

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 lutego 2020 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Ł. w sprawie o sygn. akt VIII C 333/18 z powództwa K. T. i M. T. przeciwko (...) Spółce z o.o. w Ł. o zapłatę:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwoty po 4.108,06 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2.151 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
2. zarządził zwrot ze Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz powodów kwotę 112 zł tytułem nadpłaconej części opłaty od pozwu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając wydane rozstrzygnięcie w całości. Skarżący zarzucił wydanemu orzeczeniu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 483 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż to po stronie pozwanej należy upatrywać przyczyn zmiany terminu zawarcia umowy sprzedaży lokalu, w stosunku do wskazanego w umowie deweloperskiej, w sytuacji gdy to po stronie powodowej zaszły przesłanki nienależytego wykonania zobowiązania;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 484 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i błędne uznanie, iż brak jest podstaw miarkowania wysokości kary umownej pomimo naruszenia postanowień umowy, związanych z opóźnieniem w zapłacie ceny sprzedaży po stronie powodowej, którego Sąd w istocie nie rozpoznał;
3. naruszenie przepisów prawa procesowego mające znaczenie dla rozstrzygnięcia tj. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dowolnej a nie swobodnej ocenie zebranego materiału dowodowego i na tej podstawie nieprawidłowego uznanie, że brak jest w sprawie podstaw do przyjęcia odpowiedzialności powodów za zmianę terminu zawarcia umowy sprzedaży lokalu, w stosunku do wskazanego w umowie deweloperskiej, w sytuacji gdy to powodowie zwiększyli zakres zakupywanych nieruchomości, w stosunku do określonego w umowie deweloperskiej, opóźniali terminy zapłaty należności z tytułu ceny sprzedaży, w stosunku do terminów określonych w umowie deweloperskiej i kwestionowali jakość wykonania lokalu, pomimo jego odbioru, w sposób, który ich zdaniem uprawniał ich do przekładania terminu zawarcia umowy sprzedaży, a nadto kwestionowali nawet osobę notariusza, który miał sporządzić akt notarialny umowy sprzedaży;
4. naruszenie przepisów prawa procesowego mające znaczenie dla rozstrzygnięcia tj. art. 327¹ § 1 ust. 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie w dokonywanych ustaleniach i treści uzasadnienia wyroku dowodu z dokumentu w postaci zapisów na koncie księgowym, z których wynikała zwłoka powodów w zapłacie poszczególnych rat ceny sprzedaży, przy braku wyjaśnienia, dlaczego Sąd pominął te dowody w swoich rozważaniach oraz pominięcie w ustaleniach i uzasadnieniu wyroku zarzutów i twierdzeń strony pozwanej, podniesionych w toku postępowania, tj. kwestii opóźnień powodów w zapłacie ceny sprzedaży, zwiększenia zakresu przedmiotu zakupywanego przez powodów.

W oparciu o wskazane zarzuty wniosł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości;
2. zasądzenie na rzecz pozwanej spółki od kosztów postępowania za obie instancje wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie odnotować wypada, iż przedmiotową sprawę rozpoznano w oparciu o przepisy o postępowaniu uproszczonym. W związku z powyższym Sąd drugiej instancji nie przeprowadzał postępowania dowodowego, ponadto stosownie do art. 505¹³ § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku zostało ograniczone jedynie do wyjaśnienia jego podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa.

Za niezasadny uznać należało zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż to pozwany a nie powodowie odpowiadają za zmianę terminu zawarcia umowy sprzedaży lokalu. Zdaniem skarżącego opóźnienie wynikało z decyzji samych skarżących, którzy zakupili większą liczbę nieruchomości w stosunku do pierwotnie wymienionych w umowie deweloperskiej, ponadto powodowie mieli opóźniać się w terminach zapłaty rat na poczet ceny sprzedaży i kwestionowali jakość wykonanych prac pomimo odbioru lokalu. Powyższa argumentacja nie zasługuje na aprobatę, należy zauważyć, że w przedmiotowej sprawie opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej obejmowało 7 miesięcy licząc od uzgodnionego przez strony terminu przeniesienia własności lokalu zaplanowanego najpóźniej na 30 czerwca 2013 r., podczas gdy faktycznie umowa została zawarta 22 stycznia 2014r. Zatem nie sposób uznać, iż tak znaczące opóźnienie mogło wynikać z okoliczności podniesionych przez skarżącego jak, np. dokupienie przez powodów dodatkowych pomieszczeń w postaci miejsca postojowego czy lokalu gospodarczego tym bardziej, że jak sam pozwany przyznał decyzja o dokupieniu tych dodatków nastąpiła już po terminie zawarcia umowy, zatem decyzja ta nie mogła mieć wpływu na zawarcie umowy w określonym terminie. Co do zarzutu wystąpienia opóźnień w płatnościach niektórych rat odpowiednio jedno trzydniowe a drugie dwudziestodniowe, to one także nie mogły być przyczyną dla której pozwany przekroczył termin o ponad pół roku, co więcej gdyby terminowość tych wpłat była aż tak istotna dla pozwanego to przecież na mocy § 6 ust. 2.1 pkt 1 miał prawo odstąpić od umowy z powodami, skoro z tej opcji nie skorzystał to należy domniemywać, iż te okoliczności nie były dla niego aż tak istotne jak twierdzi. Warto też zwrócić uwagę, że w pierwotnie forsowanej wersji w I instancji pozwany podnosił, iż opóźnienie było wynikiem przedłużającej się zimy, a kwestie terminowości wpłat pojawiły się jako argument dopiero na etapie odwoławczym, jednocześnie pozwany nie wskazał jaki konkretnie związek miałyby mieć podniesione kwestie na ponad półroczne przesunięcie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. W kwestii odbioru lokalu i zgłoszenia zastrzeżeń do wykonania niektórych praw to podnieść należy, że powodowie mieli do tego pełne prawo zagwarantowane w § 3 pkt 4-6 zawartej umowy - zgodnie z jej postanowieniami nabywca lokalu może zgłosić jego wady, a deweloper ma 14 dnia od podpisania protokołu na ustosunkowanie się do zastrzeżeń nabywcy. Natomiast w przypadku uznania wad deweloper ma 30 dniowy termin liczony od dnia podpisania protokołu na ich usunięcie. Wobec czego nie sposób czynić stronie powodowej zarzutu, iż przekroczono termin do zawarcia umowy przyrzeczonej w sytuacji gdy powodowie korzystali z praw zagwarantowanych im w umowie, co warto podkreślić stworzonej przez samego pozwanego. W konsekwencji takiego stanu rzeczy zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd I instancji wbrew zarzutom apelacji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, wyrażając oceny, które nie pozostają w sprzeczności z zasadami logicznego rozumowania czy doświadczenia życiowego i nie wykazują błędów natury faktycznej. Sąd poddał ocenie całość materiału dowodowego sprawy dokonując jego wszechstronnej analizy, uwzględniając pełny kontekst wydarzeń, a swoje stanowisko wyrażone w zaskarżonym wyroku obszernie i przekonująco uzasadnił. Dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena dowodów nie nasuwa zastrzeżeń, gdyż nie wykracza poza uprawnienia wynikające z przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Ustalenia będące jej wynikiem nie budzą przy tym wątpliwości co do ich zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy i dlatego Sąd Okręgowy akceptuje je i przyjmuje za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Bezspornym w sprawie jest, że określony w umowie deweloperskiej termin podpisania umowy przenoszącej własności do 30 czerwca 2013 r. nie został dotrzymany, bowiem jak była już mowa do zawarcia rzeczony umowy doszło dopiero 22 stycznia 2014 r. Jednocześnie przyczyny tego stanu rzeczy niewątpliwie obciążały stronę pozwaną, która podejmując decyzje o rozpoczęciu procesu inwestycyjnego podjęła suwerenną decyzję, co do sposobu jej realizacji, ponosząc tym samym konsekwencje tego wyboru. Dotyczy to przede wszystkim skutku braku wykonania inwestycji w określonym terminie.

Powodowie swoje roszczenie wywodzili z zastrzeżonych w umowie kar umownych. Sąd Rejonowy wyczerpująco omówił instytucję kary umownej i prawidłowo zastosował normę art. 483 k.c. Sąd I instancji prawidłowo również uznał, iż spełnione zostały przesłanki naliczenia przez powodów kar umownych.

Do powstania odpowiedzialności z tytułu kar umownych, stosownie do art. 483 k.c., konieczne jest wykazanie przez stronę powodową istnienia i treści zobowiązania łączącego ją z pozwanym oraz niewykonania lub nienależytego wykonania przez niego zobowiązania i zastrzeżenia w takim przypadku kar umownych, a strona powodowa wszystkie powyższe przesłanki wykazała.

Natomiast jeśli chodzi o ciężar dowodu spoczywający na stronie pozwanej, to w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych ugruntowane jest stanowisko, zgodnie z którym zakres odpowiedzialności dłużnika z tytułu kar umownych wiąże się z zakresem ogólnej odpowiedzialności kontraktowej przewidzianej w art. 471 k.c. Z tego też względu przesłanki obowiązku zapłaty kary umownej są określane przez przyzmat ogólnych zasad kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej, przy czym stosownie do art. 484 § 1 k.c. kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Z przepisu art. 471 k.c. wynika domniemanie, iż nie wykonując lub nienależyte wykonując zobowiązanie, dłużnik działa w sposób zawiniony. Oznacza to w konsekwencji, że w przypadku dochodzenia przez wierzyciela kary umownej, dłużnik może się uwolnić od obowiązku zapłaty kary umownej, jeżeli wykaże, iż niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialność. Natomiast pozwana spółka temu obowiązkowi nie sprostała.

W kontekście zarzutów na tle art. 483 § 1 k.c. i art. 484 § 1 k.c. podnieść należy co zresztą zasadnie przyjął Sąd Rejonowy, iż brak było podstaw do przyjęcia aby w niniejszej sprawie zachodziły przesłanki do miarkowania kary umownej zgodnie z żądaniem strony apelującej. Stosownie do treści art. 484 § 2 k.c. jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej, to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana. Z powyższego wynika, że dłużnik może żądać zmniejszenia (miarkowania) kary umownej, jeżeli wykaże, że nastąpiła jedna z dwóch, enumeratywnie wskazanych w przepisie okoliczności. Strona pozwana powołała się na drugą przesłankę, wywodząc, że nieterminowe przeniesienie na powodów prawa własności lokalu, wynikało z naruszenia przez nich postanowień umownych poprzez dokonywanie z opóźnieniem wpłat na poczet ceny lokalu. Jednak wskazana argumentacja strony pozwanej w zakresie zasadności miarkowania kary umownej nie uzasadnia jej zastosowania. Należy podkreślić, że instytucja miarkowania kary umownej winna być stosowana szczególnie ostrożnie, albowiem ma ona wyjątkowy charakter i nie może doprowadzić do całkowitego zwolnienia dłużnika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2003 r., sygn. akt II CK 271/02), a w istocie taki cel przyświeca pozwanej spółce domagającej się oddalenia powództwa. Wypada również podnieść, że wierzyciel co do zasady może dochodzić kary umownej „bez względu na wysokość poniesionej szkody”, czyli w pełnej wysokości, co oznacza, że jest on zwolniony z obowiązku dowodzenia istnienia i wysokości szkody. Na gruncie przepisów o karze umownej pojęciu „szkody” nadaje się szersze znaczenie, obejmując nim wszelkie uszczerbki, tak majątkowe, jak i niemajątkowe, jakie może ponieść wierzyciel. Przyjmowany zaś w literaturze i orzecznictwie pogląd, że kara umowna (odszkodowanie umowne) jest tzw. surogatem odszkodowania, nie może być utożsamiany jedynie z powstającą po stronie wierzyciela szkodą majątkową, co zdaje się umyka uwadze strony apelującej, która w ogóle pomija aspekt poniesionych dodatkowych kosztów powodów wywołanych nieterminowym przeniesieniem własności lokalu (koszty najmu mieszkania, aneksu do umowy kredytu, ubezpieczenia pomostowego). Poprzez zwrot „surogat odszkodowania” należy rozumieć, że strony przy zawarciu umowy określają z góry wysokość należnego wierzycielowi zryczałtowanego odszkodowania na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika i odszkodowanie (kara umowna) kompensuje wszystkie negatywne dla wierzyciela konsekwencje wynikające ze stanu naruszenia zobowiązania (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 1975 r., sygn. akt III CRN 406/74, uchwała Sądu Najwyższego zasada prawna z dnia 6 listopada 2003 r., sygn. akt III CZP 61/03). Dlatego też argumentacja pozwanej spółki odwołująca się do rzekomego niewłaściwego wykonania zobowiązania przez powodów, a podnoszona w ocenie Sądu dla przeniesienia odpowiedzialności za nieterminowe zawarcie umowy sprzedaży lokalu z pozwanego na powodów, która ma w rezultacie uzasadniać konieczność miarkowania kary umownej z uwagi na

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

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

Podsumowując wobec uznania przez Sąd Okręgowy, iż kwestionowane orzeczenie odpowiada prawu należało bezzasadną apelację oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o treść art. 98 k.p.c., mając na względzie fakt przegrania apelacji przez stronę pozwaną w całości, a w konsekwencji tego stanu rzeczy winna ponieść koszty postępowania odwoławczego na rzecz powodów o zasądzenie których wnieśli. Na koszty te złożyły się koszty zastępstwa procesowego określone zgodnie z § 2 pkt 4 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz.265).