

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 30 czerwca 2016 r.

Powódka M. Z. dnia 10 października 2013 r. (data nadania, k. 45) wniosła przeciwko W. (...) Z. Ś., D. (...) Spółka jawna z siedzibą w W. pozew, w którym żądała zasądzenia od pozwanego na jej rzecz kwoty 3581,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka wskazała, że zawarła z pozwaną w dniu 5 maja 2011 r. umowę przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), na mocy której pozwana spółka zobowiązała się do wybudowania i po wybudowaniu do ustanowienia odrębnej własności tegoż lokalu i sprzedaży na rzecz powódki. Zgodnie z umową wydanie lokalu miało nastąpić do 31 marca 2012 r., natomiast zawarcie umowy sprzedaży lokalu do dnia 30 czerwca 2012 r. Wydanie lokalu powódce nastąpiło dopiero dnia 6 lipca 2012 r., zaś przeniesienie jego własności dnia 17 stycznia 2013 r. Wobec powyższego, w ocenie powódki, spółka pozostawała w zwłoce, a zgodnie z treścią umowy (§ 8) pozwana zobowiązała się do zapłaty kary umownej w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki od niewykonanych prac. To zdaniem powódki uzasadnia jej roszczenie o zapłatę żądanej pozew kwoty. Powódka wskazała, że dotąd bezskutecznie występowała do pozwanego z wezwaniem do zapłaty. (pozew, k. 1-2)

Pismem procesowym z dnia 05 listopada 2013 r. (data nadania, k. 49) powódka doprecyzowała, że dochodzi zasądzenia na jej rzecz od pozwanej kwoty 35.841,91 zł. (pismo procesowe powódki, k. 48)

Odpowiedzią na pozew wniesioną dnia 31 grudnia 2014 r. (data nadania, k. 70) pozwana spółka, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana uzasadniając swoje stanowisko wskazała, iż zawarła z powódką przedmiotową umowę i potwierdziła niedotrzymanie terminów przytoczonych w pozwie. Niemniej podniosła, że niedotrzymanie terminów było zawinione przez (...) Sp. z o.o. w związku z nieprzyłączeniem energii elektrycznej do poszczególnych lokali w budynku, o czym powódka była informowana. Opóźnienie w oddaniu lokalu i przeniesieniu prawa własności było także wynikiem czasowego wstrzymania robót budowlanych z uwagi na niskie temperatury. W związku z tym, powódka mogłaby się domagać zapłaty kary umownej tylko w razie niedotrzymania przez pozwanego terminów określonych w umowie, gdy dodatkowo nie zachodziłyby żadne okoliczności usprawiedliwiające, także w tejże umowie wymienione, w tym wstrzymanie prac budowlanych na skutek warunków atmosferycznych oraz okoliczności dotyczące zwłoki po stronie dostawcy energii elektrycznej. Ponadto, pozwany podniósł, że kara umowna przewidziana w umowie mogłaby być naliczona tylko od wartości prac, które nie były wykonane na dzień, w którym miało nastąpić wydanie lokalu albo zawarcie umowy przenoszącej jego wartość, a nie w wysokości wskazanej przez powódkę. (odpowiedź na pozew, k. 57-62)

W piśmie procesowym z dnia 04 lutego 2015 r. powódka odniosła się do twierdzeń pozwanego z odpowiedzi na pozew i wskazała, że pozwana nie przenosząc własności lokalu na powódkę zgodnie z terminem przewidzianym umową nie wykonała swego zobowiązania, a tym samym zaktualizowało się uprawnienie powódki do żądania kary umownej. Wysokość tejże kary odpowiada wysokości odsetek ustawowych od uiszczonych przez powódkę dotychczas na rzecz pozwanej spółki kwoty, tj. 506.008,00 zł, a przy założeniu 201 dni zwłoki po stronie pozwanej kara umowna wynosi 35.841,91 zł. Powódka wskazała też, że samo wybudowanie lokalu nie miało dla niej znaczenia, gdyż do dnia przeniesienia jego własności nie mogła nim swobodnie dysponować. (pismo procesowe powódki, k. 74-76)

Do zamknięcia rozprawy strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 05 maja 2011 r. pomiędzy M. Z. a W. (...) Z. Ś., D. (...) Spółka jawna z siedzibą w W. (dalej zamiennie: G.) została zawarta umowa przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), w której G. oświadczyła, że na nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), obręb 3-05-15, objętej księgą wieczystą KW Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych, zostanie wybudowany budynek mieszkalny, w którym będzie się znajdować samodzielny lokal mieszkalny nr (...), a także wybudowane zostaną podziemne miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym (§ 1 ust. 2 umowy). G. zobowiązała się ustanowić odrębną własność w/w lokalu i sprzedać go M. Z. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej po zakończeniu budowy budynku i odbiorze lokalu (§ 1 ust. 3 umowy). W § 2 ust. 1 umowy wskazano, że wydanie lokalu nastąpi nie później niż do dnia 31 marca 2012 r. z zastrzeżeniem wskazanym w tym paragrafie. W ust. 4 wskazano, że podpisanie w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej nastąpi nie później niż do dnia 30 czerwca 2012 r. z zastrzeżeniem ust. 8. W ust. 8 wskazano natomiast, że terminy powyższe mogą ulec przedłużeniu wyłącznie w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających terminową realizację inwestycji, za które G. nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności m.in. katastrofy, klęski żywiołowe, pożary zalania itp., warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie inwestycji. W takich przypadkach terminy ulegają przedłużeniu o okres trwania przyczyny uniemożliwiającej realizację lub zakończenie przedmiotowej inwestycji. W § 8 ust. 2 umowy strony przewidziały, że w przypadku zwłoki sprzedającego dotyczącej terminu wydania lokalu kupującej oraz zawarcia umowy przyrzeczonej kupująca ma prawo żądania zapłaty „kary umownej w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki od niewykonanych prac”. Powyższe nie ma zastosowania w przypadku, gdy zwłoka sprzedającego spowodowana jest przyczynami określonymi w § 2 ust. 8 umowy lub brakiem zapłaty wymaganej części przez kupujących.

Dowód: umowa z dnia 05 maja 2011 r. wraz z załącznikami – k. 6-21, okoliczność bezsporna.

Pismem z dnia 01 sierpnia 2012 r. G. poinformowała M. Z. o opóźnieniu w terminie wydania lokalu w związku z zawnionym działaniem (...) Sp. z o.o.

Dowód: pismo z dnia 01 sierpnia 2012 r. – k. 68-69, okoliczność bezsporna.

W dniu 06 lipca 2012 r. M. Z. podpisała protokół odbioru lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...).

Dowód: protokół odbioru lokalu – k. 35-36, okoliczność bezsporna.

Dnia 17 stycznia 2013 r. doszło między stronami do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) i jego sprzedaży.

Dowód: umowa z dnia 17 stycznia 2013 r. – k. 22-34, okoliczność bezsporna.

W dniu 15 lutego 2013 r. W. (...) Z. Ś.k, D. (...) Spółka jawna z siedzibą w W. poinformowała M. Z., że nie uznaje jej roszczeń o zapłatę kwoty 36.020,20 zł z tytułu kary umownej.

Dowód: pismo z dnia 15 stycznia 2013 r. – k. 37-38, okoliczność bezsporna

Dnia 10 kwietnia 2013 r. M. Z. skierowała do W. (...) Z. Ś. D. (...) Spółka jawna z siedzibą w W. przesądowe wezwanie do zapłaty domagając się zapłaty kary umownej w wysokości 52.782,12 zł w terminie 10 dni od daty doręczenia wezwania. Wzywany odmówił dokonania zapłaty kary umownej.

Dowód: przesądowe wezwanie do zapłaty – k. 39-40; pismo z dnia 24 kwietnia 2013 r. – k. 41-43, okoliczność bezsporna.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o kserokopie dokumentów oraz dokumenty załączone do akt niniejszej sprawy. Dokumentacja złożona przez strony do akt sprawy, stanowiąca podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie nie była kwestionowana. W związku z twierdzeniami powódki o braku możliwości indywidualnego negocjowania treści umowy Sąd postanowił dopuścić dowód z zeznań świadków H. S. oraz Ł. T.. Świadek H. S.

nie miała wiedzy w ww. zakresie, zeznała, że kupując swoje mieszkanie nie negocjowała treści umowy. Potwierdziła fakt opóźnienia w oddaniu przedmiotowego lokalu. Z kolei świadek Ł. T. nie miał wiedzy w przedmiocie negocjacji umowy przez powódkę. Wskazał, że on sam negocjował treść umowy co do zabezpieczenia jego interesów (kary umownej, następstw opóźnienia w oddaniu lokalu), jednak pozwany zgodził się jedynie na ustępstwa w zakresie ceny. Pozwany nie zgodził się na inne zmiany w treści wzorca umownego. Zeznania świadków były jasne i logiczne, nie były kwestionowane przez strony, zaś Sąd także nie znalazł podstaw do ich podważenia. Zeznania świadków Sąd uznał za wiarygodne w całości. Sąd pominął natomiast dowód z zeznań w charakterze strony pozwanej Z. Ś. (2) w związku z nieusprawiedliwionym niestawiennictwem na rozprawie w dniu 30 grudnia 2015 r.

W związku z istniejącym między stronami sporem co do treści samej umowy Sąd dopuścił dowód z przesłuchania powódki na okoliczność indywidualnego uzgodnienia wzorca umowy przez strony, rozumienia przez strony zapisu paragrafu 8 ust. 2 umowy, przyczyn wydania powódce lokalu i zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży tego lokalu po terminach wynikających z umowy oraz uzgodnienia z powódką terminu wydania lokalu oraz zawarcia umowy. Powódka zeznała, że sama wnioskuje o zawarcie w treści umowy zapisu dotyczącego kary umownej. Treść zapisu uzgodniła wspólnie z przedstawicielką pozwanego. Powódka rozumiała tę treść w ten sposób, że niewykonane prace to niezawarcie aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu w terminie. Wskazała, że klucze do lokalu otrzymała pod koniec lipca 2012 r., a do podpisania aktu notarialnego doszło 20 stycznia 2013 r. Pozwany poinformował powódkę, że opóźnienia w terminach określonych w umowie wynikały z warunków atmosferycznych, niedotrzymania terminów przez dostawcę energii elektrycznej.

Zeznania powódki były wyczerpujące i nie zostały zakwestionowane przez przeciwnika. Nie budziły też zastrzeżeń Sądu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu w całości.

Powódka w niniejszym postępowaniu domagała się zasądzenia kwoty 35.841,91 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem kary umownej w związku z niedotrzymaniem terminu oddania i przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) na podstawie umowy przyrzeczenia sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) z dnia 05 maja 2011 r.

W przedmiotowej sprawie nie było między stronami sporu co do samego faktu zawarcia umowy z dnia 05 maja 2011 r., terminów określonych w umowie na wydanie lokalu oraz na przeniesienie własności lokalu a także niedotrzymania terminów umownych przez pozwaną spółkę. Między stronami istniał natomiast spór co do tego, czy powódce przysługuje kara umowna oraz w jakiej wysokości.

Zgodnie z art. 483 § 1 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 484 § 1 k.c. przewiduje z kolei, że w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Kara umowna jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, wprowadzanym do umowy w ramach swobody kontraktowania, mającym na celu wzmocnienie skuteczności więzi powstałej między stronami w wyniku zawartej przez nie umowy i służy realnemu wykonaniu zobowiązań (wyrok SN z dnia 8 sierpnia 2008 r., V CSK 85/08, LEX nr 457785; wyrok SA we Wrocławiu z dnia 27 lutego 2013 r., I ACa 99/13, LEX nr 1313465; wyrok SA w Gdańsku z dnia 14 maja 2013 r., I ACa 174/13, LEX nr 1375649; wyrok SA w Poznaniu z dnia 11 czerwca 2013 r., I ACa 365/13, LEX nr 1345561). Kara umowna należy się wierzycielowi w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niezależnie od tego, w jakiej wysokości doznał szkody na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (wyrok SN z dnia 15 września 1999 r., III CKN 337/98, LEX nr 527125). Należy się ona wierzycielowi bez względu na wysokość szkody (wyrok SN z dnia 20 marca 1968 r., II CR 419/67, LEX nr 6299; wyrok SA w Katowicach z dnia 22 czerwca 2006 r., I ACa 2321/05, LEX nr 217199).

Nie ulega wątpliwości, że strony umowy z dnia 05 maja 2011 r. przewidziały karę umowną na wypadek zwłoki pozwanego dotyczącej terminu wydania lokalu powódce oraz zawarcia umowy przyrzeczonej. Bezsporne jest także, że pozwany nie dotrzymał ww. terminów umownych. W tych okolicznościach powódka podnosiła, że w związku z naruszeniem terminów wskazanych w § 2 ust. 1 i 4 umowy przedwstępnej należy jej się kara umowna w wysokości zastrzeżonej w § 8 ust. 2 umowy przedwstępnej.

W ocenie Sądu – w oparciu o zeznania powódki oraz świadka Ł. T. – wbrew pierwotnym twierdzeniom powódki, należy uznać, że postanowienie dotyczące kary umownej zawarte w umowie z dnia 05 maja 2011 r. było uzgodnione indywidualnie między stronami. Powódka wprost wskazała, że przedmiotowe postanowienie znalazło się w treści umowy z jej inicjatywy i że miała wpływ na jego treść. Z kolei świadek Ł. T. zeznał, że podjął próby negocjacji treści swojej umowy z pozwanym, w tym samym zakresie, a zatem w celu zabezpieczenia swoich interesów na wypadek zwłoki pozwanego co do terminów oddania lokalu, lecz zakończyły się one niepowodzeniem. Nie ulega również wątpliwości, że na treść brzmienia klauzuli o karze umownej wpływ miały obydwie strony, co wskazywała sama powódka. Wspólne ustalenia dotyczyły przy tym zarówno określenia wysokości kary umownej, jak i okoliczności, w których pozwany zobowiązany jest do jej zapłaty.

Podkreślić należy, że strony zgodziły się również na treść klauzul wyłączających odpowiedzialność pozwanego za zapłatę kary umownej, tj. przez odwołanie się do § 2 ust. 8 umowy przedwstępnej. A zatem uznać należy, że powódka wyraziła zgodę na to, że w razie zaistnienia zwłoki sprzedającego w wydaniu lokalu oraz zawarcia umowy przyrzeczonej w razie zajścia wymienionych okoliczności wyłączających odpowiedzialność pozwanego (a także w razie braku przez nią zapłaty ceny sprzedającemu) kara umowna nie będzie jej przysługiwała. W toku postępowania pozwany powołał się na te właśnie okoliczności, nie zaprzeczając przy tym, że naruszył terminy umowne.

W powyższych okolicznościach to na pozwanym spoczywał zatem ciężar udowodnienia zaistnienia okoliczności z § 2 ust. 8 umowy przedwstępnej, które wyłączyłyby jego odpowiedzialność za zapłatę kary umownej. Pozwany powołał się przy tym na dwie okoliczności: złe warunki atmosferyczne – tj. temperatura poniżej 5 stopni Celsjusza, która miała uniemożliwić wykonywanie prac budowlanych, a w rezultacie opóźnienie a także - wobec otwartego katalogu przyczyn wymienionych w § 2 ust. 8 umowy przedwstępnej – na inne okoliczności uniemożliwiające terminową realizację inwestycji, za którą nie ponosił odpowiedzialności, tj. zawinione przez (...) Sp. z o. o. opóźnienie w terminach przyłączeniowych. Pozwany twierdził, że o tym fakcie poinformował powódkę, na co przedstawił dowód w postaci pisma z dnia 01 sierpnia 2012 r. Ponieważ należy, że pozwany nie przedstawił dowodu doręczenia czy nadania pisma powódce, niemniej fakt powiadomienia potwierdziła w zeznaniach powódka. W tych okolicznościach pozwany wskazywał, iż nie mógł uzyskać pozwolenia na użytkowanie budynku, a tym samym oddać lokalu powódce.

Podnieść należy, że pozwany nie przedstawił dowodów – poza własnymi twierdzeniami – aby faktycznie miała miejsce którakolwiek z powołanych okoliczności (złe warunki atmosferyczne, zawinione opóźnienie S.). W tym zakresie zatem – w ocenie Sądu – pozwany nie podołał ciężarowi dowodowemu. Nie wykazał zatem, mimo takiego obowiązku (art. 6 k.c.), aby zaszła którakolwiek z powoływanych okoliczności faktycznych wyłączających jego odpowiedzialność z tytułu kary umownej zastrzeżonej w umowie.

Wpadkowo przyznać należy jednak rację pozwanemu, że nie mając decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego nie mógł zaferować lokalu do odbioru (tak na gruncie art. 27 obecnej ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego B. Gliniecki: „Odbiór lokalu mieszkalnego dokonany między stronami umowy deweloperskiej przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego, (...), uznać należy za bezskuteczny. W takich przypadkach, po spełnieniu przesłanek administracyjnych (...), odbiór powinien być przeprowadzony ponownie”).

W tych okolicznościach wobec przyjęcia, że nie zaistniały przesłanki z § 2 ust. 8 umowy przedwstępnej zwalniające pozwanego z odpowiedzialności za zapłatę kary umownej, należało rozważyć znaczenie zapisu dotyczącego wysokości kary umownej zawartego w umowie z dnia 05 maja 2011 r. Jak bowiem wskazuje się w orzecznictwie zastrzeżenie w umowie kar umownych sprawia, w każdym wypadku nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania, że bez

znaczenia dla powstania obowiązku ich zapłaty są przyczyny, które spowodowały naruszenie obowiązków ciążących na dłużniku stosownie do treści zobowiązania. Wierzyciel dla realizacji przysługującego mu roszczenia o zapłatę kary umownej musi wykazać istnienie i treść zobowiązania łączącego go z dłużnikiem, a także fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (wyrok SN z dnia 27 czerwca 2000 r., I CKN 791/98, LEX nr 50891; wyrok SN z dnia 7 lipca 2005 r., V CK 869/04, LEX nr 150649; wyrok SN z dnia 9 lutego 2005 r., II CK 420/04, LEX nr 301769). Do przedmiotowo istotnych elementów zastrzeżenia kary umownej zalicza się określenie zobowiązania lub pojedynczego obowiązku, którego niewykonanie lub nienależyte wykonanie rodzi obowiązek zapłaty kary umownej (wyrok SN z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 240/08, LEX nr 484667). Wierzyciel nie jest natomiast zobligowany do wykazania poniesienia szkody ani jej wysokości.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że powódka wykazała istnienie zobowiązania łączącego ją z pozwanym, a także fakt niewykonania zobowiązania w terminie. Okoliczności te nie były zresztą kwestionowane przez samego pozwanego. Na powódce jednak spoczywał także ciężar wykazania skutecznego i ważnego zastrzeżenia kary umownej w treści stosunku obligacyjnego łączącego ją z pozwanym. W ocenie Sądu temu obowiązkowi powódka nie podołała.

Przede wszystkim podnieść należy, że w treści zapisu umownego dotyczącego kary umownej mowa jest o „niewykonanych pracach”. Tymczasem na dzień 30 czerwca 2012 r. (tj. dzień, kiedy miała być zgodnie z umową przedwstępną podpisana umowa przeniesienia własności lokalu) wszystkie prace były wykonane. Wprawdzie pozwany nie przedstawił w tym zakresie żadnego dowodu, jednak powódka nie zaprzeczyła tym okolicznościom.

Poza tym, między stronami istniał spór co do rozumienia samego terminu „niewykonane prace”. Powódka rozumiała go jako podpisanie aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu. W jej ocenie wtedy można było mówić o „wykonaniu prac”. Natomiast pozwany twierdził, że przedsięwzięcie inwestycyjne było złożone z kilku etapów i nie można przyjmować, iż jedynym celem umowy było wydanie lokalu. Jako że w terminach zastrzeżonych w umowie przedwstępnej na odbiór oraz przeniesieniu prawa własności lokalu były wykonane wszystkie prace w lokalu, to – w ocenie pozwanego - nie można mówić o „niewykonaniu prac”.

Wobec istniejącego między stronami sporu co do rozumienia klauzuli umownej, należało dokonać jej wykładni.

Nie bez znaczenia w tym kontekście pozostaje stanowisko Sądu Najwyższego, który wskazał, że ilekroć w umowie zastrzegana jest kara umowna, strony powinny precyzyjnie wskazać tytuł do jej naliczenia, na przykład nienależytego wykonania umowy lub jednego ze świadczeń, do których dłużnik jest zobowiązany, wadliwość przedmiotu świadczenia, opóźnienie lub zwłoka w wykonaniu świadczenia, wskazując przy tym jej określoną wysokość albo sztywny kryterium odniesienia czy wskazanie podstaw do finalnego określenia jej wysokości (wyrok SN z dnia 15 listopada 2012 r., V CSK 515/11, LEX nr 1276233).

Zgodnie z art. 65 § 1 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 orzecznictwie wskazuje się, że „interpretacja postanowienia umowy - znaczeniowo niejasnego - nie może być oparta tylko na analizie językowej odnośnego fragmentu umowy, lecz konieczne jest również zbadanie zamiaru i celu stron, a także kontekstu faktycznego, w jakim umowę uzgadniano i zawierano. Nie można tego uczynić bez przesłuchania osób bezpośrednio zainteresowanych, ewentualnie przy uwzględnieniu okoliczności przedmiotowych, takich jak - istotne w stosunkach gospodarczych - zasady i zwyczaje współpracy, i to zarówno między stronami, jak i w układach stron z innymi osobami” (wyrok SN z dnia 3 września 1998 r., I CKN 815/97, OSNC 1999, nr 2, poz. 38).

Z kolei w art. 65 § 2 k.c. ustawodawca określił, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Wykładnia umowy zawarta w art. 65 § 2 k.c. uzupełnia ogólne kryteria interpretacyjne przez dodanie - w odniesieniu do umów, tj. czynności, w których podstawowe znaczenie ma ustalenie konsensu - dwóch dodatkowych elementów oceny, tj. celu umowy i zgodnego zamiaru stron. W konsekwencji można wyodrębnić na tle art. 65 § 2 trzy poziomy wykładni umowy: literalne brzmienie umowy, treść oświadczeń woli

ustalaną z zastosowaniem kryteriów interpretacyjnych zawartych w art. 65 § 1, wreszcie sens oświadczeń woli ustalony przez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy.

Zdaniem Sądu wykładnia postanowień umowy powinna uwzględniać interesy obu jej stron. Pożądana jest zatem pewna równowaga interpretacyjna. W szczególności postanowienia niejednoznaczne nie mogą być interpretowane na korzyść jednej ze stron, ze szkodą dla drugiej (chyba że z okoliczności wynika, że w danym przypadku zamiarem stron było niesymetryczne ukształtowanie praw i obowiązków).

W powyższych okolicznościach wobec niejednoznacznej treści § 8 ust. 2 umowy przedwstępnej z dnia 05 maja 2011 r. należało ocenić treść tego oświadczenia mając na uwadze m.in. zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, przy pierwszeństwie jednak zgodnego zamiaru stron i celu umowy.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie można mówić o zgodnym zamiarze stron, gdyż strony inaczej rozumiały treść zapisu „niewykonanie prac”. Nie można jednak przyjąć – jak podnosiła powódka - że „niewykonane prace” to nieprzeniesienie prawa własności przedmiotowego lokalu na powódkę, a zatem że podstawą naliczenia odsetek ustawowych jest wartość całej nieruchomości (ceny). Proces inwestycyjny związany z budową lokalu jest złożony z wielu etapów. Dlatego nie można przyjmować z góry, że jedynym etapem jest przeniesienie prawa własności lokalu na nabywcę. Gdyby strony zastrzegały karę umowną za niewykonanie umowy (tj. niewybudowanie i nieprzeniesienie własności lokalu), sformułowanie kary umownej wskazywałoby wtedy na „niewykonanie umowy” a nie na „niewykonanie prac”. Trzeba wskazać, że „prace” ujęto w liczbie mnogiej, a zatem nie można tego odnieść do „nieprzeniesienia prawa własności lokalu”. Byłoby to sprzeczne z zasadami logicznymi i gramatycznymi.

W momencie przeniesienia prawa własności lokalu, a wcześniej odbioru lokalu, sprzedający dokonał już szeregu prac, na co wskazywał pozwany, a czemu powódka nie zaprzeczyła. W takich okolicznościach przyjąć należałoby – kierując się zasadami logiki, że powódka powinna była wykazać, że w dniu, kiedy miało nastąpić wydanie lokalu, a także w dniu, kiedy miało nastąpić przeniesienie prawa własności lokalu, nie były wykonane w lokalu jakiegokolwiek prace. W ocenie Sądu dopiero w takiej sytuacji przysługiwałaby powódce kara umowna w wysokości odsetek ustawowych zgodnie z treścią § 8 ust. 2 umowy przedwstępnej. Powódka nie wykazała jednak powyższych okoliczności. Przyjmowała, że niewykonane prace to nieprzeniesienie na nią przez pozwanego prawa własności lokalu w terminie. Taka interpretacja, jak wyżej wskazano, w ocenie Sądu byłaby zbyt daleko idąca.

W tych okolicznościach wobec nieudowodnienia skutecznego zastrzeżenia wysokości kary umownej należało powództwo oddalić.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, nakazującą obciążenie kosztami strony przegrywającej proces. Powódka przegrała sprawę w całości, a zatem Sąd zasądził od niej na rzecz pozwanego kwotę w łącznej wysokości 2417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą złożył się zwrot kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 2.400 zł, ustalonego na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U.2013.461 ze zm.) oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

Z tych wszystkich względów, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

(...)