

Sygnatura akt IX Cupr 1092/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 16-10-2013 r.

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

Przewodniczący:SSR Jolanta Malik

Protokolant:Miroslaw Jabłoński

po rozpoznaniu w dniu 9-10-2013 r. we W.

sprawy z powództwa M. P., P. P.

przeciwko (...) Sp. z o.o. - spółka komandytowa z siedzibą we W.

o zapłatę

I. oddala powództwo,

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt. IX C upr 1092/12

(...)

Powodowie M. P. i P. P. wnieśli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od strony pozwanej (...) Sp. z o.o.- sp.k. (przekształconej w (...) Sp. z o.o.- S.K.A.) we W. kwoty 2.784,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 02.04.2012r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Uzasadniając roszczenie powodowe wskazali, że w dniu 23.03.2012r. zawarli z pozwaną spółką w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży zakupu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na 3 kondygnacji budynku przy ul. (...) we W. wraz udziałem w garażu wielostanowiskowym, uzgadniając termin zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży na 31 grudnia 2010r. oraz, że w razie zwłoki w zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości pozwany zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz powodów kary umownej według wzoru wskazanego w treści umowy.

Powodowie wskazali nadto, że z uwagi na niedotrzymanie przez pozwanego ustalonych pomiędzy stronami terminów, ponosili oni dodatkowe koszty związane z podwyższoną ratą kredytu z uwag na konieczność jego ubezpieczenia oraz koszty anektowania umowy kredytowej o nowe terminy zakończenia inwestycji. Wskazali, że kierowanie do strony pozwanej wezwania do dobrowolnego uregulowania należności pozostały bezskuteczne.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz od powodów solidarnie kosztów procesu.

Przyznała, że strony 30.03.2011 r. zawarły umowę przedwstępną, o treści wskazywanej przez powodów, a 23.03.2013r. umowę sprzedaży, a w ramach wzajemnych zobowiązań pozwana zobowiązała się do wybudowania, przekazania w posiadanie i przeniesienia prawa własności na powodów lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych, a powodowie do zapłaty ceny, ewentualnej waloryzacji, odsetek, do odbierania lokalu oraz jego wykończenia i zawiadomienia o tym strony pozwanej w terminie 100 dni od odbioru lokalu. Zarzuciła jednak, że zgodnie z treścią umowy powodowie byli zobowiązani do zapłaty ceny w dwóch transzach – do 09.05.2011r. i do 25.05.2011r.,

a po aneksowaniu – do 09.06.2011r. Z kolei pozwana zobowiązana była do przekazania lokalu w terminie do 31.05.2011r. oraz przeniesienia jego własności do 30.06.2011r., lecz nie wcześniej niż po uregulowaniu przez powodów wszelkich należności wynikających z umowy, stąd nie pozostawała w zwłoce do czasu ich uregulowania. Stan istnienia zaległości w postaci waloryzacji skutkowało, że powodowie do 20.03.2012r. nie mogli żądać od pozwanej spełnienia świadczenia wzajemnego w postaci przeniesienia prawa własności. Nadto strona pozwana zarzuciła, że zapisy umowy łączącej strony nie przyznają uprawnień powodom do naliczania kar umownych w każdym przypadku niedochowania terminu do przeniesienia własności, a jedynie wyłącznie wówczas, gdy kupujący nabyli prawo do odstąpienia od umowy, ale z niego nie skorzystali. Tymczasem powodowie nie zapłacili kwoty wynikającej z waloryzacji, a tym samym nie uiszczając wszystkich należności wynikających z umowy - tego prawa nie nabyli. Z tych samych względów zdaniem strony pozwanej powodowie nie są uprawnieni do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

W piśmie procesowym z 18.04.2013r. powodowie wskazali, że umowa zawiera klauzule niedozwolone, w tym w zakresie zastrzeżenia waloryzacji. W piśmie 19.07.2013r. wskazali nadto, że dochodzona przez nich kara umowna została wyliczona zgodnie z § 9 ust. 4 umowy przyrzeczonej, tj. w wysokości 200 zł za każdy pełny miesiąc zwłoki i jako że pozwana pozostawała w zwłoce 8 miesięcy, należna im kara umowna wynosi 1600 zł. Na rozprawie w dniu 09.10.2013r. pełnomocnik powodów wycofał się ze stanowiska, że kara umowna należna powodom liczona jest według wskazanego w pozwie wzoru, ale w sposób wskazany powyżej. Pozostała kwota dochodzona pozwem tj. 1183 zł stanowi odszkodowanie za szkodę, którą ponieśli powodowie z tytułu ubezpieczenia spłaty kredytu za okres od 30.03.2011 do 23.03.2012 (pismo procesowe z 8.01.2013).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30.03.2011r. powodowie jako małżonkowie pozostający w ustawowej wspólności majątkowej zawarli ze stroną pozwaną umowę sprzedaży nazwaną „umową przedwstępną sprzedaży zakupu lokalu mieszkalnego” nr (...) położonego na trzeciej kondygnacji budynku wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, udziałem we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego (miejsca postojowego oraz zamkniętego boks garażowego), sporządzoną w formie aktu notarialnego.

Cena zakupu lokalu mieszkalnego wraz z powyższymi prawami została ustalona na kwotę 371.237,79 zł. (§ 3 ust. 1.), którą kupujący zobowiązał się zapłacić w następujący sposób:

- kwotę 74.247,31 zł w terminie do dnia 09.05.2011r.;
- kwotę 296.990,48 zł w terminie do dnia 25.05.2011r. (§ 3 ust. 5)

Cena zakupu podlegać miała waloryzacji według następujących zasad:

- waloryzacji podlegać miała nie zapłacona część ceny przedmiotu umowy;
- nie wpłacona część ceny waloryzowana miała być raz w miesiącu, pierwszego dnia każdego miesiąca kalendarzowego;
- waloryzacja miała być naliczana poczynając od 1 czerwca 2011r. ;
- wskaźnik waloryzacji wynosi 0,09 % miesięcznie. (§ 3 ust.3)

Termin wykonania przedmiotu umowy strony ustaliły na 31.05.2011r. (§ 4 ust.1)

Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony ustaliły na 30.06.2011r. i pod warunkiem uregulowania przez kupującego wszystkich należności wynikających z umowy przedwstępnej (§ 5 ust. 3). Kupujący zobowiązali się zawrzeć notarialną umowę sprzedaży, w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego wezwania wystosowanego przez sprzedającego (§ 5 ust. 4).

Kupującemu zostało przyznane prawo do odstąpienia od przedmiotowej umowy w przypadku zwłoki sprzedającego w wykonaniu przedmiotu umowy przekraczającej 90 dni w terminie do dnia zawarcia aktu notarialnego przenoszącego na kupującego własności nieruchomości. W przypadku zwłoki sprzedającego w stosunku do terminu, o którym mowa w § 5 ust. 3 umowy przekraczającej 90 dni, kupujący może odstąpić od umowy w terminie do dnia 31.08.2011r. (§ 9 ust.1 pkt b i c)

W sytuacji zaistnienia okoliczności uprawniających kupującego do odstąpienia od umowy, o których mowa w § 9 ust. 1 lit b lub c (tj. zwłoki sprzedającego w dochowaniu terminów z § 5 ust. 3. i § 5 ust. 4), a nie skorzystania z tego prawa, kupujący był uprawniony dochodzić od sprzedającego kary umownej za każdy pełny miesiąc zwłoki w wysokości 200 zł za każdy pełny miesiąc zwłoki. (§ 9 ust.4).

Dowód: akt notarialny - umowa z dnia 30.03.2011r. Rep. A nr 1869/2011 k.8-22

Pismem z 09.05.2011r. powodowie zwrócili się do strony pozwanej o przesunięcie terminu płatności drugiej raty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego (...) z 25.05.2011r. na 15.06.2011r., wskazując na zamiar uzyskania dofinansowania w ramach programu "Rodzina na swoim".

Dowód: wniosek z 09.05.2011r. k. 75

W dniu 23.05.2011r. strony zawarły aneks do „przedwstępnej umowy sprzedaży”, który zmieniły termin płatności drugiej raty ceny sprzedaży lokalu kwoty 296.990,48 zł na 09.06.2011r.

Strony zmieniły też brzmienie § 4 ust 1 umowy, ustalając termin wykonania jej przedmiotu na 13.06.2011r.

Dowód: akt notarialny z 23.05.2011r - aneks do umowy przedwstępnej z dnia 30.03.2011r. k. 76-77

W dniu 07.06.2011r. powód dokonał na rzecz strony pozwanej wpłaty kwoty 296.990,48 zł tytułem ceny sprzedaży lokalu.

Dowód: potwierdzenie przelewu k. 79

W dniu 20.03.2012r. powód dokonał na rzecz strony pozwanej wpłaty kwoty 2.672,91 zł tytułem „waloryzacji”.

Dowód: potwierdzenie przelewu k. 78

W dniu 23.03.2012. w kancelarii notarialnej strony zawarły umowę przyrzeczoną. Cena sprzedaży umowy została ustalona na łączną kwotę brutto 373.910,70 zł. Strony oświadczyły, że cena ta została w całości zapłacona przez kupujących przed zawarciem umowy przyrzeczonej.

Dowód: akt notarialny - umowa sprzedaży z dnia 23.03.2012r. Rep. (...) k. 23-35

Powodowie są stroną preferencyjnego kredytu mieszkaniowego z dnia 01.06.2011r. udzielonego na zakup nieruchomości położonej we W. przy ul. (...); w okresie od 30.06.2011r. do 24.02.2012r. zostały zapłacone odsetki z tytułu ubezpieczenia spłaty kredytu w okresie przejściowym w wysokości 1.183,17 zł.

Dowód: zaświadczenie Banku (...) S.A. w W. z 21.08.2012r. k. 36

Pismem z dnia 07.11.2012r. powodowie bezskutecznie wezwali stronę pozwaną do zapłaty kwoty 2.784,00 zł tytułem kar umownych za zwłokę w podpisaniu umowy przyrzeczonej oraz kosztów podwyższonej raty kredytu.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 07.11.2012r. wraz potwierdzeniem nadania k. 37-38

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Okolicznością bezsporną pozostawało, że strony związane były postanowieniami „przedwstępnej umowy sprzedaży”, będącej w istocie umową deweloperską, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpiło z opóźnieniem w stosunku do terminu ustalonego w treści umowy oraz że powodowie ostatecznie zapłacili całość ceny sprzedaży ustalonej w umowie przedwstępnej, w tym wynikającej z klauzuli waloryzacyjnej. Co do pozostawania strony pozwanej w zwłoce uprawniającej powodów do dochodzenia roszczenia objętego pozwem, okoliczności faktyczne niniejszej sprawy ustalone zostały na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony.

Roszczenie powodów co do żądania zapłaty kary umownej należało rozpoznać w świetle art. 483 § 1 k.c. oraz łączącej strony umowy, roszczenie o zapłatę odszkodowania w świetle art. 471 k.c.

Z treści powyższej umowy wynika, że strona pozwana obowiązana była przenieść własność na rzecz powodów po spełnieniu przez nich świadczenia wzajemnego, jakim było uregulowanie wszelkich należności wynikających z umowy deweloperskiej. Zdaniem Sądu za należność taką uznać należy też kwestionowaną przez powodów waloryzację.

Po pierwsze wbrew twierdzeniu powodów, którzy wskazywali na zawarcie w treści umowy przez stroną pozwaną niedozwolonych postanowień umownych, w tym w zakresie klauzuli waloryzacyjnej, wskazać należy, że kwestia ta była przedmiotem kontroli Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 09.02.2011r. o sygn. akt XVII AmC 1567/09 oraz Sądu Apelacyjnego w Warszawie Wydział VI Cywilny z dnia 15.12.2011r. o sygn. akt. VIA Ca 860/11. Sąd orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela pogląd wyrażony w obu tych orzeczeniach, że pomimo użycia przez stronę pozwaną we wzorcu umownym pojęcia „waloryzacja”, w rzeczywistości w umowie nie zastrzeżono klauzuli waloryzacyjnej w rozumieniu art. 358 (1) § 1 k.c. Powyższe zapisy umowne dotyczyły głównych świadczeń stron i zostały oznaczone jednoznacznie, a przy tym w sposób nie kształtujący praw i obowiązków konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. Nie naruszają one tym samym rażąco interesów konsumenta. Zapis § 3 ust. 6 przedmiotowej umowy wskazuje bowiem sposób ustalenia ostatecznej ceny za nabywany lokal mieszkalny, określa zatem główne świadczenie nabywcy lokalu – konsumenta. Wyliczenie w oparciu o ten mechanizm ostatecznej ceny jaką ma uiścić nabywca lokalu nie przekracza możliwości przeciętnego konsumenta. Zdaniem Sądu, który podziela stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie, sposób ustalenia ceny w ten sposób jest jasny i nie stwarza dla stron umowy dowolności w określeniu jej końcowej wysokości. Sporny zapis określa jedynie procedurę obliczenia ceny ostatecznej lokalu mieszkalnego i dotyczy głównego świadczenia stron określonego jednoznacznie. Bezspornym pozostawało, że powodowie byli świadomi istnienia w umowie zapisu w postaci przedmiotowej klauzuli waloryzacyjnej oraz że kwotę z tego tytułu ostatecznie zapłacili.

Przedmiotowa klauzula nie spełnienia też przesłanek uznania jej za klauzulę niedozwoloną. Zgodnie z orzecznictwem ukształtowanie praw i obowiązków konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami w zakresie stosunku obligacyjnego, wyraża się w tworzeniu klauzul godzących w równowagę kontraktową stron (wyrok SN z 13072005r. I CK 832/04). Nawet więc gdyby przyjąć, że wskazane postanowienie umowne jest obiektywnie niejasne, nie jest zasadnym twierdzenie, że omawiana klauzula poprzez nieczytelne ustalenia końcowej należności konsumenta, przy przyjęciu ratalnej formy płatności, godzi w równowagę kontraktową stron, czy wprowadza nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta. Świadczenie stron wynikające z omawianej klauzuli umownej jest ekwiwalentne, stąd nie wprowadza tego rodzaju dysproporcji. Nie zachodzą też podstawy do przyjęcia, że przedmiotowe postanowienie umowne jest niezrozumiałe dla przeciętnego konsumenta, że wykorzystuje jego niewiedzę, wprowadza w błąd co do wysokości należnego świadczenia, czy też nie pozwala podjąć świadomej i swobodnej decyzji. Żadna z tych okoliczności nie zachodzi. Kwestionowane zapisy umowne są jasne i umożliwiały już na etapie zawierania umowy obliczenie ceny końcowej przy założeniu opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat. Nadto podkreślenia wymaga, że powodowie ostatecznie zapłacili wynikającą z waloryzacji kwotę, czym pośrednio przyznali jej zasadność, w tym, co do jej wysokości.

Nie sposób przyjąć też, że zapisy umowy uprawniają powodów do naliczenia kary umownej w każdej sytuacji niedochowania terminu przeniesienia własności. Z treści umowy wynika jednoznacznie, że uprawnienie to powstaje

wyłącznie w przypadku, gdy powodowie jako kupujący nabyli prawo do odstąpienia od umowy, z którego to prawa nie skorzystali. Tymczasem, wobec nieuregulowania przez powodów wszystkich należności wynikających z umowy, do dnia 20.03.2012r. nie byli uprawnieni do żądania od strony pozwanej spełnienia świadczenia wzajemnego w postaci przeniesienia własności. Strona pozwana nie pozostawała więc w zwłoce uzasadniającej zaistnienie uprawnień do odstąpienia przez powodów od umowy, a tym samym naliczania kary umownej będącej przedmiotem pozwu, co przesądza o niezasadności roszczenia powodów w tym zakresie.

Za niezasadne należało uznać dochodzenie przez powodów poniesionych kosztów tzw. ubezpieczenia pomostowego. W przypadku roszczenia opartego na art. 471 k.c. zaistnieć muszą bowiem łącznie trzy przesłanki odpowiedzialności kontraktowej, określone w tym przepisie tj. niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania, fakt poniesienia szkody oraz związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą. Powodowie nie wykazali, że strona pozwana w okresie 30.06.2011 do 23.03. 2012 nie była gotowa do przeniesienia własności przedmiotowego lokalu. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tamtym okresie pozostawały jednak do uregulowania przez powodów należności wynikającej z umowy deweloperskiej, a zgodnie z treścią umowy łączącej strony, uniemożliwiało to przeniesienie własności przedmiotu umowy. Stąd, do zawarcia umowy ostatecznej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powodów. Tym samym przesłanki odpowiedzialności z art. 471 k.c., wobec pozostawania przez stronę powodową w zwłoce z zapłatą świadczenia umownego w postaci waloryzacji, nie zostały spełnione.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w pkt. I. sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądając do powodów solidarnie jako strony przegrywającej zwrot kosztów postępowania w postaci kosztów zastępstwa procesowego strony pozwanej.