

Sygnatura akt IX C 718/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 18-04-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Tomasz Zawisłak

Protokolant: Agnieszka Baca - Domin

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2013 r. we W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. N. (1)**

przeciwko (...) **Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółka komandytowo akcyjna we W.**

- o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – spółki komandytowo akcyjnej we W. na rzecz powódki E. N. (1) kwotę 18.496,92 zł (osiemnaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt sześć złotych i dziewięćdziesiąt dwa grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 2 maja 2012 r. do dnia zapłaty;

II. oddała dalej idące powództwo;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 412 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IX C 718 /12

UZASADNIENIE

Powódka E. N. (1) wniosła o zasądzenie od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. - Sp. k. we W. (w toku procesu przekształconej w (...) Sp. z o.o. - Sp. k.a.) kwoty 46.949,72 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu (2 maja 2012 r.) do dnia zapłaty oraz zwrot kosztów procesu w wysokości 4.765 zł, w tym opłaty sądowej w kwocie 2.348,00 zł, kosztów zastępstwa procesowego – 2.400,00 zł oraz opłaty od pełnomocnictwa – 17,00 zł.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w dniu 31 maja 2007 r. powódka zawarła ze stroną pozwaną umowę, na mocy której w/w spółka zobowiązała się m.in. wybudować budynek i sprzedać powódce znajdujący się w nim lokal mieszkalny (...), o pow. użytkowej 68,72 m² wraz z balkonem i odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego, z prawem wyłącznego korzystania z zamkniętego boks garażowego (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Powódka zobowiązała się powyższe prawa kupić na warunkach określonych w umowie za kwotę 46.3401 zł brutto, w tym za lokal mieszkalny (...).2936 zł brutto, a za garaż 30.465 zł brutto, która to kwota podlegała miała waloryzacji. Strony przewidziały, że w razie opóźnienia w przekazaniu choćby części przedmiotu umowy, powódka mogła dochodzić kar umownych za każdy pełny miesiąc kalendarzowy zwłoki, obliczonych od sumy kwot wpłaconych przez powódkę z tytułu ceny za cały przedmiot umowy, a nie tylko od tej części, co do której pozwany opóźnił się z przekazaniem. Umówioną kwotę powódka zapłaciła w całości do dnia 30 września 2008 r., a w dniu 23 listopada 2008 r. dopłaciła 25.840,60 zł tytułem waloryzacji

ceny. Lokal mieszkalny strona pozwana wydała powódce w dniu 25 listopada 2008 r., a garaż w styczniu 2011 r., tj. z – odpowiednio z jednomiesięcznym i 27-miesięcznym opóźnieniem.

W dniu 27 lipca 2007 r. w celu sfinansowania kosztów nabycia mieszkania i garażu, powódka zawarła z Bankiem (...) S.A. (poprzednio (...) Bank S.A.) umowę kredytu nr (...) w kwocie 44.5716,12 zł, indeksowanego kursem (...). Zgodnie z w/w umową przedstawienie bankowi odpisu księgi wieczystej, zawierającego prawomocny wpis hipoteki oraz stwierdzający prawo powódki do własności nieruchomości lokalowej, skutkowało obniżeniem oprocentowania kredytu o 1 punkt procentowy. Niemożność przedstawienia takiego odpisu, wynikająca z opóźnienia w wywiązaniu się przez pozwanego z wykonania zawartej umowy, spowodowała pobieranie przez Bank (...) oprocentowania związane z zawarciem aneksów do umowy kredytowej. Łącznie w okresie od 1 kwietnia 2009 r. powódka poniosła koszty w wysokości 17.881,83 zł. Pismem z dnia 9 lutego 2012 r. strona pozwana zaprosił powódkę do zawarcia umowy ostatecznej w dniu 28 lutego 2012 r., a następnie, na żądanie powódki, przedstawiła jej projekt umowy ostatecznej. W projekcie tym znalazła się klauzula następującej treści: „Strony oświadczają, że wydanie przedmiotu umowy już nastąpiło oraz że roszczenia stron z tytułu przedwstępnej umowy sprzedaży oraz z tytułu niedochowania terminu przeniesienia własności lokalu zostały wyczerpane”, którą, wg powódki, należy zakwalifikować jako klauzulę niedozwoloną. Pozwana spółka nie wyraziła zgody na jej wykreślenie, w związku z tym powódka zawarcia umowy odmówiła. Po przeanalizowaniu swojej sytuacji prawnej oraz mając na uwadze nieugięte stanowisko strony pozwanej dotyczące zmian w umowie, powódka zdecydowała się ją podpisać w narzuconej przez stronę pozwaną treści. Jednocześnie przed wyznaczonym przez pozwanego ponownie terminem do zawarcia umowy sprzedaży, powódka złożyła w dniu 3 kwietnia 2012 r. przed notariuszem oświadczenie, co do swojego stosunku wobec narzucanej klauzuli zawierającej zrzeczenie się roszczeń, a następnie uchyliła się od skutków prawnych tego zrzeczenia.

Powódka podniosła, iż w dniu 5 kwietnia 2012 r. zawarła z pozwaną spółką umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz garażu wraz z odpowiednimi udziałami we współwłasności części wspólnych za kwotę 487.679,37 zł, w tym 432.936,00 zł za lokal mieszkalny i 32.932,67 zł za garaż. Cena za metr kwadratowy lokalu mieszkalnego wzrosła zatem z kwoty 6.300 zł do kwoty 6.651,26 zł, a powierzchnia zmniejszyła się do 68,37 m². Ostateczna cena sprzedaży obejmowała kwotę ceny określona w umowie z dnia 31 maja 2007 r. i waloryzacji w kwocie 26.483,37 zł, pomniejszoną o kwotę 2.205 zł wynikającą z różnic obmiarowych wg cen z umowy z dnia 5 lipca 2007 r.

Na roszczenia powódki złożyły się:

- kwota 18.332,22 zł – z tytułu strat jakie poniosła w związku z brakiem możliwości przedstawienia bankowi, który udzielił jej kredytu odpisu z księgi wieczystej;
- kwota 2.134,13 zł z tytułu jednomiesięcznej (za październik 2008 r.) kary umownej za opóźnienie w wydaniu przedmiotu umowy, obliczonej wg wzoru określonego w par. 6 ust. 5 umowy, tj. od całej wpłaconej należności; przy zastrzeżeniu, iż ze względów finansowych dochodzi jedynie części roszczenia z tego tytułu;
- kwota 26.483,37 zł z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia pozwanego, wynikającego z obciążenia jej kosztami „waloryzacji”;
- odsetki ustawowe od dnia następującego po upływie terminu wyznaczonego do zapłaty w/w roszczeń, tj. od 1 maja 2012 r.

Powódka podniosła, że umowę z dnia 31 maja 2007 r. zakwalifikować należy jako umowę deweloperską, strona pozwana odpowiada więc za szkodę wynikłą z wykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania na podstawie art. 471 k.c.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 15 maja 2012 r. tut. Sąd uwzględniła żądania powódki w całości.

Od nakazu zapłaty strona pozwana wniosła sprzeciw, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu sprzeciwu strona pozwana zaprzeczyła, by zmuszała powódkę do zawarcia umowy ze szczególnym uwzględnieniem postanowień zawartych w jej § 6, jak też by do jej zawarcia doszło na skutek bezprawnej groźby. Nie warunkowała również zawarcia umowy przyrzeczonej zrzeczeniem przez powódkę roszczeń wobec niej. Podała, że sporny zapis umowy podlegał negocjacom z kupującymi i był przedmiotem indywidualnych ustaleń.

Dodatkowo strona pozwana zarzuciła, że kara umowna za październik 2008 r. nie była powódce należna. Przyznała, że odbiór lokalu nastąpił 25 listopada 2008 r., wskazała jednak, że okoliczność ta nie ma żadnego znaczenia w aspekcie naliczania kar umownych, których naliczanie związane było z opóźnieniem w przekazaniu a nie wykonaniu przedmiotu umowy.

Wskazała, że powódka nie dopełniła obowiązku z umowy polegającego na zakończeniu prac wykończeniowych w terminie 100 dni od protokolarnego odbioru lokalu do listopada 2011 r. Zważywszy na fakt, że powódka opóźniła się ze spełnieniem swego roszczenia, pozwana uprawniona była do powstrzymania się ze spełnieniem swego zobowiązania, polegającego na zawarcia umowy sprzedaży odrębnej własności lokal. Wymagalność roszczenia powódki dotycząca zawarcia odrębnej umowy sprzedaży uzależniona była od zachowania powódki. Roszczenie o wykonanie zobowiązania przez pozwaną spółkę nie stało się zatem wymagalne. Stąd żądanie powódki naprawy szkody na zasadzie art. 471 k.c. było bezzasadne.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 17 maja 2007 r. decyzją nr (...)Prezydent W.zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla strony pozwanej dla inwestycji – budowy zespołu budynków wielorodzinnych mieszkalnych i mieszkalno-usługowych (...) przy ul. (...)we W..

Dowód :

- ***decyzja z dnia 17 maja 2007 r., k. 156-157.***

W dniu 31 maja 2007 r. strona pozwana (...) Sp. z o. o.– Sp. k. we W.(KRS nr (...)) jako sprzedawca i powódka E. N. (1)jako nabywca, zawarli w formie aktu notarialnego (rep. (...))nr (...) umowę, którą określono jako przedwstępną umowę sprzedaży.

W w/w umowie strona pozwana oświadczyła, że do dnia 20 lipca 2007 r. jest użytkownikiem wieczystym gruntu niezabudowanego, stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego we W., w obrębie P., przy ulicy (...), oznaczonego ewidencyjnie jako działka nr (...) o powierzchni 2,1228 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Na wskazanej nieruchomości strona pozwana zobowiązała się wznieść budynek w zabudowie segmentowej do czterech kondygnacji, z poddaszami użytkowymi, z miejscami parkingowymi, garażami oraz komórkami lokatorskimi usytuowanymi w podziemiu (§ 1.2 umowy). W w/w budynku strona pozwana zobowiązała się wybudować, a następnie sprzedać na odrębną własność, a powódka – kupić:

- lokal mieszkalny numer (...), położony na I piętrze budynku oznaczonym na projekcie budowlanym literą (...), o powierzchni użytkowej 68,72 m²;

- balkon przylegający do opisanego wyżej lokalu mieszkalnego o powierzchni 6,02 m²;

- udział w nieruchomości wspólnej tzn. w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) opisaney w § 1 tego aktu, oraz w częściach budynku i urządzeniach,

które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – związany z lokalem mieszkalnym nr (...), przy czym wielkość tego udziału wyliczona zostanie zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie o własności lokali

- udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego, położonego w budynku (...) (kondygnacja zero) z prawem wyłącznego korzystania w ramach udziału we współwłasności garażu z zamkniętego boksu garażowego nr (...), o powierzchni 20,31 m², przy czym wielkość udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego wyliczona będzie jako stosunek powierzchni zamkniętego boksu garażowego przeznaczonego dla kupującego do wyłącznego korzystania w ramach nabywanego raz przez niego udziału w stosunku do ogólnej powierzchni garażu wielostanowiskowego;

- łączący się z własnością całego lokalu niemieszkalnego – całego garażu wielostanowiskowego udział w nieruchomości wspólnej tzn. w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) oraz w częściach budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, przy czym wielkość tego udziału związanego z całym garażem wielostanowiskowym wyliczona zostanie zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali (§ 2.1).

Wstępną cenę przedmiotu umowy na kwotę brutto 463 401 zł, w tym za lokal mieszkalny wraz z balkonem i udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz udziałem we współwłasności części wspólnych budynku i podatkiem VAT – 432.936 zł oraz za udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu i podatkiem VAT – 30 465 zł (§ 3.1).

Dalej ustalono, że:

- w/w cena podlegać będzie waloryzacji w ten sposób, że: waloryzacji podlega nie wpłacona część ceny przedmiotu umowy; niewpłacona część ceny waloryzowana będzie raz w miesiącu, pierwszego dnia każdego miesiąca kalendarzowego; waloryzację nalicza się poczynając od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu w którym sprzedający uzyskał ostateczną decyzję Prezydenta W., zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, z wyjątkiem miesiąca kalendarzowego, w którym sprzedający uzyskał ostateczną decyzję Prezydenta W., zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, w którym to waloryzację nalicza się za każdy dzień począwszy od dnia uzyskania wskazanej wyżej decyzji do końca tego miesiąca kalendarzowego. Wskaźnik waloryzacji za jeden dzień oblicza się przez podzielenie przez 30 miesięcznego wskaźnika waloryzacji wynoszącego 0,9% miesięcznie (§ 3.4);

- cena może ulec zmianie na skutek zmiany powierzchni przedmiotu umowy, wynikającej z różnic obmiarowych oraz zmiany stawki podatku VAT (§ 3.5);

- kupująca zobowiązuje się do wpłaty na poczet wstępnej ceny kwoty w wysokości 463.401,00 zł w następujący sposób:

- kwotę 23.170,05 zł – w terminie do dnia 7 czerwca 2007 r.
- kwotę 115.850,25 zł do dnia 31 lipca 2007 r.
- kwotę 92.680,20 zł do dnia 31 października 2007 r.
- kwotę 92.680,20 zł do dnia 31 grudnia 2007 r.
- kwotę 92.680,20 zł do dnia 31 maja 2008 r. kwotę 46.340,10 zł do dnia 30 września 2008 r. (§ 3.6).

- przedmiot umowy wykonany zostanie do 30 września 2008 r. (§ 4.1);

- infrastruktura towarzysząca zostanie wykonana w terminie 100 dni od protokolarnego przekazania przedmiotu odbioru przez kupującego indywidualnego wykończenia lokalu mieszkalnego i niemieszkalnego. W terminie tym zostaną także wykonane prace wykończeniowe związane z elewacją budynku, infrastrukturą towarzyszącą, tarasami,

balkonami, ogródkami i ich ogrodzeniem oraz prace związane z przyłączami wodnokanalizacyjnymi, elektrycznymi, gazowymi oraz centralnego ogrzewania (§ 4.2 i 3);

- sprzedający uzależni protokolarne przekazanie przedmiotu odbioru, od zapłacenia przez kupującego całej ceny wraz z waloryzacją (§ 4.4);

- o terminie przekazania przedmiotu odbioru kupujący zostanie poinformowany przez sprzedającego pisemnym zawiadomieniem, nie później niż na 7 dni przed wyznaczonym terminem przekazania (§ 4.6);

- kupujący zobowiązuje się w terminie 100 dni od protokolarnego przekazania lokalu mieszkalnego, do wykonania prac wykończeniowych w tym lokalu polegających na montażu urządzeń sanitarnych (umywalka, muszla klozetowa), kuchenki elektrycznej, zlewozmywaka, drzwi wewnętrznych do pomieszczeń higieniczno-sanitarnych oraz położeniu podłóg (posadzki zmywalne) i ścian zmywalnych do wysokości min. 2m w łazienkach i toaletach. Wykończenie lokalu w w/w zakresie jest warunkiem niezbędnym do uzyskania przez sprzedającego pozwolenia na użytkowanie budynku. Kupujący pisemnie informuje sprzedającego o wykończeniu lokalu. W przypadku niewywiązania się z tego zobowiązania przez kupującego, sprzedający ma prawo do wejścia i wykończenia lokalu w w/w zakresie na koszt kupującego lub będzie miał prawo do odstąpienia umowy (§ 5.1);

- po uregulowaniu przez kupującego wszystkich należności wynikających z niniejszej umowy, strony dokonają zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu, w tym udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu i części wspólnych budynku i urządzeń, a także udziału we współwłasności garażu – w terminie 2 miesięcy od uzyskania zaświadczenia Prezydenta W. o samodzielności lokalu, jednak nie później niż do 31 marca 2009 r. (§ 5.3);

- sprzedający zobowiązuje się do protokolarnego przekazania kupującemu przedmiotu odbioru w terminie (§ 6.2);

- w przypadku nieterminowego przekazania kupującemu przedmiotu odbioru w zakresie oddania części przedmiotu umowy, tj. lokalu mieszkalnego oraz niemieszkalnego z winy sprzedającego, kupujący może dochodzić kar umownych za każdy pełny miesiąc kalendarzowy zwłoki liczonych według następującego algorytmu: $[(SKW) \times (SR \text{ NBP})]/12$ gdzie: SKW oznacza sumę kwot wpłaconych przez kupującego na dzień naliczenia kary, tytułem ceny za przedmiot umowy którego dotyczy zwłoka w oddaniu, SR NBP — oznacza stopę referencyjną Narodowego Banku Polskiego, obowiązującą za okres zwłoki (§ 6.5);

- kupujący zobowiązuje się m.in. przystąpić do odbioru przedmiotu odbioru w terminie określonym przez sprzedającego (§ 7.2).

Dowód:

- ***przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 31 maja 2007 r. wraz z załącznikiem, k. 19-26.***

W dniu 5 września 2007 r. powódka wraz z I. N. (1), S. N. i E. N. (2) zawarła z (...) Bank SA w G. umowę o kredyt nr (...).

W umowie tej postanowiono, co następuje:

- bank udziela kredytobiorcy (powódce) kredytu w kwocie 445.716,12 zł, indeksowanego kursem CHF na pokrycie części ceny budowy samodzielnego lokalu mieszkalnego, realizowanego przez (...) Sp. z o.o.sp. k. we W., a kredytobiorca zobowiązuje się do zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami – § 1;

- kredyt będzie wypłacany w transzach – § 1;

- po przedstawieniu w banku odpisu z księgi wieczystej dla w/w nieruchomości, zawierającego prawomocny wpis hipoteki na rzecz banku oraz prawa do nieruchomości – lokalu mieszkalnego nr (...) we W. przy ul. (...),

oprocentowanie kredytu będzie obniżone o 1 pkt procentowy; obniżenie nastąpi w tym samym dniu kalendarzowym miesiąca, w którym nastąpiła wypłata kredytu – § 2 i 3;

- kredytobiorca najpóźniej w terminie 7 dni od nabycia nieruchomości, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia zakończenia robót budowlanych przedstawi w banku dokument potwierdzający przeniesienie na kredytobiorcę praw do nieruchomości wraz z oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku z opisem nieruchomości; w terminie 30 dni od dnia nabycia nieruchomości, nie później jednak niż 7 miesięcy od terminu zakończenia robót budowlanych kredytobiorca przedstawi potwierdzenie wpłynięcia i zarejestrowania w Sądzie Rejonowym opłaconego wniosku o urządzenie KW; kredytobiorca jest zobowiązany złożyć w banku aktualny odpis KW, zawierający prawomocny wpis do hipoteki; termin zakończenia robót budowlanych: 30 września 2008 r. – § 5;

- kredytobiorca ustanawia na nieruchomości na rzecz banku hipotekę kaucyjną – § 12;

- w razie stwierdzenia przez bank, że warunki udzielenia kredytu zostały naruszone, bank może żądać dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu lub wypowiedzieć umowę w całości lub części – § 18.

Dowód :

• ***umowa kredytu, k. 37-43.***

W dniu 13 października 2008 r. powódka wraz z I. N. (1), S. N. i E. N. (2) podpisała z (...) Bank SA w G. aneks do w/w umowy kredytu, na mocy którego postanowiono, że najpóźniej w terminie do 31 lipca 2009 r. przedstawi w banku dokument potwierdzający przeniesienie na kredytobiorcę praw do nieruchomości wraz z oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku z opisem nieruchomości; do 31 sierpnia 2009 r. kredytobiorca przedstawi potwierdzenie wpłynięcia i zarejestrowania w Sądzie Rejonowym opłaconego wniosku o urządzenie KW; kredytobiorca jest zobowiązany złożyć w banku aktualny odpis KW, zawierający prawomocny wpis hipoteki oraz praw osób uprawnionych do nieruchomości; termin zakończenia prac budowlanych przez dewelopera: 31 stycznia 2009 r.

Dowód :

• ***aneks do umowy kredytu, k. 45.***

Z tytułu przedmiotowej umowy strona pozwana otrzymała następujące wpłaty:

- 23,170,05 zł – 8 czerwca 2007 r.

- 115.850, 24 zł – 10 września 2007 r.

- 92.680,19 zł – 2 listopada 2007 r.

- 92.680,20 zł – 20 grudnia 2007 r.

- 92.680,20 zł – 27 lutego 2008 r.

- 46,340,10 zł – 29 lutego 2008 r.

- 25.840,60 zł – 23 listopada 2008 r.

Dowód :

• ***dowody wpłat, k. 153-164.***

Pismem z dnia 21 października 2008 r., strona pozwana zawiadomiła powódkę o terminie przekazania przedmiotowego lokalu mieszkalnego wyznaczonym na 7 listopada 2008 r. oraz wzywał do uregulowania zaległych opłat wynikających z w/w umowy w łącznej wysokości 25.840,60 zł, w tym 1.562,23 zł – tytułem odsetek za

nieterminowe dokonywani wpłat, 26.483,37 zł tytułem waloryzacji wynikającej z par. 3 ust.4 umowy, pomniejszone o 2.005 zł z tytułu różnic obmiarowych w terminie do 6 listopada 2008 r.

Pismem z dnia 3 listopada 2008 r. powódka poprosiła stronę pozwaną o przesunięcie terminu przekazania przedmiotu umowy sprzedaży na dzień 7 stycznia 2009 r., co motywowała ograniczeniami finansowymi.

Pismem 12 listopada 2008 r. strona pozwana zawiadomiła powódkę o drugim terminie odbioru lokalu mieszkalnego na dzień 25 listopada 2008 r. i wezwała do zapłaty w/w kwot.

W dniu 25 listopada 2008 r. doszło do przekazania lokalu mieszkalnego.

Dowód :

- ***zawiadomienie z dnia 21 października 2008 r., k. 36, 123;***
- ***pismo z dnia 3 listopada 2008 r., k. 125;***
- ***zawiadomienie z dnia 12 listopada 2008 r., k. 124;***
- ***protokół zdawczo-odbiorczy do przedwstępnej umowy sprzedaży nr (...) z dnia 25 listopada 2008 r., k. 30-35.***

W 100 dni od przekazania lokalu powódka przeprowadziła prace wykończeniowe. O powyższym nie zawiadomiła na piśmie strony pozwanej.

Dowód :

- ***zeznania świadka S. N., k. 147-150;***
- ***przesłuchanie powódki, k. 212-217.***

Garaż przekazano powódce w styczniu 2011 r.

(bezsporne)

Decyzją z dnia 20 stycznia 2012 r. udzielono pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) we W., działka (...), AM, J.

Dowód :

- ***decyzja z dnia 20 stycznia 2012 r., k. 141-143.***

W dniu 28 lutego 2012 r. strony stały się w Kancelarii Notarialnej we W. przy ulicy (...), przed notariuszem U. G.. Powódka oświadczyła, że zawarcia w/w umowy odmawia.

Dowód :

- ***protokół stawiennictwa stron i odmowy sporządzenia czynności notarialnej, rep. A 1430/2012, k. 47.***

W dniu 3 kwietnia 2012 r. powódka złożyła przed notariuszem W. T. oświadczenie, że w przedstawionym jej przez stronę pozwaną do podpisu projekcie umowy zawarto stwierdzenie, że „strony oświadczają, że wydanie przedmiotu umowy już nastąpiło oraz że roszczenia stron z tytułu przedwstępnej umowy sprzedaży oraz z tytułu niedochowania terminu przeniesienia własności lokalu zostały wyczerpane”. Z tego powodu odmówiła podpisania aktu notarialnego. Podała też, że skierowała do strony pozwanej pismo datowane na dzień 29 lutego 2012 r., w którym przedstawiła swoje roszczenia. Zostało ono rozpatrzone odmownie, a pozwana spółka wyznaczyła termin podpisania umowy w

przedstawionym wcześniej brzmieniu na 4 kwietnia 2012 r.. W związku z tym powódka wyrażała obawę, iż stanowisko strony pozwanej jest groźbą w rozumieniu art. 87 k.c., polegającą na tym, że w razie odmowy podpisania w/w aktu notarialnego, zawierającego zrzeczenie się przysługujących jej roszczeń, spółka w ogóle odmówi zawarcia z nią umowy sprzedaży. W związku z tym oświadczała, że w/w umowę zamierza zawrzeć w wyznaczonym dniu i następnie uchylić się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli w zakresie zrzeczenia roszczeń.

Dowód :

- ***oświadczenie z dnia 3 kwietnia 2012 r., k. 48.***

Strona pozwana odmówiła negocjacji z bratem powódki S. N., który także zawarł umowę deweloperską ze stroną pozwaną dotyczącą innego lokalu, w sprawie postanowienia umownego, iż że roszczenia stron z tytułu przedwstępnej umowy sprzedaży oraz z tytułu niedochowania terminu przeniesienia własności lokalu zostały wyczerpane. Powódka nie udzieliła bratu formalnego upoważnienia do prowadzenia negocjacji w jej imieniu.

Dowód :

- ***zeznania świadka S. N., k. 147-150;***
- ***przesłuchanie powódki, k. 212-217.***

W dniu 5 kwietnia 2012 r. strony zawarły umowę sprzedaży, w której strona pozwana sprzedała E. N. (1): na odrębną własność samodzielny lokal mieszkalny nr (...), położony na drugiej kondygnacji nadziemnej budynku przy ul. (...) we W., składający się z trzech pokoi, w tym jeden pokój z aneksem kuchennym połączony z przedpokojem i łazienki o łącznej powierzchni 68,37m² wraz z udziałem wynoszącym (...) części we współwłasności wspólnych części budynku i urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), objętych księgą wieczystą (...); udział wynoszący (...) części we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego wraz z udziałem we współwłasności wspólnych części budynku i urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), objętych księgą wieczystą (...), a powódka prawo własności w/w lokalu mieszkalnego wraz z udziałem związanym z własnością tego lokalu w nieruchomości wspólnej oraz udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego wraz z prawami związanymi ze współwłasnością tego udziału w nieruchomości wspólnej kupiła za cenę brutto 487.679,37 zł, w tym: za lokal mieszkalny z balkonem i z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu na kwotę 424.996,92 zł plus podatek VAT w kwocie 29.749,78 zł, za udział w lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowym na kwotę 26.993,99 zł plus podatek VAT w kwocie 5.938,68 zł, która to cena w całości została przez kupującą zapłacona przed zawarciem przedmiotowej umowy, co strona pozwana potwierdziła – § 3 i 5.

Strony oświadczyły, że wydanie przedmiotu umowy już nastąpiło oraz że roszczenia stron z tytułu przedwstępnej umowy sprzedaży oraz z tytułu niedochowania terminu przeniesienia własności lokalu zostały wyczerpane. Powyższe zapisy nie wyłączają uprawnień kupującego z tytułu rękojmi i gwarancji – § 6.

Dowód :

- ***umowa sprzedaży z dnia 5 kwietnia 2012 r., rep. (...)nr (...), k. 62-63.***

W skierowanym do strony pozwanej piśmie z dnia 17 kwietnia 2012 r. powódka zawarła oświadczenie, że uchyliła się od skutków prawnych złożonego przez nią w umowie z dnia 5 kwietnia 2012 r. oświadczenia o wyczerpaniu jej roszczeń wobec strony pozwanej z tytułu przedwstępnej umowy sprzedaży oraz z tytułu niedochowania terminu przeniesienia własności lokalu, które złożyła pod groźbą bezprawną ze strony pozwanej spółki, iż w razie odmowy podpisania umowy, nie zawrze z nią umowy sprzedaży w ogóle, co naraziłoby ją na poważne niebezpieczeństwo majątkowe.

Dowód :

• ***pismo z dnia 17 kwietnia 2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 48-51.***

Pismem z dnia 26 kwietnia 2012 r. powódka wezwała pozwaną spółkę do zapłaty w terminie 3 dni kwoty 109.860,86 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, tj. kwot:

- 18.332,22 zł tytułem strat jakie poniosła w związku z brakiem możliwości przedstawienia bankowi finansującemu nabycie przedmiotowej nieruchomości odpisu z księgi wieczystej dla lokalu położonego we W. przy ul. (...), co skutkowało niemożnością obniżenia oprocentowania o 1 punkt procentowy w skali roku oraz koniecznością ponoszenia kosztów monitów z tytułu braku dostarczenia w terminie aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży, a także kosztów aneksowania umowy w celu przedłużenia terminu do złożenia aktu notarialnego;

- 65.045,27 zł tytułem kar umownych za opóźnienie w wydaniu przedmiotu umowy, wynoszące 27 pełnych miesięcy;

- 26.483,37 zł z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia pozwanego, wynikającego z obciążenia powódki kosztami „waloryzacji” na podstawie zapisu, stanowiącego niedozwoloną klauzulę umowną, a tym samym nie wiążącego powódki.

Dowód :

• ***pismo z dnia 26 kwietnia 2012 r., k. 65-66.***

Pismem odebrany przez stronę pozwaną 24 maja 2012 r. powódka oświadczyła, że uchyła się od skutków prawnych złożonego przez nią w umowie z dnia 5 kwietnia 2012 r. oświadczenia o wyczerpaniu jej roszczeń wobec spółki z tytułu przedwstępnej umowy sprzedaży oraz niedochowania terminu przeniesienia własności lokalu.

Podniosła, że w/w oświadczenie złożyła pod wpływem wywołanego podstępnie przez stronę pozwaną błędu. Z treści oświadczenia wynika bowiem, że dotyczy ono umowy przedwstępnej, natomiast z pisma spółki z dnia 25 kwietnia 2012 r. – że od początku traktowała ona złożone oświadczenie jako dotyczące umowy deweloperskiej.

Dowód :

• ***pismo z dnia 23 maja 2012 r. wraz z zpo, k. 139-140.***

W okresie od dnia 1 kwietnia 2009 r. do dnia 31 marca 2012 r. w związku z w/w umową kredytu powódka poniosła dodatkowe koszty. Odsetki od kredytu, obciążające kredytobiorców z tytułu podwyższonego oprocentowania o 1,00 % wyniosły 17.881,83 zł. Dodatkowe koszty z tytułu braku dostarczenia do banku aktu notarialnego objęły:

- opłaty z tytułu sporządzenia monitu przypominającego o dostarczeniu do banku aktu notarialnego naliczone: w dniu 6 października 2009 r. w wysokości 10,00 CHF, w dniu 11 maja 2011 r. – 10,00 CHF, w dniu 26 stycznia 2012 r. – 10,00 CHF, łącznie w wysokości 30,00 CHF, tj. 96,45 zł;

- opłaty z tytułu sporządzenia aneksu do umowy kredytu zmieniający termin dostarczenia do banku w/w dokumentu naliczone: w dniu 13 października 2008 r. w wysokości 62,00 CHF, w dniu 9 listopada 2010 r. – 62,00 CHF, łącznie 124,00 CHF, tj. 3.53,94 zł.

Dowód :

• ***zaświadczenie, k. 46.***

W dniu 18 października 2012 r. E. N. (1) zwolniła pozostałych kredytobiorców z przedmiotowej umowy kredytowej z obowiązku świadczenia z tytułu w/w umowy. Strony potwierdziły, że dotychczasowe płatności były dokonywane przez powódkę.

Dowód :

• **umowa z dnia 18 października 2012 r., k. 192.**

W okresie od marca do kwietnia 2012 r. strona pozwana zawarła m.in. następujące umowy sprzedaży z osobami trzecimi, które zawierały następujące postanowienia w zakresie wzajemnych roszczeń stron:

- akt notarialny Rep(...)nr (...)z dnia 29 marca 2012 r. – „Strony oświadczają, że wydanie przedmiotów umowy już nastąpiło oraz że wszelkie roszczenia stron z tytułu przedwstępnej umowy oraz z tytułu niedochowania terminu przeniesienia własności zostały wyczerpane” – § 6.1;

- akt notarialny Rep (...)nr (...)z dnia 19 marca 2012 r. – zapisu brak;

- akt notarialny Rep (...)nr (...)z dnia 4 kwietnia 2012 r. – „Strony oświadczają, że wydanie przedmiotów umowy już nastąpiło. Ponadto strony zgodnie oświadczają, że sprzedająca spółka zobowiązuje się zapłacić kupującemu tytułem wszelkich roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej oraz z tytułu niedochowania terminu przeniesienia własności lokalu kwotę 10.000 zł (...)” – § 6.1;

- akt notarialny Rep (...)nr (...)z dnia 18 kwietnia 2012 r. – „Strony oświadczają, że wydanie przedmiotów umowy już nastąpiło. Ponadto strony zgodnie oświadczają, że sprzedająca spółka zobowiązuje się zapłacić kupującemu tytułem wszelkich roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej oraz z tytułu niedochowania terminu przeniesienia własności przedmiotu umowy kwotę 6.000 zł (...)” – § 6.1;

- akt notarialny Rep (...)nr (...)z dnia 18 kwietnia 2012 r. – zapisu brak;

- akt notarialny Rep (...)nr (...)z dnia 26 kwietnia 2012 r. – zapisu brak.

Dowód :

• **umowy – akty notarialne, k. 87-122.**

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się przede wszystkim na przedłożonych dokumentach, przyjmując, że ich moc dowodowa nie została skutecznie w toku procesu zakwestionowana.

W przedmiotowej sprawie niesporne było, że strony w dniu 31 maja 2007 r. w formie aktu notarialnego zawarły umowę, którą określiły jako umowę przedwstępną. W ocenie Sądu umowa ta miała jednak odmienny charakter. Do takiego wniosku należało dojść, analizując wzajemne zobowiązania jej stron. Z jednej strony powód zobowiązał się do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu, z drugiej strony świadczeniu powoda odpowiadały 3 obowiązki strony pozwanej, tj. wybudowanie budynku, ustanowienie w nim odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia własności tego lokalu na powoda. Jak wynika z w/w umowy w dniu jej zawierania stronie pozwanej przysługiwało prawo użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości wskazanej w umowie. Tak sformułowane postanowienia umowne oraz zawarcie umowy w formie aktu notarialnego pozwala na przyjęcie, iż w istocie strony zawarły umowę deweloperską w rozumieniu art. 9 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokal. Okoliczność, iż deweloperowi przysługiwało prawo użytkowania wieczystego gruntu wskazanego w umowie spełnia przy tym przesłankę wskazaną w art. 9 ww. ustawy (zob. G. Bieniek, Z. Marmaj Własność lokali. Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2003, s. 71).

W stanie prawnym obowiązującym w dacie zawarcia przedmiotowej umowy należało przyjąć, iż umowa na podstawie której zamawiający jest zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu, ustanowienie jego odrębnej własności i przeniesienie jej na zamawiającego, nie jest umową przedwstępną - art. 389 k.c. (zob. wyr. SN z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, OSNC 2004/7-8/130, Biul. SN 2004/8/8). Umowa ta należała zatem do szeroko rozumianych umów realizatorskich, była umową nienazwaną o charakterze mieszanym, powstałą w wyniku

specyficznego połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania lokalu drugiej stronie umowy. Na umowę deweloperską w tym ujęciu składały się elementy treści różnych umów nazwanych z zachowaniem jednak przez tę umowę cech dla niej oryginalnych w stosunku do innych umów. Umowa taka miała charakter umowy właściwej a nie przedwstępnej, choć pełna realizacja zobowiązania dewelopera wymagała późniejszego zawarcia umowy o skutku rozporządzającym, na mocy której zostanie przeniesiona własność wyodrębnionej nieruchomości lokalowej.

Do umowy tej należy w drodze analogii stosować przepisy dotyczące umów nazwanych, których elementy zawiera ta umowa. Nie znajdują do niej jednak zastosowania regulacje dotyczące umowy przedwstępnej. Odmiennosc umowy deweloperskiej w stosunku do umowy przedwstępnej polega bowiem na tym, że zamawiający jest na jej podstawie zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu, zaś deweloper zobligowany jest nie tylko do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, ale również do wybudowania budynku i wyodrębnienia lokalu. Stanowisko takie znajduje także uzasadnienie w orzecznictwie sądowym (zob. wyrok SN z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, OSNC 2004/7-8/130; wyrok SN z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/03, LEX nr 183717; wyrok SA w Poznaniu z dnia 20 kwietnia 2006 r., I ACa 1282/05, LEX nr 194536).

Umowa deweloperska jest umową dwustronnie zobowiązującą, odpłatną i wzajemną.

Deweloperowi jako profesjonalistcie powinno być wiadome, że zawierał umowę wskazaną w art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zauważyć nadto należy, iż nawet gdyby umowa z dnia 10 maja 2007 r. nie odpowiadała wymogom wskazanym w art. 9 ust. 2 ww. ustawy, to nie można by było zakwalifikować jej jako umowy przedwstępnej. Umowa tak byłaby umową nienazwaną, zaś jej zawarcie znajdowałoby uzasadnienie w treści art. 353¹ k.c. (zob. wyr. SA w Lublinie z dnia 25 czerwca 1998r, I ACa 201/98, Apel.-Lub. 1998/4/18).

Z konstatacji, że umowa zawarta między stronami miała charakter umowy deweloperskiej, wynika, iż strona pozwana za szkodę powstałą na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania odpowiada na podstawie art. 471 k.c.

Zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Powód winien zatem wykazać, że dłużnik nie wykonał lub nienależycie wykonał ciężące na nim zobowiązanie, i że w wyniku tego poniósł on szkodę, pozostającą w adekwatnym związku przyczynowym z działaniem lub zaniechaniem dłużnika.

W niniejszej sprawie strona pozwana przyznała zaistnienie opóźnienia w wykonaniu umowy. Po myśli art. 471 k.c. dłużnik może wykazać, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności. Konsekwencją udowodnienia takiego stanu rzeczy jest zwolnienie się dłużnika z odpowiedzialności za szkodę. Jest to uzależnione od obalenia przez niego domniemania, że uchybienie zobowiązaniu jest następstwem obciążających go okoliczności. Dłużnik, którego obciąża domniemanie winy, może doprowadzić do swej ekskulpacji bądź to przez udowodnienie rzeczywistej przyczyny niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, a ponadto że nie uzasadnia ona jego odpowiedzialności, bądź też przez wykazanie, iż przy wykonywaniu zobowiązania dołożył (on lub osoba wymieniona w art. 474 k.c.) należytej staranności, a więc że nie doprowadził do szkody w sposób zawiniony.

Należy odnieść się do postanowienia zawartego w § 6 umowy sprzedaży zgodnie z którym strony oświadczyły, że „wydanie przedmiotu umowy już nastąpiło oraz że roszczenia stron z tytułu przedwstępnej umowy sprzedaży oraz z tytułu niedochowania terminu przeniesienia własności lokalu zostały wyczerpane”.

Powódka podnosiła, że w/w oświadczenie złożyła pod wpływem bezprawnej groźny w rozumieniu art. 87 k.c., a następnie się od niego uchyliła. Nadto wskazywała, że stanowiło klauzulę ono niedozwoloną w świetle art. 385 (1) k.c.

Zgodnie z art. 87 k.c., kto złożył oświadczenie woli pod wpływem bezprawnej groźby drugiej strony lub osoby trzeciej, ten może uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia, jeżeli z okoliczności wynika, że mógł się obawiać, iż jemu samemu lub innej osobie grozi poważne niebezpieczeństwo osobiste lub majątkowe. Za prawnie doniosłą wadę oświadczenia woli może być uznana tylko groźba spełniająca kumulatywnie dwa warunki, mianowicie musi być ona bezprawna i poważna (tak wyrok SN z dnia 19 marca 2002 r., I KKN 1134/99). W ocenie Sądu analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego nie pozwala przyjąć, że powódka działała pod wpływem bezprawnej groźby strony pozwanej.

Powódka nie wykazała, by przedstawiciel strony pozwanej zastosował wobec niej jakieś środki przymusu, użył bezprawnych metod wywołujących u niej obawę, że grozi jej poważne niebezpieczeństwo majątkowe. Sama powódka przyznała, że groźba polegać miała na możliwości odstąpienia od umowy strony pozwanej w przypadku niezaakceptowania przez powódkę zapisu § 6. Co prawda odstąpienie od umowy przez stronę pozwaną mogło narazić powódkę na straty majątkowe, sytuacji takiej nie można jednak w żadnym razie postrzegać jako niedozwolonej prawem czy też sprzecznej z powszechnie przyjętymi w społeczeństwie normami, próby wpływu na podjęcie przez pozwaną decyzji o podpisaniu umowy. Wady oświadczenia woli nie powoduje tu subiektywne odczucie przez powódkę przymusu psychicznego czy stresu, odczuwanego przy podpisywaniu umowy.

W ocenie Sądu w/w postanowienie umowy stanowiło jednak tzw. klauzulę abuzywną.

Zgodnie z art. 385(1) § 1 k.c., postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). 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 (§ 3). Ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, spoczywa na tym, kto się na to powołuje (§ 4).

Przedmiotowa umowa została zawarta z użyciem stosowanego przez pozwanego wzorca umownego, a sporny § 6 nie podlegał indywidualnym uzgodnieniom w zakresie postanowienia o wyczerpaniu roszczeń.

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że powódka była skłonna w/w zapis negocjować. Wynika to choćby z faktu, że w pierwszym wyznaczonym terminie do zawarcia umowy nie doszło, a także z tego, że po jej zawarciu składała ona oświadczenia o uchyleniu się od skutków § 6 umowy. Sąd dał wiarę w tej kwestii zeznaniom świadka S. N. oraz powódki, z których wynikało, że w pierwszym spotkaniu wyznaczonego w celu zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu przedstawiciel strony pozwanej oświadczył, iż akceptacja w/w zapisu w przytoczonym brzmieniu jest warunkiem zawarcia umowy. Powyższemu nie przeczą w sposób wiarygodny zeznań świadków – pracowników strony pozwanej. Świadek I. N. (2) w zawieraniu w/w umowy nie uczestniczyła. Przedstawiciel strony pozwanej T. S. zeznał, że powódka podpisała umowę bez zastrzeżeń, co stoi w sprzeczności z przytoczonymi wyżej dowodami.

Ustalenia, iż sporny fragment § 6 umowy nie był indywidualnie uzgadniany, nie podważa także fakt istnienia kilku wariantów wzorca umownego, stosowanego przez stronę pozwaną. Ze stosowania różnych wariantów wzorca wobec różnych klientów nie wynika bowiem możliwość ich indywidualnego uzgadniania (zob. art. 385 [1] § 3 k.c.).

Sporna klauzula wyłącza, a przynajmniej w istotny sposób ogranicza odpowiedzialność strony pozwanej wobec powódki jako konsumenta za nienależyte wykonanie zobowiązania (zob. art. 385 [3] pkt 2 k.c.). Klauzula ta jest niejednoznaczna. W świetle treści § 6 nie jest jasne sformułowanie „strony oświadczają, że (...) roszczenia stron z tytułu umowy przedwstępnej umowy sprzedaży oraz z tytułu niedochowania terminu przeniesienia własności lokalu zostały już wyczerpane”. Przede wszystkim budzi wątpliwość charakter tego oświadczenia, a mianowicie czy jest to oświadczenie woli czy też wiedzy. Określenie „roszczenia zostały wyczerpane” sugeruje, iż jakieś roszczenia były realizowane i zostały zrealizowane. W żadnym wypadku nie jest ono jednoznaczne ze zrzeczeniem się wzajemnych roszczeń, zwolnieniem z długu w rozumieniu art. 508 k.c.

Na podkreślenie zasługuje także to, iż klauzula o zbliżonym brzemieniu została uznana wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 28 lutego 2008 r., XVII AmC 89/07, za klauzulę abuzywną i wpisana do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1504 w rejestrze klauzul niedozwolonych. Zgodnie z art. 479 (43) k.p.c. wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do w/w rejestru. W uchwale z dnia 13 lipca 2006 r., III SZP 3/06 Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479 § 2 k.p.c. może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że w/w postanowienie umowy jest nieskuteczne wobec powódki i powódka nie jest nią związana. Nie powoduje to jednak nieważności całej umowy i strony, po myśli art. 385(1) § 2, strony są nią związane w pozostałym zakresie.

Powódka E. N. (1) zgłosiła w pozwie trzy roszczenia:

1. o zapłatę przez stronę pozwaną kwoty 18.332,22 zł z tytułu strat poniesionych przez nią w związku z brakiem możliwości przedstawienia bankowi, który udzielił jej kredytu, odpisu z księgi wieczystej;
2. o zapłatę kwoty 2.134,13 zł z tytułu kary umownej za opóźnienie w wydaniu przedmiotu umowy;
3. o zapłatę kwoty 26.483,37 zł z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia pozwanego, wynikającego z obciążenia jej kosztami waloryzacji.

Odnosząc się do poszczególnych żądań powódki należy wskazać co następuje:

Ad 1. Domagając się zasądzenia na jej rzecz kwoty 18.332,22 zł z tytułu straty, poniesionej przez nią w związku z brakiem możliwości przedstawienia bankowi, który udzielił jej kredytu, odpisu z księgi wieczystej, powódka wskazała, że w/w szkoda pozostawała w związku przyczynowo-skutkowym z działaniem strony pozwanej, tj. nieterminowego wykonania przez nią umowy z dnia 31 maja 2007 r.

Zaistnienie opóźnień w wykonaniu umowy było w sprawie niniejszej bezsporne. Strona pozwana w toku postępowania kwestionowała natomiast swoją odpowiedzialność za powstałą po stronie powódki szkodę wskazując, że to powódka nie wywiązała się ze swoich zobowiązań określonych w umowie deweloperskiej, tj. z zobowiązania do wykonania prac wykończeniowych we wskazanym w niej terminie (100 dni od protokolarnego odbioru lokalu mieszkalnego, a więc najpóźniej do listopada 2010 r.) oraz zawiadomienia strony pozwanej o wykończeniu lokalu, co spowodowało, iż roszczenie powódki względem strony pozwanej o zawarcie umowy sprzedaży nie stało się wymagalne. Strona pozwana podniosła tym samym okoliczności wyłączające jej odpowiedzialność za szkodę w świetle art. 471 k.c.

Zgodnie z § 5 ust 1 ww. umowy kupujący zobowiązywał się w terminie 100 dni od protokolarnego przekazania lokalu mieszkalnego, do wykonania prac wykończeniowych w tym lokalu o czym kupujący miał pisemnie poinformować sprzedającego. Na wypadek niewywiązania się z tego zobowiązania przez kupującego zastrzegano na rzecz sprzedającego prawo do wejścia i wykończenia lokalu w w/w zakresie na koszt kupującego i alternatywnie prawo do odstąpienia umowy. Nie przewidziano natomiast możliwości powstrzymania się ze spełnieniem świadczenia, polegającego na zawarciu umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu, uprawniającej powódkę do złożenia wniosku do sądu wieczystoksięgowego w celu założenia odrębnej księgi wieczystej dla lokalu mieszkalnego i tym samym uwolnienia się od ponoszenia na rzecz banku dodatkowej opłaty z tytułu ubezpieczenia kredytu do czasu założenia księgi wieczystej i wpisania hipoteki.

Strona pozwana nie skorzystała z przysługujących jej uprawnień. W tej sytuacji nie zawarcie umowy przenoszącej własność lokalu w ustalonym terminie należało potraktować jako zwłokę w wykonaniu zobowiązania.

Ponadto strona pozwana nie wykazała, by powódka przedmiotowego lokalu nie wykończyła w terminie. Faktem przyznanym przez powódkę jest to, że o wykończeniu lokalu strony pozwanej nie zawiadomiła. Należy jednak stwierdzić, że zaniechanie przez powódkę dokonania owej formalnej czynności nie miało wpływu na realizację umowy przez stronę pozwaną. Należy wskazać, iż strona pozwana dopiero w dniu 10 stycznia 2012 r. otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku. Zaniechanie powódki nie miało więc znaczenia dla kwestii możliwości przeniesienia własności nieruchomości.

Niezależnie od tego należy zauważyć, że przekazanie powódce miejsca garażowego nastąpiło dopiero w styczniu 2011 r., którego to opóźnienia strona pozwana nie wiązała z działaniami czy zaniechaniami powódki. Powyższe wskazuje, że pozwana spółka nie wykazała przyczynienia się powódki do zaistniałego opóźnienia w realizacji umowy. Przyjąć należało zatem, że odpowiedzialność za to, że strony podpisały umowę sprzedaży, przenoszącą własność przedmiotowej nieruchomości lokalowej wraz z prawami z nią związanymi dopiero 5 kwietnia 2012 r. leży po stronie pozwanej.

Na powódce spoczywał natomiast ciężar wykazania wysokości przedmiotowej szkody. Szkada, za którą odpowiada deweloper, wyraża się w różnicy między aktualnym stanem majątkowym poszkodowanego, a stanem, jaki by istniał, gdyby zobowiązanie zostało wykonane w terminie. Dla przyjęcia związku przyczynowego wystarczające jest przy tym wykazanie, że szkoda jest typowym następstwem tego rodzaju zdarzenia. Niewątpliwie powszechną praktyką jest, że osoby, nabywające lokal na rynku pierwotnym celem uiszczenia na rzecz deweloperów kosztów wybudowania lokali mieszkalnych zawierają umowy kredytowe. Jest też faktem powszechnie znanym, że banki zawierając umowy kredytu hipotecznego wymagają dodatkowego zabezpieczenia kredytu do czasu przedłożenia im odpisu z księgi wieczystej, w którym wpisana zostanie hipoteka na rzecz banku (tzw. ubezpieczenie pomostowe). Z ustanowieniem tego typu zabezpieczenia wiążą się dla nabywcy dodatkowe koszty. Kalkulując je nabywca bierze pod uwagę czas niezbędny do zawarcia umowy sprzedaży lokalu, założenia księgi wieczystej i wpisu hipoteki. W tym stanie rzeczy pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym szkoda nabywcy lokalu, wyrażająca się w poniesieniu przez kredytobiorcę dodatkowych kosztów ubezpieczenia kredytu przez okres, w jakim deweloper pozostaje w opóźnieniu w spełnieniu świadczeń, polegających na ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesieniu jego własności na rzecz kredytobiorcy. Jest to szkoda rzeczywista poniesiona przez nabywcę lokalu, wyrażająca się w pomniejszeniu jego stanu majątku.

Ustalając wysokość szkody Sąd wziął pod uwagę zaświadczenie banku, który udzielił kredytu powódce z dnia 19 kwietnia 2012 r., z którego wynika wysokość dodatkowych kosztów, tj. odsetek od kredytu, obciążających kredytobiorcę z tytułu podwyższonego oprocentowania o 1% oraz opłat monitów przypominających o dostarczeniu do banku aktu notarialnego oraz z tytułu sporządzenia aneksu, zmieniającego termin dostarczenia do banku w/w dokumentów.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że szkoda, którą poniosła powódka w wyniku nie przeniesienia na nią przez stronę pozwaną w umówionym terminie własności lokalu mieszkalnego, obejmuje równowartość kwot wydatkowanych na rzecz banku w okresie od 1 kwietnia 2009 r. do dnia 31 marca 2012 r., tj.: odsetki od kredytu, obciążające kredytobiorców z tytułu podwyższonego oprocentowania o 1,00 % - 17.881,83 zł; opłaty z tytułu sporządzenia monitu przypominającego o dostarczeniu do banku aktu notarialnego - 96,45 zł; opłaty z tytułu sporządzenia aneksu do umowy kredytu - 353,94 zł; łącznie 18.332,22 zł.

Ad. 2. Powódka wносиła o zasądzenie na jej rzecz kwoty 2.134,13 zł z tytułu jednomiesięcznej kary umownej za opóźnienie w wydaniu przedmiotu umowy,

Zgodnie z art. § 6 ust. 5 umowy deweloperskiej w przypadku nieterminowego przekazania kupującemu przedmiotu odbioru w zakresie oddania części przedmiotu umowy, tj. lokalu mieszkalnego oraz niemieszkalnego z winy sprzedającego, kupujący może dochodzić kar umownych za każdy pełny miesiąc kalendarzowy zwłoki liczonych według algorytmu: $[(SKW) \times (SR \text{ NBP})] / 12$ gdzie: SKW oznacza sumę kwot wpłaconych przez kupującego na dzień

naliczenia kary, tytułem ceny za przedmiot umowy którego dotyczy zwłoka w oddaniu, SR NBP – oznacza stopę referencyjną Narodowego Banku Polskiego, obowiązującą za okres zwłoki.

Obliczając żadaną karę umowną powódka przyjęła, że opóźnienie za wydanie całego przedmiotu umowy, tj. zarówno lokalu mieszkalnego, jak i niemieszkalnego, wyniosło 27 miesięcy. Do w/w wzoru pod pozycją SKW podstawiała wpłacone przez nią kwoty. Ustalono, że do przekazania lokalu mieszkalnego doszło w dniu 25 listopada 2008 r., a garażu w styczniu 2011 r. W tym drugim wypadku opóźnienie wyniosło 27 miesięcy.

W ocenie Sądu z literalnego brzmienia § 6 ust. 5 umowy nie wynika, że karę umowną obliczać należy dla całego przedmiotu umowy. Świadczy o tym wprost zastosowanie sformułowanie „kar umownych” (liczba mnoga) w odniesieniu do „części przedmiotu umowy”. Warto dodać, że przyjęcie odmiennej wykładni przedmiotowego zapisu prowadziłoby do sytuacji, w jakiej deweloper, który popadł w 27 miesięczną zwłokę co do wydania lokalu niemieszkalnego, obciążony zostałby karą umowną naliczoną za w/w okres także ze niewydanie lokalu mieszkalnego, który już wydał. Rozwiązanie takie byłoby sprzeczne z dobrymi obyczajami.

W związku z powyższym Sąd przyjął, że powódce należy się miesięczna kara umowna obliczona w sposób następujący:

$$[32.032,67 \text{ zł} \times 6 \%] / 12 = 164,70 \text{ zł}.$$

Do obliczeń Sąd przyjął cenę garażu podwyższoną w związku z zapłaconą tzw. waloryzacją, o czym będzie mowa w dalszej części.

W pozostałym zakresie Sąd żądanie w tej części oddalił.

Ad. 3. Formułując żądanie zapłaty kwoty 26.483,37 zł powódka wskazała, że postanowienie § 3 ust. 4 umowy deweloperskiej stanowi klauzulę niedozwoloną, a w konsekwencji świadczenie pieniężne spełnione przez powódkę tytułem kosztów waloryzacji jest świadczeniem nienależnym.

Z treści § 3 ust. 4 ww. umowy wynika, że cena, którą powódka zobowiązana była zapłacić stronie pozwanej, podlegała waloryzacji obliczanej na zasadach określonych w umowie, wg wskaźnika 0,9 % miesięcznie. Kwotę z tytułu owej waloryzacji powódka bez zastrzeżeń zapłaciła na żądanie strony pozwanej, traktując to jako warunek wydania jej lokalu mieszkalnego.

Kwestionowana klauzula waloryzacyjna była przedmiotem kontroli Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Sądu Apelacyjnego w Warszawie (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 grudnia 2011 r., VIA Ca 860/11). Sąd orzekający w sprawie niniejszej w pełni podziela pogląd wyrażony w obu tych orzeczeniach, że pomimo użycia przez stronę pozwaną we wzorcu umownym pojęcia „waloryzacja”, w rzeczywistości w umowie nie zastrzeżono klauzuli waloryzacyjnej w rozumieniu art. 358 (1) § 1 k.c. Kwestionowane przez powódkę zapisy umowne dotyczyły głównych świadczeń stron i zostały oznaczone jednoznacznie, a przy tym w sposób nie kształtujący praw i obowiązków konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. Nie naruszają one tym samym rażąco interesów konsumenta. Zapis § 3 ust. 4 przedmiotowej umowy wskazuje bowiem sposób ustalenia ostatecznej ceny za nabywany lokal mieszkalny, określa zatem główne świadczenie nabywcy lokalu – konsumenta. Wyliczenie w oparciu o ten mechanizm ostatecznej ceny jaką ma uiścić nabywca lokalu nie przekracza możliwości przeciętnego konsumenta. Zdaniem Sądu, który podziela stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie, sposób ustalenia ceny w ten sposób jest jasny i nie stwarza dla stron umowy dowolności w określeniu jej końcowej wysokości. Sporny zapis określa jedynie procedurę obliczenia ceny ostatecznej lokalu mieszkalnego i dotyczy głównego świadczenia stron określonego jednoznacznie. Powódka podczas przesłuchania potwierdziła, że była świadoma istnienia w umowie zapisu w postaci przedmiotowej klauzuli waloryzacyjnej, a przejawem należytej dbałości o własne interesy byłoby dążenie do wyjaśniania ewentualnych wątpliwości wynikających z niezrozumienia poszczególnych zapisów umownych.

Zgodnie z orzecznictwem ukształtowanie praw i obowiązków konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami w zakresie stosunku obligacyjnego, wyraża się w tworzeniu klauzul godzących w równowagę kontraktową stron (wyrok SN z 13 lipca 2005r. I CK 832/04). Nawet więc gdyby przyjąć, że wskazane postanowienie umowne jest obiektywnie niejasne, nie jest zasadnym twierdzenie, iż omawiana klauzula poprzez nieczytelne ustalenia końcowej należności konsumenta, przy przyjęciu ratalnej formy płatności, godzi w równowagę kontraktową stron, czy wprowadza nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta. Świadczenie stron wynikające z omawianej klauzuli umownej jest ekwiwalentne, stąd nie wprowadza tego rodzaju dysproporcji. Nie zachodzą też podstawy do przyjęcia, że przedmiotowe postanowienie umowne jest niezrozumiałe dla przeciętogo konsumenta, że wykorzystuje jego niewiedzę, wprowadza w błąd co do wysokości należnego świadczenia, czy też nie pozwala podjąć świadomej i swobodnej decyzji. Żadna z tych okoliczności nie zachodzi. Kwestionowane zapisy umowne są jasne i umożliwiały już na etapie zawierania umowy obliczenie ceny końcowej przy założeniu opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat. Nadto podkreślenia wymaga, że powódka, pomimo kwestionowania zasadności waloryzacji, ostatecznie zapłaciła wynikającą z niej kwotę, czym pośrednio przyznali jej zasadność.

Powództwo w tym zakresie zostało zatem oddalone.

Łącznie Sąd zasądził na rzecz powódki od strony pozwanej kwotę 18.496,92 zł.

Orzeczenie co do żądania zasądzenia odsetek ustawowych znajduje oparcie w przepisie art. 481 § 1 k.c. w związku z art. 455 k.c. Zobowiązania wskazane w pozwie należały do tzw. świadczeń bezterminowych, które powinny zostać spełnione niezwłocznie po wezwaniu do ich wykonania.

Powódka pismem z dnia 26 kwietnia 2012 r. wezwała stronę pozwaną w terminie 3 dni do zapłaty dochodzonych kwot. kary umownej za opóźnienie w oddaniu przedmiotów umowy. Ponieważ powódka żądała zapłaty odsetek od dnia wniesienia pozwu (2 maja 2012 r.), a strona pozwana nie spełniając świadczenia strona pozwana pozostawała w opóźnieniu, Sąd orzekł w tym zakresie zgodnie z żądaniem.

Orzeczenie o kosztach postępowania Sąd oparł na podstawie art. 100 k.p.c., który stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd ustalił, że strona powodowa utrzymała się przy swoim żądaniu w 39,39 %, a pozwana w 60,61 %. Powódka poniosła koszt 2.348 zł opłaty sądowej oraz zastępstwa procesowego – 2.417 zł. Winna zatem otrzymać 1.876 zł. Strona pozwana poniosła koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.417 zł. Winna otrzymać więc 1.464 zł. Po zbilansowaniu należności z tytułu kosztów procesu do zapłaty na rzecz powódki pozosała kwota 412 zł.