

Sygn. akt I C upr 738/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2013 r.

Sąd Rejonowy dla (...)

w składzie

Przewodniczący: Sędzia Paweł Kwiatkowski

Protokolant: Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa E. W.

przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością(...).

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością(...) na rzecz powódki E. W. kwotę 4.570,14 zł (cztery tysiące pięćset siedemdziesiąt złotych 14/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 18 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1.702,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C upr 738/12

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 18 maja 2013 r. powódka E. W. domagała się zapłaty na swoją rzecz od strony pozwanej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) we W. kwoty 4570,14 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 kwietnia 2012 r.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony łączyła przedwstępna umowa sprzedaży, na podstawie której strona pozwana zobowiązała się sprzedać powódce i jej synowi lokal mieszkalny wraz z udziałem nieruchomości wspólnej oraz prawo do wyłącznego korzystania z ogródka z tarasem przylegającym do lokalu i miejsca parkingowego. W umowie zastrzeżono, że w terminie 45 dni od uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku strona pozwana wyda powódce ogród wraz z tarasem i miejsce parkingowe, a z czynności tej zostanie sporządzony protokół. Na wypadek niewykonania zobowiązania zastrzeżono karę umowną w wysokości 0,02 % umówionej ceny sprzedaży za każdy dzień zwłoki przez pierwsze trzy miesiące, a po tym terminie w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki liczonych od ceny sprzedaży.

Strona pozwana uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku w dniu 1 czerwca 2011 r., natomiast miejsce parkingowe oraz ogródek zostały wydane powódce w dniu 7 grudnia. Kara umowna obliczona zgodnie z umowa wynosiła 9197,46 zł, a powódka domagała się jej części w stosunku odpowiadającym udziałowi we współwłasności nabytego prawa.

Nakazem zapłaty z 13 czerwca 2012 r. wydanym w postępowaniu upominawczym powództwo uwzględniono w całości.

W sprzeciwie od w/w nakazu zapłaty wniesionym w dniu 6 lipca 2012 r. strona pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu sprzeciwu strona pozwana wskazała, że przedmiot umowy został powódce wydany już w dniu 24 stycznia 2011 r. i dotyczyło to także miejsca postojowego oraz ogródka. Ponadto strona pozwana zarzuciła, że powódka nie poniosła jakiegokolwiek szkody. Z ostrożności procesowej wniosła zaś o zmniejszenie ewentualnej kary umownej, gdyż zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane. Naliczenie kary powinno nastąpić z uwzględnieniem umówionej wartości ogródka i miejsca parkingowego (po 100 zł netto).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 28 maja 2010 r. powódka E. W. oraz Ł. W. zawarli ze stroną pozwaną (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) we W. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego. Przedmiotem umowy były: lokal mieszkalny, prawo do wyłącznego korzystania z ogródka z tarasem przylegających do lokalu, prawo do wyłącznego korzystania przez nabywcę z miejsca parkingowego oraz udział we współwłasności części wspólnych budynków. Cena brutto została ustalona na kwotę 246232,53 zł, cena netto na kwotę 230095,82 zł, w tym z tytułu nabycia prawa do ogródka z tarasem – 100 zł, z tytułu nabycia prawa do korzystania z miejsca parkingowego – 100 zł.

W umowie zastrzeżono, że sprzedawca zobowiązuje się do protokolarnego przekazania, a nabywca do odbioru lokalu nie później, niż w terminie 45 dni od daty wpłaty wymagalnej części ceny, a przekazanie pozostałego przedmiotu umowy nastąpi w terminie 45 dni od uzyskania przez sprzedawcę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku. Strony zastrzegły także, że z czynności odbioru przedmiotu umowy zostanie sporządzony protokół.

W przypadku zwłoki sprzedawcy w protokolarnym przekazaniu przedmiotu umowy strony zastrzegły karę umowną w wysokości 0,02 % umówionej ceny brutto za dzień zwłoki przez pierwsze trzy miesiące zwłoki, a następnie odsetek ustawowych liczonych za każdy dzień zwłoki od wartości ceny brutto

(dowód: umowa z 28.05.2010 r. – k. 14-31)

W dniu 24 stycznia 2011 r. strona pozwana wydała powódce lokal mieszkalny objęty umową. W protokole wskazano, przy tym, że brak jest ogródka, a miejsce postojowe w garażu nie nadaje się do odbioru.

(dowód: protokół z 24.01.2011 r. –k. 32-33)

Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku obejmującym lokal powódki uprawomocniła się z dniem 1 czerwca 2011 r.

(fakt uznany za przyznany stosownie do art. 230 kpc)

Mailem z 15 września 2011 r. pracownik strony pozwanej A. M. zwróciła się do zarządcy budynku z prośbą o korektę opłat za miejsce postojowe naliczanych powódce od 24 stycznia 2011 r., w związku z nieprzekazaniem tego miejsca.

(dowód: mail z 15.09.2011 r. – k. 97)

W dniu 26 października 2011 r. strona pozwana zawarła z powódką i jej synem umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i umowę sprzedaży lokalu w udziałach po połowie. W umowie zastrzeżono, że umowa przedwstępna nie została wykonana w zakresie przekazania prawa do korzystania z miejsca postojowego w hali garażowej oraz prawa do korzystania z ogródka z tarasem.

(dowód: umowa z 26.10.2011 r. – k. 47-63)

W dniu 7 grudnia 2011 r. strona pozwana wydała protokolarnie powódce ogródek wraz z tarasem oraz miejsce parkingowe.

(dowód: protokół zdawczo-odbiorczy z 7.12.2011 r. – k. 41)

Powódka wezwała do zapłaty kary umownej stronę pozwaną w terminie do 17 kwietnia 2012 r.

(bezsporne)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie bezspornym było, że strony zawarły umowę, w której zastrzeżono karę umowną na rzecz powódki.

Zgodnie z art. 483 § 1 kc dopuszczalne jest zastrzeżenie, że naprawienie szkody wynikłej z nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi poprzez zapłatę kary umownej w postaci określonej sumy pieniężnej.

Analiza umowy przedwstępnej łączącej strony prowadziła do wniosku, że przedmiot umowy obejmował cztery wyróżnione elementy, m.in. lokal, miejsce postojowe i ogródek z tarasem (por § 2 pkt 1 umowy), przy czym terminy przekazania lokalu i przekazania miejsca postojowego oraz ogródka zostały określone odrębnie (por. § 7 pkt 4 umowy). W umowie zastrzeżono protokolarny odbiór przedmiotu umowy, nie ograniczając go do wybranych elementów, w tym w szczególności do samego lokalu ((por. § 7 pkt 7 umowy). Wobec tego nie ulegało wątpliwości, że strona pozwana zobowiązana była wydać protokolarnie wszystkie elementy określone jako przedmiot umowy, w tym także ogródek i miejsce postojowe.

Strona pozwana twierdziła, że swoje zobowiązanie wykonała już 24 stycznia 2011 r. Przeczą temu jednak jej własne oświadczenia w toku kontaktów z powódką. Po pierwsze we wrześniu 2011 r. pracownik pozwanego wskazał na konieczność korekty naliczenia opłat z tytułu korzystania z miejsca postojowego, wskazując, że nie zostało ono wydane. Po drugie w umowie przyrzeczonej wprost zawarto oświadczenie, że umowa przedwstępna nie została wykonana w zakresie przekazania miejsca postojowego i ogródka. Dodatkowo wypada też zauważyć, że ostatecznie strona pozwana zdecydowała się wydać wskazane elementy przedmiotu umowy protokolarnie w dniu 7 grudnia 2011 r. Zdaniem Sądu wskazuje to wprost, że pozwana zdawała sobie sprawę, że początkowo błędnie interpretowała zapisy umowy przedwstępnej i nie wszystkie obowiązki z tej umowy zostały wykonane.

Wobec powyższego powódka była uprawniona do żądania zapłaty kary umownej zgodnie z umową przedwstępną. Cała kara umowna wynosiła 9197,76 zł, w tym za okres od 16 lipca 2011 r. do 16 października 2011 r. $93 \times 0,02 \% \times 246232,53$ zł, tj. 4579,93 zł, za okres od 17 października 2011 r. do 7 grudnia 2011 r. 4560,36 zł jako suma odsetek ustawowych liczonych od kwoty 246232,53 zł. Sąd przyjął, że strona pozwana faktycznie dysponowała pozwoleniem na użytkowanie budynku od 1 czerwca 2011 r., albowiem nie zaprzeczyła tej okoliczności w sprzeciwie od nakazu zapłaty.

Za nieuzasadniony Sąd uznał zarzut, że powódka nie poniosła żadnej szkody i dlatego nie należy jej się kara umowna. W sytuacji, gdy powódka nie mogła korzystać miejsca parkingowego, zmuszona była albo korzystać z takiego miejsca w innej lokalizacji (co generuje dodatkowe koszty), albo też parkować samochód w miejscu niezadaszonym, co powoduje szybsze zużywanie się pojazdu. Zastrzeżenie kary umownej ma na celu uniknięcie sporu, jak wysokie byłyby koszty związane z niemożliwością korzystania z miejsca parkingowego.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy za nieuzasadnione uznać należało także zmniejszenie kary umowne z powodu wykonania zobowiązania w znacznej części (por. art. 483 § 1 kc). Sam mechanizm obliczania kary umownej wprowadzał już zabezpieczenie interesu pozwanego. Kara ta za każdy dzień zwłoki nie przekraczała najpierw 0,02 % ceny, a następnie stopy odsetek ustawowych, a jej wysokość była zależna wyłącznie od zachowania pozwanego, który poprzez szybsze wydanie przedmiotu umowy mógł zmniejszyć rozmiar kary. Ostatecznie wynosiła zatem i tak jedynie 3,73 % umówionej ceny sprzedaży. Nie ma powodów, ażeby obliczać ją proporcjonalnie do wartości nieprzekazanych praw określonych w umowie. Wartości te (po 100 zł netto) nie zostały bowiem obliczone w sposób

odzwierciedlający ich wartość ekonomiczną. Wypada zauważyć, że skoro strona pozwana najpierw zachęcała do zakupu lokalu, proponując miejsce parkingowe i ogródek na warunkach promocyjnych, to nie może obecnie tak interpretować umowy, ażeby nie wykonanie przedmiotu umowy objętego promocją w terminie nie wiązało się z jakąkolwiek sankcją. Promocja stawałaby się bowiem częściowo fikcją i wprowadzałaby w błąd nabywcę.

Wobec powyższego Sąd zasądził na rzecz powódki kwotę 4570,14 zł jako przypadającą na jej rzecz część świadczenia podzielnego (por. art. 379 § 1 kc) z tytułu zastrzeżonej kary umownej, jak w pkt I wyroku.

O odsetkach od tej kwoty orzeczono na podstawie art. 481 kc w zw. z art. 455 kc, w sytuacji gdy strona pozwana nie kwestionowała daty przesądowego wezwania do zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zasądzając na rzecz powoda zwrot kosztów opłaty sądowej od pozwu w kwocie 100 zł, kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 600 zł, opłaty skarbowej od udzielonego w sprawie pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, a także kosztów dojazdu powódki i jej pełnomocnika na dwa terminy rozprawy z G. do W.. Koszty te w zakresie przelotu samolotem i przejazdu pociągiem zostały udokumentowane, natomiast w zakresie dojazdu na lotnisko nie przekraczały przeciętnych stawek przejazdu taksówką. Sama konieczność skorzystania z tego rodzaju transportu była niewątpliwa, z uwagi na odległość pomiędzy tutejszym sądem, a miejscem zamieszkania powódki i jej pełnomocnika.