

Sygn. akt II Ca 2517/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2018r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SO Grzegorz Karaś (spr.)

Sędziowie: Sędzia SO Krzysztof Kremis

Sędzia SR del. Katarzyna Szajner

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2018r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa W. K. i A. T.

przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego i zażalenia powodów

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu

z dnia 17 października 2017r.

sygn. akt I C 1528/16

I. oddala apelację strony pozwanej;

II. oddala zażalenie powodów;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz każdego z powodów kwoty po 1665 zł kosztów postępowania odwoławczego.

Sędzia SO Grzegorz Karaś Sędzia SO Krzysztof Kremis Sędzia SR del. Katarzyna Szajner

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 października 2017r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu w sprawie o sygn. akt I C 1528/16 w punkcie I. zasądził od strony pozwanej (...) spółki z o.o. we W. na rzecz powódki A. T. 18.834,48 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 24 stycznia 2016r. do dnia zapłaty; w punkcie II zasądził od strony pozwanej (...) spółki z o.o. we W. na rzecz powoda W. K. 18.834,48 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 24 stycznia 2016r. do dnia zapłaty; w punkcie III powództwo w pozostałym zakresie oddalił; w punkcie IV zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki A. T. 1.217 zł kosztów procesu; zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda W. K. 1.200 zł kosztów procesu; w punkcie VI nakazał stronie pozwanej, aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej 1.884 zł opłaty sądowej od pozwu, od której uiszczenia powodowie byli zwolnieni.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 26 lutego 2014r. powodowie A. K. i W. K. (dalej: Nabywcy) zawarli z (...) spółką z o.o. we W. (dalej: Deweloper) notarialną umowę deweloperską, mocą której deweloper zobowiązał się do wybudowania na nieruchomości składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,2243 ha, położonej przy ul. (...) we W., objętej księgą wieczystą nr (...), czterokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o powierzchni użytkowej 2046 m⁽²⁾, z podziemnym garażem wielostanowiskowym oraz pełną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną i zagospodarowaniem terenu zgodnie z posiadanym projektem budowlanym, a następnie do wyodrębnienia lokalu oznaczonego numerem (...), klatka schodowa oznaczona nr (...) o powierzchni użytkowej 67,79 m⁽²⁾ i przeniesienia na nabywcę, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich, prawa własności tegoż lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu przez nabywcę. Nabywcy na powyższe wyrazili zgodę, zobowiązując się do zapłaty na rzecz dewelopera ceny nabycia w kwocie łącznej 372.914,61 zł, z której kwota 5.000 zł miała być zapłacono w terminie 5 dni od dnia zawarcia umowy, a pozostała suma do dnia 17 kwietnia 2014r., po warunkiem zakończenia przez dewelopera kolejnych etapów przedsięwzięcia budowlanego (§ 8 ust. 1 w zw. z § 1 ust. 1 lit. a w zw. z § 6 ust. 1 tiret pierwszy zw. z § 9 ust. 1).

Strony umowy postanowiły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta po uzyskaniu przez Dewelopera pozwolenia na użytkowanie budynku i odbiorze lokalu przez nabywców, najpóźniej w terminie do dnia 30 września 2014r. (§ 8 ust. 2).

W przypadku nie przeniesienia przez Dewelopera na Nabywców prawa własności lokalu w terminie do 30 września 2014r. z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, Nabywcom przysługiwała kara umowna w wysokości ustawowych odsetek od wpłaconych przez Nabywców kwot na poczet ceny nabycia lokalu, liczonych od tego terminu, do dnia przeniesienia prawa własności lokalu (§ 15 ust. 8). Kara umowna miała być płatna w terminie 14 dni od daty wezwania do jej zapłaty (§ 15 ust. 12).

W dniu 28 lutego 2014r. W. K. przelał na rachunek bankowy strony pozwanej zaliczkę w kwocie 5.000 zł. Pismem z dnia 15 kwietnia 2014r. Deweloper wyraził zgodę na przesunięcie powodom terminu płatności pozostałych rat do 30 kwietnia 2014r., oświadczając, że z tego tytułu nie będą naliczane odsetki karne. Pozostałą cenę nabycia lokalu w kwocie 367.914,61 zł powodowie przelali deweloperowi do dnia 18 kwietnia 2014r.

W kwietniu 2013r. generalny wykonawca inwestycji – (...) sp. z o.o. z powodu nieporozumień zakończyła współpracę z Deweloperem i zeszła z budowy, pozostając ja na etapie stanu surowego otwartego, co spowodowało półroczny przestój w pracach. W trakcie realizacji procesu budowlanego kilkakrotnie wprowadzano zmiany do projektu budynku, wymagające akceptacji projektanta i decyzji właściwego organu administracyjnego.

W dniu 10 lutego 2014r. inspektor nadzoru inwestorskiego odebrał roboty budowlane stwierdzając, że obiekt nadaje się do użytkowania. Prace wykończeniowe polegające na wykonaniu drogi dojazdowej, sieci zewnętrznych i przyłączy zakończyły się w marcu 2014r.

W dniu 2 maja 2014r. Deweloper złożył do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wnioski o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, który następnie cofnął wobec zastrzeżeń organu, co do załączonej dokumentacji. Na skutek ponownego wniosku Dewelopera z dnia 30 grudnia 2014r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją nr (...) z dnia 27 stycznia 2015 r. udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku przy ul. (...), a zaświadczeniem nr (...) z dnia 27 lutego 2015r. zaświadczył, że ww. decyzja jest ostateczna.

Na skutek wystąpienia przez Sp. z o.o. (...) przeciwko Deweloperowi z roszczeniem o zapłatę Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej w sprawie o sygn. akt IV GNc 2728/14 w dniu 17 lipca 2014r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym, w którym zasądził na rzecz spółki kwotę 61.310,38 zł. Na podstawie tego nakazu (...) Sp. z o.o. w dniu 19 września 2014r. uzyskała zabezpieczenie roszczenia poprzez wpisanie hipoteki przymusowej na nieruchomości we W. przy ul. (...). W dniu 1 października 2014 r. strona pozwana wpłaciła na rachunek depozytowy Sądu ww. kwotę i wniosła o wydanie postanowienia stwierdzającego upadek zabezpieczenia. W dniu 16 października 2014r. ww. Sąd wydał postanowienie stwierdzające upadek zabezpieczenia, a w dniu 4 listopada 2014 r. postanowienie o sprostowaniu ww. orzeczenia. Zarówno postanowienie z dnia 16 października 2014 r. jak i z dnia 4 listopada 2014

r. zostało zaskarżone przez (...) Sp. z o.o. we W.. Oba zażalenia zostały prawomocnie oddalone postanowieniami wydanymi przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu z dnia 12 maja 2015 r., sygn. akt X Gz 225/15 i X Gz 226/15. Nie czekając na sprostowanie treści postanowienia strona pozwana złożyła do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków wniosek o wykreślenie hipoteki przymusowej, który został uwzględniony przez referendarza sądowego, a następnie wpis został utrzymany w mocy postanowieniem Sądu z dnia 3 marca 2015r. Jednak postanowieniem z dnia 12 maja 2015r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że zaskarżony wpis uchylił i wniosek o wykreślenie hipoteki przymusowej w kwocie 61.310,38 zł oddalił. Ostatecznie do wykreślenia hipoteki przymusowej doszło – na skutek ponownego wniosku, złożonego przez stronę pozwaną dnia 26 maja 2015 r. – w dniu 3 sierpnia 2015 r.

Powodowie byli na bieżąco informowani przez pracowników strony pozwanej o opóźnieniach w realizacji inwestycji oraz ich przyczynach, między innymi uzyskali od spółki informację o wpisie hipoteki na nieruchomości i niemożności przeniesienia prawa własności bez tego obciążenia. W kwietniu 2014 r. powodowie otrzymali klucze do mieszkania będącego przedmiotem umowy deweloperskiej i rozpoczęli jego wykańczanie, wkrótce potem zamieszkali w lokalu. W dniu 28 sierpnia 2014 r. powódka A. K. zwróciła się do strony pozwanej drogą mailową z żądaniem wydania zaświadczenia stwierdzającego niedotrzymanie przez dewelopera terminu oddania do użytku lokalu mieszkalnego i terminu podpisania umowy przyrzeczonej do końca września 2014 r., którego zażądał od powodów bank kredytujący zakup nieruchomości.

W marcu 2015 r. pełnomocnik Dewelopera przesłał powódce projekt umowy przyrzeczonej, która w § 4 ust. 3 stanowiła: „W związku z wykonaniem przez Dewelopera i Nabywców zobowiązań wynikających z umowy deweloperskiej, opisanej w § 2 tego aktu, strony zobowiązują się nie wnosić wobec siebie żadnych roszczeń”. W projekcie znalazły również się zapisy dotyczące hipoteki przymusowej ustanowionej na nieruchomości strony pozwanej na rzecz (...) sp. z o.o. we W. oraz oświadczenie dewelopera o złożeniu kwoty odpowiadającej wysokości tej hipoteki do depozytu sądowego i zobowiązanie do pokrycia ewentualnych roszczeń, które A. Polska może zgłosić względem nabywców lokali mieszkalnych. Projekt przewidywał, że koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosić będzie nabywca.

W odpowiedzi na otrzymany projekt aktu notarialnego powodowie kilkakrotnie kontaktowali się drogą mailową i telefoniczną z deweloperem oraz reprezentującym go adwokatem oświadczając, że nie akceptują zapisów przedstawionego projektu dotyczących hipoteki wpisanej na rzecz wierzyciela spółki oraz zrzeczenia się roszczeń. Powodowie kategorycznie odmawiali podpisania umowy w zaprezentowanym przez dewelopera kształcie, żądając zapłaty umówionego odszkodowania. Jednocześnie wezwali stronę pozwaną do jak najszybszego zawarcia umowy przyrzeczonej, której zapisy byłyby zgodne z zapisami umowy deweloperskiej, ze względu na ponoszone koszty ubezpieczenia kredytu i potrzebę ciągłego aneksowania umowy z bankiem.

Początkowo Deweloper nie godził się na zmiany treści zaprezentowanych projektów umów przyrzeczonych, w których koniecznie miał się znaleźć zapis o zrzeczeniu roszczeń z kar umownych. Strona pozwana domagała się w kontaktach z nabywcami zawarcia umów końcowych wyłącznie w formie przez siebie zredagowanej, która nie podlegała negocjacom.

Udzielone przez dewelopera gwarancje, co do pokrycia ewentualnych roszczeń rzeczowych wierzyciela hipotecznego, przekonały powodów do zawarcia umowy przyrzeczonej z zapisami dotyczącymi owej hipoteki. Nadal powodowie nie chcieli się jednak zgodzić na zrzeczenie się należnych kar umownych. W okresie od 1 kwietnia 2015r. strony prowadziły w tym zakresie pisemne negocjacje, które zakończyły się 26 maja 2015 r. zakreśleniem przez powodów Deweloperowi ostatecznego terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej zgodnej z zapisami umowy deweloperskiej na dzień 29 maja 2015 r. W odpowiedzi strona pozwana potwierdziła gotowość zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu w zaproponowanym dniu, informując jednocześnie, że przeniesienia prawa nastąpi z obciążeniem hipotecznym.

Pismem z dnia 12 października 2015 r. adwokat reprezentujący Dewelopera poinformował powodów o gotowości zawarcia umowy przenoszącej własność zakupionego lokalu, proponując podpisanie umowy w dniu 30 października 2015 r.

Opóźnienie w zawarciu umowy przenoszącej własność nabytego lokalu mieszkalnego powodował potrzebę aneksowania przez powodów umowy kredytowej z bankiem, finansującym zakup ich nieruchomości. Zawarte aneksy zmieniały zapisy umowy kredytowej dotyczące terminu przeniesienia własności i ustanowienia hipoteki. Powodowi ponosili koszty aneksowania oraz przez okres zwłoki w zawarciu umowy przyrzeczonej płacili wyższą ratę i uiszczali składki ubezpieczenia pomostowego kredytu.

W dniu 13 listopada 2015 r. strony zawarły umowę przyrzeczoną, w której Deweloper, w wykonaniu umowy deweloperskiej z dnia 26 lutego 2014r., ustanowił na rzecz powodów odrębną własność nieruchomości lokalowej stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny położonej we W. przy ul. (...). Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy przyrzeczonej ponieśli nabywcy.

W dniu 27 stycznia 2017 r. powodowie rozwiedli się. A. K. wróciła do pańskiego nazwiska T.. Byli małżonkowie podzielili majątek wspólny jeszcze przed rozводом między innymi w ten sposób, że prawo do lokalu przy ul. (...) we W. zostało przyznane w całości powodowi W. K.. Podziałem nie zostało objęte prawo do dochodzenia odszkodowania przewidzianego w umowie deweloperskiej.

Sąd Rejonowy uwzględniając powyższy stan faktyczny oraz dokonując wykładni m. in. art. 483 § 1 kc, art. 484 § 1 kc, art. 471 kc, art. 65 kc i art. 481 uznał, że roszczenie powodów co do należności głównej zasługuje na uwzględnienie w całości, a co do odsetek w przeważającej części.

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie IV i V wyroku Sąd Rejonowy oparł na art. 100 kpc, a o kosztach sądowych zawarte w punkcie V na art. 100 kpc w zw. z art. 113 u.k.s.c.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniosła strona pozwana zaskarżając go w części, tj. w punkcie I, II, IV, V i VI zarzucając:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:

1. art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów z przedłożonych przez pozwaną Spółkę dokumentów dotyczących postępowania administracyjnego w przedmiocie wniosku o pozwolenie na użytkowanie budynku wielorodzinnego przy ul. (...) we W., dokumentów dotyczących postępowania w sprawie stwierdzenia upadku zabezpieczenia w postaci hipoteki przymusowej na rzecz (...) Sp. z o. o. obciążającej nieruchomość wspólną, jak również zeznań świadków oraz dowodu z przesłuchania stron i dokonania ich oceny dowolnie, wbrew zasadom doświadczenia życiowego oraz zasadom logiki w sytuacji, gdy wnikliwa i prawidłowa ocena zebranego materiału dowodowego winna skutkować uznaniem, iż strona pozwana nie ponosi odpowiedzialności za nieterminowe wykonanie zobowiązania polegającego na wyodrębnieniu lokalu i jego sprzedaży na rzecz powodów, co w konsekwencji winno skutkować oddaleniem powództwa w całości;

2. art. 328 § 2 kpc poprzez nieustosunkowanie się przez sąd w uzasadnieniu wyroku do zarzutu strony pozwanej, dotyczącego miarkowania kary umownej, co czyni utrudnioną polemikę z zaskarżonym wyrokiem w tym zakresie i uniemożliwia zapoznanie się z motywami zapadłego rozstrzygnięcia;

3. dokonanie błędnych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń faktycznych, tj. dokonanie błędnego ustalenia, że:

a/ pozwana Spółka ponosi odpowiedzialność za opóźnienia w postępowaniu, dotyczącym wydania decyzji w przedmiocie udzielenia pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, gdyż miała możliwość zastosowania się do praktyki organów administracyjnych dotyczących istotnych odstępstw od projektu budowlanego w zakresie planu zagospodarowania terenu,

b/ pozwana Spółka nie wywiązała się z przyjętych umową deweloperską z dnia 26 lutego 2014 r. zobowiązań, gdyż nieruchomości, z której miał zostać wyodrębniony lokal powodów obciążona była hipoteką przymusową, a pozwana Spółka nie podjęła niezbędnych kroków, aby dochodzone przez (...) Sp. z o. o. roszczenia nie rzutowały na bezobciążeniowe przeniesienie na rzecz powodów własności lokalu w sytuacji, gdy prawidłowo poczynione ustalenia wskazują, że deweloper podjął wszelkie niezbędne kroki w celu upadku zabezpieczenia w postaci hipoteki przymusowej obciążającej nieruchomości wspólną, jak również wypełnił swoje zobowiązania umowne, nieruchomości nie była bowiem obciążona hipoteką przymusową, a powodowie nie mieli podstaw by odmówić zawarcia umowy o wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaży;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 473 § 1 kc w zw. z art. 65 § 1 kc polegającą na ich błędnym zastosowaniu i przyjęciu, że na podstawie zapisu § 15 pkt. 8 umowy deweloperskiej z dnia 26 lutego 2014r. strony rozszerzyły odpowiedzialność pozwanej Spółki za nieterminowe wykonanie zobowiązania polegającego na wyodrębnieniu lokalu i jego sprzedaży na okoliczności, za które nie ponosi ona winy w sytuacji, gdy prawidłowa wykładania ww. zapisu umownego, zamiar stron oraz cel umowy nakazują przyjąć, że odpowiedzialność pozwanej Spółki oparta została na zasadzie winy — zgodnie z przepisem art. 471 kc;

2. art. 484 § 2 kc polegającą na jego niezastosowaniu w sytuacji, gdy z okoliczności sprawy, w szczególności biorąc pod uwagę czynności podejmowane przez pozwaną Spółkę zmierzające do wykonania zobowiązania w postaci przeniesienia na powodów prawa własności lokalu, wypełnienie innych zobowiązań wynikających z zawartej z powodami umowy deweloperskiej - wydanie powodom lokalu w terminie umownym, szkodę jaką powodowie ponieśli w związku z nieterminowym przeniesieniem prawa własności, nakazują przyjąć, że zaistniały podstawy do miarkowania zastrzeżonej na rzecz powodów kary umownej, a to ze względu zarówno na wykonanie przez pozwaną Spółkę zobowiązania jak i rażące wygórowanie kary umownej;

Mając na uwadze powyższe zarzuty strona pozwana wniosła o: zamianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od każdego z powodów na rzecz pozwanej Spółki kosztów procesu za I instancji po połowie i zasądzenie od każdego z powodów na rzecz pozwanej Spółki kosztów postępowania apelacyjnego po połowie.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od strony pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Powodowie wnieśli zażalenie na postanowienie zawarte w punktach IV, V, VI wyroku Sądu Rejonowego zarzucając naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 98 § 1 kpc poprzez jego niezastosowanie w zakresie zasądzenia zwrotu kosztów procesu w postaci opłaty sądowej na rzecz powodów.

Kierując się powyższym powodowie wnieśli o:

1. uchylenie postanowienia zawartego w punkcie VI zaskarżonego wyroku;
2. zmianę postanowienia zawartego w punktach IV i V zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu:
 - a. na rzecz powódki A. T. 2.717 zł, w tym 1.217 kosztów zastępstwa procesowego;
 - b. na rzecz powoda W. K. 2.700 zł, w tym 1200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;
3. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania zażaleniowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na zażalenie strona pozwana wniosła o jego oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie.

Podstawą działania Sądu II instancji rozpoznającego niniejszą sprawę, przeniesioną na etap postępowania apelacyjnego jest art. 382 kpc, który to przepis przydaje sądowi odwoławczemu uprawnienie, ale także obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału. Korzystając z tego ustawowego uprawnienia Sąd Okręgowy w postępowaniu odwoławczym dokonał analizy całego zgromadzonego w sprawie materiału, a jej wynik skutkował wnioskiem, że ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny zaistniały w rozpoznawanej sprawie, przeprowadzone rozważania prawne i ich argumentacja zawarte w uzasadnieniu kwestionowanego wyroku w pełni zasługują na akceptację.

Powyższe upoważnia Sąd Okręgowy do stwierdzenia, że Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych po dokładnym przeprowadzeniu postępowania dowodowego, które poddał szczegółowej i wszechstronnej analizie, jak również trafnie wyjaśnił podstawę prawną orzeczenia z przytoczeniem prawidłowych przepisów prawa. Zatem ustalenia w tym zakresie oraz ostateczną ocenę materiału dowodowego Sąd Okręgowy przyjął za własne (art. 382 kpc).

W ocenie Sądu II instancji, Sąd Rejonowy, wbrew zarzutom apelacji, dokonał prawidłowej oceny materiału dowodowego, a wyciągnięte wnioski mieszczą się w granicach zastrzeżonych przez art. 233 § 1 kpc. Zgodnie z treścią przytoczonej regulacji, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, a zatem z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest zatem dokonanie określonych ustaleń faktycznych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Jednocześnie wskazać należy, iż Sąd dokonuje swobodnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a co za tym idzie zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc może być uznany za zasadny jedynie wtedy, gdy podstawą rozstrzygnięcia uczyniono rozumowanie sprzeczne z zasadami logiki bądź wskazaniem doświadczenia życiowego. Zgodnie z tymi zasadami Sąd oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy rozważa go w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i waży ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Biorąc pod uwagę przedstawione kryteria Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że w świetle przytoczonych motywów zaskarżonego wyroku nie ma uzasadnionych powodów by - w myśl zarzutów strony pozwanej - zakwestionować istnienie logicznego związku między treścią przeprowadzonych dowodów, a ustalonymi na ich podstawie w drodze wnioskowania faktami stanowiącymi podstawę zawartego w nim rozstrzygnięcia. Argumentacji mogącej uzasadniać taki wniosek nie dostarczają zawarte w apelacji twierdzenia w przedmiocie błędnej oceny Sądu Rejonowego w zakresie rozstrzygnięcia uznającego zasadność roszczenia powodów z tytułu kar umownych za niedotrzymanie przez stronę pozwaną terminu podpisania umowy przyrzeczonej, wynikającego z zawartej przez stronę w dniu 26 lutego 2014r. umowy deweloperskiej.

Stosownie do treści art. 484 § 1 kc 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. Z powyższego wynika, że kara umowna stanowi sankcję cywilnoprawną na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Należy zaakcentować, że w doktrynie i judykaturze wskazuje się na dwie najistotniejsze funkcje tego zastrzeżenia umownego. Przyjmując, że kara umowna jest surogatem odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, wskazuje się na jej funkcję kompensacyjną, albowiem pozwala ona wierzycielowi dochodzić wyrównania poniesionej przez niego szkody bez konieczności wykazywania jej wysokości. Równie istotnym zadaniem kary umownej jest zabezpieczenie wykonania zobowiązania i tym samym zwiększenie realności spełnienia umówionego świadczenia oraz ułatwienie naprawienia szkody. Takie oddziaływanie

jest określane mianem funkcji stymulacyjnej kary umownej, bowiem jej zastrzeżenie ma mobilizować dłużnika do prawidłowego wykonania zobowiązania. Kara umowna, zapobiegając niewykonaniu zobowiązania, służy niewątpliwie ochronie interesów prawnych wierzyciela. Jednocześnie wysokość ustalonej kary umownej, wybrany rodzaj kary, a także wzgląd na łatwość dochodzenia tego świadczenia także ma oddziaływanie stymulujące na dłużnika. Nie ulega przy tym wątpliwości, że kara umowna należy się wierzycielowi tylko wtedy, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Wierzyciel dochodzący roszczenia o zapłatę kary umownej musi wykazać istnienie i treść zobowiązania łączącego go z dłużnikiem, a także fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Jeżeli dłużnik wykaze, że nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie (nienależyte wykonanie) zobowiązania, będzie wówczas zwolniony z obowiązku zapłaty kary umownej.

Należy jednocześnie wskazać, że dopuszczalne jest także rozszerzenie zakresu okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność i zastrzeżenie odpowiedniej kary umownej. Taka sytuacja, jak zasadnie uznał Sąd Rejonowy, miała miejsce w rozpoznawanej sprawie w odniesieniu do kary umownej zastrzeżonej za niedotrzymanie przez stronę pozwaną terminu podpisania umowy przyrzeczonej (art. 473 kc). Treść umowy deweloperskiej nie pozostawia w tym względzie żadnych wątpliwości stanowiąc, że „w przypadku nie przeniesienia przez dewelopera na nabywcę prawa własności do lokalu w terminie do dnia 30 września 2014r. z przyczyn leżących po stronie dewelopera nabywcy przysługiwała kara umowna w wysokości ustawowych odsetek od wpłaconych przez nabywcę kwot na poczet ceny nabycia lokalu, liczonych od dnia 30 września 2014r. do dnia przeniesienia prawa własności do lokalu (§ 15 ust. 8 umowy).

Jak trafnie wskazywał już Sąd Rejonowy prawidłowa wykładnia umowy, zgodnie z przepisem art. 65 § 2 kc, powinna uwzględniać w pierwszym rzędzie zgodny zamiar stron i cel umowy, nie może jednak pomijać jej tekstu, którego sens należy ustalać za pomocą językowych reguł znaczeniowych. Wykładnia umowy nie może prowadzić do wniosku, iż zamiarem stron było zawarcie odmiennych istotnych postanowień od tych, które zostały wyrażone na piśmie, czego oczekuje strona pozwana. W przypadku oświadczenia woli ujętego w formie pisemnej jego sens ustala się przede wszystkim na podstawie wykładni tekstu dokumentu. W rozpatrywanej sprawie treść umowy nie budzi w ocenie Sądu Okręgowego trudności interpretacyjnych, pozwalając jednoznacznie uznać, iż odpowiedzialność strony pozwanej z tytułu kar umownych dotyczyła wszelkich przyczyn leżących po stronie dewelopera, a nie tylko zawinionych. Słusznie zauważył Sąd Rejonowy, iż ograniczenie odpowiedzialności dewelopera jedynie za zawinione opóźnienie w podpisaniu umowy przenoszącej własności, a zatem za zwłokę mogło być uwidocznione w umowie, jeśli taki był zamiar stron tym bardziej, iż kształt umowy uformowany został przez stronę pozwaną. Taki zapis nie znalazł się w umowie, a zatem obecna post factum daleko idąca nadinterpretacja treści umowy przez stronę pozwaną, nie znajdująca żadnych podstaw w treści umowy, ani jej wykładni na podstawie art. 65 kc, nie mogła być uznana w sprawie za wiążącą i skuteczną. Zarzuty naruszenia art. 473 kc w zw. z art. 65 kc były zatem całkowicie chybione.

Bezspornym w sprawie jest, że określony w umowie deweloperskiej termin podpisania umowy przenoszącej własności (30 września 2014r) nie został dotrzymany, bowiem do zawarcia rzeczony umowy doszło dopiero 13 listopada 2015r. Jednocześnie przyczyny tego stanu rzeczy niewątpliwie obciążały stronę pozwaną, która podejmując decyzje o rozpoczęciu procesu inwestycyjnego podjęła suwerenną decyzję, co do sposobu jej realizacji, ponosząc tym samym konsekwencje tego wyboru. Dotyczy to przede wszystkim skutku braku płatności przez pozwaną spółkę generalnemu wykonawcy inwestycji ((...) sp. z o.o. we W.), którym był wpis hipoteki na rzecz wykonawcy na podstawie uzyskanego przez niego nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym. Decyzje finansowe pozwanej spółki rzutujące na brak możliwości realizacji umowy deweloperskiej w zakresie przeniesienia własności lokalu „bez obciążeń” obciążają niewątpliwie dewelopera. Wywodzenie, iż jest inaczej, bo strona pozwana miała spłacić swoje zobowiązanie w nakazie zapłaty uwidocznione, co skutkowało upadkiem zabezpieczenia i prowadziło do wygaśnięcia hipoteki, pozostawało nieistotnym jeśli się zważy na skutek wpisu ograniczonego prawa w postaci hipoteki do księgi wieczystej.

Powstanie hipoteki należy wiązać z samym wpisem (art. 67 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece). W związku z tym również pojęcia wygaśnięcia hipoteki nie można wiązać z samą realizacją zobowiązania zabezpieczonego hipoteką a koniecznym jest wpis w postaci wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej, co w

rozpoznawanej sprawie miało miejsce dopiero w sierpniu 2015r. Nie sposób zatem przyjąć, jak oczekuje strona pozwana, że na dzień 30 września 2014r. hipoteka nie istniała. Kwestionowanie powyższego ustalenia w świetle treści księgi wieczystej czyniło zarzut strony pozwanej bezzasadnym.

Uwzględniając powyższe bezzasadny okazał się również argument pozwanej spółki jakoby powodowie bezpodstawnie odmawiali podpisania umowy z racji wpisanej hipoteki, skoro taka niewątpliwie w księdze wieczystej widniała, a strona pozwana w umowie deweloperskiej z 26 lutego 2014r. zobowiązała się do wyodrębnienia lokalu, oznaczonego numerem 5, klatka schodowa oznaczona numerem (...) i przeniesienia na nabywcę, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich, prawa własności tego lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu przez nabywcę (§ 8 ust. 1 umowy). W istocie absurdalnym jest w zaistniałych okolicznościach przerzucanie jakiegokolwiek odpowiedzialności na powodów za niedotrzymanie terminu zawarcia umowy, którą po wykreśleniu hipoteki podpisali.

Co więcej, także fakt negocjowania przez powodów przesłanego im wzoru umowy przyrzeczonej nie czynił ich w jakimkolwiek stopniu odpowiedzialnych za termin w jakim umowę ostatecznie zawarto. Wskazać trzeba, że przesłanie powodom projektu umowy przyrzeczonej miało miejsce w marcu 2015r., a do podpisania umowy doszło 13 listopada 2015r. z tej tylko przyczyny, że w projekcie umowy strona pozwana przemyciła zapis umowy przewidujący zobowiązanie się powodów do nie dochodzenia roszczeń od pozwanej spółki, na który to powodowie co oczywiste się nie zgadzali. Brak wskazanego zapisu w umowie niewątpliwie nie rodziłby kolejnego przestoju w podpisaniu umowy, a odpowiedzialność w tym względzie leżała wyłącznie po stronie pozwanej spółki. W konsekwencji żądanie przez powodów zapłaty kary umownej było w pełni uzasadnione, skoro przyczyny powyższego stanu rzeczy obciążały Dewelopera.

W świetle powyższego słusznym było stanowisko Sądu Rejonowego, iż zaktualizowały się przesłanki żądania przez powodów zapłaty kar umownych za niedotrzymanie przez stronę pozwaną terminu podpisania umowy przyrzeczonej.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy, jak zasadnie uznał Sąd Rejonowy, brak było także podstaw do przyjęcia, że zachodzą przesłanki do miarkowania kary umownej zgodnie z żądaniem strony apelującej. Stosownie do treści art. 484 § 2 kc jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej, to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana. Z powyższego wynika, że dłużnik może żądać zmniejszenia (miarkowania) kary umownej, jeżeli wykaże, że nastąpiła jedna z dwóch, enumeratywnie wskazanych w przepisie okoliczności. Strona pozwana powołała się na obie przesłanki, w pierwszej kolejności wywodząc, że poza nieterminowym wyodrębnieniem lokalu oraz przeniesieniem na powodów prawa własności do lokalu, w pozostałym zakresie zrealizowała w pozostałej części swoje zobowiązanie polegające na wybudowaniu budynku zgodnie z przewidzianym w umowie harmonogramem prac i wydaniu powodom lokalu przed zgodnie z terminem umownym. Polemika ta nie uwzględnia jednak, że § 15 ust. 8 umowy deweloperskiej przewidywał karę umowną nie za nieterminowe wybudowanie budynku, czy wydanie powodom lokalu, ale właśnie za nieprzeniesienie prawa własności do lokalu na powodów w terminie do 30 września 2014r. Dla zastosowania instytucji kary umownej nie ma zatem znaczenia, że Deweloper w sposób prawidłowy wywiązał się z innych postanowień łączących strony umowy skoro jej istota tkwi w przeniesieniu prawa własności lokalu z przekroczeniem terminu wyznaczonego do dokonania tej czynności.

Argumentacja strony pozwanej w zakresie miarkowania kary umownej również nie uzasadnia jej zastosowania. Należy podkreślić, że instytucja miarkowania kary umownej winna być stosowana szczególnie ostrożnie, albowiem ma ona wyjątkowy charakter i nie może doprowadzić do całkowitego zwolnienia dłużnika (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2003 r., sygn. akt II CK 271/02), a w istocie taki cel przyświeca pozwanej spółce domagającej się oddalenia powództwa. Wypada również podnieść, że wierzyciel co do zasady może dochodzić kary umownej „bez względu na wysokość poniesionej szkody”, czyli w pełnej wysokości, co oznacza, że jest on zwolniony z obowiązku dowodzenia istnienia i wysokości szkody. Na gruncie przepisów o karze umownej pojęciu „szkody” nadaje się szersze znaczenie, obejmując nim wszelkie uszczerbki, tak majątkowe, jak i niemajątkowe, jakie może ponieść wierzyciel. Przyjmowany zaś w literaturze i orzecznictwie pogląd, że kara umowna (odszkodowanie umowne) jest tzw. surogatem

odszkodowania, nie może być utożsamiany jedynie z powstającą po stronie wierzyciela szkodą majątkową, co zdaje się umyka uwadze strony apelującej, która ogranicza de facto szkodę powodów do kosztu ubezpieczenia pomostowego. Sformułowanie „surogat odszkodowania” należy rozumieć w ten sposób, że strony przy zawarciu umowy określają z góry wysokość należnego wierzycielowi zryczałtowanego odszkodowania na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika i odszkodowanie (kara umowna) kompensuje wszystkie negatywne dla wierzyciela konsekwencje wynikające ze stanu naruszenia zobowiązania (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 1975 r., sygn. akt III CRN 406/74, uchwała Sądu Najwyższego zasada prawna z dnia 6 listopada 2003 r., sygn. akt III CZP 61/03). Dlatego też argumentacja pozwanej odwołująca się do rzekomego braku szkody po stronie powodów, a podnoszona właśnie dla potwierdzenia konieczności miarkowania kary umownej z uwagi na jej rażące wygórowanie, nie mogła odnieść zamierzonego skutku.

Również i dalsze zarzuty dotyczące się rażącego wygórowania kary umownej były nieuzasadnione. Okoliczności jakie wpłynęły na opóźnienie podpisania umowy przenoszącej własność leżały w zakresie odpowiedzialności strony pozwanej spółki, a nie powodów, a tym samym nie sposób uznać, by miały one stanowić argument dla miarkowania kary umownej z racji jej rażącego zawyżenia. Rażące zawyżenie kary umownej oceniać należy z punktu widzenia naruszonych interesów wierzyciela, a nie sytuacji dłużnika. Miarkowanie kary umownej przez Sąd na żądanie dłużnika możliwe jest w przypadku dużej dysproporcji między wysokością zastrzeżonej kary umownej, a chronionym za jej pomocą interesem wierzyciela, który doznał naruszenia, na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Kara umowna ma rekompensować ogół skutków, jakie towarzyszą niewykonaniu zobowiązania w sferze interesów wierzyciela.

Zauważyć należy, że strona pozwana sama wyszła z propozycją zastrzeżenia kary umownej i sposobu jej naliczania, jak też sama wskazała termin w jakim podpisanie umowy przyrzeczonej będzie miało miejsce. Zastrzeżona kara stanowiła gwarancję na terminową realizację umowy deweloperskiej w powyższy zakresie, czego jednak bezspornie nie zrealizowano. Na skutek tego powodowie byli narażeni na komplikacje kredytowe wygenerowane przedłużającym się czasem podpisania umowy przyrzeczonej z jednoczesnym wpisaniem hipoteki na nieruchomości na rzecz podmiotu trzeciego. Uwzględniając wszystkie czynniki oraz fakt, że strony zastrzegły karę umowną za samo opóźnienie w podpisaniu umowy przyrzeczonej nie można uznać, że naliczona kara umowna była nieadekwatna do całokształtu okoliczności sprawy. Trzeba mieć jednocześnie na uwadze i to, że dla możliwości miarkowania kara umowna musi być wygórowana rażąco, czyli że zachodzi ewidentna kwalifikowana niewspółmierność wysokości kary umownej do tej, która powinna być należna w danej sytuacji, przy czym sama wysokość stawki kary umownej nie przesądza o „rażącym wygórowaniu”.

Nie zasługiwały także na aprobatę twierdzenia apelującej spółki, że miarkowanie kary umownej było uzasadnione z uwagi na wykonanie przez nią zobowiązania, chociaż ze znacznym opóźnieniem. Należy, bowiem zaakcentować, że redukcja kary umownej nie może nastąpić na tej tylko podstawie, że zobowiązanie zostało ostatecznie wykonane (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2004r., sygn. akt II CK 261/03). W przeciwnym razie dłużnik opóźniający się ponad miarę z wykonaniem zobowiązania zawsze mógłby ograniczyć zakres swej odpowiedzialności z tytułu kary umownej, a wyjątkowy w istocie przepis stawałby się zasadą.

Wymaga również podkreślenia, że gdyby powodowie opóźnili się z zapłatą ceny odpowiedzialiby względem Dewelopera w tożsamy sposób ramach kary umownej. Główne zobowiązania stron (zapłata przez pozwanych a ze strony pozwanej przeniesienie własności lokalu) de facto uzyskały tożsame zabezpieczenie, a zatem trudno mówić o podstawach miarkowania. Zdaniem Sądu Okręgowy celowym jest również wskazanie, że strony w ramach przysługującej im swobody umów (art. 353 1 kc) i autonomii woli, mogły umownie określić zakres i sposób naprawienia szkody wynikającej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania poprzez karę umowną, czy to w innej stawce, czy z racji innych przesłanek zwłaszcza, że pozwana jest podmiotem działającym profesjonalnie w obrocie gospodarczym, od którego można było niewątpliwie oczekiwać staranności i umiejętności oceny ryzyka związanego z zaakceptowaniem postanowień kontraktowych odnoszących się do kary umownej. Umówione warunki kontraktu winny być zaś przestrzegane.

Reasumując wyniki kontroli instancyjnej zaskarżonego wyroku w aspekcie stawianych mu zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, Sąd Okręgowy stwierdził, iż kwestionowane orzeczenie odpowiada prawu i jako takie winno się ostać.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 kpc, oddalił apelację, jako bezzasadną orzekając, jak w punkcie I sentencji wyroku.

Zażalenie wniesione przez powodów również nie znajduje uzasadnienia. Podnieść należy, że rozpoznawana sprawa toczyła się przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu pod sygn. akt I C 1528/16 wobec wyłączenia żądania powodów skierowanego przeciwko Deweloperowi o zapłatę do odrębnego rozpoznania. Opłatę sądową w kwocie 3.000 zł powodowie uiszczyli natomiast w sprawie, która toczyła przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu o sygn. akt I C 1528/16 na skutek złożonego przez nich pozwu o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli w zakresie ustanowienia odrębnej własności lokali, a zatem w tamtej sprawie winni się domagać jej ewentualnego rozliczenia wobec cofnięcia pozwu.

Stąd też Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc, oddalił zażalenie powodów jako niezasadne orzekając, jak w punkcie II sentencji wyroku.

Strona pozwana przegrała apelację w całości i tym samym winna ponieść koszty postępowania apelacyjnego na rzecz powodów w kwocie po 1.800 zł na rzecz każdego z nich. Powodowie natomiast przegrali w postępowaniu zażaleniowym, a zatem każdy z nich jest zobowiązany do zwrotu stronie pozwanej kosztów procesu z tym związanych w kwocie 135 zł.

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy opierając się na art. 100 kpc w zw. z § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015r. poz. 1804 z późn. zm.) oraz w zw. z § 2 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015r. poz. 1800 z późn. zm.) stosunkowo rozdzielił koszty procesu pomiędzy stronami zasądzając ostatecznie od strony pozwanej na rzecz każdego z powodów kwotę po 1.665 zł.

SSO Grzegorz Karaś SSR del. Katarzyna Szajner SSO Krzysztof Kremis