

Sygn. akt I C 231/21

WYROK WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 września 2022 roku

Sąd Rejonowy w Puławach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Ewa Spich -Jakubanis

Protokolant: Starszy Sekretarz Sądowy Magdalena Fulara

po rozpoznaniu w dniu 7 września 2022 roku w Puławach

sprawy z powództwa A. J. i J. J. (1)

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o zapłatę kwoty 7.940,03 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 3 października 2020 roku do dnia zapłaty

I. utrzymuje w mocy nakaz zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym wydany przez Sąd Rejonowy w Puławach dnia 2 marca 2021 roku w sprawie I Nc 1715/20;

II. zasądza od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. solidarnie na rzecz powodów A. J. i J. J. (1) kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

I C 231/21

UZASADNIENIE

Powodowie A. J. oraz J. J. (1) w pozwie z dnia 18 grudnia 2020 roku domagali się orzeczenia nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym, aby pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zapłacił na ich rzecz solidarnie kwotę 7.940,03 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 października 2020 roku do dnia zapłaty, a także koszty procesu, w tym koszty zastępstwa procesowego z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 34 zł. Uzasadniając powództwo powodowie wskazali, że pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. realizował przedsięwzięcie deweloperskie polegające na przebudowie i rozbudowie istniejącego budynku produkcyjno - przemysłowego w budynek handlowo - mieszkalny. Powyższa inwestycja realizowana była w P. na działkach gruntu nr (...). Powodowie nadmienili, że w dniu 20 kwietnia 2018 roku zawarli z pozwanym umowę deweloperską, której przedmiotem był lokal mieszkalny oznaczony nr roboczym 2.5, znajdujący się na trzeciej kondygnacji nadziemnej o powierzchni użytkowej 58,69 m². Powodowie, na mocy tej umowy zobowiązali się do zapłaty na rzecz pozwanego kwoty 234.760,00 zł z tytułu ceny za przedmiotowy lokal mieszkalny. Dodatkowo pozwany, zgodnie z wyżej wskazaną umową deweloperską, zobowiązał się w terminie do dnia 30 września 2019 roku zawrzeć umowę, na mocy której ustanowi odrębną własność wyżej wymienionego lokalu mieszkalnego, zaś w przypadku opóźnień Spółki w zawarciu umowy przyrzeczonej, Spółka zobowiązana będzie do zapłaty kary umownej w wysokości odsetek ustawowych, liczonych od kwot wpłaconych przez nabywców na poczet ceny za każdy dzień zwłoki.

Powodowie podnieśli także, że umowa przenosząca własność przedmiotowego lokalu została zawarta po upływie terminu wskazanego w umowie deweloperskiej, a więc pozwany dopuścił się zwłoki w zawarciu umowy wynoszącej 177 dni. Ponadto powodowie wskazali, iż dwukrotnie wzywali pozwanego do dobrowolnego uiszczenia kwoty 7.940,03 zł z tytułu naliczonej kary umownej, jednakże pomimo upływu wyznaczonych terminów do zapłaty, wezwania te pozostały bezskuteczne /pозew k. 4-7/.

Nakazem zapłaty z dnia 2 marca 2021 roku wydanym w sprawie I Nc 1715/20 Sąd Rejonowy w Puławach zasądził od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. solidarnie na rzecz powodów: A. J. i J. J. (1) kwotę 7.940,03 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wysokości określonej w obwieszczeniu Ministra Sprawiedliwości wydanym na podstawie delegacji ustawowej z art. 481 § 2⁴ k.c., liczonymi od dnia 3 października 2020 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1.359 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania nakazowego /nakaz k. 50/.

We wniesionych od powyższego nakazu zapłaty zarzutach, pozwany wniósł o jego uchylenie i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu zarzutów pozwany podniósł, iż roszczenie, którego dochodzą powodowie jest niezasadne, gdyż nie ponosi on winy w późniejszym zawarciu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowy przeniesienia jego własności. Pozwany wskazał, iż w branży budowlanej częstym zjawiskiem jest występowanie opóźnień, których przyczyną są błędy ekip budowlanych realizujących prace, jak również, że coraz trudniej zakupić materiały budowlane. Ponadto, iż Spółka przez dłuższy czas oczekiwała na założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości. Pozwany podniósł także, że zobowiązanie zostało wykonane w znacznej części, więc zasadnym w niniejszej sprawie jest zmniejszenie wysokości kary umownej.

Replikując na powyższe, powodowie podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie, jak również wskazali, że pozwany w żaden sposób nie udowodnił okoliczności ponoszonych przez niego w nakazie zapłaty. Odnosząc się zaś do wysokości kary umownej podnieśli, że jej wysokość została ustalona przez samego pozwanego i brak jest podstaw do jej miarkowania, a na skutek powstałego opóźnienia i braku terminowej realizacji umowy powodowie ponieśli wyższe koszty kredytu hipotecznego i zmuszeni byli zamieszkiwać w innym miejscu, co powodowało zwiększenie kosztów utrzymania rodziny powodów.

Sąd Rejonowy w Puławach ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków /wydruk z KRS k. 59-61/.

Spółka realizowała przedsięwzięcie deweloperskie polegające na przebudowie i rozbudowie istniejącego budynku produkcyjno - przemysłowego w 6 - kondygnacyjny budynek handlowo - mieszkalny. Powyższe przedsięwzięcie realizowane było w P. na działkach gruntu nr (...) /fakt niesporny/.

W dniu 20 kwietnia 2018 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. reprezentowana przez P. O. (1) zawarła z A. J. i J. J. (1) umowę deweloperską, na podstawie której (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zobowiązała się ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...)5, położonego na 3 kondygnacji budynku o powierzchni użytkowej 58,69 m², a następnie przenieść własność przedmiotowego lokalu na rzecz A. i J. małżonków J.. Podpisanie umowy przenoszącej własność miało nastąpić do dnia 30 września 2019 roku. Strony ustaliły cenę nieruchomości na kwotę 234.760 zł /akt notarialny z dnia 20 kwietnia 2018 roku k. 17-29/.

Zgodnie z § 8 pkt 5 umowy, strony ustaliły, że w przypadku opóźnienia Spółki w zawarciu umowy przenoszącej własność, Spółka zobowiązana będzie do zapłaty kary umownej w wysokości odsetek ustawowych, liczonych od kwot wpłaconych przez nabywcę na poczet ceny, za każdy dzień zwłoki /akt notarialny z dnia 20 kwietnia 2018 roku k. 17-24/.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. nie zawarła z A. J. i J. J. (1) umowy przenoszącej własność przedmiotowego lokalu mieszkalnego, położonego na 3 kondygnacji budynku o powierzchni użytkowej 58,69 m² w terminie do dnia 30 września 2019 roku /akt notarialny z dnia 27 marca 2020 roku k. 25-29, zeznania A. J. w charakterze strony k. 87v, płyta CD zawierająca przebieg rozprawy z dnia 23 czerwca 2022 roku/.

Do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego pomiędzy (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. a małżonkami J. doszło ostatecznie w dniu 27 marca 2020 roku /akt notarialny z dnia 27 marca 2020 roku k. 25-29/.

Opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej wyniosło 177 dni /akt notarialny z dnia 20 kwietnia 2018 roku k. 17-29, akt notarialny z dnia 27 marca 2020 roku k. 25-29/.

Pismem z dnia 23 września 2020 roku, doręczonym w dniu 25 września 2020 roku małżonkowie J. wezwali (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. do zapłaty kwoty 13.853,12 zł z tytułu naliczonej kary umownej (7.940,03 zł), kosztów wynajmu lokalu (1.080,00 zł), aneksów do zawarcia umowy kredytu (400,00 zł) oraz zwiększonych kosztów dojazdów do pracy (2.326,87 zł i 2.106,22 zł) /wezwanie do zapłaty wraz kopiami faktur VAT nr (...) za czynsz z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 30-32, 33v-34, 35-36/.

Pismem z dnia 23 listopada roku, doręczonym 26 listopada 2020 roku A. i J. J. (1) ponownie wezwali (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. do zapłaty kwoty 13.853,12 zł /wezwanie do zapłaty wraz kopiami faktur VAT nr (...) za czynsz z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 37-39, 40v-41, 42-43/.

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwości ani autentyczności nie kwestionowała żadna ze stron procesu. Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły również dowody z przesłuchania stron.

W ocenie Sądu, dowody z dokumentów urzędowych w postaci aktów notarialnych w sposób jednoznaczny potwierdzają okoliczność, że strona pozwana w razie uchybienia terminowi przeniesienia własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego zobowiązana była zapłacić na rzecz powodów karę umowną w określonej wysokości. Poza sporem pozostaje także okoliczność, że pozwany uchybił zakreślonemu w umowie terminowi.

Sąd oparł swoje ustalenia również na zeznaniach A. J., który został przesłuchany w charakterze strony na okoliczność istnienia opóźnienia

w zawarciu umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego, przyczyn tego opóźnienia, a także braku istnienia okoliczności niezawinionych przez pozwanego, które doprowadziły do nieterminowego zawarcia umowy przenoszącej własność. W ocenie Sądu zeznania A. J. należy uznać za wiarygodne i korelujące z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. A. J. wskazał, iż wraz ze swoją żoną wielokrotnie zwracali się do pozwanego o wyjaśnienie przyczyn opóźnienia w zakresie realizacji umowy przenoszącej własność, a pozwany nie potrafił ich wyjaśnić. Konsekwencją powyższego, był nieustannie przesuwany termin zawarcia umowy. A. J. wskazał także na fakt niewłaściwie zorganizowanej budowy, jak również to, że powodowie nie zostali poinformowani o jakichkolwiek problemach związanych z dostępnością materiałów budowlanych. Z kolei zeznania przesłuchanego w charakterze pozwanego P. O. (2), uznać należy za wiarygodne jedynie co do okoliczności prawie półrocznego opóźnienia w oddaniu lokali mieszkalnych do użytku. Za niewiarygodne, Sąd uznał jego zeznania w zakresie, iż informował powodów o opóźnieniu i zaistniałej sytuacji na rynku budowlanym, a także jeśli chodzi o fakt obniżenia powodom wynagrodzenia do kwoty 5.000 zł za miejsca postojowe jako rodzaj rekompensaty za opóźnienie w oddaniu budynku do użytku. Powyższe zeznania w tym zakresie stoją w sprzeczności z zeznaniami powoda A. J. i pozostałymi dowodami z dokumentów. Z treści aktu notarialnego z dnia 27 marca 2020 roku, obejmującego umowę przenoszącą własność lokalu mieszkalnego wynika bowiem, iż P. O. (2) potwierdził od powodów odbiór kwoty 10.000 zł za urządzenie miejsc postojowych. Z

uwagi na powyższe, Sąd oparł się na zeznaniach P. O. (2) jedynie w zakresie, w którym znajdują one potwierdzenie w pozostałym materiale zgromadzonym w sprawie.

Zdaniem Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W niniejszej sprawie niesporne było, że strony łączyła umowa deweloperska, na mocy której pozwany zobowiązał się do przebudowy i rozbudowy istniejącego budynku produkcyjno - przemysłowego w budynek handlowo – mieszkalny. Poza sporem pozostawało ponadto, że strony zobowiązały się zawrzeć do dnia 30 września 2019 roku umowę przyrzeczoną - umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności. Wątpliwości nie budziło ponadto, że w przypadku opóźnienia Spółki w zawarciu umowy przyrzeczonej, Spółka zobowiązana była do zapłaty kary umownej w wysokości odsetek ustawowych, liczonych od kwot wpłaconych przez nabywców na poczet ceny, za każdy dzień zwłoki.

Wskazać należy, że oś sporu w przedmiotowej sprawie koncentrowała się wokół ustalenia, czy powodowie byli uprawnieni do żądania od pozwanego kary umownej, a także, czy jej wysokość nie jest rażąco wygórowana.

Zgodnie z treścią art. 483 § 1 k.c. w umowie można zastrzec, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Kara umowna jest więc dodatkowym zastrzeżeniem, mającym służyć wzmocnieniu skuteczności więzi powstałej między stronami w wyniku zawartej przez nie umowy. Dłużnik, godząc się na karę umowną, bierze na siebie niejako gwarancję wykonania zobowiązania. Gdy do wykonania w sposób realny nie dojdzie lub zobowiązanie zostanie zrealizowane nienależycie, z przyczyn, za które dłużnik odpowiada, kara staje się automatyczną sankcją odszkodowawczą w ustalonej wysokości. Zatem kara umowna kompensować winna wierzycielowi negatywne konsekwencje wynikające ze stanu naruszenia zobowiązania. W wypadku zastrzeżenia kary umownej wierzyciel nie ma przy tym obowiązku wykazania faktu szkody i jej wysokości, a zobligowany jest jedynie udowodnić, że kara umowna została skutecznie zastrzeżona oraz, że doszło do nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 października 2014 roku, V ACa 245/14).

W ocenie Sądu w świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie budzi wątpliwości, że po stronie powodów ukonstytuowało się uprawnienie do nałożenia na pozwanego kary umownej. Pozwany, co było w sprawie niesporne, nie dotrzymał terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, a opóźnienie w tym zakresie wyniosło aż 177 dni. Brak jest przy tym podstaw do przyjęcia, wbrew stanowisko pozwanego, iż opóźnienie to nastąpiło z przyczyn od niego niezależnych, bowiem pozwany w żaden sposób oprócz własnych twierdzeń nie wykazał, aby uchybienie terminowi zawarcia umowy przyrzeczonej było wynikiem błędów ekip budowlanych czy długim oczekiwaniem na założenie księgi wieczystej dla nieruchomości. Nie może przy tym ująć uwadze, że twierdzenia pozwanego na okoliczność, iż nie ponosi on winy za opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej są nie tylko bardzo ogólnikowe, ale nadto nie znajdują oparcia w materiale dowodowym. Pozwany w ogóle nie wskazał, czy i jakie błędy ekip budowlanych uniemożliwiły mu terminowe wywiązanie się z umowy, jak również jak długo oczekiwał na wpis w księdze wieczystej.

Sąd nie przychylił się również do argumentu strony pozwanej, że opóźnienie wynikało z trudnej sytuacji na rynku budowlanym, związanej z ograniczoną dostępnością materiałów budowlanych i ich znacznym wzrostem cen. Oczywiście, jakkolwiek nie sposób przyjąć, że deweloper jest w stanie z góry przewidzieć wszelkich możliwych trudności, z jakimi przyjdzie mu się mierzyć na etapie realizacji projektu, niemniej jednak, powyższe nie może oznaczać, że przyjęta w umowie deweloperskiej data podpisania umowy przyrzeczonej podlega dowolnemu przesunięciu. Strona pozwana, w ocenie Sądu, mogła podjąć działania mające na celu zweryfikowanie, czy w istocie zastrzeżony w umowie deweloperskiej termin jest realny. Skoro zatem pozwany tej weryfikacji nie dokonał lub dokonał jej w sposób niewłaściwy, brak jest podstaw by mógł uchylić się od odpowiedzialności kontraktowej. Abstrahując od powyższego, podnieść należy, iż sytuacja na szerokorozumianym rynku budowlanym, w tym m.in związana z dostawami materiałów budowlanych czy zdarzającymi się opóźnieniami po stronie podwykonawców jest zgoła notoryjna, w każdym razie była - powinna być znana - pozwanemu będącemu wszak profesjonalistą w tej dziedzinie, a tym samym okoliczności te, zakresie w jakim nie wynikają ze zdarzeń o charakterze szczególnym czy wyjątkowym,

winy być uwzględnione przy ustalaniu terminu zawarcia umowy przenoszącej własność, tym bardziej, iż tak sama umowa, jak i jej warunki i określone w niej terminy sporządzona została przez pozwanego.

Jednocześnie Sąd nie znalazł podstaw do miarkowania kary umownej, o co wносиła strona pozwana. Zgodnie z 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.

W niniejszej sprawie pozwany zażądał zmniejszenia wysokości kary umownej z uwagi na fakt, iż zobowiązanie zostało wykonane w całości. Pozwany nie zauważa jednak, że kara umowna w niniejszej sprawie została zastrzeżona na wypadek opóźnienia w przeniesieniu prawa własności lokalu, nie zaś na kwestie związane z wykonaniem zobowiązania przez pozwanego w postaci przedsięwzięcia deweloperskiego. Bez znaczenia zatem dla zasadności naliczenia kary umownej pozostaje fakt, iż zobowiązanie zostało wykonane przez pozwanego w całości.

Odnosząc się do kwestii miarkowania kary umownej, nadmienić również należy, że podstawą do jej redukcji w ramach odwołania się do rażącego wygórowania kary powinno być przekonanie Sądu, że zachodzi rażąca dysproporcja pomiędzy wysokością kary umownej i wartością świadczenia uwzględniającą słuszny interes wierzyciela. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie taka dysproporcja nie zachodzi. Kara umowna określona za każdy dzień zwłoki w wysokości odsetek ustawowych, liczonych od kwot wpłaconych przez nabywców stanowi bowiem 3,82% ceny lokalu mieszkalnego określonej w umowie deweloperskiej. Ponadto powódowie, zawierając umowę deweloperską w 2018 roku liczyli, iż najpóźniej w dniu 30 września 2019 roku zawrą z pozwanym umowę przenoszącą własność. Bezskutecznie oczekiwali przez 177 dni na przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego i wzywali pozwanego do zawarcia umowy.

Reasumując, Sąd uznał, że w sprawie ziszczyły się przesłanki uprawniające stronę powodową do nałożenia na pozwanego kary umownej. Zdaniem Sądu nie można uznać, że opóźnienie w zawarciu umowy przenoszącej własność nie wynika z winy pozwanego. Nie zachodzą również jakiegokolwiek podstawy do zmiarkowania naliczonej przez powodów kary umownej, której nie można ocenić jako rażąco wygórowanej.

Z uwagi na powyższe, Sąd na podstawie art. 493 § 4 k.p.c. w całości utrzymał w mocy nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 2 marca 2021 roku, sygn. akt I Nc 1715/20.

Orzeczenie o odsetkach ustawowych za opóźnienie zapadło w oparciu o treść przepisu art. 481 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem, 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. Wezwanie do zapłaty określające 7-dniowy termin zostało doręczone pozwanemu w dniu 25 września 2020 roku, więc w opóźnieniu z zapłatą kary umownej pozwany pozostawał od dnia 3 października 2020 roku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając od pozwanego jako strony przegrywającej, solidarnie na rzecz powodów koszty procesu. Zasądzona w wyroku kwota 600 zł stanowi różnicę pomiędzy stawką minimalną dla adwokata w sprawie wynikającą z § 2 pkt 4 (1.800 zł) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 roku (Dz. U. 2016 r., poz. 1668 ze zm.), a § 3 pkt 4 tego rozporządzenia, tj. kwotą 1.200 zł, zasądzoną już dla pełnomocnika powodów tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu nakazowym.