

Sygn. akt **IC 289/22 upr**

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2023 roku

Sąd Rejonowy w Kielcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Ewa Posłowska
-----------------	----------------------

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2023 roku w Kielcach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa I. D., P. L.

przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w K.

o zapłatę

zasądza od pozwanego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w K. na rzecz powodów I. D. i P. L. kwoty po 1732,25 zł (tysiąc siedemset trzydzieści dwa złote 25/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 5 maja 2021 roku do dnia zapłaty,

oddala powództwa w pozostałej części;

wzajemnie znosi koszty procesu między stronami.

sędzia Ewa Posłowska

Sygn. akt IC 289/22 upr.

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w tut. sądzie w dniu 13 grudnia 2021 roku I. D. i P. L. domagali się zasądzenia od pozwanego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w K. solidarnie na ich rzecz:

- kwoty 6 316,05 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 5 maja 2021 roku do dnia zapłaty;
- kwoty 1 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto powodowie domagali się zasądzenia solidarnie na ich rzecz od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami zgodnie z art. 98 § 1¹ k.p.c.

W uzasadnieniu żądania wskazali, że w dniu 25 kwietnia 2019 roku zawarli z pozwaną spółką umowę deweloperską, której przedmiotem było wybudowanie przez pozwaną lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. wraz z miejscem parkingowym i komórką lokatorską, a następnie przeniesienie prawa własności ww. lokalu na rzecz powodów za cenę 266 500 zł. W umowie deweloperskiej ustalono, że umowa przeniesienia własności lokalu zostanie zawarta najpóźniej do dnia 28 lutego 2020 roku. Rzeczona umowa została faktycznie zawarta dopiero w dniu 22 października 2020 roku. Powołując się na § 16 ust. 1 umowy deweloperskiej powodowie wskazali, że w związku z zaniechaniem

dewelopera i jego znaczącym opóźnieniem w budowie lokalu doszło do opóźnienia w przeniesieniu na ich rzecz prawa własności przedmiotowego lokalu aż przez kilka miesięcy, co wiązało się z szeregiem szkód majątkowych po ich stronie. W związku z powyższym, powodowie domagają się zapłaty kary umownej w kwocie 6 316,05 zł wyjaśniając, iż zawinione opóźnienie dewelopera wynosiło 237 dni, tj. od dnia 28 lutego 2020 roku do dnia 22 października 2020 roku. Kolejno powodowie podnieśli, że zgłosili pozwanej roszczenia z tytułu rękojmi oparte na dwóch podstawach: budowy komórki lokatorskiej z niewłaściwych materiałów oraz nieprawidłowej budowy miejsca parkingowego, w sposób przez który dochodzi do jego częstego zalewania. Odnośnie miejsca parkingowego pozwana spółka podjęła prace remontowe, stąd powodowie dochodzą roszczeń związanych z komórką lokatorską. Wskazali, że wykonanie ścian ażurowych w komórce lokatorskiej nie zapewnia odpowiedniego bezpieczeństwa składowanych tam rzeczy. W konsekwencji powodowie zgłosili pozwanej roszczenie z tytułu wad fizycznych sprzedanego lokalu mieszkalnego i komórki lokatorskiej. Końcowo powodowie wskazali, że nie posiadają wiedzy, ile może kosztować ewentualne przywrócenie komórki lokatorskiej do stanu zgodnego z umową deweloperską i czy jest to w ogóle możliwe, dlatego też wnieśli o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego (k. 2-5v.).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 31 stycznia 2022 roku w sprawie o sygn. akt V GNc 3666/21 Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Kielcach w całości uwzględnił żądanie pozwu (k. 29).

W sprzeciwie od ww. nakazu zapłaty pozwana spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w K. domagała się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powodów solidarnie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do roszczenia powodów o zapłatę kary umownej podniosła, że w żadnym stopniu nie przyczyniła się do prolongaty terminu zawarcia umowy końcowej, gdyż stan ten został zdeterminowany nadzwyczajnymi a niemożliwymi do przewidzenia w dacie zawarcia umowy deweloperskiej okolicznościami: stanem epidemii koronawirusa (...) 2 oraz nienależytym wykonaniem przez zobowiązania przez (...) S.A. polegającym na nieterminowej realizacji prac przyłączeniowych, zakończonych w dniu 30 kwietnia 2020 roku, podczas gdy termin przyłączenia instalacji odbiorczej do sieci dystrybucyjnej został ustalony na dzień 20 listopada 2020 roku. Ponadto, w ocenie pozwanej, bezzasadność roszczenia o zapłatę kary umownej przesądza oświadczenie woli złożone przez powodów w przedmiocie zrzeczenia się wszelkich uprawnień z umowy deweloperskiej nieobjętych umową ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego w wykonaniu umowy deweloperskiej i przeniesienia jego własności, a to w myśl oświadczenia powodów objętego § 11 ust. 3 przedmiotowej umowy. Pozwana spółka zakwestionowała też zasadność zarzutów w przedmiocie wad fizycznych pomieszczenia przynależnego stanowiącego własność powodów podnosząc, że przedmiotowe pomieszczenie nie posiada wad fizycznych podlegających usunięciu w ramach obowiązków pozwanej wynikających z rękojmi za wady fizyczne obiektu budowlanego. Niemniej jednak pozwana przyznała, że w toku procesu budowlanego faktycznie nastąpiła zmiana technologiczna, w rezultacie której pomieszczenie zostało wykonane w odmiennej technologii niż pierwotnie założono. Wyjaśniła, że na etapie realizacji inwestycji, dokonano weryfikacji przyjętej technologii prac, czego rezultatem było poczynienie zmian projektowych i odstąpienie od budowy komórek lokatorskich murowanych na rzecz ażurowych boksów piwnicznych zamykanych drzwiami stalowymi ażurowymi. Zdaniem pozwanej zabieg ten miał na celu podwyższenie standardu wykonania oraz zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń. W dalszej kolejności pozwana podkreśliła, że przy odbiorze lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi w kwietniu 2020 roku powodowie nie sformułowali żadnych zastrzeżeń w zakresie jakości lub technologii wykonania przedmiotowej komórki lokatorskiej pomimo pełnej wiedzy o ostatecznej technologii jej wykonania i po uprzednim dokonaniu oględzin. Zatem wiedzą o wadzie powodowie dysponowali już nie tylko w dacie zawarcia umowy, lecz w okresie co najmniej 6 miesięcy wstecz. Ponadto pozwana podkreśliła, że na etapie przedsądowym wyjaśniła powodom, że komórka lokatorska wykonana zgodnie z ostatecznie przyjętą technologią nie jest obciążona jakąkolwiek wadą fizyczną, zaś jej wartość rynkowa jest równa lub wyższa od wartości rynkowej komórki lokatorskiej murowanej. W związku z tym roszczenie o obniżenie ceny przedmiotowego pomieszczenia jest bezzasadne. Końcowo pozwana podniosła, że do chwili wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty powodowie nie złożyli wobec niej materialnoprawnego oświadczenia o obniżeniu ceny (k. 36-46).

W piśmie procesowym z dnia 5 kwietnia 2022 roku powodowie podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie. Zakwestionowali oświadczenie zawarte w umowie deweloperskiej, które pozwana traktuje niesłusznie jako zrzeczenie się roszczenia. Wskazali, że powyższe postanowienie umowne ma charakter abuzywny, gdyż przedmiotowa umowa przeniesienia własności lokalu została zawarta na wzorcu umownym i nie została uzgodniona indywidualnie z powodami (k. 88-90).

W toku procesu strony konsekwentnie podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie (k. 171, 177-178, 202).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 kwietnia 2019 roku I. D. i P. L. zawarli z (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w K. umowę deweloperską w przedmiocie przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dwoma podziemnymi garażami wielostanowiskowymi, niezbędnymi urządzeniami techniczno-budowlanymi oraz wewnętrznymi instalacjami: wody, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, grzewczej, wentylacją, gazu, elektryczną i techniczną. W § 7 umowy deweloper zobowiązał się względem nabywców do wybudowania budynku w terminie do dnia 31 października 2019 roku, wydania nabywcom lokalu mieszkalnego w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku oraz do zawarcia z nabywcami umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia tego prawa na nabywców wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej („umowa końcowa”) w terminie **do dnia 28 lutego 2020 roku**.

W § 8 ust. 1 strony ustaliły, że cena za ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym – komórką lokatorską i przeniesienia tego prawa na nabywcę wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego wynosi wraz z należnym podatkiem od towarów i usług w obowiązującej stawce - **266 500 zł brutto**. Na powyższą kwotę składała się cena za lokal mieszkalny w kwocie 212 037,03 zł netto wraz z należnym podatkiem VAT w stawce 8% - 229 000 zł brutto, cena komórki lokatorskiej w kwocie 7 407,41 zł netto wraz z należnym podatkiem VAT w stawce 8% - 8 000 zł brutto oraz cena za miejsce postojowe w kwocie 27 314,81 zł netto wraz z należnym podatkiem VAT w stawce 8% - 29 500 zł brutto.

W § 16 ust. 1 strony ustaliły, że deweloper zapłaci nabywcy karę umowną w przypadku opóźnienia dewelopera w zawarciu z nabywcą umowy końcowej w wysokości **0,01% ceny za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak aniżeli 5% ceny brutto**.

dowód: umowa deweloperska z dn. 25.04.2019 r. sporządzona w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. P. rep. A 1630/2019 (k. 182186v.), załącznik nr 1 do umowy deweloperskiej – prospekt informacyjny (k. 186v.-189 v.), rzut lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. (k. 189 v.)

We wskazanym w umowie terminie nie doszło do zawarcia umowy końcowej między stronami. Deweloper informował powoda o opóźnieniu, którego przyczyn upatrywał w opóźnieniu prac na budowie oraz w obowiązującym od 20 marca 2020 roku stanem epidemii, dezorganizującym pracę działania służb i inspekcji zaangażowanych bezpośrednio w proces budowlany.

W dniu 30 maja 2019 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w K. zawarła z (...) Spółka Akcyjna w L. umowę nr (...) o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej obiektu – budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w K. przy ul. (...), dz. nr 1416/1-6, 1417/1-3. W § 1 pkt 5 strony ustaliły termin przyłączenia do dnia 20 listopada 2020 roku.

W piśmie z dnia 24 kwietnia 2020 roku (...) Spółka Akcyjna w L. zawiadomiła stronę pozwaną, że jest gotowa do świadczenia usługi dystrybucji energii elektrycznej. Poinformowała, że zostały wybudowane i odebrane urządzenia elektroenergetyczne zgodnie z: warunkami przyłączenia nr (...) z dnia 20 maja 2019 roku oraz umową o przyłączenie nr 19 (...) z dnia 30 maja 2019 roku – w zakresie leżącym po stronie przedsiębiorstwa energetycznego oraz że

sieć dystrybucyjna (...) S.A. jest przygotowana do przyłączenia instalacji odbiorczej obiektu: budynek mieszkalny wielorodzinny w K. przy ul. (...), dz. nr 1416/1-6, 1417/1-3.

dowód: umowa nr (...) z dn. 30.05.2019 r. (k. 52-53v.), załącznik nr 2 – harmonogram przyłączenia (k. 54), załącznik nr 3 kalkulacja wstępna opłaty za przyłączenie (k. 55), klauzula informacyjna (k. 56), informacja o możliwości świadczenia usługi dystrybucji energii elektrycznej z dn. 24.04.2020 r. (k. 57), zeznania P. L. (k.171-173), odpowiedź pozwanej na pismo pełnomocnika powoda (k.22-23), zeznania M. S. (k.174-175)

W dniu 27 kwietnia 2020 roku powodowi P. L. przekazano lokal mieszkalny nr (...) składający się z salonu z aneksem, pokoju, łazienki, przedpokoju oraz tarasu. Wraz z lokalem wydano mu także: klucze docelowe do drzwi wejściowych do lokalu, klucze do drzwi wejściowych zewnętrznych oraz klucze do komórki lokatorskiej. W protokole nie odnotowano żadnych uwag co do jakości wykonania i stanu technicznego komórki lokatorskiej.

dowód: protokół zdawczo-odbiorczy przekazania lokalu nr (...) w budynku (...) przy ul. (...)/Norweskiej w K. (k. 60-61), zeznania W. P. (144-146), zeznania P. L. (k.171-173)

Na podstawie decyzji z dnia 10 czerwca 2020 roku, znak: (...). (...).39.2020.VI Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta K. udzielił inwestorowi – firmie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w K. pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i murem oporowym wraz z infrastrukturą techniczną, wybudowanego na działkach nr ewid. (...) -6, (...) -3 w obrębie (...) w K. u zbiegu ulic (...).

dowód: decyzja z dn. 10.06.2020 r. znak (...). (...).39.2020.VI (k. 58-59)

W prospekcie informacyjnym, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy deweloperskiej, określono, że komórki będą murowane, malowane bez tynków, zamykane drzwiami stalowymi. W trakcie prac budowlanych deweloper zdecydował o wykonaniu ażurowych ścian komórek lokatorskich. Powodowie nie zostali poinformowani o zmianie technologii wykonania komórek lokatorskich.

W wiadomości e-mail z dnia **6 lipca 2020 roku** strona pozwana poinformowała powodów, iż uzyskała wszystkie dokumenty umożliwiające przystąpienie do czynności aktu przeniesienia własności.

W odpowiedzi na powyższe, powodowie w mailu z dnia 14 lipca zawiadomili pozwaną spółkę o skompletowaniu dokumentów od banku niezbędnych do podpisania aktu notarialnego.

W mailu z dnia 16 lipca 2020 roku pozwana spółka zwróciła się do powodów o przesłanie dokumentów celem przekazania ich do kancelarii. Tego samego dnia powodowie wysłali wiadomość do pozwanego z prośbą o podanie ceny podpisania aktu. Pozwana Spółka poinformowała powodów, że wszystkie umowy przenoszące własność lokali w budynku przy ul. (...) w K. sporządzane przez jednego notariusza, który w lipcu przebywa na urlopie wypoczynkowym. Powodowie próbowali znaleźć innego notariusza, który podejmie się sporządzenia umowy lecz nie uzgodnili terminu w żadnej innej kancelarii notarialnej. W wiadomości e-mail z dnia 26 lipca 2020 roku poinformowali pozwaną, iż zaczęli poszukiwać notariuszy w K., którzy zgodziliby się sporządzić akt notarialny W sierpniu 2020r. powodowie przebywali na urlopie i dopiero z początkiem września na nowo strony podjęły próby ustalenia dogodnego terminu celem zawarcia umowy.

We wrześniu i w październiku 2020r. strony prowadziły pertraktacje co do treści umowy przenoszącej własność, w szczególności co do treści §5 i §11 pkt 4 umowy. Powodowie też zgłaszali uwagi i zastrzeżenia co do stanu technicznego i standardu wykończenia budynku, parkingu i komórek lokatorskich. Pierwszy raz uwagi te zgłoszone zostały w piśmie z 14 września 2020r. po nadesłaniu powodom projektu umowy końcowej.

dowód: korespondencja e-mailowa pomiędzy stronami (k. 91-91v., 64), zeznania P. L. (k.171-173), zeznania W. P. (144-146), zeznania M. S. (k.174-175); prospekt informacyjny (k.186v-189); pisma powodów (k.62), pisma pozwanego (k.63), projekt umowy (k.93-95)

Zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkaniowego w wykonaniu umowy deweloperskiej nastąpiło w dniu **22 października 2020r.** W umowie końcowej wykreślony został zakwestionowany przez powodów §11 pkt4 umowy.

dowód : umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu Rep.A 5109/2020 (k.190-195)

Pismem z dnia 6 kwietnia 2021r., doręczonym pozwanemu 20 kwietnia 2021r. powodowie wezwali U.-T. SP. z o.o sp. komandytowa do zapłaty kwoty 6315,05 zł z tytułu kary umownej za opóźnienie w zawarciu umowy przeniesienia własności w terminie 14 dni od otrzymania pisma. W piśmie tym zgłoszone także zostały roszczenia z tytułu rękojmi. Powodowie wezwali do niezwłocznego podjęcia pracy polegających na poprawkach w komórce lokatorskiej i miejscu parkingowym związanych z zakupionym przez nich lokalem.

U.-T. SP. z o.o sp. komandytowa w K. nie uwzględniło zgłoszonych roszczeń wskazując, że pomieszczenie przynależne do lokalu nr (...) nie posiada wad fizycznych, a odstępnie od budowy murowanych komórek lokatorskich na rzecz systemowych ażurowych boksów piwnicznych, podwyższyło standard wykonania i zwiększyło powierzchnię użytkową pomieszczeń. W przypadku żądania kary umownej wskazano, że opóźnienie spowodowane było nadzwyczajnymi, a niemożliwymi do przewidzenia okolicznościami.

dowód: wezwanie do zapłaty (k.18-21); pismo pozwanego (k.22-23)

Stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów, których autentyczność nie była kwestionowana przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw by odmówić im tego przymiotu. Ponadto Sąd oparł się częściowo na zeznaniach stron – P. L. oraz M. S., oraz świadka W. P.. Ich zeznania wzajemnie ze sobą korespondowały w zakresie dotyczącym łączącego strony stosunku cywilnoprawnego oraz tego, iż w rzeczywistości do wybudowania komórek lokatorskich została wykorzystana odmienna technologia, niż była pierwotnie zakładana. Ich zeznania były spójne także z dowodami dokumentowymi. Szerszej oceny dowodów z zeznań stron i świadka Sąd dognał w dalszej części uzasadnienia w związku z tym, iż pomiędzy stronami sporne były okoliczności, z których wynikało opóźnienie w zawarciu umowy końcowej.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Kara umowna

Bezspornym w sprawie był fakt istnienia stosunku cywilnoprawnego między stronami, opartego o umowę deweloperską z dnia 25 kwietnia 2019 roku (Rep. A nr 1630/2019), którego przedmiotem było wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dwoma podziemnymi garażami wielostanowiskowymi, niezbędnymi urządzeniami techniczno-budowlanymi oraz wewnętrznymi instalacjami: wody, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, grzewczej, wentylacją, gazu, elektryczną i techniczną.

Strony łączyła więc umowa deweloperska w rozumieniu art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (DZ. U. 2019.1805 j.t.). Z mocy tego przepisu przez umowę deweloperską rozumie się umowę, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego m.in. prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa.

Art. 22 ust. 1 tej ustawy stanowi, że umowa deweloperska zawiera w szczególności termin rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych danego przedsięwzięcia deweloperskiego (punkt 11) oraz określenie wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej (punkt 13).

Jako bezsporne ocenić należało, iż łącząca strony umowa przewidywała, że zawarcie z powodami umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia tego prawa na nabywców wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej („umowa końcowa”) miało nastąpić w terminie **do dnia 28 lutego 2020 roku**, a w razie jego przekroczenia, powodom przysługiwało prawo odstąpienia od tej umowy, bądź – alternatywnie - obowiązek zapłacenia powodom przez stronę pozwaną kary umownej za opóźnienie. Bezspornym było również, iż nie doszło do zawarcia umowy końcowej we wskazanym terminie, lecz dopiero w dniu 22 października 2020 roku.

Podstawową kwestią wymagającą ustalenia była ocena, czy powodowie mogą skutecznie domagać się zasądzenia kary umownej zastrzeżonej w umowie deweloperskiej łączącej strony w żądanym wymiarze.

Pozwany starał się dowieść, że opóźnienie wynikało z przyczyn niezależnych od niego, związanych głównie z wprowadzonym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii.

Zgodnie z treścią art. 483 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).

Artykuł 483 k.c. podobnie jak przepis [art. 471 k.c.](#) dotyczy skutków niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, dodajmy – przez dłużnika. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika, omawiany przepis zastępuje [art. 471 k.c.](#) Wynika stąd oczywista konstatacja, że nie chodzi tu o każdy przypadek naruszenia przez dłużnika istniejącej więzi zobowiązaniowej, ale tylko o taki, za który on odpowiada. Prosta konsekwencją powyższego ustalenia jest konieczność zbadania, jak w ocenianym stosunku obligacyjnym kształtuje się zakres okoliczności obciążających dłużnika. Do kategorii przesłanek negatywnych kary umownej zalicza się tradycyjnie w piśmiennictwie brak winy dłużnika (por. Prawo zobowiązań – część ogólna. System Prawa Prywatnego tom 5 pod red. K. Osajdy, System Informacji Prawnej Legalis, komentarz do art. 483 k.c.). Oznacza to, że przesłanką dochodzenia zapłaty kary umownej jest wina dłużnika w postaci co najmniej niedbalstwa (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 26 stycznia 2011 r. II CSK 318/10, z dnia 6 października 2010 r. II CSK 180/10, z dnia 11 stycznia 2008 r. V CSK 362/07, niepubl., z dnia 21 września 2007 r. V CSK 139/07). Tak więc przeprowadzenie przez dłużnika dowodów ekskulpujących powoduje uchylenie obowiązku świadczenia kary umownej w tych stosunkach zobowiązaniowych, w których dłużnik odpowiada na zasadzie winy. Okolicznością ograniczającą zakres odpowiedzialności dłużnika za nienależyte wykonanie zobowiązania, polegające na opóźnieniu albo zwłóce w spełnieniu świadczenia, może być także obiektywnie istniejąca i niezależna od niego przyczyna, czasowo uniemożliwiająca spełnienie świadczenia.

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela pogląd wielokrotnie reprezentowany przez Sąd Najwyższy oraz doktrynę, że obowiązek zapłaty kary umownej za opóźnienie (zwłókę) powstaje wówczas, gdy naruszenie zobowiązania powstało na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 1965 r., I CR 545/63, z dnia 2 czerwca 1970 r., II CR 167/70, z dnia 27 stycznia 1972 r., I CR 458/71, z dnia 13 czerwca 2003 r., III CKN 50/01, z dnia 21 września 2007 r., V CSK 139/07, z dnia 26 stycznia 2011 r., II CSK 318/10). Możliwe jest takie ukształtowanie przez strony stosunku zobowiązaniowego, by kara umowna miała charakter wyłącznie gwarancyjny, oderwany od zawinionej odpowiedzialności dłużnika za zaistniałą zwłókę, jednakże strony muszą w umowie ściśle określić mające uzasadniać odpowiedzialność dłużnika okoliczności, niemieszczące się w granicach wyznaczonych przez art. 472 k.c.

Należy zanegować możliwość ukształtowania kary umownej jako zobowiązania o charakterze wyłącznie gwarancyjnym w tym znaczeniu, że dłużnik byłby zobligowany do świadczenia kary, mimo iż nie ponosi odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Zastrzeżenia takiej treści pozostawałyby w sprzeczności z istotą kary umownej jako ustalonego ex ante zryczałtowanego odszkodowania powiązanego z odpowiedzialnością dłużnika ex contractu (art. 471 k.c.). Od tego rodzaju niedopuszczalnej modyfikacji instytucji kary umownej (art.

483 k.c.) należy odróżnić dopuszczalne w granicach swobody umów (art. 353[1] k.c.) klauzule, w których jedna ze stron gwarantuje prawidłowe wykonanie określonego zobowiązania, obligując się zarazem, iż w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zapłaci drugiej stronie z góry oznaczoną sumę jako świadczenie pierwotne.

Interpretując postanowienia umowy należy pamiętać, że kara umowna jest instytucją nazwaną, wprost przewidzianą w przepisach Kodeksu cywilnego, w przeciwieństwie do zastrzeżenia gwarancyjnego (zwanego zabezpieczeniem gwarancyjnym za tzw. opóźnienie proste, jeżeli dotyczy terminu wykonania umowy), które - jako rozszerzające (i to w bardzo istotny sposób) odpowiedzialność dłużnika - stanowi wyjątek od zasady (jeśli chodzi o możliwość zwolnienia się przez dłużnika od odpowiedzialności). Jako wyjątek zastrzeżenie gwarancyjne nie może być interpretowane w sposób rozszerzający, a więc ewentualna wykładnia oświadczeń woli, jeśli będzie potrzebna (art. 65 § 2 k.c.) powinna być dokonywana w kierunku uznania, że mamy do czynienia z karą umowną, a nie zastrzeżeniem gwarancyjnym (por. T. Szancilo (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. dr hab. M. Załuckiego, System Informacji Prawnej Legalis, komentarz do art. 483 k.c.). Nawet jeżeli strony zawrą postanowienie o treści: "W wypadku nieoddania obiektu w terminie, inwestorowi będzie przysługiwać kwota x za każdy dzień opóźnienia", nie powinno ulegać wątpliwości, że chodzi właśnie o karę umowną, chociaż użyto słowa „opóźnienie” (co w praktyce ma miejsce bardzo często), co mogłoby sugerować, że dotyczy to każdej postaci opóźnienia (art. 476 k.c.). Tylko wyraźne wskazanie przez strony umowy, że dłużnik nie może zwolnić się z zapłaty określonej kwoty przez wykazanie, że nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, może prowadzić do wniosku, że nastąpiło odstępstwo od ogólnych zasad odpowiedzialności dłużnika. Jeżeli więc strony użyją sformułowania "opóźnienie", ale z umowy nie będzie wynikać, że chodzi o zastrzeżenie gwarancyjne, wykładnia dokonana w myśl art. 65 § 2 k.c. powinna prowadzić do wniosku, że chodzi o karę umowną, a więc "opóźnienie" oznacza "zwłokę", gdyż dłużnik - co do zasady - ma prawo zwolnić się od odpowiedzialności. Jest to istotne, gdyż do zastrzeżenia gwarancyjnego nie mają zastosowania przepisy regulujące karę umowną (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 16 stycznia 2013 r., sygn. akt II CSK 331/12), a brak jest podstaw, aby stosować je chociażby per analogiam.

Powodowie wskazali, iż pozwany pozostawał w zwłoce przez 237 dni, tj. od dnia 28 lutego 2020 roku do dnia 22 października 2020 roku.

Pozwany podnosił, że nie ponosi winy za opóźnienie w tym okresie, gdyż spowodowane było głównie wybuchem epidemii (...)19, a także opóźnieniem w wykonaniu przyłączenia energetycznego przez (...) S.A. Ponadto pozwany wskazywał, iż od czerwca do października 2020 roku wpływ na opóźnienie miały już tylko zachowania powodów.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie w żaden sposób nie można uznać na trafny argumentu pozwanego, iż opóźnienie w zawarciu umowy końcowej spowodowane było, przynajmniej do czerwca 2020 roku, wybuchem pandemii (...)19. Rzeczywiście, po wprowadzeniu stanu epidemii działalność instytucji i służb została znacznie ograniczona i mogła spowodować trudności z dotrzymaniem przez pozwanego terminu. Podkreślić jednak należy, iż w łączącej strony umowie deweloperskiej jako termin zawarcia umowy końcowej wskazano dzień 28 lutego 2020 roku, natomiast stan epidemii na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej został wprowadzony w dniu 20 marca 2020 roku, zatem prawie miesiąc po upływie tego terminu. Obowiązkiem pozwanego, wynikającym z umowy deweloperskiej, było takie zorganizowanie prac i odbiorów, aby do dnia 28 lutego 2020 roku cała niezbędna dokumentacja była kompletna i aby najpóźniej w tym dniu mogło dojść do zawarcia umowy końcowej. Z upływem tego dnia, pozostawał on już w opóźnieniu, którego nie sposób uznać za usprawiedliwione wybuchem epidemii, ponieważ samo powstanie opóźnienia nie mogło znaleźć w ten sposób usprawiedliwienia. Fakt wybuchu pandemii mógł mieć wpływ jedynie na okoliczność następczą w stosunku do powstania opóźnienia, a więc czas jego trwania. Z tych względów Sąd nie dał częściowo wiary zeznaniom pozwanego oraz świadka W. P..

W zakresie argumentu pozwanego, iż opóźnienie wynikało również z powodu przedłużania się prac przy przyłączach energetycznych zauważyć należy, iż umowę z (...) pozwany zawarł już po tym, jak zawarł umowę deweloperską z powodami. Na poparcie swoich twierdzeń pozwany przedłożył bowiem umowę o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej zawartą 30 maja 2019 roku. W umowie tej strony ustaliły termin przyłączenia do dnia 20 listopada 2020 roku, podnosząc jednocześnie, iż nastąpiła omyłka pisarska, bowiem chodziło o rok 2019.

Pozwany jako podmiot profesjonalny, przedsiębiorca, powinien dochować należytej staranności konstruując stosunek umowy ze swoim kontrahentem. Z okoliczności sprawy, zwłaszcza faktu rzeczywistego wykonania przyłącza w dniu 24 kwietnia 2020 roku oraz jednoczesnego braku wystąpienia z odpowiednimi roszczeniami przez pozwanego z tytułu opóźnienia po stronie (...), wynika jednak, iż to właśnie przewidziany w umowie termin 20 listopada 2020 roku był rzeczywistym terminem wykonania przyłączenia i przyczyn opóźnienia w zawarciu umowy końcowej z powodami nie można upatrywać również w rzekomej nieterminowości prac (...) S.A.

Tym samym w ocenie Sądu, za zasadne należało uznać, iż pozwany pozostawał w zawinionym opóźnieniu od dnia 28 lutego 2020 roku, jednak nie jak wskazywali powodowie, aż do dnia zawarcia umowy 22 października 2020 roku, lecz jedynie do dnia 6 lipca 2020 roku. W tym bowiem dniu pozwany skontaktował się mailowo z powodami, informując ich o uzyskaniu wszystkich dokumentów umożliwiających przystąpienie do czynności aktu przeniesienia własności. Wyraził więc ze swojej strony gotowość do zawarcia umowy końcowej. W dalszym okresie, od dnia 6 lipca 2020 roku do 22 października 2020 roku, trwały już bowiem negocjacje między stronami, odnoszące się do ustalenia ostatecznego brzmienia umowy i umówienia wizyty u notariusza.

Częściowo zgodzić należało się z pozwanym, iż w tym okresie to działania powodów leżały u podstaw przedłużania się procedury zmierzającej do zawarcia umowy końcowej. Jednak nie był to wyłączny powód tego, iż do zawarcia umowy końcowej doszło dopiero w październiku. Na podstawie analizy całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd ustalił, iż pomiędzy zgłoszeniem „gotowości” przez pozwanego, który to moment uznać należało za ustanie winy w opóźnieniu po jego stronie, a zawarciem umowy końcowej, pomiędzy stronami trwały negocjacje co do szczegółów transakcji. Na opóźnienie tołożyły się więc trwające ustalenia co do zmian w umowie, zgłaszane przez powodów dostrzeżone usterki lokalu, jak również sezon urlopowy – wyjazd powodów, ale i urlop notariusza. Nie sposób więc obarczyć winą za opóźnienie powstałe od lipca do października wyłącznie jedną ze stron umowy.

Pozwany podnosił, że powodowie zrzekli się wszelkich roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej nieobjętych umową końcową, w myśl oświadczenia kupujących objętego § 11 ust. 3 przedmiotowej umowy końcowej. Tym samym nie ma podstaw do dochodzenia przez powodów kary umownej z umowy deweloperskiej.

Zapis §1 ust. 3 aktu notarialnego Rep.A (...) brzmi: „Niniejsza umowa wyczerpuje w całości roszczenia Nabywcy wynikające z umowy deweloperskiej”.

Sąd ocenił, że powyższy zapis ma charakter klauzuli abuzywnej, o której mowa w art. 385¹ k.c. , który stanowi, że postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nieuzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Jeżeli postanowienie umowy zgodnie z §1 nie wiąże konsumenta, strony są związane umową w pozostałym zakresie (§2).

Przykładowy katalog klauzul niedozwolonych zawiera art. 385³ k.c wskazując, że 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.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, iż zapis umowny, który wyłączałby odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania ewidentnie naruszają interesy konsumenta oraz kształtują jego prawa w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a tym samym stanowią klauzule niedozwolone w rozumieniu art. 385¹ k.c. i należy uznać je za godzące w równowagę kontraktową tego stosunku. Skutkuje to ich bezskutecznością w zakresie zapisu o tym, że umowa wyczerpuje w całości roszczenia Nabywcy wynikające z umowy deweloperskiej”.

Dodatkowo wskazać należy, co słusznie podkreślili też powodowie, że zapis §1 ust. 3 nie zawiera oświadczenia stron umowy o zrzeczeniu się roszczeń ale ogólny zapis, że „umowa wyczerpuje roszczenia”. Istotny jest fakt, że podczas pertraktacji zmierzających do ustalenia ostatecznego kształtu umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i przenoszącej własność, powodowie domagali się wykreślenia zapisu §11 ust. 4, który brzmiał: „Nabywca zrzeka się

wszelkich roszczeń z umowy deweloperskiej oświadczając, że spełnienie świadczenia nastąpiło w uzgodnionym przez strony terminie, przedłużonym zgodną wolą stron w stosunku do terminu ich spełnienia, jaki był przewidziany w umowie deweloperskiej”. Zapis ten nie znalazł się w ostatecznej podpisanej wersji umowy.

Zgodnie z treścią art. 65 § 1 i 2 k.c., oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

W judykaturze przyjmuje się, że punktem wyjścia wykładni oświadczeń woli powinno być ustalenie treści i celu umowy oraz kreowanego nią stosunku prawnego. Należy przy tym uwzględnić zgody zamiar stron, treść umowy, w tym związki między jej postanowieniami, okoliczności zawarcia umowy oraz inne czynniki wskazane w art. 65 k.c. i art. 66 k.c., a także zasadę favor contractus i w razie wątpliwości przypisać postanowieniu takie znaczenie, które pozwoli na utrzymanie jego ważności. To, w jaki sposób strony rozumiały oświadczenie woli w chwili jego złożenia, można wykazywać za pomocą wszelkich środków dowodowych. Jeżeli okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, za prawnie wiążące należy uznać jego znaczenie ustalone według obiektywnego wzorca wykładni, czyli tak, jak adresat znaczenie to rozumiał i rozumieć powinien. Decydujące jest w tym wypadku rozumienie oświadczenia woli, będące wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata. W przypadku oświadczenia ujętego w formie pisemnej sens oświadczeń woli ustala się na podstawie wykładni tekstu dokumentu. Podstawową rolę mają tu językowe normy znaczeniowe. Dla ustalenia, jak strony rzeczywiście pojmowały oświadczenia woli w chwili jego złożenia może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia oraz sposób wykonywania umowy (por. postanowienie Sądu Najwyższego, I CSK 3324/22).

Sąd badając okoliczności sprawy dostrzegł, iż treścią i celem umowy końcowej było ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia tego prawa na nabywców wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Skoro w pierwotnie przesłanym im projekcie umowy znajdował się § 11 ust.4, który na żądanie powodów został wykreślony, to nie sposób uznać, by wolą powodów było zrzeczenie się roszczeń z umowy deweloperskiej. Wykreślony zapis zawierać miał oświadczenia nabywców co do zrzeczenia się roszczeń związanych m.in. z terminowością wykonania zobowiązania, jednak w sposób jednoznaczny i wyraźny powodowie sprzeciwili się takiemu zapisowi. Kupujący, jako strony nieprofesjonalne, nieuczestniczące na co dzień w obrocie nieruchomościami, jak przyznał sam powód na rozprawie w dniu 17 stycznia 2023 roku – nie zwrócili uwagi na to, że pozostał §11 ust. 3 i nie przypuszczali, że zapis taki może być podstawą uchylania się dewelopera od uznania roszczeń z kary umownej czy roszczeń odszkodowawczych.. Rzeczywistą ich wolą było utrzymanie możliwości dochodzenia roszczeń z umowy deweloperskiej, bowiem poprzez usunięcie z umowy § 11 ust.4 nie doszło do prostego uznania przez powodów, iż spełnienie świadczenia przez pozwanego nastąpiło w uzgodnionym przez strony terminie, przedłużonym zgodną wolą stron w stosunku do terminu ich spełnienia, jaki był przewidziany w umowie deweloperskiej.. Sąd uznał więc, iż rzeczywistą wolą stron nie było zawarcie w treści umowy końcowej wyłączenia roszczeń z umowy deweloperskiej, zwłaszcza co do kary umownej z tytułu opóźnienia powstałego po stronie pozwanego, skoro kwestii tej dotyczył szczegółowo ust.4 §11 umowy, który został wykreślony, nie sposób uznać, by wolą stron było rozszerzenie postanowienia z ust. 3 także na tą kwestię.

Mając powyższe na uwadze, co do zasady zatem powodowie byli więc uprawnieni do domagania się kary umownej bowiem strona pozwana nie zdołała wykazać, by nienależyte wykonanie zobowiązania było następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności, ale jedynie w okresie od 28 lutego 2020 roku do 6 lipca 2020 roku, a zatem przez 130 dni. Dlatego też, zgodnie z brzmieniem § 16 ust. 1 umowy, w myśl którego strony ustaliły, że deweloper zapłaci nabywcy karę umowną w przypadku opóźnienia dewelopera w zawarciu z nabywcą umowy końcowej w wysokości 0,01% ceny za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak aniżeli 5% ceny brutto, Sąd zasądził tytułem kary umownej **kwotę 3 464,50 zł**, stanowiącą równowartość iloczynu liczby dni opóźnienia i 0,01% ceny brutto. Wobec tego, iż powodowie są współwłaścicielami nieruchomości w 1/2 części każdy, Sąd zasądził na rzecz każdego z nich po 1/2 części kwoty wyliczonej jako kara umowna tj. **po 1732,25 zł**.

W okresie następującym po dniu 6 lipca 2020 roku aż do dnia zawarcia umowy końcowej, nie sposób przypisać wyłącznej winy stronie pozwanej, dlatego też powództwo w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Za zasadne sąd uznał żądanie odsetek od dnia 5 maja 2021 roku. Powódka pismem z dnia 6 kwietnia 2021 roku wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 6 316,05 zł w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma. Z odpowiedzi strony pozwanej na to pismo wynika, iż otrzymała je ona w dniu 20 kwietnia 2021 roku. Tym samym roszczenie o zapłatę kary umownej stało się wymagalne z dniem 5 maja 2021 roku.

Roszczenia z rękojmi

Przepis art. 556 k.c. stanowi, że sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną. Uprawnienia przysługujące kupującemu z tytułu rękojmi uregulowane są w art. 560 k.c. Kupujący może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo o odstąpieniu od umowy, chyba że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę tę usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania jeżeli rzecz była już wymieniona lub naprawiana przez sprzedawcę albo sprzedawca nie uczynił zadość obowiązkowi wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady. Przepis ten zakłada więc, że w pierwszej kolejności przysługuje kupującemu roszczenie o wymianę rzeczy na wolną od wad albo o usunięcie wady.

Powodowie dochodzili kwoty 1000 zł powołując się na odpowiedzialność pozwanego z tytułu rękojmi w zakresie wad komórki lokatorskiej. Wskazywali, że wada fizyczna komórki polega na braku właściwości o której zapewniał sprzedawca, niezależnie od tego, czy wada ta zmniejsza użyteczność lub wartość rzeczy (art. 556¹ k.c.). Jednocześnie wskazywali, że dochodzona przez nich kwota stanowi koszt przywrócenia komórki lokatorskiej do stanu zgodnego z umową deweloperską, o ile jest to możliwe, zastrzegając przy tym, że wartość ostateczną przywrócenia rzeczy do stanu sprzed szkody wynikać będzie z dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa.

Powództwo w tym zakresie nie zasługiwało na uwzględnienie

W ramach uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne kupujący może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo o odstąpieniu od umowy, chyba, że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, albo sprzedawca nie uczynił zadość obowiązkowi wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady (art. 560 § 1 k.c.). Z kolei kupujący nie może odstąpić od umowy, jeżeli wada jest nieistotna (art. 560 § 4 k.c.).

Okolicznością bezsporną pozostawało, że zgodnie z prospektem informacyjnym komórki lokatorskie miały mieć pełne murowane ścianki i metalowe drzwi. W toku prowadzonych prac, bez konsultacji i zgody przyszłych nabywców, zmieniona została technologia wykonania komórek i zastosowane zostały ażurowe gotowe elementy. Nie ulega zatem wątpliwości, że komórka lokatorska nie posiadała właściwości, o których zapewniał sprzedający, a zatem wystąpiła wada fizyczna w rozumieniu art. 556¹ k.c. W ocenie sądu, nie wymagało wiadomości specjalnych ustalenie, że wykonanie ścianek komórek lokatorskich z ażurowych elementów niewątpliwie stanowi wadę rzeczy bowiem przedmiot umowy nie posiada właściwości, o której zapewniał sprzedawca.

Pozwany podejmując obronę usiłował wykazywać, że zmiana technologii pracy wynikała z chęci zapewnienia lepszej cyrkulacji powietrza. Niemniej jednak, skoro w prospekcie informacyjnym strony umowy deweloperskiej zapewniane były, że komórki lokatorskie będą miały pełne, murowane ścianki, to otrzymania takiego właśnie produktu oczekiwali. W tym zakresie irrelevantne pozostają twierdzenia pozwanego, że zastosowana technologia była według niego właściwsza, zapewniała lepszą wentylację. Zgodnie z prospektem informacyjnym powodowie byli przekonani, że będą mieć do dyspozycji komórkę lokatorską z pełnymi, murowanymi ściankami, a było dla nich istotne, by inne osoby nie mogły widzieć, co przechowują w komórce lokatorskiej.

Mimo jednak istnienia wady, powodowie nie złożyli oświadczenia o obniżeniu ceny bądź o odstąpieniu od umowy, natomiast dochodzili kosztów „przywrócenia komórki lokatorskiej do stanu zgodne z umową deweloperską” czyli roszczenia odszkodowawczego, a nie wynikającego z odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi.

Zaznaczyć należy, że roszczenie o obniżenie ceny z art. 560 kc, co jest powszechnie w doktrynie i orzecznictwie przyjęte, nie jest roszczeniem odszkodowawczym, istotą bowiem żądania obniżenia ceny w oparciu o art. 560 § 1 i 3 k.c. jest przywrócenie ekwiwalentności świadczeń stron umowy sprzedaży, nie zaś kompensacja ewentualnej szkody doznanej przez kupującego. Przepisy regulujące rękojmię zatem prowadzą do powstania szczególnej odpowiedzialności za jakość świadczenia. W wyniku skorzystania przez kupującego z omawianego uprawnienia o charakterze prawo kształtującym przestaje obowiązywać dotychczasowa cena i należy ją ustalić na nowo, w granicach wynikających z art. 560 § 3 k.c., który stanowi, że obniżenie ceny winno nastąpić w takim stosunku (a nie o taką wartość), w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad.

Zgodnie z treścią art. 156² k.p.c jeżeli w toku posiedzenia okaże się, że o żądaniu lub wniosku strony można rozstrzygnąć na innej podstawie prawnej, niż przez nią wskazana, uprzedza się o tym strony obecne na posiedzeniu. Z uwagi jednak na to, że sprawa niniejsza rozpoznawana jest w trybie uproszczonym, art. 505⁴ k.p.c wyklucza możliwość zmiany powództwa.

O kosztach sąd orzekła w oparciu o 100 k.p.c mając na uwadze, że powództwo zostało uwzględnione w 47%, a strony poniosły koszty w podobnej wysokości tj. wynagrodzenie pełnomocników w kwocie 1800 zł wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa -17 zł.). Po stronie powoda powstały jedynie dodatkowe koszty w postaci opłaty od pozwu. Po wzajemnej kompensacji, różnica poniesionych kosztów wynosi mniej niż 100 zł, dlatego też sąd zdecydował o wzajemnym zniesieniu kosztów między stronami.

Sędzia Ewa Posłowska