

Sygn. akt I C 1804/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Agnieszka Hreczańska - Cholewa

Protokolant Dorota Nitkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa A. L.

przeciwko (...) sp. z o.o. w K.

o zapłatę I. zasądza od strony pozwanej (...) sp. z o.o. w K. na rzecz powódki A. L. kwotę 150 000 zł (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od 06.11.2012 r. do dnia zapłaty; II. dalej idące powództwo w zakresie odsetek oddala; III. zasądza od strony pozwanej (...) sp. z o.o. w K. na rzecz powódki A. L. kwotę 11 117 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódka A. L. domagała się zasądzenia od strony pozwanej (...) sp. z o.o. w K. kwoty 150 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 03.11.2012 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu żądania pozwu powódka wskazała, że strony łączyła umowa deweloperska, na mocy której strona pozwana zobowiązana była m.in. do wybudowania budynku A opisanego w par. 3 ust. 1 pkt. 7 umowy, wyodrębnienia lokalu mieszkalnego, opisanego w par. 3 ust. 1 lit. A umowy i przeniesienia prawa własności tego lokalu na powódkę w stanie wolnym od obciążeń hipotecznych. Nadto pozwana zobowiązała się do przedłożenia do przyrzeczonej umowy sprzedaży zgody (...)Banku (...)w P. na zwolnienie przedmiotu sprzedaży z hipoteki obciążającej nieruchomości, bezobciążeniowe odłączenie przedmiotu w niniejszej umowy od księgi macierzystej i wyodrębnienie dla lokalu nowej księgi wieczystej, która to zgoda zostanie wydana przez bank pod warunkiem realizacji przez strony umowy. Strony ustaliły cenę przedmiotu na 416 230 zł, z czego powódka uiściła bezpośrednio na rzecz strony pozwanej kwotę 150 000 zł. Pozostała kwota miała zostać uiszczona na rzecz banku kredytującego pod warunkiem wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu bez obciążeń. Zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić w dniu 31.08.2012 r. Zgodnie z par. 8 ust. 6 umowy w przypadku nie przeniesienia przez stronę pozwaną własności określonego w umowie lokalu wraz z prawami przynależnymi w terminie do dnia 31.08.2012 r., strona pozwana była zobowiązana do zapłaty na rzecz powódki kary umownej równej kwocie wpłaconej przez powódkę na poczet nabycia przedmiotu umowy. Pomimo upływu dwóch miesięcy od wyznaczonego w umowie terminu zawarcia umowy pozwana nie wezwała powódkę do jej zawarcia. W tych okolicznościach w dniu 18.10.2012 r. powódka wezwała pozwaną do stawiennictwa w dniu 24.10.2012 r. w kancelarii notarialnej i przeniesienia własności opisanego w łączącej strony umowy lokalu wraz z prawem przynależnym oraz przedłożenia wydanej przez (...)Bank (...) w P. zgody na zwolnienie przedmiotu umowy z hipoteki obciążającej nieruchomości. Pozwana nie stawiała się u notariusza. W tym samym dniu powódka złożyła u notariusza do depozytu pozostałą do zapłaty kwotę tj. 266 230 zł, tym samym spełniając warunki do zawarcia umowy przyrzeczonej. W dniu 26.10.2012 r. powódka wystosowała do strony pozwanej wezwanie do zapłaty kary umownej, wyznaczając siedmiodniowy termin do zapłaty. Termin ten upłynął w dniu 02.11.2012 r.

Strona pozwana (...) sp. z o.o. w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Potwierdzając fakt zawarcia w dniu 11.07.2012 r. umowy deweloperskiej, strona pozwana zarzuciła, iż powódka nie wykonała należycie ciążącego na niej zobowiązania, albowiem zgodnie par. 5 ust. 3 lit. C umowy, powódka była zobowiązana do zapłaty trzeciej raty ceny najpóźniej do dnia 24.08.2012 r. Zgodnie z par. 6 ust. 6 umowy strona pozwana miała prawo wstrzymać się z wydaniem przedmiotu umowy do czasu uregulowania należności przez powódkę. Strona pozwana podniosła, iż do dnia dzisiejszego powódka nie uregulowała należnej kwoty. W tych okolicznościach żądanie zapłaty kary umownej jest całkowicie bezpodstawne. Strona pozwana podniosła także, że roszczenie o zapłatę kar umownych opartych na powyższej przesłance staje się wymagalne najpóźniej z dniem zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu. Strona pozwana wskazała także, że powódka nie poniosła żadnej szkody majątkowej a tym samym wysokość dochodzonej przez nią kary umownej należy uznać za rażąco wygórowaną.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 11.07.2012 r. powódka A. L. oraz strona pozwana (...) sp. z o.o. w K. zawarły umowę deweloperską. Przedmiotem umowy był lokal mieszkalny oznaczony nr (...) w budynku A, o planowanej powierzchni 96,01 m.kw. składający się z czterech pokoi, w tym jednego z aneksem kuchennym, łazienki, i wc, znajdujący się na piętrze budynku, do którego to lokalu będzie przynależać pomieszczenie gospodarcze oraz będzie przylegał taras o powierzchni 19,10 m.kw. a także związany w własnością lokalu udział we współwłasności nieruchomości wspólnej szczegółowo w tej umowie opisanej. Strona pozwana zobowiązała się do wybudowania budynku, wyodrębnienia lokalu opisanego szczegółowo we wstępnych postanowieniach umowy i sprzedania powódce w stanie wolnym od obciążeń zaś powódka zobowiązała się wspomniany lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej kupić. Nadto sprzedający zobowiązał się do przedłożenia do przyrządzonej umowy sprzedaży zgody wydanej przez (...) Bank (...) w P. na zwolnienie przedmiotu sprzedaży z hipoteki obciążającej nieruchomość, która to zgoda banku zostanie wydana pod warunkiem realizacji przez strony niniejszej umowy. Strony ustaliły cenę sprzedaży na łączną kwotę 416 230 zł, w tym pierwszą ratę w wysokości 50 000 zł w dniu podpisania umowy, drugą ratę w wysokości 100 000 zł w terminie jednego dnia od okazania przez stronę pozwaną promesy wydanej przez (...) Bank (...) w P. na bezobciążeniowe wydzielenie przedmiotowego lokalu oraz trzecią ratę w wysokości 266 230 zł przed zawarciem przyrządzonej umowy sprzedaży nie później niż w terminie 7 dni przed jej zawarciem, najpóźniej do dnia 24.08.2012 r. Strony zgodnie oświadczyły, że przyrządzona umowa sprzedaży zostanie zawarta w formie aktu notarialnego, najpóźniej w terminie do dnia 31.08.2012 r. Warunkiem zawarcia umowy notarialnej było uregulowanie przez kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z umowy o administrowanie. Sprzedający zobowiązany był poinformować kupującego listem poleconym o terminie podpisania umowy notarialnej, nie później niż 10 dni przed planowanym podpisaniem. W przypadku nie przeniesienia przez sprzedającego na kupującego własności lokalu wraz z przynależnymi do niego prawami w terminie do 31.08.2012 r., sprzedający będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz kupującego kary umownej równej kwocie wpłaconej przez kupującego na rzecz nabycia przedmiotu umowy, która to kara umowna zostanie zapłacona w terminie 7 dni od dnia jej naliczenia i wezwania do zapłaty, jednak nie później niż w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu.

Inwestycja, w ramach której strona pozwana wybudowała lokal mieszkalny będący przedmiotem łączącej strony umowy z dnia 11.07.2012 r. w dniu zawarcia umowy był już wybudowany. Inwestycja została sfinansowana ze środków pochodzących z kredytu bankowego zaciągniętego przez stronę pozwaną, zabezpieczonego poprzez wpis hipoteki na nieruchomości, na której zrealizowano inwestycję.

Wzór umowy został przygotowany przez kancelarię notarialną na polecenie strony pozwanej, w której strony podpisały umowę.

(dowód: umowa z dnia 11.07.2012 r. – k. 15 – 23;

Przesłuchanie S. J. – k. 83)

Bezspornym w sprawie jest, że powódka uiszczyła na rzecz strony pozwanej tytułem częściowej zapłaty kwoty wynikającej w łączącej strony umowy z dnia 11.07.2012 r. kwotę 150 000 zł. Mimo upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedający nie wezwał powódki do stawiennictwa w kancelarii w celu zawarcia tej umowy. Pismem z dnia 18.10.2012 r. powódka wezwała stronę pozwaną do stawiennictwa u notariusza w dniu 24.10.2012 r. w celu wykonania obowiązków wynikających z łączącej strony umowy, wzywając jednocześnie do przedłożenia zgody (...)Banku (...) w P.na zwolnienie przedmiotu umowy z hipoteki obciążającej nieruchomości. W dniu 24.10.2012 r. powódka złożyła do depozytu notarialnego pozostałą do zapłaty na rzecz strony pozwanej kwotę 266 230 zł, zobowiązując notariusza do przekazania tej kwoty tytułem zapłaty pozostałej części ceny niezwłocznie po podpisaniu przyrzeczonej umowy sprzedaży na rzecz strony pozwanej. Strona pozwana nie stawiała się w wyznaczonym dniu u notariusza.

(dowód: zawiadomienie z dnia 18.10.2012 r. – k. 26 – 28;

akt notarialny – złożenie do depozytu notariusza – k. 28 – 30)

akt notarialny – poświadczenie stawiennictwa – k. 31 – 33)

W dniu 21.08.2012 r. (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W.wydał zaświadczenie, iż zawiadomienie strony pozwanej o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie bliźniaczym po analizie przedstawionych dokumentów przyjęte zostało bez zastrzeżeń

(dowód: zaświadczenie z dnia 21.08.2012 r. – k. 34)

Pismem z dnia 26.10.2012 r., doręczonym stronie pozwanej w dniu 29.10.2012 r., powódka wezwała stronę pozwaną do zapłaty kwoty 150 000 zł do dnia 02.11.2012 r. tytułem kary umownej w związku z nie przeniesieniem na jej rzecz własności lokalu mieszkalnego.

(dowód: pismo z dnia 26.10.2012 r. wraz z dowodem doręczenia – k. 35 – 37)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Ocena zasadności roszczenia powódki o zapłatę kary umownej w związku z niewykonaniem przez stronę pozwaną obowiązku wynikającego z zawartej pomiędzy stronami umowy z dnia 11.07.2012 r., polegającego na wybudowaniu, wyodrębnieniu i sprzedaży w stanie wolnym lokalu mieszkalnego szczegółowo określonego w umowie wraz z przynależnym do niego udziałem w nieruchomości wspólnej, wymaga poczynienia kilku krótkich uwag na temat charakteru łączącej strony umowy. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903) 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. Do ważności umowy, o której mowa w ust. 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. Łącząca strony umowa stanowi tzw. umowę deweloperską, o której mowa we wspomnianym przepisie. W rozpoznawanej sprawie została ona podpisana w momencie, gdy inwestycja została już zrealizowana. Jej budowę sfinansowano ze środków pochodzących z kredytu bankowego zaciągniętego przez stronę pozwaną. Na zabezpieczenie zwrotu wierzytelności bank ustanowił na nieruchomości, na której zrealizowano inwestycję, hipotekę. Strona pozwana zobowiązała się sprzedać powódce lokal mieszkalny wolny od obciążeń. Gwarancją wykonania zobowiązania w tym zakresie miała być promesa banku. Jak słusznie jednak podniosła strona pozwana, nie mogła i nie miała ona wpływu na treść tej promesy. Strona pozwana zobowiązana była przenieść na rzecz powódki lokal mieszkalny po umówionej cenie i wolny od obciążeń, co oznaczało, iż ewentualną różnicę wynikającą z treści zgody banku na zwolnienie lokalu z obciążenia musiałaby

pokryć we własnym zakresie, co potwierdził podczas przesłuchania S. J.. Okoliczności, w jakiej strony zawarły umowę oraz treść wzajemnych obowiązków pozwolił Sądowi uznać, iż postanowienie umowne, ma na mocy którego powódka zobowiązana była zapłacić w całości umówioną cenę przed nadejściem terminu zawarcia umowy przeniesienia własności należy uznać za sprzeczną z prawem a tym samym nieważną.

Zgodnie z art. 385¹ par. 1 k.c. postanowienia umowy zawartej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszają jego interes (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających świadczenia główne stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. Jeżeli postanowienie zgodnie z par. 1 nie wiąże konsumenta, strony związane są umową w pozostałym zakresie. Nie uzgodnione indywidualnie są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta. Ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, spoczywa na tym, kto się na to powołuje. Ocena zgodności postanowienia umowy z dobrymi obyczajami dokonuje się według stanu w z chwili zawarcia umowy, biorąc pod uwagę jej treść, okoliczności zawarcia i uwzględniając umowy pozostające w związku z umową obejmującą postanowienie będące przedmiotem oceny (art. 385² k.c.) Zgodnie z art. 22¹ k.c. za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Powódka zawierając umowę z dnia 11.07.2012 r. działała jako konsument. Jak wynika z jej zeznań projekt umowy został jej przedstawiony w kancelarii notarialnej i jest rzeczą nie budzącą wątpliwości Sądu, iż to strona zleciła kancelarii przygotowanie projektu umowy, przedkładając wszelkie niezbędne ku temu dokumenty. Strona pozwana nie udowodniła, a to na niej na mocy wspomnianego przepisu ciążył obowiązek dowodu w tym zakresie, iż powódka miała możliwość negocjacji końcowego termin zapłaty ostatniej raty. Co więcej, w czynności, jakie powódka podjęła w krótkim czasie po nadejściu terminu przeniesienia własności wynika, że spełnienie świadczenia w umówionym terminie traktowała jako poważne zagrożenie jej interesów finansowych. Jednocześnie nie można uznać, że uchylała się od wykonania ciężącego na niej w tym zakresie obowiązku skoro dysponowała niezbędną kwotą i złożyła ją do depozytu notarialnego z poleceniem niezwłocznej wypłaty po podpisaniu umowy przeniesienia własności. Jak wskazuje powołany już przepis art. 385² k.c., ocena zgodności postanowienia umowy z dobrymi obyczajami dokonuje się według stanu w z chwili zawarcia umowy, biorąc pod uwagę jej treść, okoliczności zawarcia i uwzględniając umowy pozostające w związku z umową obejmującą postanowienie będące przedmiotem oceny. W rozpoznawanej sprawie realizacja inwestycji budowlanej nie wymagała finansowania z kwot wpłacanych przez powódkę. W takiej sytuacji jest rzeczą oczywista, iż strony mogą postanowić, iż większa część, czy też nawet całość ceny musi być zapłacona w konkretnym czasie, pozwalającym na realizację inwestycji. W niniejszej sprawie w chwili podpisywania umowy (11.07.2012 r.) inwestycja była już zrealizowana. Zaświadczenie (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W.o zakończeniu budowy pochodzi z dnia 21.08.2012 r. jest rzeczą oczywistą, że stosowne zawiadomienie strony pozwanej o zakończeniu budowy było w tym urzędzie złożone z odpowiednim wyprzedzeniem pozwalającym za analizę złomnych dokumentów. W takiej sytuacji wymóg ażeby konsument zapłacił w całości cenę za przeniesienie na jego rzecz odrębnej własności lokalu już wybudowanego bez jego ewidentnej zgody w tym zakresie należy uznać za sprzeczne z dobrymi obyczajami i prowadzące do rażącego naruszenia jego interesów. Faktem notoryjnym jest okoliczność związana z problemami finansowymi w dziale budownictwa mieszkaniowego i problemami developerów w spłacie swoich zobowiązań finansowych względem banków. Wymóg spełnienia przez konsumenta swojego świadczenia przed nadejściem terminu wymagalności świadczenia strony przeciwnej, przedsiębiorcy powoduje, że jego sytuacja jest ukształtowana niekorzystnie względem silniejszego ekonomicznie kontrahenta. Tymczasem istotą dobrych obyczajów jest szeroko rozumiany szacunek dla drugiego człowieka. W stosunkach z konsumentami powinien wyrażać się on m.in. niewykorzystywaniem uprzywilejowanej pozycji profesjonalisty przy zawieraniu i realizowaniu umowy i rzetelnym traktowaniu konsumenta jako równorzędnego partnera (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w warszawie z dnia 23.08.2011 r., VI ACa 262/11, lex 951 724). Ten standard, w ocenie Sądu, z zakresie postanowienia umownego będącego przedmiotem oceny Sądu nie został zachowany. Gdyby z jakichkolwiek przyczyn nie doszło do zawarcia umowy przeniesienia własności developer zostaje stroną zaspokojoną, konsument zaś skazany jest na poszukiwanie środków ochrony prawnej, przy jednoczesnym wydatku finansowym ze swej strony będącym

ekwiwalentem świadczenia drugiej strony. Nie ma żadnych przeszkód, ażeby w omawianej sprawie świadczenia wzajemne stron były spełnione jednocześnie – developer przenosi na konsumenta własność wyodrębnionego lokalu za jednoczesną zapłatą pozostałej do uiszczenia ceny. Także ustawodawca w art. 385³ pkt. 22 k.c. podaje jako przykład niedozwolonego postanowienia umownego obowiązek wykonania zobowiązania przez konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez kontrahenta. Wprawdzie w umowie z dnia 11.07./2012 r. nie zawarto wprost postanowienia o takiej treści, jednakże sens zapisu par. 7 ust. 1 w zw. z par. 8 ust. 6 wyraża się tym, iż powódka zobowiązana była do wykonania w całości swojego zobowiązania jeszcze przed nadejściem terminu wymagalności roszczenia wobec strony pozwanej. Mimo, iż powódka była przygotowana finansowo do zawarcia umowy nabycia przedmiotu umowy dnia 11.07.2012 r. do zawarcia umowy w wyznaczonym przez nią terminie nie doszło. Strona pozwana nie podjęła ze swojej jakichkolwiek działań, ażeby doprowadzić do jej realizacji. Co więcej, podczas przesłuchania reprezentujący stronę pozwaną S. J. na pytanie Sądu stwierdził, że musiałby się dzisiaj zastanowić, czy widzi możliwość zawarcia umowy z powódką.

Reasumując – ustalenie nieważności postanowienia umowy w zakresie terminu uiszczenia przez powódkę pozostałej części ceny skutkuje uznaniem, iż strona pozwana, nie przenosząc na powódkę własności umówionego lokalu w terminie wynikającym z umowy oraz w dniu wyznaczonym jej przez powódkę nie wykonała swojego zobowiązania, co aktualizuje po stronie powódki uprawnienie do domagania się zapłaty przez stronę pozwaną określonych w par. 8 pkt. 6 umowy kar umownych. Należą się one w wysokości równej uiszczonej dotychczas przez powódkę na rzecz strony pozwanej kwoty 150 000 zł. Ich zasadność nie jest uzależniona od poniesienia przez powódkę jakiegokolwiek szkody. W kwestii tej wielokrotnie wypowiadały się sądy powszechne (por. m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23.08.2012 r., I ACa 241/12, wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 15.03.2012 r., I ACa 101/12, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07.06.2011 r., OSNP 2012/13 – 14/173 i z dnia 16.04.2010 r., Lex 653 773). Nie zasługuje także, w ocenie Sądu, na uwzględnienie zarzut miarkowania jej wysokości, w szczególności mając na uwadze fakt, iż strona pozwana nie wykonała ciężącego na niej zobowiązania, a wobec jej stanowiska wyrażonego w niniejszym procesie, w ogóle nie jest pewne, czy do jego wykonania dojdzie w drodze dobrowolnie złożonego oświadczenia woli.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono, jak w pkt. I wyroku. Od należności głównej odsetki, zgodnie z art., 481 par. k.c. zasądzono od dnia 06.11.2012 r., biorąc pod uwagę wyznaczony przez powódkę siedmiodniowy termin do zapłaty w wezwaniu z dnia 26.10.2012 r., które zostało doręczone stronie pozwanej w dniu 29.10.2012 r. W pozostałym zakresie roszczenie w zakresie odsetek podlegało oddaleniu.

Orzeczenie o kosztach wydano na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. par. 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości radców prawnych (...) (Dz. U. Nr 163, oz. 1349) oraz art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 Nr 90, poz. 594).