

Sygn. akt II C 733/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**2) Dnia 2 grudnia 2013 r.**

Sąd Rejonowy dla W. M. w W. II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Robert Masznicz

Protokolant: Dariusz Szawurski - Radetz

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2013 r. w W. na rozprawie

sprawy z powództwa J. B. i A. B.

przeciwko spółce pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

**o zapłatę 33 269 zł 64 gr**

1) zasądza od pozwanej spółki na rzecz powodów solidarnych kwotę 33 269 (trzydzieści trzy tysiące dwieście sześćdziesiąt dziewięć) złotych 64 groszy z odsetkami ustawowymi liczonymi

- od kwoty 13 885 (trzynaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt pięć) złotych 08 groszy od dnia 25 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 19 384 (dziewiętnaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt cztery) złote 56 groszy od dnia 22 lutego 2011 r. do dnia zapłaty,

2) zasądza od pozwanej spółki na rzecz powodów solidarnych koszty procesu w sumie 4 081 (cztery tysiące osiemdziesiąt jeden) złotych.

Sygn. akt: II C 733/13

## UZASADNIENIE WYROKU

**z dnia 2 grudnia 2013 r.**

A. B. i J. B. (powodowie) pozwem z dnia 21 marca 2013 r. (data wpływu pozwu do biura podawczego tut. Sądu) wnieśli o zasądzenie od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (pозwana) kwoty 33.269,64 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi tak, że: dla kwoty 13.885,08 – od dnia 25.01.2011 r. do dnia zapłaty, a dla kwoty: 19.384,56 zł od dnia 22 lutego 2011 r. do dnia zapłaty. Ponadto wnosili o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 2 400 zł i kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 17 zł.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że dnia 22 stycznia 2007 r. zawarli ze stroną pozwaną umowę (nr (...) – k. 16 – **umowa I**), na której mocy pozwana zobowiązała się do wybudowania lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 47,10 m<sup>2</sup> przy ul. (...) w W.. W dniu 12 lutego 2007 r. powodowie zawarli z pozwaną drugą umowę (nr (...) – k. 31 – **umowa II**), na której mocy strona pozwana zobowiązała się do wybudowania lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 65,40 m<sup>2</sup> przy ul. (...) w W.. Stosownie do § 7 ust. 2 **umowy I** (k. 23) strona pozwana miała przedstawić lokal (...) do odbioru technicznego w uzgodnionym terminie pomiędzy 31 marca 2007 r. a 30 kwietnia 2007 r., natomiast

zgodnie z postanowieniem § 7 ust. 2 **umowy II** (k. 40) strona pozwana miała przedstawić lokal (...) do odbioru technicznego w uzgodnionym terminie pomiędzy 30 kwietnia 2007 r. a 31 maja 2007 r. Powodowie wskazali, że żaden z umownie wskazanych terminów nie został przez pozwaną dotrzymany i że pozwana pismem z dnia 26 czerwca 2007 r. poinformowała powodów, że termin zakończenia budowy lokali ulega przesunięciu na dzień 30 września 2007 r. Podali też, że lokal (...) zostały ostatecznie odebrane w dniu 5 marca 2008 r., tj. odpowiednio 44 tygodnie po upływie umówionego w **umowie I** terminu dla lokalu (...) tygodni po upływie umówionego w **umowie II** terminu dla lokalu (...). Zgodnie z brzmieniem § 11 obu umów (odpowiednio k. 25 i 42) w razie opóźnienia terminu oddania lokalu zamawiającemu przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 0,1% ceny całkowitej tygodniowo. Powodowie wskazali, że przesunięcie przez stronę pozwaną terminu odbioru technicznego lokalu oznaczało automatycznie, że opóźnieniu ulega termin oddania lokalu do użytku. W związku z niedotrzymaniem postanowień umownych strona powodowa obciążyła pozwaną karami umownymi w wysokości odpowiednio do zapisów umów, tj. 13.885,08 zł (**umowa I**) i 19.384,56 zł (**umowa II**).

Pozwana w odpowiedzi na pozew z dnia 22 sierpnia 2013 r. (data wpływu pisma do biura podawczego tut. Sądu – k. 106) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwana podniosła, że między stronami doszło do nowacji z mocy postanowień § 13 umowy z dnia 15 marca 2011 r. w formie aktu notarialnego (k. 70 – akt notarialny) i w efekcie wygaśnięcia pierwotnych zobowiązań między stronami. Ponadto pozwana wskazała, że w piśmie z dnia 26 września 2008 r. (k. 110) powodowie sami przyznali, że nie uiszcili pełnej należności z umów, a w konsekwencji nie mogło dojść do wydania lokali, co wynikało wprost z zapisów § 6 ust. 6 obydwu umów. Ponadto strona pozwana wskazała, że zgodnie z postanowieniami § 6 ust. 6 obu umów liczenie kar umownych od wskazanych w umowach terminów odbioru technicznego lokali (tj. dla **umowy I** od 30 kwietnia 2007 r. – k. 23, a dla **umowy II** od 31 maja 2007 r. – k. 40) jest błędne, gdyż w efekcie prowadzi do naliczania kar umownych od świadczenia, które – jako świadczenie pozwanej-wykonawcy – powinno być spełnione dopiero po uprzednim spełnieniu świadczenia powodów-zamawiających (uiszczenie pełnej zapłaty). Pozwana podniosła również, że nawet jeżeli doszło do powstania jej odpowiedzialności z tytułu kar umownych oraz odpowiednich roszczeń strony powodowej, i o ile roszczenia te nie wygasły wskutek odpowiedniej nowacji, w takim razie uległy one przedawnieniu (k. 109). Poza tym pozwana potwierdziła okoliczności faktyczne, co do zawarcia umów, terminów w nich określonych, terminów odbioru lokali jak i nie podpisania przez powodów aneksów do umów załączonych do pisma z dnia 26 czerwca 2007 r. (k. 48 – 54).

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 22 stycznia 2007 r. pomiędzy stronami została zawarta umowa nr (...), a w dniu 12 lutego 2007 umowa nr (...) przedmiotem, których to umów było wybudowanie przez stronę pozwaną dla powodów odpowiednio lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 47,10 m<sup>2</sup> przy ul. (...) w W. oraz lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 65,40 m<sup>2</sup> przy ul. (...) w W.. Sąd ustalił również, że doszło do połączenia tych dwóch lokali tj. 73A i 73B i powstania jednego lokalu (...) – fakt niekwestionowany przez żadną ze stron.

W dniu 26 czerwca 2007 r. strona pozwana oświadczyła, że z przyczyn od niej niezależnych, termin zakończenia budowy ulega przesunięciu na dzień 30 września 2007 r. (pismo strony pozwanej – k. 48). Jednocześnie pozwana przysłała aneksy do **umowy I** i **umowy II** z prośbą o ich podpisanie przez powodów (aneks k. 49-52). Powodowie nie podpisali ww. aneksów.

Wspólny odbiór techniczny lokalu, powstałego z połączenia lokali (...), nastąpił w dniu 5 marca 2008 r. (protokół odbioru technicznego – k. 53-54)

W dniu 13 grudnia 2010 r. powodowie złożyli dwa wnioski o zawezwanie do próby ugodowej w przedmiocie zapłaty kary umownej (wnioski – k. 71 i k. 73). Posiedzenia sądowe odbyły się w dniach odpowiednio 24 stycznia 2011 r. dla roszczenia z umowy nr (...) lutego 2011 r. dla roszczenia z umowy nr (...), nie doprowadzając do zawarcia wnioskowanej ugody (fakty bezsporne)

W dniu 30 czerwca 2011 r. powodowie wezwali stronę pozwaną do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem (pismo z dnia 30 czerwca 2011 r. – k. 82).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów złożonych w niniejszej sprawie, które Sąd w całości uznał za wiarygodne, gdyż ich rzetelność i prawdziwość nie były przez strony kwestionowane. Sąd uwzględnił również jako okoliczności stanowiące fakty bezsporne, tj. odpowiednie fakty przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione odpowiednio na zasadzie art. 229 i 230 k.p.c.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest usprawiedliwione co do zasady i wysokości w związku z czym podlega uwzględnieniu w całości, a zarzut przedawnienia jest nieskuteczny z uwagi na to, że nie upłynął wymagany przez ustawę okres.

Zauważyć należy, że stan faktyczny w niniejszej sprawie był w istocie bezsporny, co pozwana potwierdziła w odpowiedzi na pozew, natomiast spór ograniczał się do oceny prawnej stanu faktycznego, w szczególności co do wykładni odpowiednich umów i ich skutków, jak również do oceny, czy zaszły fakty wypełniły przewidzianą w umowie hipotezę do zastosowania kar umownych. Spór tego rodzaju objął zagadnienia, czy § 13 umowy w formie aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności i umowy sprzedaży lokali stanowił nowację poprzednich umów oraz czy zwolnił pozwaną z odpowiedzialności za nienależyte wykonanie tamtych umów ze skutkiem uchylecia zastrzeżenia kar umownych oraz czy w dacie odbioru technicznego nastąpił również odbiór lokali do użytku.

Zdaniem Sądu, przepis § 13 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umowy sprzedaży nie stanowił nowacji poprzednich umów. Strony oświadczyły tam, że umowa udokumentowana niniejszym aktem notarialnym stanowi spełnienie zobowiązań pomiędzy stronami zawartych w powołanych umowach o wybudowanie lokalu wraz z aneksami do tej umowy i jej zawarcie zastępuje wszelkie inne porozumienia i umowy dotychczas zawarte w zakresie dotyczącym wybudowania i sprzedaży własności przedmiotu niniejszej umowy. Zgodnie z przepisem art. 506 k.c., jeżeli w celu umorzenia zobowiązania dłużnik zobowiązuje się za zgodą wierzyciela spełnić inne świadczenie albo nawet to samo świadczenie, lecz z innej podstawy prawnej, zobowiązanie dotychczasowe wygasa (odnowienie). Przez umowę odnowienia strony postanawiają, że w miejsce dotychczasowego zobowiązania dłużnika, które zostaje umorzone, dłużnik spełni inne świadczenie albo nawet to samo świadczenie, lecz z innej podstawy prawnej. Warunkiem umorzenia dotychczasowego zobowiązania dłużnika jest zaciągnięcie przez niego nowego zobowiązania (A. O., Z. R., Zobowiązania, 2008, s. 348). Inaczej mówiąc, wolą stron umowy odnowienia jest umorzenie dotychczasowego zobowiązania i zastąpienie go nowym zobowiązaniem lub opartym na innej podstawie prawnej (wyrok SN z 30 listopada 2006 r., I CSK 256/06, LEX nr 359463). Odnosząc wykładnię opisaną normy do stanu faktycznego niniejszej sprawy, Sąd ocenił, że w samym § 13 odpowiedniej umowy zawartej w formie aktu notarialnego, ani powodowie, ani strona pozwana nie zaciągnęły żadnego nowego zobowiązania, ani też nie umorzyły swoich dotychczasowych zobowiązań. Strony jedynie oświadczyły, że umowa ta stanowi spełnienie ich zobowiązań. O żadnym odnowieniu (nowacji) nie może być mowy, gdyż brak było zamiaru umorzenia dotychczasowego zobowiązania przez zaciągnięcie nowego (animus novandi), czyli cechy konstytutywnej dla wskazywanej przez pozwaną instytucji. W ocenie Sądu nie można również tego postanowienia interpretować jako zwolnienia strony pozwanej od odpowiedzialności za zapłatę kar umownych. Natomiast oznacza ono jedynie to, że główne zobowiązania stron zostały w całości spełnione, a mianowicie, że strona pozwana wybudowała lokale dla powodów o powierzchni i o standardzie wynikających z umów z dnia 22 stycznia 2007 r. i 12 lutego 2007 r. oraz, że doszło do ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) (po połączeniu lokali (...)) i jego sprzedaży na rzecz powodów.

Z uwagi na wątpliwości interpretacyjne odpowiednich umów, należało w niniejszej sprawie rozstrzygnąć jaki był umówiony termin oddania lokalu do użytku, gdyż od tego zależało stwierdzenie opóźnienia i obowiązku zapłaty kary umownej przez pozwaną. Zgodnie z § 11 ust. 3 obydwu umów z 2007 r., w razie opóźnienia terminu oddania lokalu do użytku z przyczyn zawinionych przez wykonawcę (stronę pozwaną), zamawiającemu (powodom) miało przysługiwać świadczenie odszkodowawcze w postaci kary umowna o wysokości 0,1 % ceny całkowitej tygodniowo. Jak słusznie zwrócono uwagę w pozwie, pojęcie „termin oddania lokalu do użytku” nie został zdefiniowany w żadnej z tych umów.

Natomiast w § 7 każdej z umów został wskazany termin odbioru technicznego, który miał nastąpić w uzgodnionym czasie odpowiednio pomiędzy dniem 31 marca 2007 r. a dniem 30 kwietnia 2007 r. (w przypadku umowy I) i pomiędzy dniem 30 kwietnia 2007 r. a dniem 30 maja 2007 r. (w przypadku umowy II).

W drodze wykładni zapisów umowy I i umowy II, Sąd doszedł do wniosku, że strona pozwana zobowiązała się do oddania lokalu (...) do użytku najpóźniej w dniu 30 kwietnia 2007 r., a lokalu (...) do użytku najpóźniej w dniu 30 maja 2007 r. Na utożsamienie odbioru technicznego z odbiorem do użytku wskazuje tytuł § 8 każdej z tamtych umów („Odbiór techniczny”) oraz związek logiczno-prawny między postanowieniami § 7 i § 8 oraz § 11 umów, które należy interpretować łącznie. Jedyną rozsądną wykładnią podanych tam terminów i skutków ich niedotrzymania prowadzi do wniosku, że przewidziane jako zobowiązanie pozwanej co do zakończenia budowy odpowiednich lokali w takim terminie, aby odbiór techniczny mógł nastąpić w okresie pomiędzy 31 marca 2007 r. a dniem 30 kwietnia 2007 r. i w okresie pomiędzy dniem 30 kwietnia 2007 r. a dniem 30 maja 2007 r., polegało oczywiście na wskazaniu konkretnego dnia odbioru mieszczącego się we wskazanych okresach i że odebranie techniczne przez powodów lokalu w takim dniu stanowiło faktycznie odebranie lokalu do użytku. Przewidziane opóźnienia w oddaniu lokali do użytku, wskazane w § 11 każdej z umów, należy zatem odnosić do terminów z § 7 i 8 umów, gdyż w przeciwnym razie wszelkie zastrzeżenia skutków opóźnienia nie miałyby logiczno-prawnego sensu, w tym możliwość odstąpienia od umowy lub żądania kary umownej nie miałyby żadnego sensu. Podstawowym celem oddania przez wykonawcę do użytkowania i odbioru technicznego przez użytkowników jej spełnienie świadczenia w wykonaniu zobowiązania do wybudowania lokalu zgodnie z postanowieniami umowy. Jak podkreśla się w nauce prawa cywilnego, odbiór taki stanowi faktyczne wydanie nieruchomości nabywcy i uzyskanie przez niego z chwilą odbioru statusu posiadacza samoistnego nieruchomości. Wykładnia proponowana przez pozwaną w kierunku jakoby dopiero po oddaniu lokalu w rozumieniu technicznym (odbiór techniczny) i po zapłaceniu ostatniej raty (wg § 6 umów płatna po odbiorze technicznym) miałyby dojść do umówionej czynności oddania lokalu do użytkowania prowadziłaby do nieprawdopodobnej oceny, jakoby strony zastrzegły skutki § 11 umów jedynie na wypadek sytuacji, gdyby odbiór techniczny już nastąpił, cena została zapłacona, a pozwana przez 150 kolejnych dni mimo to odmawiała powodom dostępu do lokalu. Taka wykładnia byłaby sprzeczna z rozsądną oceną zachowań rozsądnych stron i z rozsądną wykładnią ich oświadczeń woli wg art. 65 § 2 k.c., gdyż zastrzeżenia w § 11 skutków opóźnień mogą mieć charakter dyscyplinujący (karno-odsetkowy lub odstępczy) jedynie w odniesieniu do terminów budowy lokalu i jego przygotowania do odbioru technicznego. Dokonaną przez Sąd wykładnię utwierdza treść protokołu odbioru technicznego połączonych lokali z dnia 5 marca 2008 r. Zapisano tam (pkt. 6), że od dnia następnego po odbiorze lokalu opłaty związane z kosztami za świadczenia na rzecz lokalu (...) uiszcza użytkownik. Oznacza to dosłownie, że powodowie (nie będąc jeszcze właścicielami) stali się wg samych stron umowy „użytkownikami” lokalu, a zatem, że lokal został przez nich odebrany technicznie do „użytku”. Co dowodzi, że termin odbioru technicznego lokalu przez powodów był tożsamy z terminem wydania lokalu do powodów-użytkownikom użytku przez pozwaną. W takim razie, pozwana pozostawała w zwłoce ze spełnieniem świadczeń co oddania lokali odpowiednio w wymiarze 44 tygodni i 2 dni (co do wydania lokalu (...)) oraz 39 tygodni i 6 dni (co do wydania lokalu (...)). Iloczyn liczby tych tygodni oraz odpowiedniego ułamka ceny za każdy z lokali sumy będące karą umownymi, co określono w pozwie. Jako że świadczenie pozwanej w zakresie wybudowania lokalu wspólnie na rzecz powodów było niepodzielne, Sąd przychylił się do oceny powodów, że zachodzi między nimi solidarność w zakresie świadczeń i uprawnień wzajemnych zgodnie z art. 380 w zw. art. 381 k.c.

Rozważając skuteczność podniesionego zarzutu przedawnienia roszczeń z tytułu kary umownej, Sąd ocenił, że w niniejszej sprawie stosuje się art. 118 k.c. i wskazany w nim 10 letni okres przedawnienia roszczeń. Wskazać należy, że w Kodeksie cywilnym brak przepisu szczególnego określającego termin przedawnienia roszczenia o karę umowną. Według poglądu dominującego w doktrynie (zob. np. W. Popiołek, w: Komentarz KC, t. I, 2002, s. 1150; J. Szwaja, Kara umowna, s. 108.) i judykaturze (np. wyrok SN z 18.11.1997 r., II CKN 465/97) roszczenie o zapłatę kary umownej ulega przedawnieniu w terminie przewidzianym dla roszczeń odszkodowawczych wynikających z głównego stosunku prawnego. Jest to uzasadnione akcesoryjnym charakterem kary umownej oraz jej funkcją odszkodowawczą. Zawarte między stronami w niniejszej sprawie umowy z 2007 r. należą do tzw. umów deweloperskich, w istocie nienazwanych, tj. nie uregulowanych w Kodeksie cywilnych lub ustawach odrębnych. Umowy te zawierają elementy różnych

umów. Są wieloelementowe i nie dają się całościowo przypisać do żadnego z typów ustawowych. W odniesieniu do zagadnienia wybudowania i wydania lokalu, obowiązki pozwanej były obowiązkami stanowczymi, tzn. nie stanowiły umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 389 k.c. Element umowy przedwstępnej zawierał się jedynie w części przyrzeczenia zawarcia umów ustanawiających odrębną własność i ją przenoszących, co jest obojętne w sprawie, gdyż powodowie dochodzą kar umownych na innej podstawie. Co do charakteru zobowiązania pozwanej w odniesieniu do wybudowania lokali, oczywiście jest on bliższy umowie o roboty budowlane niż podobnemu typowi, jakim jest umowa o dzieło. T.. Sąd podziela stanowisko (...) Sądu Apelacyjnego wyrażone w wyroku z dnia 14 listopada 2006 r. o sygn. VI ACa 610/06, że do zakwalifikowania odpowiedniej umowy, czy jest to umowa o dzieło, czy o roboty budowlane, najważniejsze jest, czy proces inwestycyjny był wykonywany wedle rygorów i procedur przewidzianych w prawie budowlanym. Biorąc to pod uwagę tut. Sąd uznał, że do umów zawartych pomiędzy stronami w niniejszej sprawie będzie miał zastosowanie termin przedawnienia taki jak dla umów o roboty budowlane, a więc wskazany w treści art. 118 k.c., a nie w przepisach dotyczących umowy o dzieło (tak m.in. Sąd Najwyższy w Uchwale Składu Siedmiu Sędziów – Izba Cywilna z dnia 11 stycznia 2002 r., sygn.. III CZP 63/2001, LexPolonica nr 353634).

T.. Sąd udzielił również ochronie żądaniu powodów co do zasądzenia na ich rzecz odsetek ustawowych od dochodzonych pozwem kwot. Podstawą prawną zasądzenia odsetek za opóźnienie był art. 481 § 1 § 2 k.c. Wg Przywołanych przepisów, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek ustawowych za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zgodnie z art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Powodowie wezwali stronę pozwaną do spełnienia świadczenia przedstawiając odpowiednie żądania w postępowaniach pojednawczych. Wezwania okazały się nieskuteczne, zatem od zakończenia odpowiednich postępowań pozwana opóźniała się w spełnieniu świadczeń należnych powodom.

O kosztach procesu tut. Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 § 3 k.p.c. Zgodnie z treścią tych przepisów strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowej obrony lub dochodzenia praw. Ponieważ pozwana uległa żądaniom powodów w całości, a powodowie złożyli odpowiedni wniosek o zasądzenie kosztów procesu wg art. 109 k.p.c., pozwana obowiązana była zwrócić powodom te koszty w takim samym stosunku, tj. w całości (zasada odpowiedzialności za wynik procesu). Na koszty celowego dochodzenia praw przez powodów złożyły się: opłata sądowa od pozwu (w wysokości 1.664 zł), wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w stawce minimalnej (w wysokości 2.400 zł) oraz uiszczona opłata skarbową od pełnomocnictwa (w wysokości 17 zł).

Mając na uwadze powyższe, tut. Sąd orzekł, jak w sentencji uzasadnionego wyroku.