

Sygn. akt **V Ca 3801/15**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Pałdyna
Sędziowie:	SO Joanna Machoń SR Dorota Walczyk (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Czeberkus

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie

z dnia 4 września 2015 r., sygn. akt II C 1234/15

1. oddała apelację.
2. zasądza od A. S. na rzecz (...) Spółki Akcyjnej w W. 152 (sto pięćdziesiąt dwa) złote tytułem kosztów instancji odwoławczej.

V Ca 3801/15

UZASADNIENIE

A. S. wniosła przeciwko (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W. o zasądzenie kwoty w łącznej wysokości 4538 zł w tym kwot :

1. 3193,91 zł wraz ustawowymi odsetkami od 31 stycznia 2015r. do dnia zapłaty z tytułu kary umownej i nienależnie pobranego świadczenia;
2. 147,29 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 31 stycznia 2015r. tytułem zwrotu nienależnie pobranego świadczenia;

3. 200 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zwrotu poniesionych przez powódkę kosztów aneksów umowy kredytu hipotecznego;

4. 996,08 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zwrotu poniesionych przez powódkę podwyższonych kosztów odsetek od kredytu hipotecznego za brak ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego na rzecz banku.

Powódka wniosła ponadto o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według trzykrotności stawki minimalnej z uwagi na stopień zawłości sprawy (pkt 2 pozwu).

Pozwana (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. w odpowiedzi na pozew z 29 maja 2015r. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania.

Powódka pismem z 23 czerwca 2015r. cofnęła pozew co do żądania kwoty 147,29 zł oraz częściowo co do kwoty 3193,91 zł wnosząc o zasądzenie od pozwanej kwoty 433,06 zł z ustawowymi odsetkami od 31 stycznia 2015r. do dnia zapłaty z tytułu kary umownej.

Ostatecznie powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kwot:

1. 433,06 zł z ustawowymi odsetkami od 31 stycznia 2015r. do dnia zapłaty z tytułu kary umownej;
2. 200 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zwrotu poniesionych przez powódkę kosztów aneksów umowy kredytu hipotecznego;
3. 996,08 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zwrotu poniesionych przez powódkę podwyższonych kosztów odsetek od kredytu hipotecznego za brak ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego na rzecz banku;

oraz o zasądzenie kosztów procesu w tym w tym kosztów zastępstwa procesowego według trzykrotności stawki minimalnej z uwagi na stopień zawłości sprawy.

Wyrokiem z dnia 4 września 2015 r. Sąd Rejonowy : I. umorzył postępowanie w sprawie w części ponad żądanie zapłaty kwot:

433,06 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od 31.01.2015r. do dnia zapłaty, 200 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od 27.04.2015r. do dnia zapłaty, 996,08 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od 27.04.2015r. do dnia zapłaty; II. zasądził od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz A. S. kwotę 433,06 (czterysta trzydzieści trzy 06/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od 31.01.2015r. do dnia zapłaty; III. w pozostałym zakresie powództwo oddalił; IV. zasądził od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz A. S. kwotę 80,13 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd oparł się na ustaleniach: 23 marca 2012 r. powódka zawarła z pozwaną umowę przedwstępną sprzedaży nr (...). Pozwana oświadczyła, iż jest właścicielem nieruchomości – działki ew. (...) położonej w S. przy Al. (...), objętej księgą wieczystą (...), na której zobowiązała się wybudować 2 budynki mieszkalne wielorodzinne oznaczone literami (...) i (...) (§ 1 umowy ust. 1-2). Zgodnie z § 2 umowy pozwana zobowiązała się do wybudowania lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku (...), ustanowienia odrębnej własności tego lokalu oraz jego sprzedaży na rzecz powódki wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę w wysokości 190 772,33 zł. Zgodnie z § 6 umowy termin zakończenia budowy przedmiotowego lokalu mieszkalnego został ustalony na 30 czerwca 2013 r. Zawarcie przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży miało nastąpić po całkowitej zapłacie przez pozwaną ceny sprzedaży w terminie 8 miesięcy od daty przekazania budynku (...) do użytkowania (§ 12 ust. 2). Zakończenie budowy lokalu zostało zdefiniowane w umowie (§ 8 ust. 3) jako przekazanie przedmiotowego lokalu powódce protokołem zdawczo-odbiorczym. Zgodnie z § 7 ust. 1 umowy termin zakończenia budowy mógł ulec przedłużeniu w przypadku

zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, które powstały niezależnie od woli oraz bez winy pozwanej, do których zaliczono:

- a) decyzje władz, sądów, organów administracyjnych, zakazujące prowadzenia inwestycji lub nakazujące jej wstrzymanie, które zostały wydane niezależnie od woli oraz bez winy pozwanej;
- b) działania lub zaniechania osób trzecich hamujące realizację inwestycji, na których zachowanie pozwana nie ma wpływu;
- c) katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania itp.;
- d) warunki atmosferyczne, uniemożliwiające prowadzenie inwestycji zgodnie z polskimi normami;
- e) wojna, strajk, niepokoje i zaburzenia publiczne.

§ 6 ust. 6 umowy stanowił, iż w przypadku opóźnienia terminu zakończenia budowy lokalu z przyczyn zawinionych przez pozwaną, będzie ona zobowiązana do zapłacenia na rzecz powódki kary umownej w wysokości 0,3% ceny lokalu za każdy zakończony miesiąc zwłoki.

Pozwana nie zakończyła budowy lokalu i nie stawiała się do zawarcia umowy przyrzeczonej w ustalonym terminie pomimo zapłaty całości ceny przez powódkę. Powódka pismem z 8 lipca 2013r. wezwała pozwaną do wydania przedmiotowego lokalu; następnie pismem z 27 lipca 2013r. wezwała pozwaną do wskazania terminu zakończenia budowy budynku mieszkalnego, przekazania kupującym w tym powódce lokali mieszkalnych i ich odbioru, najwcześniejszego możliwego terminu przeprowadzenia prac wykończeniowych w lokalach oraz konkretnego terminu uzyskania pozwolenia na użytkowanie ewentualnie wskazania daty, od której będzie możliwe zamieszkanie w lokalach.

Zakończenie budowy lokalu i wydanie go powódce nastąpiło 18 grudnia 2013 r. Pismem z 9 maja 2014 r. powódka zwróciła się do pozwanej z prośbą o wskazanie terminu wyodrębnienia prawa własności lokalu i przeniesienia tego prawa na pozwaną. Prośbę ponowiła w piśmie z 6 czerwca 2014 r.

Umowa o ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu i jego sprzedaży ostatecznie została zawarta 21 stycznia 2015 r. w formie aktu notarialnego, Rep.(...) sporządzonego w W. przed notariuszem T. P..

Pismem z 25 stycznia 2015 r., doręczonym pozwanej 27 stycznia 2015r., powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 4078,07 zł tytułem kary umownej oraz „nienależnych odsetek za zwłokę”, powiększonej o tzw. należne odsetki za zwłokę od kwoty kary umownej w wysokości 496,86 zł – w terminie 3 dni od otrzymania pisma.

Kwota kary umownej należnej powódce od pozwanej po uwzględnieniu potrącenia wierzytelności przysługujących pozwanej wobec powódki z tytułu należnych pozwanej opłat za korzystanie z lokalu powódki wyniosła ostatecznie 433,06 zł.

Z opóźnieniem zawarcia przez pozwaną umowy przyrzeczonej związane były poniesione przez powódkę koszty podwyższonego oprocentowania umowy kredytu hipotecznego przeznaczanego na sfinansowanie kosztów budowy przedmiotowego lokalu mieszkalnego w łącznej wysokości 996,08 zł oraz dwukrotnego zawierania aneksów do w/w umowy w łącznej wysokości 200 zł.

Sąd wskazał, że umorzył postępowanie wobec cofnięcia powództwa w części na mocy art. 355 § 1 kpc w zw. z art. 203 § 1 kpc.

Sąd powołał art. 483 § 1 kc oraz art. 484 § 1 kc i wskazał, że w niniejszej sprawie obowiązek zapłaty przez pozwaną kary umownej wynikał z § 6 ust. 6 umowy przedwstępnej z 23 marca 2012 r., który stanowił, iż w przypadku opóźnienia terminu zakończenia budowy lokalu z przyczyn zawinionych przez pozwaną, będzie ona zobowiązana do zapłacenia na rzecz powódki kary umownej w wysokości 0,3% ceny lokalu za każdy zakończony miesiąc zwłoki. Z materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie, wynikało, iż półroczne opóźnienie w wybudowaniu przedmiotowego

lokalu jak również w zawarciu umowy przyrzeczonej wynikało z przyczyn zawinionych przez pozwaną. Jak wskazał Sąd pozwana w żaden sposób nie wykazała, iż opóźnienie wynikało z jednej z przyczyn wymienionych w wyżej powołanym § 7 ust. 1 umowy, co wyłączałoby możliwość żądania przez powódkę kary umownej. Ponieważ pozwana nie zakwestionowała wysokości roszczenia odnośnie kwoty 433,06 zł tytułem kary umownej, Sąd ocenił to stosownie do art. 230 kpc.

Żądanie przez powódkę kwoty 433,06 zł tytułem kary umownej za zawinione przez pozwaną opóźnienie terminu wybudowania lokalu mieszkalnego powódki Sąd ocenił jako zasadne i zasługujące na uwzględnienie w całości. Sąd za zasadne uznał również żądanie przez powódkę odsetek od powyższej kwoty od dnia wskazanego w piśmie częściowo cofającym pozew, na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc Jak wskazał Sąd wezwanie do zapłaty m.in. kary umownej w terminie 3 dni od jego otrzymania zostało doręczone pozwanej 27 stycznia 2015r., od 31 stycznia 2015r. pozwana pozostawała zatem w opóźnieniu z zapłatą kary umownej wobec powódki.

W ocenie Sądu nie zasługiwało na uwzględnienie żądanie przez powódkę kwot 200 zł wraz tytułem zwrotu poniesionych przez powódkę kosztów aneksów umowy kredytu hipotecznego oraz 996,08 zł tytułem zwrotu poniesionych przez nią podwyższonych kosztów odsetek od kredytu hipotecznego za brak ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego na rzecz banku. Sąd powołał się na przepis art. 484 § 1 zd. 2 kc i wskazał, że zgodnie z nim żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne. Jak wskazał Sąd z umowy przedwstępnej nie wynika, aby za opóźnienie w wybudowaniu przedmiotowego lokalu mieszkalnego strony przewidziały odszkodowanie w wysokości większej niż kara umowna, czego domagała się powódka.

O kosztach Sąd orzekł stosownie do art. 100 kpc. Powódka wygrała proces w 9,5% ponosząc koszty w wysokości 844 zł, na które składały się: 227 zł opłaty od pozwu, 600 zł wynagrodzenia pełnomocnika stosownie do § 6 pkt 3) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2002, Nr 163, poz. 1349) powiększone o 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Stąd przysługiwało jej wobec pozwanej roszczenie o zwrot kwoty 80,13 zł (844 zł x 9,5%). Sąd nie uwzględnił żądania powódki zasądzenia od pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według trzykrotności stawki minimalnej uznając, że niniejsza sprawa nie była sprawą zawiłą; nie wymagała również ponadprzeciętnego

nakładu pracy.

Apelację od wyroku złożyła powódka zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia 4 września 2015 r., sygn. akt II C 1234/15 w części oddalającej powództwo, to jest co do punktu III i w części rozstrzygającej o kosztach procesu za pierwszą instancję, to jest co do punktu IV wyroku.

Na podstawie art. 368 § 1 pkt 2 k.p.c. Sądowi Rejonowemu zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 233 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym z naruszeniem zasad logicznego rozumowania a ponadto dowolną a nie swobodną ocenę zebranego materiału dowodowego, skutkującej uznaniem, że kara umowna przewidziana w umowie przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) (§ 7 ust. 6 umowy) została zastrzeżona na wypadek zarówno opóźnienia terminu zakończenia budowy lokalu mieszkalnego jak również na wypadek opóźnienia zawarcia umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego, podczas gdy z rzeczony umowy przedwstępnej jednoznacznie wynika, że kara umowna została zastrzeżona wyłącznie na wypadek opóźnienia terminu zakończenia budowy lokalu mieszkalnego.

2. naruszenie prawa materialnego, to jest art. 484 § 1 zd. 2 Kodeksu cywilnego (dalej jako k.c.) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie do stanu faktycznego sprawy i przyjęcie, że Powódka nie może dochodzić roszczenia, z tytułu poniesionej szkody spowodowanej brakiem zawarcia umowy przyrzeczonej we wskazanym w umowie terminie, przenoszącego karę umowną, podczas gdy zastosowanie w niniejszej sprawie powinny znaleźć przepisy art. 471 k.c. w

zw. z art. 491 § 1 k.c. regulujące odpowiedzialność odszkodowawczą dłużnika na zasadach ogólnych z uwagi na fakt, że na okoliczność niewypełnienia przez Pozwaną tego zobowiązania nie zastrzeżono w umowie kary umownej.

Powódka wniosła o zmianę zaskarżonego częściowo wyroku sądu rejonowego i uwzględnienie powództwa w tej części, to jest przez zasądzenie od (...) S.A. z siedzibą w W. na rzecz A. S.: kwoty 200,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem szkody majątkowej poniesionej przez Powódkę z uwagi na brak zawarcia umowy przyrzeczonej w ustalonym terminie; kwoty 996,08 wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem szkody majątkowej poniesionej przez Powódkę z uwagi na brak zawarcia umowy przyrzeczonej w ustalonym terminie oraz zasądzenie od Pozwanej na rzecz Powódki, w całości, zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jako niezasadna podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy podziela zarówno dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia jak i zaprezentowaną ich ocenę i przyjmuje je za własne. Sąd I Instancji nie naruszył wskazywanych w apelacji przepisów postępowania oraz w sposób prawidłowy zastosował przepisy materialne.

Odnosząc się do zarzutów apelacji wskazać należy, że zgodnie z art. 484 § 1 k.c. w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły. Ustalona treść umowy zawartej przez strony jednoznacznie wskazuje, iż strony nie dopuściły w umowie możliwości dochodzenia przez powódkę odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej i kara ta ma charakter wyłączny. W orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych ugruntowane jest stanowisko, że artykuł 484 § 1 k.c. nie wprowadza generalnego zakazu dochodzenia odszkodowania przewyższającego karę umowną, a jedynie wymaga, aby uprawnienie takie zostało przewidziane przez strony w umowie. (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 10 kwietnia 2014 r., VI ACa 1907/13, LEX nr 1480629, wyroki SN z dnia 9 maja 2012 r., V CSK 196/11, LEX nr 1232628 i z dnia 8 grudnia 2000 r., I CKN 317/00, LEX nr 548763). Z sytuacją taką nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Gdyby strony przewidywały możliwość występowania z żądaniem odszkodowania ponad ustaloną karę umowną zastrzegłyby to w umowie, czego nie uczyniły. Brak więc było podstaw do uznania jak wnosi apelujący, że kara umowna zastrzeżona w umowie nie ma zastosowania do zobowiązania terminowego zawarcia umowy przyrzeczonej. Stanowisko takie nie jest również uprawnione bowiem po pierwsze oczywistym jest, że na skutek opóźnienia w wybudowaniu lokalu musiało dojść do opóźnienia w zawarciu umowy przyrzeczonej, po drugie w umowie brak jest określonego datą dzienną terminu zawarcia umowy przyrzeczonej natomiast data ta odniesiona jest do innych zdarzeń, które następować miały w porządku chronologicznym począwszy właśnie od wybudowania lokalu i wydania go powódce, po trzecie zaś z istoty kary umownej zastrzeżonej w konkretnej przecież umowie chodzi o wykluczenie dochodzenia odszkodowań z tytułu jej nienależytego wykonania ponad zastrzeżoną karę i brak konieczności wykazywania wysokości poniesionej szkody. Wszystkie te okoliczności wskazują na to, że kara umowna zastrzeżona w umowie stron dotyczyła nienależytego wykonania umowy polegającego na opóźnieniu w wybudowania lokalu, ze wszystkimi tego konsekwencjami i brak jest podstaw do twierdzeń, że strony karą umowną nie objęły uchybienia terminowego zawarcia umowy przyrzeczonej. Tym samym twierdzenia Sądu, że określona § 7 ust. 6 umowy kara umowna ma zastosowanie również do zobowiązania Pozwanej wynikającego z § 12 ust. 2 umowy nie są sprzeczne z zebrany materiał dowodowy, a wynikają one z treści umowy, istoty kary umownej i jej celu w sytuacji braku zastrzeżenia dopuszczalności dochodzenia odszkodowania wyższego niż zastrzeżona kara, na zasadach ogólnych. Nie sposób przyjąć za apelującym, że z umowy przedwstępnej jednoznacznie wynika, że kara umowna zastrzeżona została tylko na wypadek nie oddania lokalu mieszkalnego w terminie do dnia 30 czerwca 2013 r. Ocena materiału dowodowego została dokonana przez Sąd I Instancji prawidłowo i nie narusza art. 233 kpc. Do prawidłowo zaś ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy zastosował przepisy art. 484 § 1 zd. 2 k.c. przyjmując, że skoro powódka i pozwana zastrzegły w umowie karę na wypadek nienależytego jej wykonania nie może ona dochodzić roszczenia, z tytułu poniesionej szkody spowodowanej brakiem zawarcia

umowy przyrzeczonej we wskazanym w umowie terminie, przenoszącego karę umowną. W ocenie Sądu Okręgowego zastrzeżona w umowie kara ze swej istoty, biorąc pod uwagę treść umowy przyrzeczonej, ma zastosowanie do wszelkich zobowiązań wynikających z umowy, taki jest bowiem jej cel, a nie zastrzeżono nic innego.

Kara umowna jest takim zastrzeżeniem umownym, które ma ułatwić i przyspieszyć uzyskanie odszkodowania tej stronie umowy, wobec której nie zostało w ogóle wykonane lub wykonane nienależycie zobowiązanie polegające na świadczeniu niepieniężnym. Uproszczenie dochodzenia odszkodowania w postaci kary umownej dotyczy przede wszystkim braku potrzeby dowodzenia wysokości poniesionej szkody, a nawet szkody jako takiej, należy dowieść jedynie, na czym polega niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania i wystąpienie adekwatnego związku przyczynowego między tą okolicznością, a założoną (nie ustalaną) szkodą. Kara umowna należy się więc tylko wtedy, gdy poza przesłankami wymienionymi w art. 483 k.c. zostaną spełnione przesłanki odpowiedzialności ex contractu (z wyłączeniem wykazywania szkody, por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003 r., III CZP 61/03, OSNC 2004, Nr 5, poz. 69). Brak obowiązku wykazywania szkody sprawia, że kara umowna należy się, co do zasady w zastrzeżonej wysokości, bez względu na wysokość rzeczywiście poniesionej szkody (art. 484 § 1 zdanie pierwsze k.c.). Tak więc kara umowna pełni przede wszystkim funkcję kompensacyjną, jako postać odszkodowania i dlatego z reguły jest określana w umowach w wysokości zbliżonej do przewidywanej szkody. To sprawia, że zasadą jest niemożność żądania odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej (art. 484 § 1 zdanie drugie in principio k.c.), jak też dłużnik nie może się domagać zasądzenia kary poniżej umówionej wysokości. Zastrzegając kary umowne każda ze stron umowy ponosi określone ryzyko albo zapłacenia więcej przez dłużnika, mimo niższej szkody poniesionej przez wierzyciela, albo uzyskania przez niego niższego odszkodowania umownego, mimo że szkoda rzeczywiście poniesiona była wyższa, nawet znacznie (tak SN w uzasadnieniu do Wyroku z dnia 9 maja 2012 r. V CSK 196/11). Sąd Najwyższy we wskazanym orzeczeniu podniósł również, że strony mogą zastrzec karę umowną, korzystając z zasady swobody umów (art. 353¹ k.c.), jako karę wyłączną (tylko kara umowna, realizująca funkcję kompensacyjną kary, niezależnie od rzeczywistej wysokości szkody), kumulatywną (należna kara umowna oraz pełne odszkodowanie, w takim wypadku kara pełni funkcję represyjną; kara taka należy do rzadkości i jej dopuszczalność bywa kwestionowana) oraz zaliczalną (kara umowna zaliczana na poczet odszkodowania uzupełniającego, odrębnie dochodzonego). Kara zaliczalna realizuje także funkcję kompensacyjną kary umownej i może pełnić rolę zaliczki na poczet odszkodowania, dzięki której wierzyciel otrzyma z założenia szybko i bez wdawania się w spór co do wysokości szkody umówioną z góry kwotę pieniężną. Dopiero dalsza należna kwota może stać się przedmiotem sporu i procesu sądowego, jeśli strony przewidzą roszczenie (odszkodowanie) uzupełniające ponad karę umowną (art. 484 § 1 zdanie drugie k.c.). Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, o czym była już mowa, że w przedmiotowej umowie brak jest zapisów wskazujących na to, że strony przewidziały karę umowną jako kumulatywną, co w konsekwencji wyklucza możliwość dochodzenia roszczenia ponad zastrzeżoną wysokość kary umownej. Mając to na uwadze rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego uznać należy za prawidłowe.

W związku z prawidłowością rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy rozstrzygnął w przedmiocie kosztów postępowania.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc orzekł jak w sentencji o kosztach postępowania odwoławczego rozstrzygając na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 6 pkt 2 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349).