

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 12 lutego 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Stawikowska

Protokolant: Mateusz Całka

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2015 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa G. D.

przeciwko (...) Sp. z o.o. we W.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. we W. na rzecz powódki G. D. kwotę 10.579,34,- zł (dziesięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt dziewięć złotych i trzydzieści cztery grosze) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanej strony pozwanej (...) Sp. z o.o. we W. na rzecz powódki G. D. kwotę 2.946,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódka G. D., reprezentowana w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, wniosła o zasądzenie od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. we W. kwoty 10.579,34 zł tytułem kary umownej w zawarciu umowy przyrzeczonej wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 22.10.2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazała, że w dniu 11.03.2011 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nr (...). W umowie strony zobowiązały się wzajemnie do zawarcia umowy przyrzeczonej, której przedmiotem ma być ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaż nieruchomości, najpóźniej do dnia 30.06.2013 r. (§ 5 ust 3). Jednocześnie strony w § 6 ust. 7 umówiły się, że w przypadku zwłoki którejkolwiek ze stron w zawarciu umowy przyrzeczonej naliczona będzie kara umowna w określonej umową wysokości. Do zawarcia umowy przyrzeczonej pomiędzy stronami doszło dopiero dnia 21.10.2013 r.. Powódka spełniła swoje świadczenie w terminie i była gotowa do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Winę za zwłokę w zawarciu umowy przyrzeczonej z uwagi na powyższe okoliczności przypisać należy pozwanej. Przed wdaniem się w spór sądowy powódka wezwała stronę pozwaną do dobrowolnej zapłaty kary umownej pismem z dnia 19.11.2013r. Strona pozwana odmówiła dobrowolnej zapłaty umówionej kary pismem z dnia 16.12.2013r. uzasadniając swoje stanowisko brakiem winy w niedotrzymaniu terminu spełnienia świadczenia. Powódka wskazała, że okoliczności „usprawiedliwiające” zwłokę, na które powołuje się strona pozwana, nie da się zakwalifikować jako przyczyn wyłączających jej odpowiedzialność. Powołana okoliczność „nowego warunku kredytowego, związanego z finansowaniem i budową kolejnych etapów inwestycji Ś. Odnowa” w żaden sposób nie obala kodeksowego domniemania winy, a jest dowodem niezachowania należytej staranności w

podejmowanych działaniach, w szczególności, że mają lub raczej powinny one mieć zawodowy charakter. Strona pozwana, działający jako profesjonalista mogła i powinna była przewidzieć, że podjęte przez nią dalsze działania inwestycyjne, mogą spowodować pojawienie się dodatkowych obowiązków, w tym konieczność spełnienia nowych warunków kredytowych, a w konsekwencji opóźnienie całej inwestycji. Powstałe opóźnienie nie jest więc dziełem przypadku ani siły wyższej, a celowych i zamierzonych działań pozwanej, których skutki, z uwagi na swój profesjonalny charakter strona pozwana mogła i powinna była przewidzieć.

Jednym ze skutków nienależytego wykonania zobowiązania może być konieczność zapłaty kary umownej. Taką konsekwencję zwłoki przewidziały strony w § 6 ust. 7 umowy. Wysokość dochodzonej przez powódkę kary za zwłokę w zawarciu umowy przyrzeczonej wynosi równowartość odsetek ustawowych za okres zwłoki liczonych od łącznej ceny brutto przedmiotu umowy, tj. kwotę 10.579,34 zł, z jednoczesnym ograniczeniem tej sumy do 2% wartości brutto przedmiotu umowy tj. do kwoty 5.304,20 zł. Podała, że pomimo ograniczenia zastosowanego w omawianym postanowieniu powódka żąda zapłaty kary umownej w pełnej wysokości. Odmowa zastosowania się do umówionego ograniczenia wynika z faktu, iż sformułowanie takiego ograniczenia w umowie z konsumentem jest niedozwolone. Mieści się ono w prowadzonym przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumenta katalogu klauzul abuzywnych. Postanowienie z § 6 ust. 7 umowy nie zostało z konsumentem - powódką indywidualnie uzgodnione, gdyż zostało przejęte ze wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi i nie miał on rzeczywistego wpływu na jego brzmienie. Ponadto postanowienie ograniczające wysokość kary umownej do tak małej kwoty, w dodatku nieadekwatnej do długości opóźnienia, rażąco narusza interes konsumenta.

Postanowieniem z dnia 25.08.2014 r. tut. Sąd umorzył postępowanie wywołane wniesieniem wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana (...) Sp. z o.o. we W., reprezentowana w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu podniosła, że strony umówiły się, że rozliczenie wynikające z umowy przedwstępnej uznają za ostateczne oraz nie będą wnosić w przyszłości żadnych roszczeń dotyczących rękojmi. Ponadto opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej było następstwem okoliczności za które strona pozwana nie ponosi odpowiedzialności, a nadto maksymalna wysokość kary umownej mogłaby wynieść maksymalnie 5.304,20 zł. Strona pozwana podniosła również, że wnosi ewentualnie o miarkowanie kary umownej, a także o braku zasadności powództwa w zakresie odsetek ustawowych.

Przyznała, że zawarła z powódką w dniu 11.03.2011 r. umowę nr (...), na mocy której strona pozwana zobowiązała się do wybudowania i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego oznaczonego tymczasowym D3-2 znajdującego się na 2 piętrze budynku o powierzchni użytkowej 48,22 m² za cenę 265.210 zł. Na podstawie postanowienia § 5 ust. 3 ww. umowy, strona pozwana zobowiązała zawarcia umowy przyrzeczonej po zakończeniu realizacji I etapu przedsięwzięcia, w 90 dni od dnia wydania przez właściwy organ zaświadczeń o samodzielności lokali, nie później niż do dnia 30.06.2013 r. Ponadto, strony zastrzegły (postanowienie § 6 ust. 7 ww. umowy), iż kupujący uprawniony jest do żądania od sprzedającego kary umownej z tytułu zwłoki sprzedającego w zawarciu umowy przyrzeczonej w wysokości stanowiącej równowartość odsetek ustawowych za okres zwłoki liczonych od łącznej ceny brutto, nie więcej jednak niż 2% tej ceny. Ponadto w dniu 21.10.2013 r. przed M. Z., zastępcą notariusza B. S., Rep. A 91284/2013, strony zawarły przyrzoną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę sprzedaży. Strona pozwana podnosi, iż roszczenie strony powodowej o zapłatę kary umownej za rzekomą zwłokę w zawarciu umowy przyrzeczonej ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży jest bezzasadne, ponieważ strony zgodnie oświadczyły, iż rozliczenie wynikające z umowy przedwstępnej uznają za ostateczne oraz nie będą wnosić w przyszłości żadnych roszczeń. Ogólne brzmienie postanowienia § 5 ust. 4 umowy przyrzeczonej obejmuje swoją treścią roszczenie kupującego z tytułu kary umownej, gdyby miało być inaczej, strony wyraźnie wyłączyłyby z treści tego postanowienia roszczenie o karę umowną. Wskazała, że nie było to oświadczenie jednostronne, ponieważ strona

pozwana nie dochodziła od nabywców lokali zapłaty odsetek za nieterminowe regulowanie przez nich należności lub nieterminowe wpłaty rat na poczet ceny za zakup lokali. Powódka jedną z rat zapłaciła po terminie.

Ponadto strona pozwana podała, że nie mogła poradzić na działania podmiotów trzecich – na pojawienie się nowych wymogów ze strony banków. O wszystkich nowych okolicznościach powódka była informowana na bieżąco. Strona pozwana wskazała ponadto, iż zachowała należytą staranność, ponieważ dwa dni po ustaniu przeszkód były podpisywane pierwsze akty notarialne dotyczące nieruchomości. Wskazała, że zaistniała bowiem niezależna od strony pozwanej i trudna do przewidzenia przeszkoda w uzyskaniu finansowania II etapu inwestycji. Strona pozwana uzyskała w tym zakresie promesę kredytową. Wspólnicy strony pozwanej, w tym K. Z., udzielili Spółce pożyczek. Następnie nastąpiło ogłoszenie upadłości Pana K. Z., na skutek czego w jego miejsce zaczął działać Syndyk Masy Upadłości -D. B.. Jednym z warunków pozyskania kredytu na finansowanie inwestycji było podporządkowanie tych pożyczek kredytowi, tj. zgoda pożyczkodawców na przedłużenie terminu spłaty pożyczek, aby spłata kredytu miała pierwszeństwo przed obowiązkiem zwrotu pożyczek. Pożyczkodawcy wyrazili zgodę na powyższe, za wyjątkiem Syndyka Masy Upadłości, do którego strona pozwana skierowała pismo z dnia 13.06.2013r. Pismo to pozostało jednak bez odpowiedzi ze strony Syndyka, na skutek czego nie było możliwe uzyskanie kredytu w banku dotychczas finansującym inwestycję. Strona pozwana była więc zmuszona szukać finansowania w innych bankach, ale te nie wyrażały nawet woli podjęcia żadnych bliższych rozmów na temat warunków udzielenia kredytu, stawiając warunek wstępny w postaci dokonania podziału działki, co miało umożliwić ustanowienie na rzecz nowego banku hipoteki na podzielonej działce na pierwszym miejscu (na pierwotnej działce była już ustanowiona hipoteka na rzecz banku pierwotnie finansującego). Wszystkie powyższe okoliczności stanowiły niezależne od dewelopera i niemożliwe przez niego do przewidzenia okoliczności, co wyłącza jego winę odnośnie późniejszego przeniesienia prawa własności lokalu.

Podana, że ustalenie wysokości kary umownej na poziomie 2% ceny sprzedaży lokalu nie stanowi także rażącego pokrzywdzenia interesu konsumenta. Kara umowna liczona do wysokości 2% ceny stanowiłaby wystarczające odszkodowanie dla nabywcy lokalu - powódka otrzymała bowiem dostęp do lokalu dwa lata wcześniej (we wrześniu 2012r.), przez ten cały okres mogła go użytkować i w nim omieszkać, nie poniosła więc żadnej szkody (brak przeniesienia własności nie blokował dostępu do lokalu).

Pismem procesowym z dnia 15.10.2014 r. powódka podniosła, że nigdy nie zrzekła się roszczeń z kary umownej, a pełnomocnik strony pozwanej spawający do podpisania umowy nie był umocowany do rezygnacji z tego postanowienia umownego. Ponadto ograniczenie kary umowne należy uznać za niedozwolone postanowienie umowne niewiążące powódkę.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 11.03.2011 r. powódka G. D. zawarła ze stroną pozwaną (...) sp. z o.o. we W. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego za kwotę 265.210 zł brutto. W umowie zastrzeżono, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie 90 dni od wydania przez właściwy organ zaświadczenia o samodzielności lokali, nie później, niż do 30.06.2013 r. Warunkiem zawarcia umowy miało być uregulowanie przez powódkę wszelkich zobowiązań finansowych wynikających z umowy przedwstępnej, w tym zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz zaliczek związanych z zapewnieniem dostaw mediów do lokalu. W przypadku zwłoki sprzedawcy w zawarciu umowy przyrzeczonej strony zastrzegły karę umowną w wysokości odsetek ustawowych liczonych za każdy dzień zwłoki od wartości ceny brutto, nie więcej jednak, niż 2 % ceny.

dowód:

przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 11.03.2011 r. wraz z załącznikami, k. 8-14;

zawiadomienie o przelewie wierzytelności, k. 15;

wydruk dokumentu księgowego z dnia 30.09.2013 r., k. 76;

W dniu 04.09.2012 r. strona pozwana wydała powódce lokal mieszkalny objęty umową.

dowód:

protokół z dnia 04.09.2012 r., k. 26-27;

Strona pozwana informowała powódkę o problemach związanych z finansowaniem i budową kolejnych etapów inwestycji, co wstrzymywało proces zawierania umów przyrzeczonych. Strona pozwana miała zapewnione finansowanie I etapu inwestycji, jednakże przystępując do II etapu musiała pozyskać zewnętrzne źródła finansowania. Strona pozwana złożyła zapytanie o możliwość finansowania II etapu bez spełnionych warunków, w szczególności przedsprzedaży, spłaty pożyczki i kredytu. Warunkiem uruchomienia kredytu była bezwzględna spłata zobowiązań, w związku z czym strona pozwana musiała dokonać podziału działki. W oparciu o umowy przedwstępne strona pozwana wynegocjowała z bankami spłaty kredytu, jednakże raty te były spłacane nieregularnie, i strona pozwana musiała przedłużać terminy spłat zobowiązań.

dowód:

wydruk ze strony komputerowej kredyhipoteczny.pl, k. 81-87;

pismo z dnia 13.06.2013 r., k. 150-151;

porozumienie z dnia 10.06.2013 r. oraz z dnia 22.12.2011 r., k. 152-155; 193-195;

informacja internetowa, k. 157;

postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu z dnia 21.12.2011 r., k. 196;

kserokopia promesy kredytowej, k. 191-192;

zeznania świadka K. S., k. 211-212;

zeznania świadka P. K., k. 213-214;

przesłuchanie P. N. w imieniu strony pozwanej, k. 219;

W dniu 19.09.2013 r. została wydana decyzja o podziale nieruchomości, na której znajdował się lokal powódki.

dowód:

decyzja nr (...), k. 88-89;

projekt podziału nieruchomości wraz z mapą, k. 90-91;

W dniu 10.10.2013 r. strona pozwana zawiadomiła powódkę o zamiarze zawarcia umowy przyrzeczonej wskazując, że warunkiem podpisania tej umowy jest uregulowanie wszystkich należności wynikających z umowy przedwstępnej oraz uregulowania zaliczek czynszowych.

dowód:

e-mail z 10.10.2013 r., k. 33-34; 77-80;

Strona pozwana nie prowadziła negocjacji z klientami. Biorąc pod uwagę wszystkie zawarte umowy z klientami, jedynie co do jednego lokalu mieszkalnego zmieniono limit kar umownych do 5 %.

Strona pozwana przed podpisaniem umowy przyrzeczonej nie zgadzała się na usunięcie zapisu o zrzeczenie się roszczeń z umowy przedwstępnej przez powódkę. O usunięcie zapisu o rezygnacji z roszczeń przez kupujących bezskutecznie ubiegali się także inni klienci strony pozwanej. Strategia spółki polegała na tym, iż klienci mogą podpisać umowę w kształcie przedstawionym przez stronę pozwaną, bądź nie podpisywać jej wcale. Pełnomocnik strony pozwanej stawający do podpisania umowy nie był umocowany do rezygnacji z tego postanowienia umownego.

dowód:

kserokopia aktu notarialnego Rep A nr 99047/2012 wraz z załącznikami, k. 92-149;

wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia z dnia 30.04.2014 r. sygn. akt I C 228/14, k. 199-201;

zeznania świadka M. K., k. 171-172;

zeznania świadka Ł. T., k. 172-174;

zeznania świadka O. W., k. 211;

zeznania świadka B. K., k. 212-213;

zeznania świadka P. K., k. 213-214;

zeznania świadka M. C., k. 214-215;

przesłuchanie powódki, k. 217-218;

W dniu 21.10.2013 r. strona pozwana ustanowiła odrębną własność lokalu wskazanego w umowie przedwstępnej i sprzedała go powódce. W umowie wskazano, że cena lokalu po ostatecznym rozliczeniu umowy przedwstępnej wynosi 265.210 zł, a strony oświadczyły, że rozliczenie wynikające z umowy oraz umowy przedwstępnej uznają za ostateczne i nie będą wnosić z tego tytułu żadnych roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących rękojmi.

dowód:

umowa z 21.10.2013 r., Rep A nr 91284/2013, k. 16-25;

Powódka zdecydowała się na podpisanie umowy, mimo iż została poinformowana o braku możliwości negocjacji umowy. Zależało jej na szybkim otrzymaniu prawa własności, ponieważ miała podwyższoną ratę kredytu hipotecznego. W chwili podpisania umowy przyrzeczonej nie zalegała z zobowiązaniami na rzecz strony pozwanej.

dowód:

przesłuchanie powódki, k. 217-218;

Powódka wezwała stronę pozwaną do zapłaty kary umownej pismem z 19.11.2013 r. Strona pozwana w odpowiedzi odmówiła wypłaty kary umownej wskazując, iż żądanie jest bezpodstawne.

dowód:

pismo z 19.11.2013 r. z dowodem nadania, k. 28;

pismo strony pozwanej z dnia 16.12.2013 r., k. 30

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Zgodnie art. 471 kc dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonania lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W rozpoznawanej sprawie bezspornym było, że strony zawarły umowę, w której zastrzeżono karę umowną na rzecz powódki na wypadek zawinonego niewykonania obowiązków umownych.

Zgodnie z art. 483 § 1 kc dopuszczalne jest zastrzeżenie, że naprawienie szkody wynikłej z nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi poprzez zapłatę kary umownej w postaci określonej sumy pieniężnej.

W rozpoznawanej sprawie poza sporem było, że strona pozwana nie wykonała swojego zobowiązania w terminie umówionym. Ciężar dowodu, iż zobowiązanie to nie zostało wykonane z powodu okoliczności, za które dłużnik nie odpowiadał, spoczywał stosownie do art. 471 kc na stronie pozwanej. Okoliczności takich strona pozwana nie udowodniła.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił, że w dniu 11.03.2011 r. powódka G. D. zawarła ze stroną pozwaną (...) sp. z o.o. we W. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego za kwotę 265.210 zł brutto. W umowie zastrzeżono, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie, nie później, niż do 30.06.2013 r. W przypadku zwłoki strony pozwanej w zawarciu umowy przyrzeczonej strony zastrzegły karę umowną w wysokości odsetek ustawowych liczonych za każdy dzień zwłoki od wartości ceny brutto, nie więcej jednak, niż 2 % ceny.

Treść tych postanowień jest jednoznaczna i wynika z nich w sposób jasny, iż roszczenie o zapłatę kary umownej powstanie, jeżeli opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej nastąpi z winy strony pozwanej. Poza sporem jest fakt, iż umowa przyrzeczona została zawarta dopiero w dniu 21.10.2013 r..

Sąd nie uwzględnił zarzutu strony pozwanej, iż opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej nastąpiło zostało z przyczyn przez nią nie zawinionych. Wskazać należy, iż umowa przewidywała odpowiedzialność za każdy rodzaj winy strony pozwanej - zarówno za winę umyślną, jak nieumyślną, wśród której mieści się zarówno niedbalstwo, jak i lekkomyślność. Strona pozwana jest profesjonalistą, zawodowo trudniącym się świadczeniem usług deweloperskich. Nabyte w toku wieloletniej działalności wiedza i doświadczenie pozwalały stronie pozwanej na dokonanie rzetelnej oceny, czy możliwe jest zawarcie umowy przyrzeczonej w terminie zaproponowanym przez nią samą, a określonym w umowie przedwstępnej.

Strona powodowa upatrywała przeszkody w terminowym wykonaniu zobowiązania w zmianie warunków kredytowania inwestycji przez bank. Nie jest to jednak okoliczność, za którą dłużnik nie odpowiada, w rozumieniu art. 471 kc. W rozpoznawanej sprawie strona pozwana wskazywała, iż podczas trwania realizacji inwestycji zmianie uległy warunki kredytowania. Jednakże na podstawie zeznań świadków K. S. i P. K. bezspornie wynika, iż problemy te związane były z finansowaniem i budową kolejnych etapów inwestycji, co wstrzymywało proces zawierania umów przyrzeczonych. Strona pozwana przystępując do inwestycji nie miała zapewnionego finansowania II etapu inwestycji, a w toku prowadzonych działań nie spełniała warunków uruchomienia kredytu. W związku z czym strona pozwana zmuszona została do przeprowadzenia podziału działek, co dodatkowo przedłużyło terminy. W związku z czym trudno uznać, że strona pozwana prawidłowo zabezpieczyła finansowanie swojej inwestycji.

Podkreślić przy tym należy, że umowę przedwstępną z powódką strona pozwana zawarła w dniu 11.03.2011 r., a zobowiązała się w niej do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do (najpóźniej) 30.06.2013 r.. Jest to stosunkowo długi okres czasu i dlatego strona pozwana winna była realistycznie ocenić swoje możliwości w zakresie dotrzymania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zmiana warunków kredytowania nastąpiła zatem z przyczyn leżących po stronie pozwanej, jest oczywistym, że nie wykonanie umowy z powodem było następstwem okoliczności, za które strona pozwana odpowiadała. Ponadto strona pozwana nie wykazała, że zmiana warunków kredytowania nastąpiła z przyczyn leżących po stronie banku, w rezultacie strona pozwana odpowiadała za to wobec powódki na podstawie art. 474 kc. Zgodnie z przywołanym przepisem dłużnik- odpowiada bowiem jak za własne działanie lub zachowanie za działania i zaniechania osób, których pomocą

zobowiązanie wykonuje. Taką osobą jest zaś m.in. osoba kredytująca inwestycję. Byłoby zresztą rzeczą dziwną, gdyby strona pozwana zwolniła się od odpowiedzialności wobec powódki z powodu problemów z finansowaniem inwestycji w sytuacji, gdy powódka swoje zobowiązanie pieniężne wykonała. Ponadto strona pozwana powoływała się na treść korespondencji mailowej z dnia 05.07.2013 r., która jakoby miała wskazywać, iż strona pozwana rozpoczęła procedurę podziału nieruchomości, jednakże nie przedstawiła jej w poczet materiału dowodowego, w związku z czym Sąd pozbawiony został możliwości dokonania rzetelnej oceny zgłaszanego dowodu. Tym samym decyzja, aby sprostać nowym warunkom kredytu, była okolicznością zależną wyłącznie od strony pozwanej, a za negatywne skutki tej decyzji dla wykonania umowy z powódką strona pozwana odpowiadała zatem w rozumieniu art. 471 kc.

Wobec powyższego Sąd uznał, że kara umowna powódce, co do zasady się należała. Wysokość tej kary wynikała wprost z umowy. Powódka podnosiła, że wysokość dochodzonej przez powódkę kary za zwłokę w zawarciu umowy przyrzeczonej wynosi równowartość odsetek ustawowych za okres zwłoki liczonych od łącznej ceny brutto przedmiotu umowy, tj. kwotę 10.579,34 zł, z jednoczesnym ograniczeniem tej sumy do 2% wartości brutto przedmiotu umowy tj. do kwoty 5.304,20 zł. Powódka żądała zapłaty kary umownej w wysokości 10.579,34 zł wskazując że sformułowanie takiego ograniczenia w umowie z konsumentem jest niedozwolone.

Dokonując oceny roszczenia zgłoszonego przez powódkę należało rozważyć kwestię abuzywności klauzuli zawartej w § 6 ust. 7 umowy. Powódka podnosiła bowiem, że zapis ten, jako mający charakter niedopuszczalny, nie wiąże jej.

Jak stanowi przepis art. 3851 § 1 k.c. postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtujące prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Jednocześnie zgodnie z § 3 powołanego przepisu 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. Jak stanowi dalej przepis art. 3853 § pkt 2 k.c. w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Natomiast ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, spoczywa na tym, kto się na to powołuje (§ 4 art. 3851 k.c.).

Powódka podnosiła, że treść umów została zarówno jej jak i pozostałym kontrahentom zakupującym mieszkania narzucona przez stronę pozwaną zgodnie z istniejącym wzorcem i nie było możliwości negocjowania jej postanowień. Strona pozwana w odpowiedzi na ten zarzut wskazała, że twierdzenie takie nie jest uprawnione, bowiem powódka, jak każdy kontrahent strony pozwanej, miał pełen wpływ na treść zawieranych przez niego umów, a proponowane przez pozwaną projekty zawsze podlegały indywidualnym uzgodnieniom i negocjacjom. Strona pozwana powoływała się na fakt, iż z jednym z klientów zawarto umowę po wynegocjonowaniu przez niego 5 % kary umownej. Powódka miała zatem możliwość modyfikacji umowy i zgłoszenia ewentualnych zastrzeżeń. Nieprawdą jest więc, zdaniem strony pozwanej, twierdzenie powódki, że treść aktu notarialnego została jej narzucona bez możliwości dokonywania jakichkolwiek indywidualnych uzgodnień.

Tymczasem jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego powódka za pomocą osobowych środków dowodowych wykazała, że treść umowy nie podlegała żadnym negocjacjom i została narzucona bez możliwości dokonywania zmian. Świadek M. K., Ł. T. i O. W. zgodnie zeznali, iż nie było możliwości negocjowania treści umowy. Świadek B. K. powołany przez stronę pozwaną na okoliczność, że zapis umowy, na który powoływała się powódka mógł zostać negocjowany zeznała, iż nie miała możliwości negocjowania zapisów umowy. Natomiast świadek P. K. potwierdził, iż strona pozwana nie dopuszczała możliwości zmiany spornego punktu w umowie przedwstępnej, co wynikało ze strategii strony pozwanej w postępowaniu z klientami. Tym samym, wobec nie udowodnienia przez stronę pozwaną, że zapis umowy, na który powoływała się powódka został z nią uzgodniony indywidualnie i umieszczony w umowie za jej zgodą i wolą oraz stwierdzenia, że zapis ten stanowi niedozwolone postanowienie umowne, bowiem rażąco narusza interesy powódki, należało uznać, że powódka miała możliwość dochodzenia kary umownej, a postanowienie ograniczające wysokość kary umownej do zaledwie 2 %, w dodatku nieadekwatnej do długości opóźnienia, rażąco narusza interes powódki jako konsumenta.

Kolejną kwestią wymagającą rozstrzygnięcia było, czy powódka faktycznie zwolniła stronę pozwaną z długu związanego z karą. Pomiędzy stronami sporna była bowiem skuteczność zawartego w umowie przyrzeczonej oświadczenia o rezygnacji z ewentualnych roszczeń. Zdaniem Sądu oświadczenie to, w zakresie, w jakim powódka zwolniła stronę pozwaną z długu, było niedozwolonym postanowieniem umownym w rozumieniu art. 3851 kc, niewiążącym powódki. Było bowiem sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszało interesy powódki. Nie ulegało przy tym wątpliwości, że postanowienia tego nie uzgodniono indywidualnie z powódką, która działała jako konsument.

Jak wykazano wyżej treść tej umowy została przygotowana przez stronę pozwaną, i nie była uzgadniana indywidualnie z powódką. W szczególności Sąd uznał za sprzeczną z dobrymi obyczajami praktykę, w której pod pozorem wzajemnego zwolnienia z ewentualnych długów, takiego zwolnienia oczekiwano jedynie od powódki. Faktyczne zmuszenie powódki do rezygnacji z przysługującego jej roszczenia rażąco naruszało jej interesy majątkowe.

Z korespondencji mailowej przed podpisaniem umowy oraz zeznań zawnioskowanych świadków, w szczególności B. K., P. K. i M. C. wynikało, że strona pozwana jak warunek podpisania umowy stawiała wykonanie zobowiązań pieniężnych przez powódkę, co też powódka zrobiła.

Strona pozwana przed podpisaniem umowy przyrzeczonej nie zgadzała się na usunięcie zapisu o zrzeczenie się roszczeń z umowy przedwstępnej przez powódkę. O usunięcie zapisu o rezygnacji z roszczeń przez kupujących bezskutecznie ubiegali się także inni klienci strony pozwanej, co wynika z zeznań zawnioskowanych świadków M. K., Ł. T., i O. W.. Ponownie wskazać również, że strona pozwana swoją strategią nie pozwalała na jakiegokolwiek zmiany w zapisach, a wręcz pełnomocnik strony pozwanej stawiający do podpisania umowy nie był umocowany do rezygnacji z tego postanowienia umownego. Należy podkreślić, że nie było jakiegokolwiek powodu, ażeby uzależnić zawarcie umowy przyrzeczonej od zrzeczenia się roszczenia o zapłatę kary umownej. Przy zawarciu umowy sprzedaży istotne znaczenie może mieć kwestia skwitowania stron, co do świadczeń głównych, w tym wypadku zapłaty ceny, określenia powierzchni lokalu i jego wydania, kwestia kary umownej za niewykonanie zobowiązania w terminie na samo zawarcie umowy nie powinno w żaden sposób wpłynąć. Postawienie powódki przed koniecznością rezygnacji z kary w celu natychmiastowego podpisania umowy przyrzeczonej było zachowaniem nagannym. Wypada bowiem zauważyć, że powódka swoje świadczenie główne spełniła. Strona pozwana świadczenie wzajemne powinna była zatem spełnić jak najszybciej, bez stawiania dodatkowych warunków.

Zbliżone stany faktyczne podlegały analizie Sądu Okręgowego w Warszawie XVII Wydziału Ochrony Konkurencji i Konsumentów, który w wyroku z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie o sygn. Akt XVII AmC 98/07 uznał za niedozwoloną i zakazał wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści „Strony oświadczają, że rozliczenie z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym pomiędzy Spółką a kupującym zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łączącego ich stosunku prawnego uznaje się za zaspokojone i wygasłe”(k.140 – 141). Również w wyrok z dnia 17 grudnia 2008 r. w sprawie o sygn. Akt XVII AmC 2/08 Sąd ten uznał za niedozwoloną i zakazał stosowania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści :strony oświadczając, że w związku z dokonanym rozliczeniem znoszą między sobą wszelkie roszczenia wynikające z wykonania umowy na wybudowanie i sprzedaż lokalu mieszkalnego poza wynikającymi bezpośrednio z niniejszego aktu oraz bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa” .

Wypada zauważyć, że wiarygodnie brzmiały wyjaśnienia powódki, dlaczego zdecydowała się podpisać umowę, biorąc pod uwagę konieczność regulowania podwyższonych rat kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup nieruchomości do chwili podpisania umowy przyrzeczonej.

Sąd nie znalazł również podstaw do miarkowania kary umownej.

Zgodnie z treścią art. 484 § 2 k.c. dłużnik ma możliwość uzyskania częściowego zmniejszenia tej kary w razie wystąpienia przesłanek wskazanych w art. 484 § 2 k.c., co następuje drogą orzeczenia sądu i stanowi wyjątek od sformułowanej w treści art. 484 § 1 k.c. zasady. Normujące instytucje kary umownej przepisy kodeksu cywilnego nie pozbawiły zatem całkowicie doniosłości prawnej relacji między wysokością zastrzeżonej kary umownej a godnym

ochrony interesem wierzyciela (por. wyroki SN z 19 IV 2006 V CSK 34/06 i z 12.05.2006 r. V CSK 55/06). Nie można bowiem powoływać się tylko na potrzebę zapewnienia lepszej pozycji wierzyciela, gdyż zgodnie z ogólną regułą prawo zobowiązań musi uwzględniać słuszne interesy obu stron stosunku obligacyjnego. Zatem w razie występującej dysproporcji między wysokością zastrzeżonej kary umownej a interesem wierzyciela chronionym za pomocą kary umownej dopuszczalne jest na podstawie art. 484 § 2 k.c. jej zmniejszenie na żądanie dłużnika.

Zmniejszenie kary umownej może nastąpić na podstawie łącznego stosowania przesłanek miarkowania, a jego dokonanie mogą uzasadniać różnorakie okoliczności. Miarkowanie kary umownej w trybie art. 484 § 2 k.c. na żądanie dłużnika należy do tzw. prawa sędziowskiego, zaś regulacja tego przepisu nie zawiera jakichkolwiek wyłączeń. Przepis ten mający charakter normy ogólnej może wchodzić w grę w każdym przypadku, gdy w świetle oceny określonego stanu faktycznego, można mówić o tym, że kara umowna w zastrzeżonej wysokości jawić się będzie jako nieadekwatna. Kodeks cywilny nie zawiera wskazówek co do stanów faktycznych podlegających pod hipotezę regulacji art. 484 § 2 k.c. w zakresie przesłanki "rażąco wygórowanej kary", nie wskazuje okoliczności mogących mieć wpływ na ocenę jej zaistnienia, pozostawiając ich ustalenie uznaniu sędziowskiemu uwzględniającemu okoliczności konkretnej sprawy. Nie jest więc ustawowo zdeterminowany krąg przypadków w których można mówić o spełnieniu się tej przesłanki. Formuła art. 484 § 2 zd. drugie k.c. jest na tyle ogólna, że może obejmować różne sytuacje. W piśmiennictwie, jak i w judykaturze podaje się, że kara umowna może być "rażąco wygórowana" niejako od samego początku, jak i taką się stać skutkiem późniejszych okoliczności.

Wśród okoliczności rzutujących na możliwość miarkowania kary umownej jako rażąco wygórowanej wskazuje się na stopień winy dłużnika jeśli na tej zasadzie oparta jest jego odpowiedzialność, brak szkody lub jej niewielki rozmiar (por. uchwałę składu siedmiu sędziów SN z 6 listopada 2003 r. III CZP 61/03 - OSNC 2004 Nr 5, póź. 69, wyrok SN z 30 listopada 2006 r. I CSK 299/06 - niepubl.), stosunek kary umownej do wartości spełnionego świadczenia, wartości robót ustalonej w umowie, w której kara została zastrzeżona, jak i przyczynienie się wierzyciela do szkody, zaś w przypadku kary umownej zastrzeżonej za opóźnienie przyczyny opóźnienia w zakończeniu prac (por. wyrok SN z 20.Y.1980 r. I CR 229/80, OSNCP 1980 Nr 12, póź. 243, 13 czerwca 2003 r. III CKN 50/01 - niepubl., 8 lipca 2004 r., IV CK 522/03 - OSNC 2005 Nr 7 -8 póź. 131, wyrok z 19 kwietnia 2006 r. V CSK 34/06 - niepubl.).

Wskazując na powyższe podkreślić należy, że wszystkie postanowienia umowne wyszły od strony pozwanej i nie były przedmiotem negocjacji, ponadto kwota zasądzona wyrokiem nie pozostaje w wyraźnej dysproporcji pomiędzy zakresem wykonanego przez stronę pozwaną zobowiązania, nadto z materiału dowodnego jasno wynika, iż powódka w żaden sposób nie przyczyniła się do opóźnienia w wykonaniu zobowiązania przez stronę pozwaną. Nadto w toku postępowania strona pozwana nie podnosiła dlaczego Sąd winien, uwzględniając przyczyny opóźnienia w wykonaniu zobowiązania, dokonać miarkowania i ewentualnie w jakiej wysokości.

Wobec powyższego Sąd zasądził na rzecz powódki kwotę 10.579,34 zł z tytułu zastrzeżonej kary umownej, jak w pkt I wyroku.

O odsetkach od tej kwoty orzeczono na podstawie art. 481 kc w zw. z art. 455 kc. Brak jest w aktach sprawy potwierdzenia odbioru przez stronę pozwaną wezwania do zapłaty z dnia 19.11.2013 r. Jednakże jak wynika z potwierdzenia nadania przesyłka została wysłana w dniu 20.11.2013 r. w związku z czym Sąd przyjął 7 – dniowy termin na dostarczenie przesyłki oraz 3 – dniowy zakreślony w wezwaniu do zapłatę na spełnienie świadczenia, i zasądził odsetki ustawowe od dnia 01.12.2013 r..

Ponieważ Sąd zasądził odsetki ustawowe odmiennie od żądania pozwu, orzekł jak w pkt II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 kpc, biorąc pod uwagę, iż powódka uległa tylko co do nieznaczej części swego żądania, w zakresie żądania odsetek, zasądzono na rzecz powódki zwrot kosztów opłaty sądowej od pozwu w kwocie 529 zł, kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 2400 zł, opłaty skarbowej od udzielonego w sprawie pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.