

Sygnatura akt I C 154/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 27-06-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant: Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 27-06-2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) s.k.a.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) s.k.a. na rzecz powódki M. B. kwotę 5.498,08 zł (pięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt osiem złotych 8/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 13 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty;

II. umarza postępowanie w części co do kwoty 27.243,35 zł;

III. oddala powództwo w pozostałej części;

IV. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.858,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 154/13

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 5 lutego 2012 r. powódka M. B. domagała się zapłaty na swoją rzecz od strony pozwanej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) we W. kwoty 45137,18 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 lipca 2012 r.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony łączyła przedwstępna umowa sprzedaży z 9 czerwca 2011 r., na podstawie której strona pozwana zobowiązała się sprzedać powódce lokal mieszkalny. Zgodnie z umową cena sprzedaży miała zostać zapłacona w trzech częściach. W ciągu 24 godzin od podpisania umowy powódka miała uiścić 2000 zł, do 8 lipca 2011 r. 10 % ceny brutto, tj. 45137,18 zł, pozostałą część w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania, które miało nastąpić niezwłocznie po podpisaniu protokołu odbioru końcowego budynku obejmującego lokal powódki.

Powódka zapłaciła jedynie 10 % ceny, a wobec braku dalszej zapłaty strona pozwana odstąpiła od umowy, zatrzymując kwotę 17898,83 zł jako karę umowną zastrzeżoną na wypadek odstąpienia od umowy przez pozwanego na skutek okoliczności zawinionych przez powódkę, a pozostałą kwotę na poczet odszkodowania uzupełniającego.

Zdaniem powódki zastrzeżenie kary umownej w razie odstąpienia od umowy przez pozwanego miało charakter klauzuli niedozwolonej, albowiem kształtowało obowiązki powódki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszało jej interes. Obowiązek zapłaty kary umownej na skutek okoliczności zawinionych przez powódkę następował bowiem zawsze, a w przypadku pozwanego jedynie w dwóch sytuacjach. Ponadto wysokość kary umownej była niekorzystnie dla powódki różnicowana. Ponadto zastrzeżenie kary umownej nastąpiło na wypadek niewykonania zobowiązania niepieniężnego.

Powódka kwestionowała także prawo do naliczenia odszkodowania uzupełniającego przekraczającego zatrzymaną karę umowną.

W odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 7 marca 2013 r. strona pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana wskazała, że powódka została prawidłowo obciążona karą umowną, zgodnie z umową łączącą strony.

Pismem złożonym w dniu 19 czerwca 2013 r. powódka cofnęła pozew o zapłatę kwoty 27243,35 zł, wobec zapłaty dokonanej w toku procesu i ograniczyła swoje żądanie do zapłaty kwoty 17893,83 zł, a także odsetek od kwoty 45137,18 zł od dnia 5 lipca 2012 r. do dnia 12 czerwca 2013 r. w kwocie 5498,08 zł oraz dalszych odsetek od kwoty 17893,83 zł od dnia 13 czerwca 2013 r.

Strona pozwana oświadczyła, że wpłata dokonana w toku procesu była równoznaczna z częściowym uznaniem powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 9 czerwca 2011 r. powódka M. B. zawarła ze stroną pozwaną (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) we W. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego. Cena brutto została ustalona na kwotę 451371,84 zł.

W umowie zastrzeżono, że powódka zapłaci w terminie do 8 lipca 2011 r. 10 % ceny brutto, tj. 45137,18 zł, z czego 4 % będzie stanowić kwotę zadatku. Pozostałą część ceny powódka miała zapłacić po zakończeniu prac budowlanych i podpisaniu protokołu odbioru końcowego budynku obejmującego jej lokal, na odrębne pisemne wezwanie, Strona pozwana zobowiązana była m.in. do wybudowania nieruchomości obejmującej lokal powódki. Nieuiszczenie ceny uprawniało pozwanego do odstąpienia od umowy z winy powódki. W razie odstąpienia od umowy przez pozwanego z winy powódki, pozwany miał prawo zatrzymać 4 % ceny sprzedaży brutto jako karę umowną za niewykonanie zobowiązania przez powódkę. W przypadku opóźnienia w podpisaniu umowy przyrzeczonej z winy sprzedawcy prawo do odstąpienia od umowy miała powódka, a na jej rzecz zastrzeżono w takim wypadku karę umowną w wysokości 4 % ceny sprzedaży brutto.

(dowód: przedwstępna umowa sprzedaży – k. 14-20)

Powódka zapłaciła 10 % ceny brutto w terminie zastrzeżonym, a następnie zrezygnowała z zawierania umowy przyrzeczonej i nie wpłaciła pozostałej części ceny.

(dowód: przesłuchanie powódki – rozprawa w dniu 23 maja 2013 r.)

Strona pozwana odstąpiła od przedwstępnej umowy sprzedaży pismem z 17 maja 2012 r. wobec nieuiszczenia brakującej części ceny przez powódkę na odrębne wezwanie.

(dowód: pismo z 17.05.2012 r. – k. 24-25)

W dniu 30 maja 2012 r. powódka zwróciła się o zwrot wpłaconej części ceny pomniejszonej o karę umowną w wysokości 17893,83 zł.

(dowód: pismo z 30.05.2012 r. – k. 26)

Strona pozwana zwróciła powódce kwotę 27243,35 zł w dniu 12 czerwca 2013 r.

(bezsporne)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo w części ograniczonej nie zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie strony zawarły umowę przedwstępną z cechami umowy deweloperskiej, w której zastrzeżono karę umowną na rzecz strony pozwanej w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie powódki. Sporna pomiędzy nimi była ostatecznie jedynie dopuszczalność takiego zastrzeżenia.

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.

Zdaniem Sądu zastrzeżenie wskazanej kary nie naruszało wskazanego przepisu, albowiem kara ta związana była z niewykonaniem zobowiązania w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej. Tego rodzaju zobowiązanie wynikające z umowy przedwstępnej może być zabezpieczone karą umowną. Typowym zabezpieczeniem wykonania umowy przedwstępnej jest zadatek wręczany przy zawieraniu umowy (por. art. 394 § 1 kc). Strony umowy przedwstępnej mogą się jednak umówić, że funkcję zadatku spełni świadczenie wręczone już po zawarciu umowy, jak to wprost zaznaczono w umowie łączącej strony. Podstawą takiego postanowienia będzie wówczas przepis art. 483 § 1 kc. Dla powódki było zresztą jasne (co przyznała w toku przesłuchania), że wycofanie się z umowy wiązać się będzie z konsekwencjami finansowymi. Wypada zauważyć, że w umowie deweloperskiej zapłacie całej ceny towarzyszy wydanie lokalu w celu dokonania prac wykończeniowych przez nabywcę. Dopiero wykonanie tych prac pozwala na uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku. Takie pozwolenie otwiera natomiast drogę do zawarcia umowy przyrzeczonej. Jest wobec tego oczywistym, że odmowa zapłaty ceny oznacza także uchylenie się od wykonania zobowiązań niepieniężnych z umowy przedwstępnej.

Brak było podstaw do uznania wskazanego postanowienia umownego za niedozwolone w rozumieniu art. 385¹ kc. Sankcja w postaci kary umownej z powodu nie dojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej została zastrzeżona na rzecz obu stron umowy (por. § 9 ust. 3 i 4 umowy) bez limitowania zakresu winy kontrahentów i w identycznej wysokości 4 % umówionej ceny brutto. Dotyczyła tego samego zobowiązania – zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zdaniem Sądu za niedopuszczalne można było uznać jedynie potencjalne próby ograniczenia odpowiedzialności sprzedawcy poprzez zawężającą interpretację postanowienia określającego zakres jego odpowiedzialności.

Wypada zauważyć, że pewne dodatkowe kary umowne zostały zastrzeżone na rzecz powódki w niższej wysokości, albowiem nie dotyczyły obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, lecz obowiązków związanych z przekazaniem przedmiotu umowy w celu jego wykończenia przez nabywcę. Dopuszczalne jest określanie kary umownej w różny sposób w zależności od charakteru niewykonanego obowiązku.

Wobec powyższego Sąd uznał, że strona pozwana miała prawo zatrzymać kwotę 17893,83 zł jako zastrzeżoną karą umowną i oddalił powództwo o jej zapłatę, jak w pkt III wyroku.

Powódka miała natomiast prawo domagać się kwoty 27243,35 zł jako części ceny przekraczającej karę umowną. Kwota ta została zapłacona w toku procesu, w dniu 12 czerwca 2013 r. Było poza sporem, że termin płatności tej kwoty upłynął już 5 lipca 2012 r. Wobec tego powódka mogła na podstawie art. 481 kc domagać się odsetek ustawowych od tej kwoty za okres od 5 lipca 2012 r. do 12 czerwca 2013 r. w wysokości 3328,10 zł. Wobec powyższego wskazaną kwotę zasądzono na rzecz powódki, jak w pkt I wyroku, wraz z dalszymi odsetkami od 13 czerwca 2013 r., stosownie do art. 482 § 1 kc. Błąd rachunkowy w wyroku sprostowano odrębnym postanowieniem.

O powództwie w części cofniętej orzeczono na podstawie art. 355 § 1 kc i art. 203 § 1 i 4 kpc, jak w pkt III wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 kpc. Pierwotne powództwo było uzasadnione w 60,95 %, wobec czego na rzecz powódki zasądzono 60,95 % poniesionych przez nią kosztów procesu w kwocie 2400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego oraz 2257 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu pomniejszone o 59,05 % kosztów zastępstwa procesu pozwanego w kwocie 2400 zł.