.

Odnośnie kar umownych za opóźnienie w wydaniu powodom miejsca postojowego pozwany zarzucał, że kary umowne za okres od stycznia do listopada 2008 r. są nienależne, gdyż dotyczą okresu, w którym pozwany nie był zobowiązany do wydania przedmiotu umowy, kary umowne za okres od grudnia 2008 r. do lutego 2009 r. są niezasadne z uwagi na tak zwane „moratorium”, to jest okres 90 dni, za który nie nalicza się kar umownych, natomiast kary umowne za okres od marca 2009 r. do grudnia 2010 r. są zawyżone, z uwagi na fakt, iż powodowie powinni je wyliczyć od wartości przedmiotu, którego dotyczy zwłoka, nie zaś od całego przedmiotu umowy.

W zakresie kar umownych za opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej pozwany zarzucał, że kary te za okres od października 2009 r. do grudnia 2009 r. nie należą się powodom z uwagi na przewidziany w umowie okres 90 dni opóźnienia, za który nie nalicza się kar umownych. Dalej pozwany podkreślał, że roszczenie o zapłatę kar umownych za okres od stycznia 2010 r. do lutego 2011 r. wygasło wskutek dokonanego przez pozwanego potrącenia przysługującej mu wzajemnej wierzytelności względem powodów z tytułu kosztów eksploatacji budynku. Pozwany zarzucał ponadto, że kary umowne za okres od lutego 2012 r. do września 2012 r. są nienależne, albowiem w tym czasie istniała prawna możliwość przeniesienia na rzecz powodów własności spornego lokalu oraz garażu, jednakże z winy powodów termin zawarcia umowy przyrzeczonej był odkładany w czasie. Odnośnie kar umownych za okres od marca 2011 r. do września 2012 r. pozwany podniósł zarzut rażącego ich wygórowania, wnosząc tym samym o ich miarkowanie w trybie art. 484 § 2 k.c. Pozwany podkreślał, że ciężące na nim zobowiązanie względem powodów zostało wykonane, gdyż 22 października 2012 r. doszło do ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia lokalu mieszkalnego i garażu na rzecz powodów. Pozwany zwracał uwagę na to, że suma dochodzonych kar umownych pozostaje w rażącej dysproporcji do poniesionej przez powodów szkody związanej z opóźnieniem w zawarciu umowy przyrzeczonej.

W piśmie przygotowawczym z 12 kwietnia 2013 r. powodowie rozszerzyli powództwo wnosząc o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego dalszej kwoty 15.217,26 zł (łącznie 87.125,04 zł) tytułem kar umownych za niewydanie powodom przedmiotu umowy w okresie od stycznia 2011 r. do grudnia 2011 r. W pozostałym zakresie powodowie podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie wyrażone w pozwie oraz dalszych pismach procesowych. Odnosząc się do zarzutów zawartych w odpowiedzi na pozew powodowie w pierwszej kolejności sprostowali omyłkę zawartą w pozwie dotyczącą oznaczenia początku okresu naliczania kar umownych za nieterminowe wydanie przedmiotu umowy. Powodowie wyjaśnili, iż kary te liczone są nie od stycznia lecz od grudnia 2008 r., co wynika z załączonej do pozwu tabeli obrazującej sposób wyliczenia kar umownych.

Nawiązując do dokonanego rozszerzenia powództwa powodowie wyjaśnili, iż korzystają z prawa do objęcia swym zakresem całości roszczeń związanych z niewykonaniem umowy. Jak wynika bowiem z dokumentacji przedstawionej przez obie strony, w styczniu 2011 r. nie doszło do odbioru garażu, z uwagi na szereg zastrzeżeń ze strony powodów oraz odmowy odbioru garażu przez Straż Pożarną, co skutkowało zarazem brakiem możliwości korzystania z miejsca postojowego przez powodów. W konsekwencji odbiór garażu nastąpił w styczniu 2012 r., a zatem kary umowne z tytułu zwłoki w tym zakresie wedle powodów winny obejmować okres do grudnia 2011 r.

Odnośnie zgłoszonego przez stronę zarzutu potrącenia, powodowie wskazywali, że pozwany nie przedłożył żadnego dowodu, z którego wynikałoby, że spełnił on świadczenie z tytułu opłat eksploatacyjnych na rzecz zarządcy nieruchomości (...) sp. z o.o. Powodowie podkreślali, że obecnie są wzywani do zapłaty z tytułu hipotetycznej wierzytelności zarówno przez administratora jak i pozwanego, co poddaje pod wątpliwość skuteczność dokonanego potrącenia. Niezależnie od powyższego powodowie podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia pozwanego z tytułu opłat eksploatacyjnych za okresy wcześniejsze niż 2 lata od dnia złożenia oświadczenia o potrąceniu (art. 751 k.c. pkt 2 w zw. z art. 750 k.c.). Powodowie wskazywali także, że zgodnie z umową, obowiązek ponoszenia kosztów eksploatacji powstawał od pierwszego dnia miesiąca następującego po wyznaczonym przez pozwanego terminie odbioru o którym mowa w § 4 ust. 5 umowy. Skoro przedmiotem odbioru był lokal wraz z miejscem postojowym, powodowie wywodzili,

że obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych powstał dopiero od stycznia 2012 r. Z tych względów, w ocenie powodów, roszczenie za wcześniejsze okresy, to jest przed styczniem 2012 r. było bezzasadne. Nieuprawnionym wedle powodów było nadto dochodzenie opłat za administrowanie nieruchomością wspólna za okres kiedy nie istniała jeszcze wspólnota mieszkaniowa i powodowie nie byli właścicielami lokalu.

Na rozprawie 27 sierpnia 2013 r. powodowie doprecyzowali rozszerzone w piśmie procesowym z 12 kwietnia 2013 r. żądanie o zapłatę kar umownych w kwocie 15.217,26 zł, w ten sposób, iż wniesli o zasądzenie od powyższej kwoty odsetek ustawowych liczonych od 17 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny, istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:

19 października 2007 roku powodowie T. S. i M. S. zawarli ze spółką (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą we W. w formie aktu notarialnego Repertorium A numer (...) umowę zatytułowaną jako „Przedwstępna umowa sprzedaży”. Na mocy tejże umowy pozwany jako sprzedający zobowiązał się wybudować budynek mieszkalny, oznaczony w projekcie jako (...), położony we W. przy ul. (...), obręb P., na działce numer (...), a w nim lokal mieszkalny numer (...), o powierzchni 58,96 m⁽²⁾, a następnie sprzedać powodom ten lokal wraz z balkonem przylegającym do lokalu, udziałem w nieruchomości wspólnej, to jest w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...) oraz w częściach wspólnych budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Ponadto pozwany zobowiązał się sprzedać powodom udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego położonego w budynku (...) z prawem wyłącznego korzystania, w ramach udziału we współwłasności garażu, z miejsca postojowego nr (...) o powierzchni 11,50 m⁽²⁾ wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej związanym ze współwłasnością powyższego lokalu.

Cena przedmiotu umowy, ustalona została na kwotę 366.410 zł brutto, w tym: za lokal mieszkalny wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu i udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej powodowie mieli zapłacić kwotę 353.760 zł, natomiast za udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu kwotę 12.650 zł. Uzgodniona w umowie cena miała podlegać waloryzacji przy użyciu wskaźnika waloryzacji w wysokości 0,9% miesięcznie, począwszy od 01 grudnia 2007 r.

Zgodnie z brzmieniem § 4 umowy, termin wykonania jej przedmiotu, z wyłączeniem prac dotyczących infrastruktury towarzyszącej, określony został na 30 listopada 2008 r. W przypadku zaistnienia zdarzeń niezależnych od sprzedającego, za powstanie których sprzedający nie ponosił winy lub zdarzeń niemożliwych do przewidzenia w dniu zawarcia umowy, w tym między innymi działania siły wyższej i zdarzeń losowych (pożar, powódź, huragan, eksplozja, obsuwanie się ziemi, upadek pojazdu powietrznego itp.) sprzedający zastrzegł możliwość zmiany powyższego terminu. Według umowy, zmiana terminu spowodowana działaniem siły wyższej lub działaniem niezależnym od sprzedającego, nie stanowiła zwłoki ani opóźnienia w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego i kupujący nie byli uprawnieni do żądania od sprzedającego odsetek za zwłokę lub opóźnienie oraz nie przysługiwało im prawo odstąpienia od umowy (§ 4 ust. 1 umowy).

Stosownie do § 5 ust. 1 umowy kupujący zobowiązali się w terminie 100 dni od protokolarnego przekazania lokalu do wykonania prac wykończeniowych, co było warunkiem niezbędnym do uzyskania przez sprzedającego pozwolenia na użytkowanie budynku. W § 5 ust. 3 umowy strony ustaliły, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu i udziału we współwłasności garażu i części wspólnych budynku nastąpi w terminie 2 miesięcy od uzyskania zaświadczenia Prezydenta W. o samodzielności lokalu, jednak nie później niż do 30 września 2009 r. i pod warunkiem uregulowania przez kupujących wszystkich należności wynikających z umowy.

W przypadku zwłoki sprzedającego w wykonaniu przedmiotu umowy w stosunku do terminu określonego w § 4 ust. 1 umowy, przekraczającej 90 dni, kupujący mogli odstąpić od umowy w terminie do dnia zawarcia aktu notarialnego przenoszącego na kupujących własność nieruchomości, a sprzedający w takim wypadku zobowiązał się zwrócić kupującym wpłaconą kwotę tytułem wstępnej ceny powiększonej o odsetki ustawowe oraz zapłacić karę umowną w

wysokości 5% wstępnej ceny w terminie 14 dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy (§ 10 ust. 1 pkt b umowy).

W przypadku zwłoki sprzedającego w stosunku do terminu określonego w § 5 ust. 3 umowy, przekraczającej 90 dni, kupujący mogli odstąpić od umowy w terminie do dnia 31 grudnia 2009 r. a sprzedający zobowiązał się: zwrócić kupującym wpłaconą kwotę tytułem wstępnej ceny powiększonej o odsetki ustawowe oraz zapłacić karę umowną w wysokości 5% wstępnej ceny w terminie 14 dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy (§ 10 ust. 1 pkt c umowy).

Zgodnie z § 10 ust. 4 umowy, w przypadku zaistnienia okoliczności uprawniających kupujących do odstąpienia od umowy, o których mowa w § 10 ust. 1 lit „b” lub „c”, a nie skorzystania z tego prawa, kupujący mogli dochodzić od sprzedającego kary umownej za każdy pełny miesiąc zwłoki wyliczonej według algorytmu ((...), to jest iloczynu sumy kwot wpłaconych przez kupujących na dzień naliczenia kary tytułem ceny za przedmiot umowy oraz stopy referencyjnej NBP obowiązującej w okresie zwłoki oraz ilorazu tak uzyskanego wyniku przez liczbę 12. Według umowy uprawnienie do naliczania kary powstawało po bezskutecznym upływie terminów wskazanych odpowiednio w § 4 ust. 1 i § 5 ust. 3 umowy.

(dowód: przedwstępna umowa sprzedaży z 19.10.2007 r. /Rep. A numer (...)/ k 12-29)

Powodowie w ustalonych w umowie terminach uiszcili na rzecz pozwanego (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą we W. całą należność w łącznej kwocie 366.410 zł tytułem ceny za zakupiony lokal i miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym.

(dowód: przesłuchanie powoda T. S. elektroniczny protokół rozprawy z 12 grudnia 2013 r. od 00:07:17 do 00:36:03)

W trakcie realizacji przez pozwanego inwestycji budowlanej, w ramach której powodowie zakupili mieszkanie, M. i T. małżonkowie S. kilkakrotnie zlecali pozwanemu dokonanie zmian w aranżacji (układzie) wnętrza lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot umowy z 19 października 2007 r. W związku z powyższym, strony zawarły w formie pisemnej kolejno aneksy z 08 kwietnia 2008 r., 19 czerwca 2009 r., 23 lipca 2008 r. oraz 23 września 2008 r. do umowy przedwstępnej sprzedaży z 19 października 2007 r., określające zakres robót dodatkowych i zamiennych, związanych z wnioskowanymi przez powodów zmianami projektowymi. Zmiany te dotyczyły między innymi przesunięcia ścian, przeniesienia lub usunięcia gniazd elektrycznych, przeniesienia podejścia pod umywalkę i pralkę, wykonania dodatkowego okna połaciowego oraz podejścia pod grzejnik, a także zainstalowania dodatkowych punktów elektrycznych. Na mocy ostatniego aneksu, z 23 września 2008 r. ustalono, iż prace dodatkowe zostaną ukończone do 30 grudnia 2008 r., co spowoduje tym samym przesunięcie terminu wykonania przedmiotu umowy określonego w § 2 ust. 1 umowy przedwstępnej do 30 grudnia 2008 r.

(dowód: aneks z 08.04.2008 r. k. 186-189,

aneks z 19.06.2008 r. k. 190-193,

aneks z 23.07.2008 r. k. 194-198,

aneks z 23.09.2008 r. k. 199-202,

przesłuchanie powoda T. S. elektroniczny protokół rozprawy z 12 grudnia 2013 r. od 00:07:17 do 00:36:03,

przesłuchanie powódki M. S. elektroniczny protokół rozprawy z 12 grudnia 2013 r. od 00:36:46 do 00:42:04)

Po wybudowaniu przez pozwanego lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot umowy z 19 października 2007 r., rzeczywista powierzchnia użytkowa tego lokalu wyniosła 56,20 m². Pozwany zwrócił powodom różnicę w cenie lokalu, wynikającą ze zmniejszenia powierzchni użytkowej zakupionego przez nich lokalu.

(dowód: pismo pozwanego z 04.06.2009 r. k. 38)

18 maja 2009 roku pozwany wydał powodom T. S. i M. S. lokal mieszkalny numer (...) usytuowany przy ul. (...) we W..

(dowód: protokół zdawczo-odbiorczy z 18.05.2009 r. k. 30-32, 204-209,

spis uwag (wad i usterek) w lokalu numer (...) z 18.05.2009 r. k. 33, 210,

protokół przekazania kluczy z 18.05.2009 r. k. 34, 211)

W piśmie z 25 sierpnia 2009 r. powodowie poinformowali pozwanego o dokonaniu wszelkich prac związanych z wykończeniem przekazanego im lokalu mieszkalnego. W dalszych pismach z 26 sierpnia 2009 r., 10 września 2009 r., 29 marca 2010 r., 05 lipca 2010 r. i 30 listopada 2010 r. powodowie wielokrotnie zwracali się do pozwanego z zapytaniami dotyczącymi terminu zakończenia prowadzonej przez spółkę inwestycji budowlanej, w tym wykończenia części wspólnych budynku przy ul. (...) oraz wzywali pozwanego do zawarcia umowy przenoszącej na powodów własność lokalu mieszkania oraz miejsca postojowego.

W odpowiedzi na powyższe zapytania, pozwany każdorazowo informował powodów, iż zawarcie umowy przenoszącej na ich rzecz własność przedmiotowego lokalu będzie możliwe dopiero po uzyskaniu przez spółkę pozwolenia na użytkowanie budynku przy ul. (...) we W. oraz wydaniu przez Prezydenta W. zaświadczeń o samodzielności usytuowanych w tym budynku lokali. Pozwany wskazywał zarazem, że z uwagi na istniejące opóźnienia w realizacji robót budowlanych przez wykonawców, przedłużające się rozmowy z dostawcami mediów, opóźnienia w realizacji prac związanych z przyłączeniem osiedla do sieci wodnokanalizacyjnej i energetycznej, nie jest możliwe wywiązanie się przez spółkę z przyjętego na nią w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy ostatecznej. W piśmie z 13 grudnia 2010 r. pozwany podał, iż zawarcie z powodami umowy przyrzeczonej nastąpi najprawdopodobniej do końca kwietnia 2011 roku. Jednocześnie pozwany zaproponował powodom zawarcie aneksu do umowy przedwstępnej z 19 października 2007 r., w którym przesunięty zostanie termin zawarcia umowy przyrzeczonej.

(dowód: pismo powódki z 25.08.2009 r. k. 41,

pismo powódki z 26.08.2009 r. k. 42,

pismo pozwanego z 02.09.2009 r. k. 43-44,

pismo powódki z 10.09.2009 r. k. 45,

pismo pozwanego z 25.09.2009 r. k. 46,

pismo powódki z 29.03.2010 r. k. 48,

pismo pozwanego z 02.04.2010 r. k. 49-50,

pismo powodów z 05.07.2010 r. k. 51,

pismo pozwanego z 15.07.2010 r. k. 52,

pismo powodów z 30.11.2010 r. k. 53,

pismo pozwanego z 13.12.2010 r. k. 54,

przesłuchanie powoda T. S. elektroniczny protokół rozprawy z 12 grudnia 2013 r. od 00:07:17 do 00:36:03,

przesłuchanie powódki M. S. elektroniczny protokół rozprawy z 12 grudnia 2013 r. od 00:36:46 do 00:42:04)

28 stycznia 2011 r. pozwany wyznaczył powodom termin odbioru miejsca postojowego numer (...) w garażu wielostanowiskowym, znajdującego się w piwnicy budynku numer (...) przy ul. (...) we W.. Powodowie odmówili wówczas dokonania odbioru przedmiotu umowy z uwagi na brak wylanego kauczuku, pajzerów i czujnika ruchu. W kolejnym terminie, wyznaczonym na 05 lipca 2011 r., powodowie ponownie odmówili podpisania protokołu odbioru miejsca postojowego, z powodu nieprzedłożenia przez pozwanego protokołu odbioru całego garażu przez Straż Pożarną. Ostatecznie do odbioru miejsca postojowego przez powodów doszło 05 stycznia 2012 roku.

(dowód: zawiadomienie z 13.01.2011 r. k. 212-213,

protokół zdawczo-odbiorczy z 28.01.2011 r. k. 35, 214,

protokół zdawczo-odbiorczy z 05.07.2011 r. k. 36,

protokół zdawczo-odbiorczy z 05.01.2012 k. 37,

przesłuchanie powoda T. S. elektroniczny protokół rozprawy z 12 grudnia 2013 r. od 00:07:17 do 00:36:03)

W piśmie z 23 listopada 2011 r. pozwany poinformował powodów, że inwestycja budowlana przy ul. (...) we W. znajduje się w końcowej fazie realizacji; w budynku prowadzone są prace poprawkowe z dostosowaniem go do aktualnych wymogów przeciwpożarowych. Pozwany wskazał, że zawarcie z powodami umowy sprzedaży lokalu planowane jest na pierwszy kwartał 2012 roku, jednak nie później niż do 31 marca 2012 r.

(dowód: pismo pozwanego z 23.11.2011 r. k. 55-56)

Decyzją z 24 stycznia 2012 r. / (...)/ Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego przy ul. (...) we W., oznaczonego w projekcie budowlanym symbolem (...). 02 lutego 2012 roku pozwany uzyskał zaświadczenie o samodzielności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) we W..

(dowód: decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. z 24.01.2012 r. k. 39-41, 215-216,

zaświadczenie numer (...) z 02.02.2012 r. k. 217)

Pismem z 10 lutego 2012 roku pozwany poinformował T. i M. małżonków S. o wyznaczeniu na 27 lutego 2012 r. terminu zawarcia umowy przenoszącej na powodów własność lokalu mieszkalnego wraz z miejscem postojowym w garażu wielostanowiskowym, położonych we W. przy ul. (...).

W wyznaczonym terminie powodowie stawili się przed notariuszem, jednakże między stronami nie doszło wówczas do zawarcia umowy przyrzeczonej. W trakcie spotkania u notariusza powodowie zakwestionowali treść niektórych zapisów umowy końcowej, zaproponowanych przez pozwanego, w tym w szczególności zapis § 6 umowy, w myśl którego: „ (...) wszelkie roszczenia stron z tytułu przedwstępnej umowy oraz z tytułu niedochowania terminu przeniesienia własności lokalu zostały wyczerpane”. Ponadto powodowie zgłosili uwagi co do zapisów dotyczących wyrażenia zgody na ustanowienie nieodpłatnych służebności gruntowych na rzecz osób trzecich oraz na nieodpłatne zamieszczanie reklam przez osoby posiadające lokale usługowe znajdujące się na terenie inwestycji budowlanej zrealizowanej przez pozwanego. Przyczyną odmowy zawarcia przez powodów umowy przyrzeczonej był również brak świadectwa charakterystyki energetycznej dla lokalu będącego przedmiotem umowy sprzedaży. Po zapoznaniu się z uwagami powodów, przedstawiciele pozwanej spółki odmówili wykreślenia z umowy kwestionowanych zapisów.

Ze spotkania w kancelarii notarialnej 27 lutego 2012 r. sporządzony został protokół, którego koszty w kwocie 68,88 zł ponieśli powodowie.

(dowód: pisma pozwanego z 10.02.2012 r. k. 221-222,

projekt umowy sprzedaży k. 57-60,

protokół z 27.02.2012 r. /Rep. A numer (...)/ k. 67-69,

nota księgowa z 27.02.2012 r. k. 70,

zeznania świadka I. N. elektroniczny protokół rozprawy z 27 sierpnia 2013 r. od 00:16:40 do 00:24:22,

przesłuchanie powoda T. S. elektroniczny protokół rozprawy z 12 grudnia 2013 r. od 00:07:17 do 00:36:03,

przesłuchanie powódki M. S. elektroniczny protokół rozprawy z 12 grudnia 2013 r. od 00:36:46 do 00:42:04)

Pismem z 15 marca 2012 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty na ich rzecz w terminie 14 dni kwoty 60.224,88 zł, w tym kwoty 60.156 zł tytułem kar umownych za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy oraz w zawarciu przyrzeczonej umowy przenoszącej własność lokalu zgodnie z § 10 ust. 1 umowy z 19 października 2007 r. oraz kwoty 68,88 zł tytułem kosztów sporządzenia aktu notarialnego – protokołu stwierdzającego odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej.

W odpowiedzi na powyższe wezwanie pozwany pismem z 21 marca 2012 r. odmówił zapłaty na rzecz powodów żądanej kwoty kwestionując zasadność i sposób wyliczenia przez powodów kar umownych za nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy i zawarcie umowy przyrzeczonej. Jednocześnie pozwany zadeklarował, iż jest gotowy do podjęcia rozmów w celu wypracowania ugody, która zrekompensuje powodom czas oczekiwania na termin uzyskania prawa własności lokalu. Pozwany zaproponował, że ostateczny wynik finansowy wypracowanej ugody może zostać wpisany do przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Pismem z 03 kwietnia 2012 r. skierowanym do pozwanego, powodowie podtrzymali co do zasady swoje żądanie dotyczące zapłaty kar umownych, wyrażając jednocześnie wolę podjęcia ugodowych rozmów ze spółką w celu ustalenia wysokości roszczenia z powyższego tytułu.

Prowadzone między stronami negocjacje ostatecznie nie doprowadziły do zawarcia ugody w sprawie wysokości należnych powodom kar umownych. W trakcie prowadzonych rozmów, pozwany nie wyrażał zgody na zawarcie umowy przyrzeczonej z pominięciem uregulowania dotyczącego roszczeń powodów z tytułu kar umownych.

(dowód: wezwanie do zapłaty z 15.03.2012 r. k. 71,

pismo pozwanego z 21.03.2012 r. k. 72,

pismo powodów z 03.04.2012 r. k. 73-75, 218-220,

zeznania świadka I. N. elektroniczny protokół rozprawy z 27 sierpnia 2013 r. od 00:16:40 do 00:24:22,

przesłuchanie powoda T. S. elektroniczny protokół rozprawy z 12 grudnia 2013 r. od 00:07:17 do 00:36:03)

22 października 2012 roku powodowie zawarli ze spółką (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą we W. w formie aktu notarialnego Repertorium A numer (...) umowę sprzedaży na odrębną własność samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) we W. o łącznej powierzchni 65,20 m⁽²⁾ wraz z udziałem wynoszącym 5620/1006756 części we współwłasności wspólnych części budynku i urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...), objętych księgą wieczystą numer (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, a także udział wynoszący 1467/86600 w lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowym wraz z udziałem we współwłasności wspólnych części budynku i urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...), objętych księgą wieczystą numer (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków. Strony umowy ustaliły, iż cena sprzedaży przedmiotu umowy wynosi łącznie 360.551,81 zł i w całości została

zapłacona przez powodów. W § 8 umowy zapisano, iż zawarcie umowy przenoszącej na powodów własność lokali nie wyczerpuje wszystkich wzajemnych roszczeń z tytułu zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży.

(dowód: umowa sprzedaży z 22.10.2012 r. /Rep. A numer (...)/ k. 134-144)

W związku z opóźnieniem w zawarciu umowy przyrzeczonej powodowie zmuszeni byli ponieść dodatkowe koszty ubezpieczenia kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup mieszkania. Koszty tego ubezpieczenia kształtowały się w granicach 1000 – 1100 zł miesięcznie.

(dowód: polecenie przelewu z 11.06.2012 r. k. 76, pismo z 27.04.2012 r. k. 77,

przesłuchanie powoda T. S. elektroniczny protokół rozprawy z 12 grudnia 2013 r. od 00:07:17 do 00:36:03,

przesłuchanie powódki M. S. elektroniczny protokół rozprawy z 12 grudnia 2013 r. od 00:36:46 do 00:42:04)

Stosownie do § 12 ust. 3 umowy przedwstępnej z 19 października 2007 r., powodowie jako kupujący mieli ponosić koszty eksploatacji budynku od pierwszego dnia miesiąca następującego po wyznaczonym przez sprzedającego pierwszym terminie odbioru, o którym mowa w § 4 ust. 5 umowy. Oprócz tego powodowie mieli ponosić również koszty związane z administracją i utrzymaniem urządzeń wspólnych budynku i nieruchomości gruntowej oraz ochrony inwestycji. Koszty te miały być liczone proporcjonalnie do udziału powierzchni lokalu w ogólnej powierzchni lokali znajdujących się w budynku, w którym znajdował się przedmiot umowy. Zgodnie z § 4 pkt 8 umowy przedwstępnej, protokół przekazania przedmiotu odbioru stanowił podstawę do naliczania opłat administracyjno-czynszowych na podstawie umowy administracyjnej.

Pismem z 02 lipca 2009 r. pozwany poinformował powodów, iż zarządcą nieruchomości budynkowej przy ul. (...) we W., w tym lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powodów, jest (...) sp. z o.o. z siedzibą we W.. Wyznaczony przez pozwanego zarządcą nieruchomości co miesiąc przysyłał powodom zawiadomienia o wysokości przypadających na zajmowany przez nich lokal kosztów, obejmujących opłaty za administrowanie budynkiem, korzystanie z nieruchomości, wywóz nieczystości oraz media. Z uwagi na przedłużające się prace budowlane związane w szczególności z budową infrastruktury wokół budynku przy ul. (...), brak wykończenia klatek schodowych oraz niepewność związaną z samym zawarciem umowy przyrzeczonej, powodowie poza jednorazową wpłatą, która miała miejsce w marcu 2010 r. w kwocie 971,76 zł, nie regulowali opłat eksploatacyjnych za wydany im lokal mieszkalny, stanowiący przedmiot umowy z 19 października 2007 r. W okresie od 15 lutego 2010 roku do grudnia 2010 roku, z uwagi na delegację służbową T. S., powodowie zamieszkiwali w W. i tylko okresowo (głównie w weekendy) korzystali z lokalu przy ul. (...) we W..

(dowód: przedwstępna umowa sprzedaży z 19.10.2007 r. /Rep. A numer (...)/ k 12-29,

pismo pozwanego z 02.07.2009 r. k. 233,

zawiadomienia o wysokości opłat eksploatacyjnych oraz opłat za media k. 234-244, 246-249,

zestawienia obciążeń i wpłat k. 245, 252-253,

informacje o stanie konta k. 250-252, zestawienie odsetek k. 254-256,

zeznania świadka T. M. elektroniczny protokół rozprawy z 27 sierpnia 2013 r. od 00:04:05 do 00:15:43,

przesłuchanie powoda T. S. elektroniczny protokół rozprawy z 12 grudnia 2013 r. od 00:07:17 do 00:36:03,

przesłuchanie powódki M. S. elektroniczny protokół rozprawy z 12 grudnia 2013 r. od 00:36:46 do 00:42:04)

Pismem z 21 stycznia 2013 r. doręczonym powodom 24 stycznia 2013 r., pozwany wezwał M. i T. małżonków S. do zapłaty kwoty 15.031,46 zł tytułem zaległych opłat związanych z utrzymaniem lokalu położonego przy ul. (...) we W.,

utrzymaniem oraz zarządzaniem nieruchomością wspólną a także odsetek od niezapłaconych kwot. Opłaty naliczone zostały od czerwca 2009 r. (to jest od miesiąca, w którym wydano pozwodom lokal do wykończenia) do października 2012 r. (miesiąca, w którym przeniesiono na powodów prawo własności lokalu).

W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty z 21 stycznia 2013 r., powodowie pismem z 06 lutego 2013 r. zwrócili się do pozwanego o przedstawienie rozliczenia żądanych kosztów z wyszczególnieniem ich poszczególnych składników, w tym wskazanie jaka część świadczenia dotyczy kosztów zarządzania budynkiem, a jaka część obejmuje opłaty za media.

Pismem z 07 lutego 2013 r., doręczonym powodom 25 lutego 2013 r., pozwany złożył oświadczenie o potrąceniu wierzytelności powodów z tytułu kar umownych z wierzytelnością pozwanego o zapłatę kwoty 15.031,46 zł tytułem zaległych opłat eksploatacyjnych oraz związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Pozwany wskazał, iż w pierwszej kolejności potrąceniu ulega kara umowna za opóźnienie w przeniesieniu prawa własności lokalu mieszkalnego numer (...) i miejsca postojowego numer (...) w okresie od stycznia 2010 r. do lutego 2011 r.

(dowód: pisma pozwanego z 21.01.2013 r. k. 257, 258,

potwierdzenie odbioru pism k. 262,

oświadczenie pozwanego o potrąceniu z 07.02.2013 r. k. 259-260, 261,

potwierdzenia odbioru pism k. 266, pismo powodów z 06.02.2013 r. k. 298)

Pismem z 29 maja 2013 r. powodowie zostali wezwani przez zarządcę nieruchomości (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. do uregulowania kwoty 13.259,69 zł tytułem zaległych opłat eksploatacyjnych za okres od listopada 2010 r. do grudnia 2012 r.

(dowód: pismo zarządcy nieruchomości z 29.05.2013 r. k. 302)

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo w przeważającym zakresie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powodowie pierwotnie domagali się zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na nich prawa własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) we W. wraz z udziałem wynoszącym 5620/1006756 części we współwłasności wspólnych części budynku i urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...), objętych księgą wieczystą numer (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, a także przeniesienia własności udziału wynoszącego 1466/86600 części w lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowym, stanowiącym odrębną nieruchomość, objętą księgą wieczystą numer (...) wraz z udziałem wynoszącym 86600/1006756 części we współwłasności wspólnych części budynku i urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...) wraz ze zobowiązaniem pozwanego do ustanowienia prawa wyłącznego korzystania z miejsca postojowego oznaczonego numerem (...) o powierzchni 11,50 m⁽²⁾. Ponadto powodowie wnosili o zasądzenie kar umownych w kwocie 65.600,97 zł za nieterminowe wydanie i przeniesienie własności przedmiotu umowy, określonego w „Przedwstępnej umowie sprzedaży” z 19 października 2007 r. wraz z ustawowymi odsetkami od 21 marca 2012 r. do dnia zapłaty.

W związku z zawarciem przez strony 22 października 2012 r., a więc już po dacie wytoczenia powództwa, umowy sprzedaży, na mocy której na powodów przeniesiona została własność opisanego wyżej lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, powodowie w piśmie procesowym z 29 października 2012 r. (k. 133) złożyli oświadczenie o cofnięciu pozwu w tym zakresie, rozszerzając zarazem żądanie dotyczące zasądzenia kar umownych za nieterminowe wydanie i przeniesienie własności przedmiotu umowy z 19 października 2007 r. wraz z kosztami protokołu notarialnego stwierdzającego brak zawarcia umowy przyrzeczonej, w łącznej kwocie 71.907,78 zł z ustawowymi odsetkami od 21 marca 2012 r. do dnia zapłaty.

W dalszym piśmie przygotowawczym z 12 kwietnia 2013 r. (k. 277) powodowie rozszerzyli powództwo o dalszą kwotę 15.217,26 zł tytułem kar umownych za niewydanie przedmiotu umowy w okresie od stycznia 2011 r. do grudnia 2011 r. Na rozprawie 27 sierpnia 2013 r. powodowie zmodyfikowali żądanie pozwu w ten sposób, iż wnieśli o zasądzenie odsetek ustawowych od kwoty rozszerzonego powództwa, to jest 15.217,26 zł, od 17 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty.

Ostatecznie zatem, wobec cofnięcia powództwa w zakresie dotyczącym roszczeń o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczeń woli opisanych w punktach 1-3 pozwu, powodowie domagali się zasądzenia ogółem kwoty 87.125,04 zł tytułem kar umownych za nieterminowe wydanie przedmiotu umowy określonego w umowie z 19 października 2007 r. oraz za opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej, wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 71.907,78 zł od 21 marca 2012 r. do dnia zapłaty, a od kwoty 15.217,26 zł od 17 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty.

Stan faktyczny sprawy w zasadniczej warstwie, istotnej dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, był niesporny. Sąd ustalił go w oparciu o dowody z dokumentów przedłożonych przez obie strony, a także na podstawie zeznań świadków T. M. i I. N. oraz przesłuchania powodów.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynikało, że 19 października 2007 r. strony zawarły umowę, na mocy której pozwany jako sprzedający zobowiązał się wybudować budynek mieszkalny, oznaczony w projekcie jako (...), położony we W. przy ul. (...), obręb P., na działce numer (...), a w nim lokal mieszkalny numer (...), o powierzchni 58,96 m⁽²⁾, a następnie sprzedać powodom ten lokal wraz z balkonem przylegającym do lokalu, udziałem w nieruchomości wspólnej to jest w prawie użytkownika wieczystego działki numer (...) oraz w częściach wspólnych budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Ponadto pozwany zobowiązał się sprzedać powodom udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego położonego w budynku (...) z prawem wyłącznego korzystania w ramach udziału we współwłasności garażu z miejsca postojowego nr (...) o powierzchni 11,50 m⁽²⁾ wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej związanym ze współwłasnością powyższego lokalu.

Mając na względzie treść łączącej strony umowy, w tym w szczególności zakres wzajemnych zobowiązań stron, zdaniem Sądu należało uznać, iż umowa ta, wbrew nadanej jej przez strony nazwie, stanowiła umowę deweloperską, uregulowaną w art. 9 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903). Zgodnie z treścią powołanego przepisu, odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy – odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę. Jak stanowi ustęp drugi powołanego przepisu, do ważności umowy, o której mowa w ustępie 1 niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej. W orzecznictwie podkreśla się, że umowa deweloperska jest umową nienazwaną, o charakterze mieszanym, powstałą w wyniku specjalnego połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania inwestycji (budynku, lokalu) drugiej stronie umowy. Na umowę tę składają się elementy treści różnych umów nazwanych, tworzących jednolitą całość, z zachowaniem jednak przez tę umowę cech oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 30 czerwca 2004 roku, sygn. akt IV CK 521/2003, LEX numer 18717). Jednocześnie wskazuje się, że umowa deweloperska, na podstawie której zamawiający jest zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu, ustanowienie jego odrębnej własności i przeniesienie jej na zamawiającego, nie jest umową przedwstępną (wyrok Sądu Najwyższego z 09 lipca 2003 r., sygn. akt IV CKN 305/2001, OSNC 2004/7-8 poz. 130).

Niezależnie jednak od dokonanej wyżej kwalifikacji prawnej łączącej strony umowy, przedmiotem oceny Sądu w niniejszej sprawie były wynikające z tej umowy roszczenia powodów o zapłatę kar umownych, które zastrzeżono na wypadek nieterminowej realizacji jej przedmiotu oraz zwłoki w zawarciu umowy przyrzeczonej.

Zgodnie z brzmieniem § 4 przedmiotowej umowy termin wykonania jej przedmiotu, z wyłączeniem prac dotyczących infrastruktury towarzyszącej, określony został na **30 listopada 2008 r.** Stosownie natomiast do § 5 ust. 3 umowy, zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu i udziału we współwłasności garażu i części wspólnych budynku miało nastąpić w terminie 2 miesięcy od uzyskania zaświadczenia Prezydenta W. o samodzielności lokalu, jednak nie później niż do **30 września 2009 r.** i pod warunkiem uregulowania przez kupujących wszystkich należności wynikających z umowy. Cena przedmiotu umowy, ustalona została na kwotę 366.410 zł brutto, w tym: 353.760 zł za lokal mieszkalny wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu i udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz 12.650 zł za udział we współwłasności garażu.

Na gruncie rozpoznawanej sprawy bezspornym było, iż do wydania powodowi lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonym w budynku przy ul. (...) we W. doszło **18 maja 2009 r.** Jak chodzi natomiast o miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, pozwany zgłosił je do odbioru w styczniu 2011 roku, jednakże wobec stwierdzonych wówczas wad i usterek, powodowie odmówili podpisania protokołu odbioru. Do skutecznego (bezusterkowego) odbioru miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym doszło dopiero **05 stycznia 2012 r.**, co potwierdza przedłożony przez powodów protokół zdawczo-odbiorczy (k. 37). Okolicznością bezsporną było nadto zawarcie przez strony przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym **22 października 2012 r.**

Wobec niekwestionowanego przez pozwanego faktu, jakim było opóźnienie zarówno w wykonaniu przedmiotu umowy z 19 października 2007 r. (lokalu mieszkalnego i garażu), jak i w zawarciu umowy przenoszącej na powodów własność spornych nieruchomości, rzeczą Sądu było zatem ustalenie, czy w realiach rozpoznawanej sprawy zaktualizowały się przesłanki uzasadniające obciążenie pozwanej spółki karami umownymi.

Stosownie do treści art. 483 § 1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłe z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Przepis art. 484 § 1 k.c. stanowi natomiast, iż w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości, bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły.

W treści zawartej przez strony umowy z 19 października 2007 roku strony zastrzegły, że w przypadku zwłoki sprzedającego w wykonaniu przedmiotu umowy w stosunku do terminu określonego w § 4 ust. 1 umowy, przekraczającej 90 dni, kupujący mogą odstąpić od umowy w terminie do dnia zawarcia aktu notarialnego przenoszącego na kupujących własność nieruchomości, a sprzedający w takim wypadku zobowiązuje się zwrócić kupującym wpłaconą kwotę tytułem wstępnej ceny powiększonej o odsetki ustawowe oraz zapłacić karę umowną w wysokości 5% wstępnej ceny w terminie 14 dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy (§ 10 ust. 1 pkt b umowy). Podobne uregulowanie umowne odnosiło się do opóźnienia w zawarciu umowy przyrzeczonej. Zapis § 10 ust. 1 pkt c umowy stanowił bowiem, że w przypadku zwłoki sprzedającego w stosunku do terminu określonego w § 5 ust. 3 umowy, przekraczającej 90 dni, kupujący mogą odstąpić od umowy w terminie do dnia 31 grudnia 2009 r. a sprzedający zobowiązuje się: zwrócić kupującym wpłaconą kwotę tytułem wstępnej ceny powiększonej o odsetki ustawowe oraz zapłacić karę umowną w wysokości 5% wstępnej ceny w terminie 14 dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Zgodnie z § 10 ust. 4 umowy, w przypadku zaistnienia okoliczności uprawniających kupujących do odstąpienia od umowy, o których mowa w § 10 ust. 1 lit „b” lub „c”, a nie skorzystania z tego prawa, kupujący mogą dochodzić od sprzedającego kary umownej za każdy pełny miesiąc zwłoki wyliczonej według algorytmu ((...), to jest iloczynu sumy kwot wpłaconych przez kupujących na dzień naliczenia kary tytułem ceny za przedmiot umowy oraz stopy referencyjnej NBP obowiązującej w okresie zwłoki oraz ilorazu tak uzyskanego wyniku przez liczbę 12. Zgodnie z umową, uprawnienie do naliczania kary powstawało po bezskutecznym upływie terminów wskazanych odpowiednio w § 4 ust. 1 i § 5 ust. 3 umowy.

Brzmienie powołanego wyżej § 10 ust. 4 umowy zdaniem Sądu nie pozostawia wątpliwości co do tego, iż powodowie mieli prawo do naliczenia kar umownych z dwóch tytułów: po pierwsze, z tytułu nieterminowej realizacji przedmiotu umowy oraz po drugie, z tytułu opóźnienia w zawarciu finalnej umowy sprzedaży nieruchomości. Dodać przy tym należy, iż zawarty w treści cytowanej regulacji spójnik „lub” pozwala przyjąć, iż oba rodzaje kar umownych były niezależne od siebie i powodowie mogli dochodzić ich łącznie.

Odnosząc się do roszczenia powodów o zapłatę kar umownych za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy, w pierwszej kolejności należy wskazać, iż podstawą naliczenia tych kar było, zgodnie z umową, popadnięcie przez sprzedającego w „zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w stosunku do terminu określonego w § 4 ust. 1 umowy, przekraczającą 90 dni”. Stosownie do art. 476 k.c. dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Nie dotyczy to jednak wypadku, gdy opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W ocenie Sądu, w realiach rozpoznawanej sprawy, pozwanemu można przypisać zwłokę co do wykonania i wydania powodom lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

Z analizy łączącej strony umowy z 19 października 2007 r. wynikało, że termin wykonania jej przedmiotu, z wyłączeniem prac dotyczących infrastruktury towarzyszącej, określony został na 30 listopada 2008 r. W ocenie Sądu pozwany nie wykazał w dostatecznym stopniu, a stosownie do art. 6 k.c. to na nim ciążył ciężar dowodu w tym zakresie, że w powyższym terminie sporny lokal mieszkalny i garaż był już wybudowany i gotowy do przekazania powodom. Ustalone w niniejszej sprawie okoliczności faktyczne prowadziły do zgoda odmiennych wniosków. W uzgodnionym przez strony terminie odbioru przedmiotu umowy, pozwana spółka znajdowała się dopiero w fazie budowy tych lokali, przy czym prowadzone przez nią roboty budowlane znacznie odbiegały w czasie od założeń przyjętych w harmonogramie prac. W związku z ujawnieniem się opóźnień w budowie lokalu mieszkalnego i stanowiska postojowego oraz upływem ustalonego w umowie terminu przekazania lokalu mieszkalnego, powodowie wielokrotnie interweniowali u pozwanego, składając szereg pism z zapytaniami o przyczyny zaistniałych opóźnień oraz o wskazanie realnego terminu ukończenia robót budowlanych. Jak wskazywała na rozprawie powódka M. S., w reakcji na powyższe zapytania, pozwany nigdy nie udzielił im konkretnej odpowiedzi ze wskazaniem harmonogramu prac budowlanych, który przybliżałby powodom realny termin ukończenia przedmiotu umowy. Znajdujący się w aktach sprawy protokół zdawczo-odbiorczy (k. 30) pozwala stwierdzić, iż wydanie powodom lokalu mieszkalnego nastąpiło dopiero 18 maja 2009 roku. Wówczas to powodowie odebrali mieszkalnie w stanie surowym do dalszego wykończenia. Opóźnienie po stronie pozwanego dotyczyło również wydania powodom lokalu niemieszkalnego – miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, co skutecznie nastąpiło dopiero 05 stycznia 2012 r.

Jak wynika z treści pozwu oraz załączonego do niego rozliczenia (k. 87) powodowie wyliczyli kary umowne za nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy od całej uzgodnionej w umowie ceny sprzedaży, przyjmując zarazem, iż przedmiotem odbioru był nie tylko lokal mieszkalny ale również udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego – miejsca postojowego. Powodowie twierdzili bowiem, że wydanie jednego lokalu – mieszkalnego nie czyniło jeszcze zadość obowiązkowi statuowanemu w § 4 ust. 1 umowy deweloperskiej. Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania w tym zakresie (k. 277) powodowie domagali się zatem kar umownych za zwłokę w wydaniu przedmiotu umowy, naliczonych za okres od grudnia 2008 r. do grudnia 2011 r. (licząc pełne miesiące zwłoki), to jest do dnia wydania im ostatniego elementu przedmiotu umowy, a więc miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

W ocenie Sądu, przyjęty przez powodów sposób liczenia kar umownych za nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy należy uznać częściowo za nieprawidłowy. Na wstępie raz jeszcze wypada odwołać się do brzmienia § 10 ust. 4 umowy z 19 października 2007 r., który stanowi, iż w przypadku zaistnienia okoliczności uprawniających kupujących do odstąpienia od umowy, o których mowa w § 10 ust. 1 lit „b” lub „c”, a nie skorzystania z tego prawa, kupujący mogą dochodzić od sprzedającego kary umownej za każdy pełny miesiąc zwłoki wyliczonej według algorytmu ((...)) to jest iloczynu sumy kwot wpłaconych przez Kupujących na dzień naliczenia kary tytułem ceny za przedmiot umowy, którego

dotyczy zwłoka w wydaniu oraz stopy referencyjnej NBP obowiązującej w okresie zwłoki oraz ilorazu tak uzyskanego wyniku przez liczbę 12.

Z treści przytoczonego wyżej zapisu umowy, wedle Sądu jednoznacznie wynika, że podstawą od której należy liczyć kary umowne jest suma wpłaconych kwot tytułem ceny za ten „przedmiot” umowy, którego dotyczy zwłoka w wydaniu. W ocenie Sądu, pomimo zawarcia w § 2 umowy sformułowania „przedmiot umowy”, co sugerowałoby istnienie jednego przedmiotu, w istocie przedmiotem zobowiązania pozwanego było wybudowanie i przeniesienie na rzecz powodów prawa własności dwóch lokali: mieszkalnego i niemieszkalnego – miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym. Za taką interpretacją przemawia także brzmienie § 3 umowy, w którym wyszczególniono odrębne ceny za każdy z lokali, jak również to, iż oba lokale były przedmiotem odrębnych praw, dla których prowadzone były odrębne księgi wieczyste. Okoliczności te, przy uwzględnieniu w szczególności wykładni językowej § 10 ust. 4 umowy, zdaniem Sądu nie pozwalały zaakceptować zaproponowanego przez powodów sposobu liczenia kar umownych. Sposób ten nie tylko bowiem stoi w sprzeczności z przyjętym w umowie wzorem, którego elementem licznika ((...)) jest cena tego tylko przedmiotu, którego dotyczy zwłoka w wydaniu, ale w szczególności jest on sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania, czyniąc tak wyliczoną karę rażąco wygórowaną.

W sytuacji zatem, gdy wydanie przez pozwanego lokalu mieszkalnego i garażu nastąpiło w różnych terminach, to kary umowne za lokal wydany później (garaż) należało liczyć tylko od ceny tego lokalu, którego dotyczyła zwłoka. Przeciwna interpretacja zapisów umowy byłaby sprzeczna z brzmieniem umowy, z samym celem zastrzeżonych w niej kar umownych, a ponadto prowadziłaby do nieuzasadnionego wzbogacenia powodów, gdyż kwota kar umownych wyliczonych za opóźnienie w wydaniu garażu przewyższałaby wartość tego lokalu.

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, do wydania zarówno lokalu mieszkalnego jak i garażu miało dojść najpóźniej 30 listopada 2008 roku (§ 4 umowy). W odpowiedzi na pozew pozwany podnosił jednak, iż w związku ze zleconymi przez powodów robotami dodatkowymi, związanymi ze zmianami aranżacyjnymi w lokalu mieszkalnym, termin wydania powodom tego lokalu, na mocy aneksu z 23 września 2009 r. został wydłużony do 30 grudnia 2008 r., co w ocenie pozwanego, czyniło niezasadnym żądanie zasądzenia kar umownych za nieterminową realizację przedmiotu umowy za miesiąc grudzień 2008 roku.

W ocenie Sądu powołana argumentacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie. Na początek zauważyć trzeba, iż stosownie do art. 77 k.c. uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. W związku z faktem, iż sporna umowa z 19 października 2007 r. zawarta została w formie aktu notarialnego, zmiana jej istotnych postanowień (w tym w szczególności terminu wykonania przedmiotu umowy), wymagała zawarcia stosownego aneksu w takiej samej formie, o co pozwany, jako podmiot prowadzący działalność deweloperską, niewątpliwie winien był zadbać. W świetle powyższego należało więc uznać, iż powoływane przez pozwanego aneksy w części w jakiej dotyczyły zmiany terminu wykonania przedmiotu umowy ustalonego w umowie z 19 października 2007 r. nie mogą być uznane za skuteczną zmianę umowy w tym zakresie. Na marginesie podnieść należy, iż stosownie do § 2 ust. 4 łączącej strony umowy, same zmiany aranżacji lub układu lokalu mieszkalnego zaproponowane przez kupującego i zaakceptowane przez sprzedającego nie stanowiły istotnych zmian przedmiotu umowy i zgodnie z wolą stron dla swej ważności nie wymagały one formy aktu notarialnego. Przedmiotowe aneksy, w części w jakiej dotyczyły wykonania przez pozwanego dodatkowych robót aranżacyjnych w spornym lokalu, były zatem ważne i skuteczne.

Niezależnie jednak od poczynionych wyżej uwag, zdaniem Sądu zaznaczyć trzeba, iż wspomniane prace dodatkowe, których zakres w niewielkim tylko stopniu zmieniał przedmiot umowy, nie mogły wpłynąć we wskazanym okresie na wydłużenie terminu wydania lokalu. Załączona przez powodów dokumentacja zdjęciowa z tego okresu (k. 283-289) obrazuje niewielki stopień zaawansowania prac budowlanych w budynku, w którym usytuowany był lokal mieszkalny powodów, pozwalając na wysunięcie wniosku, iż niezależnie od podpisanych przez strony aneksów, pozwany znajdował się w znacznym opóźnieniu w budowie samego lokalu i przyczyną tegoż opóźnienia nie były wprowadzone na mocy spornych aneksów zmiany projektowe w lokalu.

W ocenie Sądu, całokształt zgromadzonych w sprawie dowodów, w tym powołana wyżej dokumentacja zdjęciowa, korespondencja prowadzona przez strony oraz protokoły odbioru lokalu i wydania kluczy wraz z protokołem stwierdzonych wad i usterek z 18 maja 2009 roku, uprawniają do stwierdzenia, że pozwany w okresie od grudnia 2008 roku do kwietnia 2009 roku pozostawał, z przyczyn leżących po jego stronie, w opóźnieniu w wykonaniu na rzecz powodów lokalu mieszkalnego i za ten okres powodom należały się kary umowne, wyliczone stosownie do § 10 ust. 4 umowy. Pozwanemu zarzucić można nadto zwłokę w wydaniu powodom lokalu niemieszkalnego – miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, co, jak już wcześniej wskazano, nastąpiło dopiero 05 stycznia 2012 r. Przedłożone przez powodów protokoły odbioru wskazują na to, iż pomimo zgłoszenia przez pozwanego 27 stycznia 2011 r. do odbioru miejsca postojowego, lokal ten nie nadawał się wówczas do użytkowania (pomieszczenia garażowe nie były odebrane przez Straż Pożarną), czego skutkiem była dwukrotna odmowa przez powodów podpisania protokołu odbioru garażu. Lokal ten skutecznie odebrany został w styczniu 2012 roku, co czyni zasadnym roszczenie powodów o zapłatę kar umownych z powyższego tytułu, naliczonych za okres od grudnia 2009 roku do grudnia 2011 roku.

Odnośnie samego sposobu naliczania kar umownych zaznaczyć wypada, iż Sąd nie podzielił argumentacji pozwanego, iż naliczanie kar umownych za nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy mogło rozpocząć się dopiero po upływie 90 dni liczonych od terminów wykonania przedmiotu umowy. Zauważyć bowiem należy, iż, jak stanowi cytowany już § 10 ust. 4 łączącej strony umowy, uprawnienie do naliczania kary powstawało po bezskutecznym upływie terminów wskazanych odpowiednio w § 4 ust. 1 i § 5 ust. 3 umowy. Z treści powołanego zapisu jednoznacznie zatem wynika, iż samo naliczanie kar umownych możliwe było dopiero w sytuacji powstania zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy, przekraczającej okres 90 dni liczonych od daty ustalonej w umowie. W sytuacji powstania takiego opóźnienia aktualizuje się uprawnienie strony do naliczania kar umownych, jednakże początkiem okresu, od którego należy liczyć kary jest data powstania opóźnienia, a więc w rozpoznawanej sprawie, był to miesiąc grudzień 2009 roku.

Mając na względzie poczynione dotychczas rozważania odnośnie okresu zwłoki pozwanego w wykonaniu przedmiotu umowy, a także opierając się na załączonym do pozwu zestawieniu kar umownych (k. 87), których wysokością Sąd był związany, w pierwszej kolejności należało uznać, iż na uwzględnienie zasługiwały wyliczone przez pozwanego kary umowne za okres od grudnia 2008 r. do kwietnia 2009 r. Okres ten obejmował bowiem zwłokę w wydaniu obu „składników” przedmiotu umowy, czyli garażu i mieszkania, stąd przyjęty przez powodów sposób liczenia kar (od łącznej ceny mieszkania i garażu) był co do zasady prawidłowy. Zasygnalizować w tym miejscu wypada, że do wyliczenia wspomnianych kar umownych powodowie przyjęli zaniżone, w stosunku do obowiązujących w tym okresie, wartości stóp referencyjnych NBP, przez co żądane kwoty są niższe od tych, których w rzeczywistości, przy prawidłowym zastosowaniu obowiązujących stóp referencyjnych NBP, powodowie mogliby dochodzić. Będąc jednak związanym granicami żądania powodów Sąd przyjął, iż należne powodom kary umowne za nieterminowe wydanie lokalu mieszkalnego i garażu, naliczone za okres od grudnia 2008 roku do kwietnia 2009 roku wynosiły ogółem **6.834,97 zł** (w tym: za grudzień 2008 r. – 1.696,63 zł, za styczeń 2009 r. – 1.497,17 zł, za luty 2009 r. – 1.289,53 zł, za marzec 2009 r. – 1.206,60 zł, za kwiecień 2009 r. – 1.145,04 zł).

Kary umowne za pozostały okres, to jest od kwietnia 2009 roku do grudnia 2011 roku dotyczyły wyłącznie zwłoki w wydaniu powodom miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stąd, zgodnie z wzorem zawartym w § 10 ust. 4 umowy, należało je liczyć jedynie od ustalonej przez strony ceny lokalu niemieszkalnego, to jest od kwoty 12.650 zł.

Pierwotnie, zgodnie z żądaniem pozwu, powodowie domagali się zasądzenia kar umownych za nieterminowe wydanie garażu (w ocenie powodów pociągało to za sobą niewydanie całego przedmiotu umowy), naliczonych do grudnia 2010 r. Uwzględniając omówiony powyżej sposób liczenia kar umownych, Sąd wyliczył, iż kary za zwłokę w wydaniu powodom miejsca garażowego, liczone według wzoru: 12.650 zł x stopa referencyjna NBP : 12, kształtowały się we wskazanym okresie następująco:

- za maj 2009 r. kwota 39,53 zł (12.650 x 3,75%/12),

- za czerwiec 2009 r. kwota 39,53 zł (12.650 x 3,75%/12),

- za lipiec 2009 r. kwota 36,89 zł ($12.650 \times 3,50\%/12$),
- za sierpień 2009 r. kwota 36,89 zł ($12.650 \times 3,50\%/12$),
- za wrzesień 2009 r. kwota 36,86 zł ($12.650 \times 3,50\%/12$),
- za październik 2009 r. kwota 36,89 zł ($12.650 \times 3,50\%/12$),
- za listopad 2009 r. kwota 36,89 zł ($12.650 \times 3,50\%/12$),
- za grudzień 2009 r. kwota 36,89 zł ($12.650 \times 3,50\%/12$),
- za styczeń 2010 r. kwota 36,89 zł ($12.650 \times 3,50\%/12$),
- za luty 2010 r. kwota 36,89 zł ($12.650 \times 3,50\%/12$),
- za marzec 2010 r. kwota 36,89 zł ($12.650 \times 3,50\%/12$),
- za kwiecień 2010 r. kwota 36,89 zł ($12.650 \times 3,50\%/12$),
- za maj 2010 r. kwota 36,89 zł ($12.650 \times 3,50\%/12$),
- za czerwiec 2010 r. kwota 36,89 zł ($12.650 \times 3,50\%/12$),
- za lipiec 2010 r. kwota 36,89 zł ($12.650 \times 3,50\%/12$),
- za sierpień 2010 r. kwota 36,89 zł ($12.650 \times 3,50\%/12$),
- za wrzesień 2010 r. kwota 36,89 zł ($12.650 \times 3,50\%/12$),
- za październik 2010 r. kwota 36,89 zł ($12.650 \times 3,50\%/12$),
- za listopad 2010 r. kwota 36,89 zł ($12.650 \times 3,50\%/12$),
- za grudzień 2010 r. kwota 36,89 zł ($12.650 \times 3,50\%/12$).

Ogółem, po sumowaniu powyższych kwot, kary umowne za zwłokę w wydaniu miejsca postojowego w okresie od maja 2009 r. do grudnia 2010 r. wyniosły kwotę **743,08 zł**.

Analogicznie jak wyżej należało liczyć kary umowne za nieterminowe wydanie miejsca postojowego za dalszy okres, to jest od stycznia 2011 r. do grudnia 2011 r., które zostały objęte rozszerzonym żądaniem powodów, zgłoszonym w piśmie procesowym z 12 kwietnia 2013 r. (k. 277).

Kary te we wspomnianym okresie kształtowały się następująco:

- za styczeń 2011 r. kwotę 36,89 zł ($12.650 \times 3,50\%/12$),
- za luty 2011 r. kwotę 39,53 zł ($12.650 \times 3,75\%/12$),
- za marzec 2011 r. kwotę 39,53 zł ($12.650 \times 3,75\%/12$),
- za kwiecień 2011 r. kwotę 39,53 zł ($12.650 \times 3,75\%/12$),
- za maj 2011 r. kwotę 42,16 zł ($12.650 \times 4,00\%/12$),
- za czerwiec 2011 r. kwotę 44,80 zł ($12.650 \times 4,25\%/12$),

- za lipiec 2011 r. kwotę 47,43 zł ($12.650 \times 4,50\%/12$),
- za sierpień 2011 r. kwotę 47,43 zł ($12.650 \times 4,50\%/12$),
- za wrzesień 2011 r. kwotę 47,43 zł ($12.650 \times 4,50\%/12$),
- za październik 2011 r. kwotę 47,43 zł ($12.650 \times 4,50\%/12$),
- za listopad 2011 r. kwotę 47,43 zł ($12.650 \times 4,50\%/12$),
- za grudzień 2011 r. kwotę 47,43 zł ($12.650 \times 4,50\%/12$).

Ogółem, po zsumowaniu powyższych kwot, kary umowne za zwłokę w wykonaniu miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym wyniosły w okresie od stycznia 2011 r. do grudnia 2011 r. kwotę **527,02 zł**. Nadmienić przy tym wypada, iż powodowie przy wyliczeniu powyższych należności przyjęli w tabeli (k. 87) nieprawidłowe (zawyżone) wartości stóp referencyjnych NBP, stąd wyliczenie kar umownych za ten okres, oprócz uwzględnienia innej podstawy ich naliczania (wyłącznie od ceny za garaż) wymagało także skorygowania stóp procentowych stanowiących składnik przyjętego w umowie wzoru.

Podsumowując dokonane dotychczas wyliczenia należało stwierdzić, iż kary umowne za zwłokę w wykonaniu i wydaniu powodom lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym wynosiły ogółem kwotę **8.105,06 zł**, z czego kwota 6.834,96 zł stanowiła łącznie kary za niewydanie lokalu i garażu w okresie od grudnia 2008 r. do kwietnia 2009 r., kwota 743,08 zł stanowiła kary za niewydanie garażu w okresie od kwietnia 2009 r. do grudnia 2010 r., natomiast kwota 527,02 zł kary za niewydanie garażu w okresie od stycznia 2011 r. do grudnia 2011 r.

Przechodząc do kar umownych za nieterminowe zawarcie umowy przyrzeczonej, na początek raz jeszcze wypada powtórzyć, iż w treści § 5 ust. 3 umowy z 19 października 2007 r. strony ustaliły, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu i udziału we współwłasności garażu oraz części wspólnych budynku nastąpi w terminie 2 miesięcy od uzyskania zaświadczenia Prezydenta W. o samodzielności lokalu, jednak nie później niż do 30 września 2009 r. i pod warunkiem uregulowania przez kupujących wszystkich należności wynikających z umowy. Z przedłożonych przez strony dokumentów wynikało, że 24 stycznia 2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. wydał decyzję udzielającą pozwolenia na użytkowanie budynku, w którym usytuowany był lokal mieszkalny stanowiący przedmiot łączącej strony umowy, natomiast na początku lutego 2012 roku pozwany otrzymał zaświadczenie o samodzielności spornego lokalu. Ostatecznie, do zawarcia między stronami umowy sprzedaży opisanych wyżej nieruchomości (mieszkania i miejsca postojowego) doszło 22 października 2012 roku, a więc z trzyletnim opóźnieniem w stosunku do ustalonej w umowie daty.

Jak stanowił zapis § 10 ust. 4 w związku z § 5 ust. 3 umowy z 19 października 2007 r., powodowie jako kupujący mogli dochodzić kar umownych w razie zwłoki w zawarciu umowy przyrzeczonej, przekraczającej 90 dni. W kontekście powołanego zapisu, pozwany zarzucał, iż początkiem okresu naliczania kar umownych może być miesiąc następujący dopiero po upływie wspomnianych 90 dni liczonych od uzgodnionego w umowie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Powyższy zarzut, wedle Sądu był całkowicie niezasadny, albowiem, tak jak to już wyjaśniono powyżej, zawarte w umowie sformułowanie „zwłoki przekraczającej 90 dni” dotyczył jedynie okresu, w którym nie aktualizowało się prawo do naliczania kar umownych za zwłokę w zawarciu umowy. Przyjąć zatem należy, że skoro pozwany przekroczył termin zawarcia umowy przyrzeczonej o owe 90 dni, to kary z powyższego tytułu należy liczyć od miesiąca następującego po przewidzianej w umowie dacie, w której umowa ta miała być podpisana przez strony.

Dalej godzi się podkreślić, iż wbrew stanowisku pozwanego, okoliczności faktyczne sprawy pozwalają na przypisanie mu odpowiedzialności za opóźnienie w zawarciu z powodami finalnej umowy sprzedaży nieruchomości za cały dochodzony przez powodów okres, to jest od października 2009 r. do września 2012 r.

Jak chodzi o opóźnienie w zawarciu umowy za okres od października 2009 r. do stycznia 2012 r., poprzestać wystarczy na stwierdzeniu, iż sam pozwany nie kwestionował powyższego faktu, przyznając w toku procesu, iż przyczyny opóźnienia w tym zakresie leżały po jego stronie. Powyższą okoliczność potwierdza również treść prowadzonej między stronami korespondencji, w której to pozwany, na pytania powodów o termin zawarcia umowy przyrzeczonej, powoływał się na istniejące opóźnienia w realizacji robót budowlanych przez wykonawców, przedłużające się rozmowy z dostawcami mediów, opóźnienia w realizacji prac związanych z przyłączeniem osiedla do sieci wodnokanalizacyjnej i energetycznej, a także zwłokę po stronie nabywców poszczególnych lokali mieszkalnych w wykończeniu mieszkań.

Wedle twierdzeń pozwanego, podnoszonych w odpowiedzi na pozew, okres zawinionego opóźnienia spółki w zawarciu umowy przyrzeczonej zakończył się w styczniu 2012 r., albowiem już w lutym 2012 r. pozwany poinformował powodów o możliwości zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego i garażu, wyznaczając w tym celu termin spotkania u notariusza na 27 lutego 2012 r. Od lutego 2012 r., zdaniem pozwanego nie istniały zatem żadne przeszkody w zawarciu umowy przyrzeczonej, stąd odpowiedzialność za dalszy okres opóźnienia w dokonaniu tej czynności, przypisać należy powodom.

Z powyższym stanowiskiem pozwanego, zdaniem Sądu, nie sposób się zgodzić. W pierwszej kolejności zaznaczenia wymaga, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci licznych pism kierowanych przez powodów do pozwanej spółki, w sposób niewątpliwy świadczy o istnieniu po stronie powodów woli zawarcia z pozwanym umowy przenoszącej na nich własność zamówionego lokalu mieszkalnego i garażu. Wyrazem istnienia tej woli był również fakt stawiennictwa powodów na zaproponowany przez pozwanego termin spotkania u notariusza, jednakże z przyczyn niezależnych od powodów, w terminie tym, ostatecznie nie doszło do zawarcia rzeczonyj umowy. Przyczyną odmowy podpisania aktu notarialnego, było brzmienie zaproponowanego przez spółkę projektu umowy, zawierającego § 6 w myśl którego: „...wszelkie roszczenia stron z tytułu przedwstępnej umowy oraz z tytułu niedochowania terminu przeniesienia własności lokalu zostały wyczerpane”.

W ocenie Sądu, uzależnienie przez pozwaną spółkę podpisania umowy od zrzeczenia się w całości lub nawet w części przez powodów spornych roszczeń o zapłatę kar umownych, należało uznać za działanie nieuzasadnione, a ówczesną odmowę podpisania przez powodów aktu notarialnego w brzmieniu proponowanym przez dewelopera za działanie racjonalne. Jednocześnie wskazać należy, iż sama kwestia kar umownych za zwłokę nie była istotnym elementem umowy przyrzeczonej, stąd wobec powstałego na tym tle między stronami sporu, nie istniały przeszkody do pomięcia w umowie sprzedaży zapisów dotyczących kar umownych i kontynuowanie przez strony rozmów ugodowych w tym przedmiocie. Wyczekująca postawa pozwanej spółki, zmierzającej do uzyskania zgody powodów na zrzeczenie się lub istotne ograniczenie roszczeń z tytułu kar umownych, wedle Sądu nie może usprawiedliwiać powstałego z tego tytułu opóźnienia w zawarciu umowy przyrzeczonej i prowadzić do „przerzucenia” winy za to opóźnienie na powodów.

Mając na uwadze powołane wyżej okoliczności Sąd uznał, że pozwany znalazł się w zwłoce w wykonaniu obowiązku zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu i stanowiska garażowego w całym okresie objętym żądaniem pozwu oraz dalszych pism procesowych, to jest od października 2009 r. do września 2012 r. Konsekwencją powyższego było uznanie, iż po stronie powodów zaktualizowało się uprawnienie zawarte w § 10 ust. 4 umowy w związku z § 5 ust. 3 umowy do domagania się od pozwanego zapłaty kar umownych za wskazany okres z tytułu zwłoki w zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości.

Przed przystąpieniem do szczegółowego wyliczenia należnych powodom kar umownych za nieterminowe zawarcie umowy przyrzeczonej, koniecznym było jeszcze zbadanie zasadności dwóch podniesionych przez pozwanego zarzutów, które mogłyby wpłynąć na wysokość dochodzonego przez powodów roszczenia. W odpowiedzi na pozew pozwany podniósł bowiem zarzut potrącenia przysługującej mu w stosunku do powodów wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych za sporny lokal z wierzytelnością powodów o zapłatę kar umownych za okres od stycznia 2010 r. do lutego 2011 r., co w ocenie pozwanego winno skutkować oddaleniem powództwa w tej części. Odnośnie natomiast roszczenia powodów za okres od marca 2011 r. do września 2012 r. pozwany podniósł zarzut rażącego wygórowania tych kar, wnosząc o ich miarkowanie na podstawie art. 484 § 2 k.c.

Zgłoszone przez pozwanego zarzuty okazały się niezasadne.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że na gruncie rozpoznawanej sprawy pozwany nie wykazał, by przysługiwała mu względem powodów wzajemna wierzytelność w kwocie 15.031,46 zł, przedstawiona do potrącenia w pisemnym oświadczeniu pozwanego z 07 lutego 2013 r. (k. 259).

Jak wynika z treści § 12 ust. 3 łączącej strony umowy, obowiązek ponoszenia kosztów eksploatacji powstawał od pierwszego dnia miesiąca następującego po wyznaczonym przez pozwanego terminie odbioru o którym mowa w § 4 ust. 5 umowy.

Kupujący mieli ponosić również koszty związane z administracją i utrzymaniem urządzeń wspólnych budynku i nieruchomości gruntowej oraz ochrony inwestycji. Koszty te miały być naliczane proporcjonalnie do udziału powierzchni lokalu w ogólnej powierzchni lokali znajdujących się w budynku. Zgodnie z § 4 ust. 8 umowy, protokół przekazania odbioru stanowił podstawę do naliczania opłat administracyjno-czynszowych na podstawie umowy administracyjnej.

W ocenie Sądu przedłożone przez pozwanego dokumenty w postaci not i obciążeń z tytułu opłat administracyjno-czynszowych, nie są wystarczające dla ustalenia wysokości obciążających powodów zobowiązań z powyższego tytułu. Na podstawie wspomnianych dokumentów nie sposób ustalić, w jaki sposób pozwany liczył poszczególne opłaty, a w szczególności, jaka część ewentualnych należności, obejmowała opłaty za media, a jaka dotyczyła kosztów administrowania nieruchomością wspólną. Zauważyć w tym miejscu należy, że pozwany nie przedłożył do akt sprawy umowy administracyjnej, o której mowa w § 4 ust. 8 umowy deweloperskiej, nie przedstawił również dokumentów źródłowych, z których wynikałaby wysokość poszczególnych kosztów i sposób ich wyliczenia. Niezależnie od powyższego, zdaniem Sądu, rację mają powodowie, iż wątpliwości budzi zasadność żądania przez pozwanego zapłaty opłat za administrowanie nieruchomością wspólną za okres, w którym nie istniała jeszcze wspólnota mieszkaniowa i powodowie nie byli właścicielami lokalu. Dysponując przedłożonymi przez pozwanego dokumentami nie sposób nadto ustalić, jakie opłaty z tytułu utrzymania i administrowania nieruchomością wspólną istniały w czasie, kiedy spółka, znajdując się w znacznym opóźnieniu, realizowała jeszcze prace budowlane i na terenie całej inwestycji nie było wykończonych klatek schodowych, nie działały windy, zaś wokół budynków brak było chodników, czy zieleni. Trudno mówić w takim przypadku o jakichkolwiek kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, gdy de facto nieruchomość ta, z formalnego punktu widzenia, nie była jeszcze gotowa do użytkowania i toczyły się prace budowlane. Jakkolwiek mając na względzie brzmienie spornej umowy można zgodzić się z pozwanym, iż co do zasady powodów obciążają koszty za media, to również w tej części, wierzytelność pozwanego nie została należycie skonkretyzowana i wyliczona. Pozwany nie przedstawił stanu liczników, z którego wynikałby zakres zużycia przez powodów wody czy energii elektrycznej, nie wiadomo również, z czego wynikała wartość przyjętego przez spółkę ryczałtu za media. Ustalona odgórnie wysokość tych kosztów, nie wykazana żadnymi dokumentami źródłowymi, wedle Sądu, w realiach przedmiotowej sprawy wykluczała możliwość uwzględnienia podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia. Ubocznie wypada również zaznaczyć, że jak wynika z przedłożonych przez powodów pism, otrzymują oni wezwania do zapłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz za media zarówno kierowane przez zarządcę jak i przez pozwanego, co rodzi wątpliwości odnośnie tego, komu w istocie powodowie mają świadczyć powyższą należność. Z jednej strony bowiem, jak wyjaśniał na rozprawie świadek T. M., podmiotem uprawnionym do pobierania opłat jest spółka (...) sp. z o.o., pełniąca funkcję zarządcy nieruchomości, z drugiej jednak stroną umów z dostawcami mediów był pozwany, co sugerowałoby rozwiązanie, iż koszty z tego tytułu należałoby regulować na jego rzecz. Opisany dualizm w pobieraniu opłat od powodów oraz problem z ustaleniem podstaw wyliczenia żądanych od powodów kosztów ostatecznie przesądził zatem o nieuwzględnieniu podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia.

W toku niniejszego procesu pozwany z ostrożności procesowej, złożył wniosek o miarkowanie naliczonych kar umownych, ze względu na przesłankę rażącego wygórowania tych kar, jak i powołując się na fakt wykonania zobowiązania w całości. Powołane okoliczności, w świetle poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych, zdaniem Sądu nie mogły usprawiedliwiać redukcji zobowiązania pozwanego z tytułu kar umownych.

Podkreślić należy, że co do zasady, zgodnie z art. 484 § 1 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. Kodeks cywilny przewiduje pewne możliwości częściowego – ale nie całkowitego – uchylenia się od obowiązku zapłaty kary umownej. Art. 484 § 2 k.c. dopuszcza bowiem zmniejszenie (miarkowanie) kary umownej, gdy zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane lub gdy kara umowna jest rażąco wygórowana. Zaznaczyć w tym miejscu trzeba, że do miarkowania kary umownej może dojść wyłącznie na żądanie dłużnika, nigdy zaś z urzędu.

W ocenie Sądu, biorąc pod uwagę skalę inwestycji budowlanej obejmującej kilkaset mieszkań, fakt, iż pozwany od wielu lat prowadzi działalność deweloperską i ma doświadczenie w branży budowlanej, zdaniem Sądu nie sposób uznać, by istniejące opóźnienie – tak w wykonaniu przedmiotu umowy jak i w zawarciu umowy przyrzeczonej – było wynikiem nadzwyczajnych, niemożliwych do przewidzenia zdarzeń. Przyczyny, które w niniejszej sprawie zadecydowały o powstaniu opóźnienia, były tak naprawdę typowymi przeszkodami, które mogą pojawić się na etapie realizacji inwestycji budowlanej, i które pozwany winien był uwzględnić przy planowaniu tego procesu, proponując w umowie (której był zresztą autorem) realne terminy wykonania lokalu i zawarcia umowy. Zaakcentować tymczasem wypada, że w rozpoznawanej sprawie to sam pozwany przyjął na siebie bardzo krótkie terminy wykonania umowy, jak i zaproponował wysokość kar umownych oraz określił sposób ich liczenia. Z powyższych względów, niezasadne wydaje się stanowisko pozwanego, iż dochodzone kary umowne są rażąco wygórowane.

Oddalając wniosek pozwanego o miarkowanie kar umownych Sąd miał również na względzie znaczny, bo przekraczający 3 lata, okres powstałego opóźnienia w zawarciu umowy przyrzeczonej oraz związane z tym negatywne konsekwencje dla powodów, zarówno finansowe (w postaci konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów ubezpieczenia kredytu), jak i niemajątkowe, wiążące się z niepewnością co do uzyskania prawa własności lokalu mieszkalnego i garażu oraz obawą o wypowiedzenie umowy kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup tych lokali.

Reasumując powyższe Sąd stanął na stanowisku, iż powodom należą się kary umowne za zwłokę w zawarciu umowy przyrzeczonej za cały żądany przez powodów okres, to jest od października 2009 r. do września 2012 r. Do wyliczenia tych kar należało zastosować taki sam wzór, jak w przypadku kar umownych za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy, to jest iloczyn sumy wpłaconych kwot (w tym przypadku w zestawieniu powodów na k. 87 przyjęto kwotę 349.671,98 zł) i stopy referencyjnej NBP podzielony przez liczbę 12.

Po skorygowaniu częściowo nieprawidłowo przyjętych w wyliczeniach powodów stop referencyjnych NBP kary umowne za opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej za okres od października 2009 r. do czerwca 2012 r. (to jest za okres objęty pierwotnym żądaniem pozwu) wyniosły kwotę **37.808,33 zł**, natomiast za dalszy okres, objęty żądaniem zawartym w piśmie procesowym z 29 października 2012 r., to jest od lipca 2012 r. do września 2012 r. wyniosły kwotę **4.152,36 zł**. Ogółem, po zsumowaniu powyższych wartości, łączna suma kar umownych za zwłokę w zawarciu umowy przenoszącej na powodów własność lokalu mieszkalnego i garażu wyniosła **41.960,69 zł**.

Mając na względzie dokonane wyliczenia, Sąd zasądził solidarnie na rzecz powodów M. S. i T. S. od pozwanego (...) spółki z o.o. spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą we W. kwotę 50.065,75 zł, w tym: kwotę 8.105,06 zł tytułem kar umownych za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy oraz kwotę 41.960,69 zł tytułem kar umownych za zwłokę w zawarciu umowy przyrzeczonej (punkt I. sentencji wyroku).

Rozstrzygnięcie co do odsetek od zasądzonych kwot Sąd wydał w oparciu o treść art. 481 k.c. i art. 455 k.c. O opóźnieniu można mówić jedynie, gdy nadszedł już termin spełnienia świadczenia, zaś zgodnie z ogólną regułą zawartą w art. 455 k.c. termin spełnienia świadczenia może być oznaczony przez strony albo obowiązujące przepisy, może on wynikać także z właściwości zobowiązania, natomiast jeżeli nie zachodzi żadna ze wspomnianych sytuacji, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania.

Pierwotnie powodowie domagali się zapłaty kar umownych za zwłokę w wydaniu przedmiotu umowy za okres od grudnia 2008 r. do grudnia 2010 r. oraz za zwłokę w zawarciu umowy przyrzeczonej od października 2009 r. do czerwca 2012 r. wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od 21 marca 2012 r. do dnia zapłaty. O zapłatę powyższej należności powodowie wezwali pozwanego pismem z 15 marca 2012 r., wyznaczając termin 14 dni na spełnienie świadczenia. Z uwagi na to, iż powodowie nie przedłożyli dowodu doręczenia pozwanemu powyższego wezwania, jednakże spółka udzieliła na nie odpowiedzi pismem z 21 marca 2012 r., wedle Sądu należało przyjąć, iż pozwany otrzymał wspomniane wezwanie najpóźniej 19 marca 2012 r. (w poniedziałek) i od tej daty można było liczyć 14 – dniowy termin na dobrowolną zapłatę żądanych kar umownych.

W świetle powyższego, odsetki ustawowe od wyliczonych przez Sąd kar umownych za okres objęty żądaniem pozwu w łącznej kwocie 45.386,37 zł zasądzono od 03 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty.

Dalej idące żądanie powodów zgłoszone zostało w piśmie przygotowawczym z 29 października 2012 r. (k. 133) i obejmowało ono kary umowne za opóźnienie w zawarciu umowy przenoszącej na powodów własność lokalu mieszkalnego i garażu za okres od lipca 2012 r. do września 2012 r. Odpis pisma zawierającego rozszerzenie powództwa doręczony został pozwanemu 21 grudnia 2012 r., stąd po doliczeniu do tej daty okresu 14 dni należało przyjąć, iż termin spełnienia świadczenia z powyższego tytułu upływał 04 stycznia 2013 r. Zgodnie z wyliczeniami Sądu, kary umowne za zwłokę w zawarciu umowy przyrzeczonej w okresie od lipca do września 2012 r. wyniosły kwotę 4.152,36 zł i od tej kwoty zasądzono odsetki ustawowe od dnia 05 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty.

Ostatnie rozszerzenie powództwa nastąpiło w piśmie powodów z 12 kwietnia 2013 r. (k. 277) i obejmowało żądanie zasądzenia kar umownych za niewydanie lokalu niemieszkalnego (garażu) za okres od stycznia 2011 r. do grudnia 2011 r. Pismo to nadano pozwanemu 11 kwietnia 2013 r., stąd można przyjąć, że najwcześniej otrzymał je 15 kwietnia 2013 r. Doliczając dwutygodniowy termin na spełnienie świadczenia, odsetki ustawowe od kar umownych za zwłokę w wydaniu garażu za okres od stycznia 2011 r. do grudnia 2011 r., ustalonych przez Sąd na kwotę 527,02 zł zasądzono od 30 kwietnia 2013 r.

Dalej idące powództwo w zakresie należności głównej i odsetek podlegało oddaleniu. Sąd oddalił również zgłoszone w pozwie roszczenie o zasądzenie kwoty 68,88 zł, tytułem poniesionych przez powodów kosztów protokołu ich stawiennictwa 27 lutego 2012 r. przed notariuszem, celem zawarcia umowy przyrzeczonej oraz stwierdzającego odmowę przez powodów zawarcia tej umowy z przyczyn opisanych w tym protokole. Uwzględnieniu powyższego żądania sprzeciwiała się treść art. 484 § 1 k.c., z którego wprost wynika, iż kara umowna należy się wierzycielowi bez względu na wysokość poniesionej szkody i niedopuszczalne jest żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary, chyba że strony inaczej postanowiły. Skoro zatem strony zastrzegły w umowie kary na wypadek nieterminowego wykonania zobowiązania przez sprzedającego, kary te kompensują wszelkie poniesione przez powodów szkody z tego tytułu, w tym wspomniane wyżej koszty czynności notarialnej.

Orzeczenie o kosztach wydano na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., zgodnie z którym Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Rozstrzygając o kosztach procesu w niniejszej sprawie Sąd miał na względzie całokształt zgłoszonych przez powodów roszczeń, a zatem wziął pod uwagę również zawarte w pozwie żądania o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powodów własności lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym. Z uwagi na to, iż po wytoczeniu powództwa, żądania powodów w tym zakresie zostały zaspokojone, to jest 22 października 2012 r. doszło do zawarcia między stronami umowy przyrzeczonej, powodowie w piśmie procesowym z 29 października 2012 r. cofnęli pozew w tym zakresie, co skutkowało umorzeniem postępowania w zakresie wspomnianych roszczeń.

W myśl art. 203 § 2 k.p.c. w razie cofnięcia pozwu pozwany może domagać się zwrotu kosztów procesu od powoda, niemniej jednak zasada ta nie ma zastosowania w przypadku, gdy pozwany dał powód do wytoczenia powództwa,

bowiem mimo wcześniejszych wezwań do spełnienia świadczenia, spełnia je dopiero po wniesieniu pozwu. W orzecznictwie ugruntowanej jest stanowisko, że w sytuacji, gdy cofnięcie pozwu wywołane było zaspokojeniem roszczenia powoda w toku procesu, a wystąpienie z pozwem było niezbędne do celowego dochodzenia praw lub celowej obrony, powoda należy traktować jako stronę wygrywającą sprawę (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2011 r., V CZ 111/10, LEX nr 898274).

Biorąc pod uwagę zakres i wartość przedmiotu sporu dla zgłoszonych w pozwie roszczeń niepieniężnych o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli, a także wobec częściowego uwzględnienia roszczeń o zapłatę kar umownych, Sąd stanął na stanowisku, iż powodowie w przeważającym zakresie wygrali niniejszą sprawę, stąd przysługuje im zwrot kosztów procesu od pozwanego w całości.

Zasądzone od pozwanego na rzecz powodów w punkcie III. sentencji wyroku koszty procesu obejmowały uiszczoną opłatę od pozwu w kwocie 3.596 zł [w wysokości wynikającej z pisma z 29 października 2012 r. k. 133] oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7.200 zł, ustalone na podstawie § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 490) oraz opłatę skarbową od udzielonego pełnomocnictwa.

W punkcie IV. sentencji wyroku Sąd nakazał pozwanemu, jako przegrywającemu sprawę, uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 761 zł tytułem brakującej opłaty od rozszerzonego powództwa, która w toku procesu nie została od powodów pobrana. Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowił przepis art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. 2010 r. Nr 90, poz. 594, z późn. zm.) w zw. z art. 100 zd. 2 k.p.c.