

Sygnatura akt I Cupr 228/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 30-04-2014 r.

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

Przewodniczący: SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant: Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 17-04-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko (...) Sp. z o.o.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. na rzecz powoda M. K. kwotę 5.315,50 zł (pięć tysięcy trzysta piętnaście złotych 50/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 29 listopada 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1.467,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. brakującymi kosztami sądowymi obciąża stronę pozwaną, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

I C upr 228/14

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 5 grudnia 2013 r. powód M. K. domagał się zapłaty na swoją rzecz od strony pozwanej (...) sp. z o.o. we W. kwoty 5315,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 listopada 2013 r.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony zawarły w dniu 26 stycznia 2011 r. umowę, na podstawie której strona pozwana zobowiązała się wybudować i sprzedać powodowi lokal mieszkalny. Zgodnie z umową zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić nie później, niż do 30 czerwca 2013 r., natomiast faktycznie umowa ta została zawarta 29 października 2013 r. W umowie z 26 stycznia 2011 r. zastrzeżono przy tym karę umowną na rzecz powoda na wypadek zwłoki w wykonaniu zobowiązania w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki, liczonych od umówionej ceny brutto, nie więcej jednak, niż 2 % tej ceny. W związku z tym powód domagał się zapłaty kary w wysokości 2 % ceny, tj. kwoty dochodzonej pozwem.

Nakazem zapłaty z 24 grudnia 2013 r. wydanym w postępowaniu upominawczym powództwo uwzględniono w całości.

W sprzeciwie od w/w nakazu zapłaty wniesionym w dniu 12 lutego 2012 r. strona pozwana (...) sp. z o.o. we W. wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu sprzeciwu strona pozwana wskazała, że w umowie o ustanowienie odrębnej własności i umowy sprzedaży lokalu zawartej z powodem, strony zgodnie oświadczyły, że nie będą wobec siebie wnosić żadnych roszczeń, z wyjątkiem roszczeń z rękojmi, a rozliczenie wynikające z umowy przedwstępnej uważają za ostateczne. Ponadto kara umowna na rzecz powoda została zastrzeżona jedynie na wypadek zwłoki pozwanego, a więc zachowania zawinionego. Tymczasem opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej było wynikiem tego, że banki finansujące inwestycję

wymagały dla dalszego kredytowania dokonania podziału działki, na której znajdował się lokal wybudowany dla powoda. Natychmiast po ujawnieniu podziału w rejestrze gruntów umowa przyrzeczona została zawarta.

Strona pozwana wniosła także z ostrożności procesowej wnioski o miarkowanie kary umownej, albowiem powód nie poniósł w związku z opóźnieniem żadnej szkody, a z lokalu mógł korzystać także przed zawarciem umowy przyrzeczonej.

W odpowiedzi na sprzeciw powód zarzucił, iż postanowienie umowne o zrzeczeniu się wszelkich roszczeń miało charakter abuzywny. Strona pozwana odmówiła zaś podpisania umowy przyrzeczonej bez tej klauzuli.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 26 stycznia 2011 r. powód M. K. zawarł ze stroną pozwaną (...) sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego za kwotę 265775,40 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 czerwca 2013 r. Warunkiem zawarcia umowy miało być uregulowanie przez powoda 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. Cena miała zostać zapłacona w dwóch ratach – 26577,54 zł do dnia 4 lutego 2011 r., 239197,86 zł do dnia 30 kwietnia 2012 r. W umowie przewidywano także tzw. rozliczenie ceny w przypadku zmiany powierzchni lokalu w stosunku do wartości przyjętej w umowie przedwstępnej.

(dowód: umowa z 26.01.2011 r. z harmonogramem płatności – k. 39-48 i 49)

Powód wpłacił cenę w terminie umówionym.

(dowód: faktury VAT – k. 52-54, rozliczenie – k. 154))

W dniu 3 lipca 2012 r. strona pozwana wydała powodowi lokal mieszkalny objęty umową.

(dowód: protokół z 3.07.2012 r. – k. 73-79)

W dniu 5 lipca 2013 r. strona pozwana zawiadomiła powoda, że dysponuje zaświadczeniem o samodzielności jego lokalu, jednak „z uwagi na nowo powstały warunek kredytowy związany z finansowaniem i tym samym budową kolejnych etapów inwestycji” zmuszona była do złożenia wniosku o podział nieruchomości, co wstrzymywało proces zawierania umów przyrzeczonych.

(dowód: e-mail z 5.07.2013 r. – k. 65)

W dniu 19 września 2013 r. została wydana decyzja o podziale nieruchomości, na której znajdował się lokal powoda.

(dowód: decyzja z 19 września 2013 r. – k. 143-144)

W dniu 10 października 2013 r. strona pozwana zawiadomiła powoda o zamiarze zawarcia umowy przyrzeczonej, wskazując, że warunkiem podpisania tej umowy jest uregulowanie wszystkich należności wynikających z umowy przedwstępnej oraz uregulowania zaliczek czynszowych. W załączniku do wiadomości strona pozwana przedstawiła rozliczenie końcowe ceny sprzedaży.

(dowód: e-mail z 10.10.2013 r. – k. 66-68 i 151-154)

Przed przystąpieniem do podpisania umowy przyrzeczonej strona pozwana nie zgodziła się na usunięcie zapisu o zrzeczeniu się ewentualnych roszczeń z umowy przedwstępnej przez powoda. Było to związane z przyjętą strategią

spółki. W szczególności pełnomocnik strony pozwanej stawający do podpisania umowy nie był umocowany do rezygnacji z tego postanowienia umownego.

(dowód: zeznania M. C. – rozprawa w dniu 3 kwietnia 2013 r., przesłuchanie powoda – rozprawa w dniu 17 kwietnia 2014 r.)

O usunięcie zapisu o rezygnacji z roszczeń przez kupujących bezskutecznie ubiegali się także inni klienci strony pozwanej. Powód wezwał natomiast pozwanego do zapłaty kary pismem z 10 października 2013 r. i 21 października 2013 r.

(dowód: zeznania J. K., O. W., M. G., P. L. – rozprawa w dniu 3 kwietnia 2014 r., zeznania Ł. T. – rozprawa w dniu 17 kwietnia 2014 r., oświadczenie Ł. T. z 28.02.2014 r. – k. 168, korespondencja pomiędzy stronami – k. 147-149)

W dniu 29 października 2013 r. strona pozwana ustanowiła odrębną własność lokalu wskazanego w umowie przedwstępnej i sprzedała go powodowi. W umowie wskazano, że cena lokalu po ostatecznym rozliczeniu umowy przedwstępnej wynosi 265775,40 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 29.10.2013 r. – k. 13-32)

Powód zdecydował się na podpisanie umowy, albowiem zależało mu na szybkim otrzymaniu prawa własności. Obawiał się zmian w kondycji finansowej pozwanego, a także ponosił wyższy koszt kredytu na zakup lokalu, była to kwota rzędu kilkuset (ok. 100-200 zł) złotych miesięcznie.

(dowód: przesłuchanie powoda – rozprawa w dniu 17 kwietnia 2014 r.)

Powód wezwał stronę pozwaną do zapłaty kary umownej pismem z 21 listopada 2013 r., wyznaczając jej termin do 28 listopada 2013 r.

(dowód: pismo z 21.11.2013 r. z dowodem nadania – k. 55)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie bezspornym było, że strony zawarły umowę, w której zastrzeżono karę umowną na rzecz powoda na wypadek zawinionego 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 pozwanym. Okoliczności takich pozwany nie był jednak w stanie udowodnić.

Strona powodowa upatrywała przeszkody w terminowym wykonaniu zobowiązania w zmianie warunków kredytowania inwestycji, w tym postawieniu dodatkowego warunku tego kredytowania. Nie jest to jednak okoliczność, za którą dłużnik nie odpowiada, w rozumieniu art. 471 kc. W rozpoznawanej sprawie strona pozwana nie przedstawiła umowy kredytowej, ani jakichkolwiek pism wskazujących na przyczynę i warunki zmiany kredytowania inwestycji. Już tylko z tego powodu nie była możliwa ocena, czy prawidłowo zabezpieczyła finansowanie swojej inwestycji. Wypada zauważyć, że przy rozsądnie sporządzonej umowie o kredyt, nie jest możliwa swobodna zmiana jego warunków. Jeżeli zmiana ta nastąpiła z przyczyn leżących po stronie pozwanego, jest oczywistym, że nie wykonanie umowy z powodem

było następstwem okoliczności, za które pozwany odpowiadał. Jeżeli natomiast zmiana warunków kredytowania nastąpiła z przyczyn leżących po stronie banku (co nie zostało skądinąd wykazane), to i tak strona pozwana odpowiadała za to wobec powoda 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 pozwany zwolnił się od odpowiedzialności wobec powoda z powodu problemów z finansowaniem inwestycji w sytuacji, gdy powód swoje zobowiązanie pieniężne wykonał. W rozpoznawanej sprawie sytuacja była jeszcze bardziej zaskakująca. W istocie z e-maila z 5 lipca 2013 r. wynikało, że pozwany rozpoczął procedurę podziału nieruchomości nie po to, ażeby wykonać zobowiązanie wobec powoda, ale po to, żeby rozpocząć inną inwestycję. Wszystkie czynności konieczne dla podpisania umowy z powodem były już bowiem zakończone, zmiana warunków kredytowania dotyczyła natomiast co najwyżej innych zobowiązań pozwanego (i to pod warunkiem, że faktycznie zawarł już jakieś inne umowy związane z kolejną inwestycją). Jednak dla powoda kwestia ta była obojętna. Pozwany mógł przecież najpierw zawrzeć umowę przyrzeczoną z powodem i innymi uczestnikami inwestycji zakończonej, a dopiero później podjąć decyzję, co do finansowania inwestycji kolejnej. Tym samym decyzja, aby sprostać nowym warunkom kredytu, była okolicznością zależną wyłącznie od pozwanego, za negatywne skutki tej decyzji dla wykonania umowy z powodem pozwany odpowiadał zatem w rozumieniu art. 471 kc.

W toku sprawy pojawił się także zarzut, iż pozwany zamierzał zawrzeć umowy przyręczone w terminie umówionym, ale żaden notariusz nie zgodził się na sporządzenie aktów notarialnych przed zakończeniem postępowania o podział działki. Jak to wyżej wskazano, pozwany mógł swobodnie najpierw zawrzeć umowę z powodem, a następnie wszcząć procedurę podziału. Dla powoda finansowanie dalszych inwestycji pozwanego nie miało bowiem żadnego znaczenia. Ponadto na odmowę dokonania czynności notarialnej służy zażalenie, gdyby zatem faktycznie pojawiła się przeszkoda w sporządzeniu umowy sprzedaży w formie notarialnej, pozwany swobodnie mógłby temu zaradzić.

Wobec powyższego Sąd uznał, że kara umowna powodowi, co do zasady się należała. Wysokość tej kary wynikała wprost z umowy. Jej wartość wynosiłaby 11453,80 zł, ale z uwagi na górny limit kary (2 % ceny brutto), ostatecznie wyniosła 5315,50 zł.

Kolejną kwestią wymagającą rozstrzygnięcia było, czy powód faktycznie zwolnił pozwanego z długu związanego z karą. Pomiędzy stronami sporna była bowiem skuteczność zawartego w umowie przyręczonej oświadczenia o rezygnacji z ewentualnych roszczeń. Zdaniem Sądu oświadczenie to, w zakresie, w jakim powód zwolnił pozwanego z długu, było niedozwolonym postanowieniem umownym w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> kc, niewiążącym powoda. Było bowiem sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszało interesy powoda. Nie ulegało przy tym wątpliwości (potwierdził to pracownik pozwanego M. C.), że postanowienia tego nie uzgodniono indywidualnie z powodem, a powód działał jak konsument.

W szczególności Sąd uznał za sprzeczną z dobrymi obyczajami praktykę, w której pod pozorem wzajemnego zwolnienia z ewentualnych długów, takiego zwolnienia oczekiwano jedynie od powoda. Faktyczne zmuszenie powoda do rezygnacji z przysługującego mu roszczenia rażąco naruszało jego interesy majątkowe.

Z korespondencji mailowej przed podpisaniem umowy oraz zeznań M. C. wynikało, że strona pozwana jak warunek podpisania umowy stawiała wykonanie zobowiązań pieniężnych przez powoda, co też powód zrobił. M. C. przyznała przy tym wprost, że warunkiem podpisania umowy było zrzeczenie się roszczenia o zapłatę kary. Drugi pracownik pozwanego P. K. stwierdził, że zarząd pozwanego rozważałby dopiero dalsze postępowanie, gdyby któryś z klientów odmówił podpisania umowy w kształcie zaproponowanym.

Należy podkreślić, że nie było jakiegokolwiek powodu, ażeby uzależnić zawarcie umowy przyręczonej 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 powoda przed koniecznością rezygnacji z kary w celu natychmiastowego podpisania umowy przyręczonej było zachowaniem nagannym. Wypada bowiem zauważyć, że

powód swoje świadczenie główne spełnił jeszcze w 2012 r. Termin wykonania umowy przez pozwanego słusznie zatem gwarantowano karą umowną. Strona pozwana świadczenie wzajemne powinna była zatem spełnić jak najszybciej, bez stawiania dodatkowych warunków. Inne zachowanie było po prostu nieuczciwe.

Wypada zauważyć, że wiarygodnie brzmiały wyjaśnienia powoda, dlaczego zdecydował się podpisać umowę w dniu 29 października 2013 r., a także, że do końca próbował negocjować warunki tej umowy. Świadczy o tym zarówno korespondencja mailowa przedłożona w toku procesu, jak i zeznania innych klientów strony pozwanej, którzy w zbliżony sposób przedstawili sposób kontaktów bezpośrednio przed podpisaniem umów przyrzeczonych. Należy podkreślić, że alternatywą dla podpisania umowy w dniu 29 października 2013 r. był zasadniczo spór sądowy o przymusowe zawarcie umowy, ewentualnie oczekiwanie na dalsze decyzje zarządu pozwanego, o których mówił świadek P. K.. Była alternatywa niezbyt atrakcyjna, biorąc pod uwagę rozmiar zaangażowanych po stronie powoda środków finansowych. Zrozumieć należało także obawy powoda, który chciał jak najszybciej otrzymać świadczenie umówione – i tak półtora roku po spełnieniu własnego świadczenia głównego.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy za nieuzasadnione uznać należało także zmniejszenie kary umownej z powodu jej rażącego wygórowania (por. art. 484 § 2 kc). O rażącym wygórowaniu można mówić wtedy, gdy karę porówna się do wartości umówionego świadczenia. Tymczasem sam mechanizm obliczania kary umownej wprowadzał już zabezpieczenie interesu pozwanego. Kara ta nie mogła bowiem przekroczyć 2 % ceny sprzedaży, a jej wysokość była zależna wyłącznie od zachowania pozwanego, który poprzez szybsze wykonanie umowy, mógł zmniejszyć jej rozmiar. Nie ma powodów, ażeby obliczać ją w odniesieniu do rozmiarów szkody. Należy podkreślić, że kara umowna gwarantowała także równoczesność świadczeń stron. Oczywiście, natura umowy deweloperskiej powodowała, że świadczenia te nie mogły być spełnione w tej samej chwili. Jednak przesuwanie świadczenia pozwanego było dla powoda krzywdzące z tego powodu, że pozwany posiadał pieniądze powoda przez okres dłuższy, niż konieczny dla spełnienia świadczenia wzajemnego.

Wobec powyższego Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę 5315,50 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, w sytuacji gdy strona pozwana nie kwestionowała daty przesądowego wezwania do zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zasądzając na rzecz powoda zwrot kosztów opłaty sądowej od pozwu w kwocie 250 zł, kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 1200 zł, opłaty skarbowej od udzielonego w sprawie pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Brakującymi kosztami sądowymi obciążono na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych stronę pozwaną, orzekając w tym zakresie na podstawie 108 § 1 kpc. Koszty te dotyczą utraconego zarobku świadka Ł. T. w związku z rozprawą w dniu 17 kwietnia 2014 r.