

Sygnatura akt IX C 316/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 05-12-2013 r.

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

Przewodniczący: SSR Beata Wójtowicz-Woźniczka

Protokolant: Anna Torończak

po rozpoznaniu w dniu 21-11-2013 r. we W.

sprawy z powództwa A. B., W. B. (1)

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

- o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W. – na rzecz powodów - A. B. i W. B. (1) - łącznie kwotę 14.186,30 zł (czternaście tysięcy sto osiemdziesiąt sześć złotych 30/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 23.11.2012r. do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem, iż spełnienie świadczenia na rzecz jednego z powodów zwalnia względem drugiego;

II. oddala powództwo dalej idące;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów łącznie kwotę 3.129,00 zł kosztów procesu z tym zastrzeżeniem, iż spełnienie świadczenia na rzecz jednego z powodów zwalnia względem drugiego.

**Sygnatura akt IX C 316/13**

## UZASADNIENIE

Powodowie - A. B. i W. B. (1) - wnieśli o zasądzenie od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. we W. na ich rzecz solidarnie kwoty 14.220,97 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 23.11.2012r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu stosownie do norm prawem przepisanych.

Uzasadniając roszczenie wskazali, że w dniu 09.08.2010r. zawarli z poprzednikami prawnymi strony pozwanej - P. G. i M. N. prowadzącymi działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej (...)C. umowę zobowiązującą właściciela gruntu do wybudowania domu, ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży tego lokalu za kwotę 346.853,00 zł brutto. Przeniesienie własności lokalu miało nastąpić w terminie 3 miesięcy od dnia uzyskania zaświadczenia o samodzielności przedmiotowego lokalu oraz po zawiadomieniu przez stronę pozwaną właściwego organu o zakończeniu budowy, jednak nie później niż do dnia 30.06.2011r. pod warunkiem zapłaty całej ceny sprzedaży i uregulowaniu przez powoda wszystkich należności wynikających z umowy oraz kosztów administracyjnych i kosztów zużytych mediów. Sprzedający zobowiązali się też zgłosić gotowość przekazania lokalu do wykonania prac wykończeniowych w terminie do 30.12.2010r. Powodowie zapłacili cenę sprzedaży nieruchomości i dokonali wymaganych wpłat, a strona pozwana zapewniała, że oddanie do ich dyspozycji lokalu mieszkalnego nastąpi nie później niż do 30.11.2010r. Termin ten został potwierdzony przez pozwanych w ramach spotkania na „dniach otwartych” 18.09.2010r. Okazało się jednak, że po zapłaceniu przez powodów całości ceny strona pozwana nie przekazała powodom lokalu w umówionym terminie. Pozwani w piśmie z 29.12.2010r. po raz pierwszy wskazali na konieczność przesunięcia terminu przekazania lokalu do prac wykończeniowych, wskazując na wystąpienie siły wyższej oraz inne okoliczności od nich niezależne oraz na opóźnienie w przyłączeniu mediów. Dalej powodowie

podali, że wezwania kierowane do pozwanych o wydanie lokalu i zapłatę kar umownych oraz odszkodowania pozostały bezskuteczne. Podkreślili nadto, że do 28.10.2010r. wpłacili całość kwoty należnej tytułem umowy w związku z zapewnieniami pozwanego, że lokal oddany będzie przed terminem. O przesunięciu terminu wydania lokalu powodowie zostali jednak poinformowani na jeden dzień przed ustalonym terminem oddania, co wyklucza istnienie przyczyn opóźnienia wcześniej. Podali też, że odraczanie wyznaczenia terminu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu motywowane było przez pozwanych niedopłatą powodów wynikającą z należności za media. Po raz pierwszy termin zawarcia umowy przyrzeczonej pozwani wyznaczyli w piśmie z 15.03.2012r., ustalając go na 27.03.2012r., a wówczas opłaty za media nie były jeszcze w całości uiszczone, co obala tezę o uzależnieniu powyższego od podpisania aktu notarialnego. Nadto powodowie podali, że zobowiązani byli do uiszczenia zaliczki na koszty zarządu nieruchomością oraz opłat za media w wysokości 500 zł za każdy z pierwszych trzech miesięcy od przyznania lokalu do wykonania prac wykończeniowych. Powodowi dokonali jednak nie trzech, ale czterech wpłat, nadto wyzwali pozwanych do podania wysokości niedopłaty, czego nie uczynili, a koszty te zostały ostatecznie uiszczone przez nich bezpośrednio po ustaleniu przez pozwanych kwoty niedopłaty. Powodowie podali, że opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej wynosiło 270 dni a gotowość do przekazania lokalu została przez pozwanych wyrażona dopiero w piśmie z 13.05.2011r., w którym wskazano dzień 20.05.2011r. na dokonanie tej czynności, co z resztą w tej dacie uczyniono tj. -po 140 dniach od terminu wskazanego w umowie. Z tego tytułu powodowie dochodzą kary umownej w kwocie żądania pozwu. Wezwanie do zapłaty tej kwoty skierowane do strony pozwanej pozostało bezskuteczne.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 07 lutego 2013r. w całości uwzględniono żądanie pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powodów na jej rzecz solidarnie kosztów procesu stosownie do norm prawem przepisanych.

Motywuując tak wyrażone stanowisko w sprawie przyznała, że strony postępowania związane były umową z dnia 09.08.2010r. Zarzuciła jednak, że w działaniu strony pozwanej brak jest przesłanek zasadności naliczania kar umownych tj. nienależytego wykonania zobowiązania oraz winy w uchybieniu terminu. Umowa wprost zawierała zapis o zmianie terminów w niej określonych z powodu okoliczności niezależnych od sprzedającego. Tym samym podała, iż brak jest po jej stronie winy w ewentualnych, podawanych przez powodów, uchybieniach terminom, których zmiany wynikały bądź z przyczyn od strony pozwanej niezależnych, bądź z winy powodów. Przyczyny opóźnienia tak w wydaniu lokalu jak i przeniesieniu własności upatrywali w złych warunkach atmosferycznych oraz w opóźnieniu dostawców mediów. Pozwana zwróciła także uwagę na nieuregulowanie przez powodów kosztów administracyjnych i kosztów zużytych mediów, co także, jej zdaniem, doprowadziło do opóźnień w wykonaniu obowiązków nałożonych umową. Pozwana wielokrotnie wzywała także powodów do wyrażenia zgody na przejęcie długu przez stronę pozwaną od jej poprzedników prawnych. Wielokrotnie też wzywała powodów do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości. Podano też, że w wyniku błędów organów administracyjnych znacznie przedłużyło się wydanie zaświadczeń o samodzielności lokalu, otrzymując je w listopadzie 2011r. jednak z błędami, więc musiała ponownie ubiegać się o prawidłowe zaświadczenia.

Strona pozwana złożyła także oświadczenie o potrąceniu kwoty 20.000 zł tytułem kary umownej nałożonej na powodów w związku z nienależytym wykonaniem ciążącego na nich zobowiązania w zakresie wykonania prac wykończeniowych, zgodnie ze sztuką budowlaną, projektem umową oraz przepisami BHP. Powodowie dokonali bowiem dowolnych przeróbek dotyczących umiejscowienia urządzeń sanitarnych w pomieszczeniu łazienkowym. Nadto powodowie prowadzili prace wykończeniowe z naruszeniem przepisów BHP, bowiem w lokalu przebywały osoby małoletnie.

W piśmie procesowym z dnia 27.03.2013r. powodowie podtrzymali swoje stanowisko w sprawie, podając iż zimą 2009 / 2010 temperatury zewnętrzne nie odbiegały od typowych temperatur zimowych właściwych w tym okresie dla strefy klimatycznej, w obszarze której realizowana była inwestycja. Nadto wskazano, iż wykonawca ponosi odpowiedzialność także za działania i zaniechania innych osób, z których pomocą wykonuje zobowiązanie.

Powodowie zaprzeczyli, by w sposób nienależyty wykonali swe zobowiązanie tj. by w trakcie prac wykończeniowych dokonano samodzielnych przeróbek.

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

W dniu 09.08.2010r. w Kancelarii Notarialnej we W. przed notariuszem W. K. powodowie A. B. i W. B. (1) zawarli z P. G. i M. N. prowadzącymi działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą M. N., (...) S.C. umowę zobowiązującą właściciela gruntu do wybudowania, na działce gruntu nr (...), o powierzchni 4.967,06 m<sup>2</sup> obręb (...) K., położonej w miejscowości K., w gminie D., budynku mieszkalnego w ustalonym standardzie wykończenia i wyposażenia a nim lokalu mieszkalnego nr (...), a nadto zobowiązującą do ustanowienia odrębnej własności w/w lokalu i jego sprzedaży. (§ 4). Równocześnie sprzedający oświadczyli, iż są właścicielami opisanej wyżej nieruchomości, gdzie miała być prowadzona opisana wyżej inwestycja.

Cenę przedmiotu umowy strony ustaliły na kwotę 346.853,00 zł, w tym należny podatek od towarów i usług (§ 5 ust. 1.)

Przeniesienie własności lokalu miało nastąpić w terminie do trzech miesięcy od dnia uzyskania zaświadczenia o samodzielności przedmiotowego lokalu oraz po zawiadomieniu przez stronę sprzedającą właściwego organu o zakończeniu budowy, jeśli organ ten, w terminie do 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji, nie później jednak niż do dnia **30.06.2011r.** pod warunkiem zapłacenia całej ceny sprzedaży i uregulowaniu przez kupującego wszystkich należności wynikających z umowy oraz kosztów administracyjnych i kosztów zużytych mediów m.in. prądu, gazu i wody. (§ 7 ust. 2.)

Strona sprzedająca zastrzegła sobie prawo przesunięcia terminu, o którym mowa w ust. 2, o okres opóźnienia, spowodowanego zdarzeniami niezależnymi od strony sprzedającej. (§ 7 ust. 3.)

Termin realizacji mógł nadto ulec zmianie wskutek wystąpienia siły wyższej lub innych ważnych powodów ( np. decyzja administracyjna wstrzymująca budowę, warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie robót ) niezależnych od sprzedającego. (§ 7 ust. 4)

Dalej strony zastrzegły, iż przedłużenie terminu, o którym mowa w ust. 2. z przyczyn wymienionych w ust. 3. i 4 nie będzie stanowiło podstawy do dochodzenia kar umownych. W przypadku uchybienia przez stronę sprzedającą z jej winy terminowi zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z innych przyczyn niż wymienione w ust. 3 i 4 strona sprzedająca zobowiązała się do zapłaty kary umownej w wysokości 0,01 % ceny określonej w § 5 ust. 1. za każdy dzień zwłoki. (§ 7 ust. 5)

Strona sprzedająca zobowiązała się także zapłacić kupującemu tytułem kary umownej w wysokości 0,01 % ceny określonej w § 5 ust 1 za każdy dzień opóźnienia w razie niedotrzymania z winy strony sprzedającej terminu, o którym mowa w § 12 ust. 1 tj. terminu do przekazania lokalu celem wykończenia co miało nastąpić nie później niż 30.12.2010r., jednak nie więcej niż 10 % całości ceny. (§ 8 ust.1.)

Strona sprzedająca zobowiązała się zapłacić karę umowną, o której mowa wyżej (za opóźnienie w wydaniu lokalu) w terminie do 30 dni od dnia otrzymania od nabywcy pisemnego wezwania do zapłaty przelewem na wskazany w wezwaniu rachunek, z zastrzeżeniem że wezwanie do zapłaty zostanie przesłane listem poleconym, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, na adres strony sprzedającej wskazany w komparycji tego aktu lub ostatni adres zamieszkania (§ 8 ust. 2)

Powodowie jako kupujący oświadczyli, że jest im wiadomy fakt, że sprzedający rozważają możliwość poszerzenia składu osobowego wspólników, a także zmianę formy prowadzonej działalności gospodarczej po zawarciu niniejszej umowy. Sprzedający oświadczyli, że w razie powyższego dopełni wszelkich starań aby umowa została wykonana zgodnie z jego treścią. Powodowie zaakceptowali fakt możliwości poszerzenia składu osobowego sprzedającego po zawarciu umowy a także zmianę formy prowadzonej przez sprzedającego działalności gospodarczej po zawarciu umowy. Tym samym poszerzenie składu osobowego sprzedającego lub zmiana formy prawnej działalności nie

wymagają zgody kupującego. Jednakże jeśli z jakichkolwiek przyczyn taka zgoda będzie wymagana a także w przypadku przeniesienia przez sprzedającego wszelkich obowiązków wynikających z niniejszej umowy na inną spółkę prawa handlowego lub inny podmiot gospodarczy kupujący zobowiązali się udzielić takiej zgody na żądanie sprzedającego. Strony dalej oświadczyły że jedynie z ważnych powodów Kupujący nie udzielił powyższej zgody. W wypadku w którym kupujący nie udzielił zgody na piśmie na przejście zobowiązań wynikających z umowy, uważa się że nie wykonali umowy przedwstępnej. W takim wypadku sprzedający może od umowy odstąpić i zachować otrzymany od kupującego zadatek. (§ 10 ust.11)

Sprzedający zobowiązał się wybudować przedmiot umowy i zgłosić gotowość przekazania lokalu do wykonania prac wykończeniowych w terminie do **30.12.2010r.**(...) (§ 12 ust. 1).

Podany termin realizacji budowy mógł ulec zmianie wskutek wystąpienia siły wyższej (np. powódź, pożar) lub innych ważnych powodów (np. warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie robót, decyzje administracyjne wstrzymujące budowę) niezależnych od sprzedającego, a także w przypadku niewywiązania się kupującego z postanowień umownych . (§ 12 ust.2)

Po terminie o którym mowa w ust. 1. kupujący uprawniony był do dokonania odbioru przedmiotu umowy i części wspólnych budynku, w celu wykonania prac wykończeniowych pod warunkiem zapłaty całości ceny. (§ 12 ust.3)

Strony ustaliły wysokość zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na kwotę 500 zł za każdy z pierwszych 3 miesięcy licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym sprzedający przekazał lokal do wykonania prac wykończeniowych. Za kolejne miesiące zaliczka miała być liczona przez sprzedającego na podstawie udokumentowanych ponoszonych kosztów, za poprzednie miesiące. Zaliczki miały być płatne z góry do 10 – go dnia każdego miesiąca. (§ 13 ust. 3.)

(Dowód: umowa z dnia 09.08.2010r. - Akt notarialny nr Rep. (...)k. 10 – 26)

Poprzednicy prawni strony pozwanej rozpoczęli inwestycję, na której wzniesiony został budynek a w nim lokal powodów wiosną 2009r.

(dowód: przesłuchanie przedstawiciela strony pozwanej K. N. (1) k. 250)

We wrześniu 2009r. Urząd Gminy D. poinformował P. G. w odpowiedzi na jego wniosek z dnia 01.09.2009r., o warunkach technicznych przyłączenia inwestycji do sieci kanalizacji sanitarnej. Wpięcie miało nastąpić do projektowanej gminnej sieci kanalizacyjnej w K.. Warunkiem przyłącza było zakończenie dwóch etapów inwestycji budowy sieci. Wpięcie do projektowanej kanalizacji sanitarnej było możliwe po wykonaniu gminnej inwestycji „Budowa kanalizacji sanitarnej w m. K. – etap. I.”

(Dowód: pismo z 08.09.2009r. k. 202; zeznania świadka R. M. k.215)

Zakład Usług (...) Sp. z o.o. w K. w odpowiedzi na wniosek (...) s.c. z dnia 06.01.2010r. poinformował, że zapewnia odbiór ścieków z 44 lokali posadowionych na działkach nr (...) w K. po wybudowaniu, odebraniu, przekazaniu do eksploatacji (...) Sp. z o.o. w K. zaprojektowanej sieci kanalizacji sanitarnej wykonywanej w ramach inwestycji przez Gminę D. na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przez Starostwo Powiatu W. nr (...) z dnia 31.05.2004r. oraz planowanej sieci kanalizacji sanitarnej zasilającej działki nr (...).

(Dowód: pismo (...) Sp. z o.o. z 12.01.2010r. k. 144)

Budowa miejskiej sieci kanalizacyjnej, do której zgodnie z warunkami przyłącza miało nastąpić wpięcie inwestycji rozpoczęła się w lipcu 2009, a miała się zakończyć we wrześniu 2010. Termin ten był terminem jedynie przewidywanym, a nie pewnym. Data ta została ustalona podczas przetargu, ale umowa była kilkakrotnie aneksowana, ostatecznie budowa skończyła się w połowie maja 2011 . Nie informowano dewelopera o aneksach. Po podpisaniu protokołu odbioru końcowego dwa miesiące trwała procedura przekazania map powykonawczych i ok. 21 dni

uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Przy rozmowach z deweloperem nigdy nie zapewniano że termin wynikający z umów między inwestorem Gminą D. a wykonawcą jest ostateczny.

(Dowód: pismo z 08.09.2009r. k. 202; zeznania świadka E. S. k .215)

Sieć kanalizacyjna od strony inwestora była gotowa do wpięcia. Przeszkodą był brak zakończenia w terminie miejskiej inwestycji kanalizacyjnej, gdzie inwestorem była Gmina D..

(Dowód: zeznania świadka W. C. k.185; przesłuchanie przedstawiciela strony pozwanej K. N. (1) k. 250)

Teoretycznie możliwe było alternatywne rozwiązanie odbioru ścieków w postaci szamb. Jednakże wymagało to odpowiednich prac projektowych i wykonawczych odrębnych od tych które przygotowywały inwestycje do wpięcia do powstającej sieci. Nadto to Zakład Usług (...) określa warunki przyłącza i te zostały nakreślone w ścisłym związku z projektowaną siecią kanalizacyjną w K..

(Dowód: zeznania świadka E. S. k .215; przesłuchanie przedstawiciela pozwanego K. N. (1) k. 250)

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z 13.09.2011r. udzielił pozwolenia na użytkowanie odcinka kanalizacji sanitarnej w K. na ul. (...) i sieć przemysłową do M..

(Dowód: decyzja nr (...)z 13.09.2011r. k. 201)

W dniu 07.11.2011r. Zakład Usług (...) Sp. z o.o. w K. dokonał odbioru technicznego sieci kanalizacji sanitarnej dla inwestycji strony pozwanej w K. przy ulicy (...).

(Dowód: protokół odbioru technicznego z 07.11.2011r.nr (...) k. 120)

Decyzją z dnia 12.07.2010r. Starosta Powiatu (...) zatwierdził projekt budowlany oraz udzielił pozwolenia spółce (...) S.A. we W. na budowę kontenerowej stacji transformatorowej wraz z liniami średniego i niskiego napięcia do zasilania budynków mieszkalnych przy ul. (...) na działkach nr (...) w K., Gm. D., a w dniu 27.07.2010r. a działkach nr (...).

(Dowód: decyzja nr (...)z 12.07.2010r. k. 137; decyzja nr (...)z 27.07.2010r. k. 139)

Poprzednik prawny strony pozwanej zawarł z (...) S.A. we W. umowę o przyłączenie inwestycji w K. do sieci energetycznej. Przyłącze do sieci energetycznej powiązane było z realizacją innego projektu - nowej sieci pozostającej na etapie projektowym. Wykluczone było rozdzielenie tych dwóch projektów, one wzajemnie się zazębiały. Ten drugi projekt był realizowany na rzecz innych odbiorców.

Wpięcie obu inwestycji następowało jednocześnie. Projekt sieci (...) S.C. powstawał do projektowanej większej inwestycji, projektowanej na długości ok. 4 km, przechodzącej praktycznie przez cały K.. Projekt dla (...) S.C. był realizowany bez zakłóceń. Samo wykonawstwo nie było opóźnione. Opóźnienia zachodziły na etapie projektowania i związane były z projektem tej drugiej inwestycji realizowanej na rzecz innych odbiorców. Przyczyną był brak zgody jednego z właścicieli gruntu na jego wykup pod sieć transformatorową. Projekt realizowany był przez podmiot zewnętrzny na zlecenie (...) SA.

Opóźnienie sięgnęło blisko 1 – go roku .

W dniu 12.05.2011r. EnerigaPro dokonała odbioru technicznego inwestycji (...) S.C. i przekazała do eksploatacji roboty inwestycyjne. Urządzenia zostały ocenione jako zdatne do podłączenia sieci.

W dniu 27.05.2011r. wykonawca instalacji energetycznej zwrócił się z wnioskiem do (...) S.A. o przyłączenie instalacji odbiorczej do sieci.

Prace związane z siecią energetyczną i jej przyłączem wykonywał na zlecenie (...) S.C. (...) SA, która nie dopuszcza możliwości wykonawstwa przez inne podmioty w tym samego inwestora. Inwestor wykonuje tylko instalacje w obrębie budynku i doprowadza ją do miejsca gdzie ma być usytuowana skrzynka energetyczna, co też uczyniono w terminie oczekując na realizację dalszej części sieci i podpięcie przez (...) SA.

(Dowód: pismo z 12.05.2011r. k. 141; protokół odbioru technicznego nr (...) z 13.05.2011r. 142; wniosek o przyłączenie instalacji z 27.05.2011r. k. 159; zeznania świadka R. M. k.215 ; przesłuchanie przedstawiciela pozwanego K. N. (1) k. 250)

Deweloper nie podejmował prób podłączenia się do innych przyłączy, z uwagi na skomplikowaną procedurę. Nie próbował szukać alternatywnego rozwiązania na etapie projektowania inwestycji.

(Dowód: przesłuchanie przedstawiciela pozwanego K. N. k. 250)

Żaden z dostawców nie informował o zmianach terminu co do wykonania sieci.

(Dowód: przesłuchanie przedstawiciela pozwanego K. N. k. 250)

Lokal powodów podczas dni otwartych w wrześniu 2010r. był niemal w całości wykończony. Wówczas deweloper zapewniał o możliwości przedterminowego oddania lokalu, nawet do końca 11/2010r.

(Dowód: dokumentacja zdjęciowa - k. 63; przesłuchanie powoda W. B. – k. 250; przesłuchanie przedstawiciela strony pozwanej K. N. (1) k. 250)

Pismem z dnia 29.12.2010r. poprzednik prawny strony pozwanej po raz pierwszy zawiadomił powoda, że na skutek wystąpienia siły wyższej oraz innych okoliczności niezależnych od sprzedających, m.in. nieodpowiedniego prowadzenia prac, temperatury zewnętrznej oraz przekroczenia umownego terminu przyłączenia mediów, termin przekazania lokalu do prac wykończeniowych ulegnie przesunięciu.

Wcześniej powodowie byli zapewniani że przyczyn opóźnienia nie będzie.

Powodowie decydując się na zawarcie umowy z (...) S.C. byli świadomi tego jaki jest stan inwestycji. Decydowali się na gotowy lokal.

(Dowód: pismo z dnia 29.12.2010r. k. 27; przesłuchanie powoda W. B. – k. 250)

W dniu 19.01.2011r. powodowie wezwali poprzednika prawnego strony powodowej do natychmiastowego wydania im lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy oraz do zapłaty na ich rzecz kwoty 693,80 zł w terminie 30 dni od doręczenia wezwania tytułem kary umownej za okres 31.12.2010r. do 19.01.2011r.

W odpowiedzi poprzednik prawny strony pozwanej odmówił zapłaty kary umownej oraz wydania lokalu, wskazując na, zastrzeżoną w umowie, możliwość przesunięcia terminu realizacji budowy.

Powodowie ponownie wezwali poprzednika prawnego strony pozwanej w piśmie z 18.02.2011r., z tym że do zapłaty kwoty 1.699,58 zł w terminie 14 dni od doręczenia wezwania. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

W dniu 12.04.2011r. powodowie podtrzymali powyższe żądania, wzywając dodatkowo do zapłaty kwoty 100.000 zł tytułem odszkodowania. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

(Dowód: wezwanie do wydania lokalu z 19.01.2011r. k. 28; pismo z 24.01.2011r. k. 31; wezwanie ostateczne z 18.02.2011r. k. 33; pismo z 08.03.2011r. k. 38; wezwanie z 12.04.2011r. k. 42; pismo z 18.04.2011r. k. 45)

W piśmie z 13.05.2011r. strona pozwana zawiadomiła powodów, o swej gotowości do przekazania lokalu w dniu 20.05.2011r. o godz. 14.00. Poinformowała przy tym, że do przeniesienia własności lokalu będzie gotowa za okres ok. 4-5 miesięcy.

W dniu 20.05.2011r. w K. doszło do odbioru lokalu. Deweloper wyraził zgodę na wykonanie przez kupujących zamierzonych prac wykończeniowych osobiście lub za pośrednictwem osób trzecich pod warunkiem wykonywania ich zgodnie z prawem budowlanym, przepisami BHP oraz sztuką budowlaną i umową. Kupujący zobowiązał się do zapłaty kary umownej w wysokości 20.000 zł za każdy przypadek naruszenia w przypadku niewykonania przez kupującego lub osoby trzeciej zamierzonych prac wykończeniowych zgodnie z prawem powszechnie obowiązującym w szczególności prawem budowlanym, przepisami BHP oraz sztuką budowlaną i umową.

Nadto powodowie oświadczyli iż powstrzymają się od zamieszkania w lokalu, od korzystania z urządzeń sanitarnych oraz nie dopuszczą do mieszkania i korzystania lokalu przez osoby trzecie związane z powodami do czasu zakończenia budowy i braku protestu ze strony Powiatowego Inspektora Budowlanego.

(Dowód: zawiadomienie z 13.05.2011r. k. 71 ; protokół odbioru z 20.05.2011r. k. 199 wraz z protokołem uzupełniającym k. 200)

Powodowie nie dokonywali żadnych zmian i przeróbek w lokalu poza przeniesieniem kilku gniazdek. Te zmiany nie był uzgadnianie ze stroną pozwaną. Lokal został standardowo wykończony.

Wanna w lokalu powodów nie była przenoszona względem projektu. Obrys pieca c.o. w rzucie z góry nie zachodzi na wannę.

(Dowód: przesłuchanie powoda W. B. k. 250)

Pismem z dnia 24.02.2012r. doręczonym 27.02.2012r. deweloper zwrócił się do powodów, informując, że powziął wiadomość, jakoby w ich lokalu mieszkalnym nr (...) być może jest zastosowane rozwiązanie niezgodne z obowiązującymi przepisami, które polega na niewłaściwym umieszczeniu wanny/prysznic w stosunku do kotła c.o. Wezwano powodów do potwierdzenia występowania tej niezgodności. Oględziny lokalu powoda nie były przeprowadzone. Wyjaśnień pisemnych powodowie w tym przedmiocie nie składali.

(Dowód: pismo z 24.02.2012r. k. 145 wraz z formularzem k. 146 i potwierdzeniem odbioru k. 148; przesłuchanie przedstawiciela pozwanego K. N. (1) k. 250)

Strona pozwana nie proponowała powodom zawarcia aneksu do umowy z tytułu przesunięcia terminów oddania lokalu i przeniesienia jego własności. Nie wyjaśniała też konkretnych przyczyn opóźnienia. Powodowie sprzedali mieszkanie w którym mieszkali przed podpisaniem umowy z pozwaną, licząc na terminowe wydanie lokalu. (...) budowlane trzymali u znajomych. Kupili wcześniej kuchnię do montażu, przechowywana była w magazynie. Było to dla nich uciążliwe.

Powód wykończył lokal w lipcu 2011r. Wówczas był tam tylko w weekendy. Żona powoda z córką przebywały w lokalu podczas jego wykańczania, ale nie cały czas. Były tam wszystkie rzeczy złożone.

Powód nie dostał zgody strony pozwanej na podpisanie samodzielnej umowy o dostawę mediów. Liczniki zostały przepisane przed podpisaniem umowy.

(Dowód: przesłuchanie powoda W. B. – k. 250)

Powód W. B. (1) dokonał wpłat z tytułu kosztów eksploatacyjnych:

- w dniu 31.05.2011r. kwoty 500 zł;

- w dniu 04.07.2011r. kwoty 500 zł;
- w dniu 05.08.2011r. kwoty 500 zł;
- w dniu 05.09.2011r. kwoty 500 zł.

Kolejnych wpłat (niezaliczkowych) powodowie nie dokonywali, bo termin przekazania własności lokalu się odwlekał, a deweloper pomimo wezwania nie wskazywał kwoty zaległości.

(Dowód: potwierdzenia przelewu k. 67-70; przesłuchanie powoda W. B. – k. 250)

Decyzją z 14.11.2011r. Wójt Gminy D. orzekł o zameldowaniu na pobyt stały W. B. (1) wraz z córką P. B. w lokalu nr (...) przy ul. (...) w K..

(Dowód: decyzja z 14.11.2011r. k. 150)

W dniu 10.11.2011r. strona pozwana złożyła do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego zawiadomienie o zakończeniu budowy oraz wnioski o pozwolenie na użytkowanie.

(Dowód: zawiadomienie z 10.11.2011r. k. 136)

W dniu 29.11.2011r. (...) Sp. z o.o. we W. złożyła w Wydziale Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatu (...) wniosek o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali, w tym lokalu nr (...), objętego umową z powodami. Wniosek nie określa jakich lokali dotyczy, wskazuje na nieruchomości położoną w K. ul. (...), nr działek (...).

Zaświadczenie o samodzielności lokalu nr (...) wydane zostało przez Starostę Powiatu (...) w dniu 05.12.2011r. Zaświadczenie dotyczyło lokalu nr (...) położonego na parterze budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej przy ulicy (...) w K. na działkach nr (...) obręb K. gmina D.. W treści zaświadczenia wskazano wnioskującego (...) Sp. z o.o. z/s we W. (...).

W dniu 06.12.2011r. deweloper zwrócił się do Starostwa o zmianę zaświadczeń o samodzielności lokali w zakresie zmiany nazwy firmy na (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. pod adresem (...), (...)-(...) W. oraz zmianę numerów lokali z roboczych na administracyjne. W dniu 28.12.2011r. pozwany wystąpił o dokonanie kolejnej korekty zaświadczeń poprzez prawidłowe określenie numerów działek.

W dniu 28.12.2011r. Starosta Powiatu (...) wydał zaświadczenie dla lokalu nr (...), położonego na parterze budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej przy ulicy (...) w K. na działce nr (...) obręb K. gmina D.. W treści zaświadczenia wskazano wnioskującego (...) Sp. z o.o. z/s we W. (...).

(Dowód: wniosek z 29.11.2011r. k. 122 wraz załącznikiem k. 123; zaświadczenie nr (...) z 05.12.2011r. k. 125; wydruk e-mail z 06.12.2011r. k. 126 oraz z 28.12.2011r. k. 127; zaświadczenie z 28.12.2011r. nr (...) k. 128; przesłuchanie przedstawiciela pozwanego K. N. (1) k. 250)

Po stronie dewelopera w dniu 25.11.2011r. doszło do przekształcenia poprzez przejście spółki cywilnej przez sp. z o.o.

(Dowód: przesłuchanie przedstawiciela pozwanego K. N. k. 250)

W piśmie z 03.01.2012r. powodowie wskazali, że nie wyrażają zgody na przejście zobowiązań (...) s.c. przez Spółkę (...) Sp. z o.o. jako przyczynę wskazali opóźnienia w wydaniu przedmiotu umowy i prześnieniu własności oraz utratę zaufania do dewelopera.

Strona pozwana zwróciła się do powodów o wyrażenie zgody na przekształcenie w październiku 2011. Powodowie zgody tej udzielili dopiero w akcie notarialnym przeniesienia własności.



(Dowód: pismo z 03.01.2012r .k. 118; przesłuchanie powoda W. B. – k. 250).

Pismem z 19.12.2011r. powodowie ponownie wezwali poprzedników prawnych strony pozwanej do przeniesienia własności lokalu.

W odpowiedzi pismem z 11.01.2012r. poprzednicy prawni strony pozwanej poinformowali, że brak wyznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej jest rezultatem niewykonania zobowiązań przez powodów tj. niezapłacenia całej ceny sprzedaży oraz brak zgody na przeniesienie praw z umowy na inny podmiot. Wezwali powodów do wyrażenia zgody do 27.01.2012r.

Pismem z dnia 12.01.2012r. poprzednicy prawni strony pozwanej wezwali powodów do stawienia się we wcześniej uzgodnionym dniu w siedzibie strony pozwanej, w którym to dniu zostanie podana kwota zaległości z tytułu niewykonania postanowień umownych celem ich uregulowania oraz do podpisania protokołu przekazania liczników. Wskazano, że spełnienie tych warunków jest niezbędne przed zawarciem umowy przyrzeczonej.

W odpowiedzi powodowie wskazali, że dokonają należnych wpłat niezwłocznie po otrzymaniu informacji o kwocie jaką mają uiścić, a zgoda na przeniesienie praw na następcę prawnego zostanie wyrażona na piśmie przed notariuszem w dniu przeniesienia własności lokalu.

W dniu 08.02.2012r. powodowie wezwali poprzedników prawnych strony pozwanej do podania kosztów zużycia przez nich mediów i wyznaczenia terminu przepisania liczników, warunkując od powyższego pełne rozliczenie .

W odpowiedzi strona pozwana wskazała, że brak zapłaty oraz wyrażenia zgody na przeniesienia praw tamują przeniesienie własności lokalu, a uregulowanie należności jest możliwe jedynie łącznie z podpisaniem protokołu przepisania liczników. Wezwali powodów do wcześniejszego ustalenia terminu oraz stawienia się celem wykonania powyższych czynności.

W piśmie z 14.02.2012r. strona pozwana wezwała powodów do podpisania protokołu przekazania liczników w dniu 24.02.2012r. o godz. 11.30 w biurze strony pozwanej, zapłaty wskazanej na dzień podpisania protokołu przekazania liczników zaległości, uzgodnienie warunków udzielenia zgody na przeniesienie zobowiązań wynikających z umowy.

W dniu 15.03.2012r. poprzednicy prawni strony pozwanej wezwali powodów do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego – stawienia się w kancelarii notarialnej w dniu 27.03.2012r. lub 13.04.2012r. w zależności od daty doręczenia pisma, zawarcia porozumienia ze stroną pozwaną dotyczącego przekazania liczników zużycia mediów, zapłaty zaległości za zużyte media w wysokości 1.030,72 zł.

(Dowód: wezwanie do przeniesienia własności lokalu z 19.12.2011r. k. 48 wraz z potwierdzeniem nadania k. 49 ; pismo z 11.01.2012r. k. 50; pismo z 12.01.2012r.k .51; pismo z 26.01.2012r. k. 54 wraz z potwierdzeniem nadania k. 56; pismo z 08.02.2012r. k. 58; pismo z 14.02.2012r. k. 61; pismo z 30.10.2012r. k. 153; przesłuchanie powoda W. B. – k. 250; wezwanie do zawarcia umowy z 15.03.2012r. k. 72 )

W dniu 19.04.2012r. powodowie zawarli ze stroną pozwaną (...) Sp. z o. o. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym 602/10.000 części we wspólnych częściach budynków i prawie własności działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy założy nową księgę wieczystą po odłączeniu tej działki z księgi wieczystej KW nr (...).

Sprzedający oświadczył, że potwierdza otrzymanie od kupujących kwoty 1.711,68 zł tytułem zapłaty na poczet zużytych mediów zarządu nieruchomością wspólną.(§ 6 ust. 7)

(Dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży - Akt notarialny Rep. A nr (...)k.79)

W dniu 27.09.2012r. powodowie wezwali poprzednika prawnego strony pozwanej do zapłaty kary umownej w wysokości 14.220,97 zł tj. 0,01 % ceny sprzedaży za każdy dzień zwłoki tj. za 270 dni opóźnienia, przeniesienia

własności lokalu oraz 140 dni z tytułu przekazania lokalu w terminie 30 dni o doręczenia wezwania. Wezwanie doręczono 23.10.2012r.

(Dowód: wezwanie do zapłaty z 27.09.2012r. k. 75 wraz z potwierdzeniem nadania i doręczenia k. 77)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało w przeważającej części na uwzględnienie.

W rozpatrywanej sprawie powodowie domagali się zapłaty kwoty 14.220,97 zł z ustawowymi odsetkami tytułem kar umownych za opóźnienie w wydaniu lokalu mieszkalnego oraz zawarciu umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i przenoszącej ów lokal na ich własność. Wskazywali przy tym na zawinione działanie strony pozwanej w doprowadzeniu do takiego stanu rzeczy. Strona pozwana, nie kwestionując treści zawartej między stronami umowy, zarzuciła przede wszystkim brak przesłanki niewykonania względnie nienależytego wykonania umowy, bowiem w świetle łączącego strony stosunku zobowiązaniowego miała prawo do przesunięcia terminu realizacji inwestycji jako całości, co obejmowało, tak termin wydania lokalu, jak i zawarcie umowy przenoszącej własność. Niezależnie od powyższego, wskazano, iż w stanie faktycznym sprawy zachodziły przesłanki uwalniające stronę pozwaną od przyjęcia zawinienia w opóźnieniu, albowiem opóźnienie to wynikało ze złych warunków atmosferycznych panujących zimą 2010/2011, co przełożyło się na opóźnienie w przyłączeniu mediów tak sieci kanalizacyjnej jak i energetycznej, dalej przyczyną opóźnienia, jak twierdzi pozwana, były pomyłki w wydawanych przez Starostwo Powiatowe zaświadczeniach o samodzielności lokali oraz same działania powodów, którzy nie wyrazili zgody na przekształcenie formy prawnej działalności poprzedników prawnych strony pozwanej, pomimo wyraźnego zastrzeżenia tego w umowie deweloperskiej, a nadto nie uregulowali należności wynikających z rzeczywistego zużycia mediów dostarczanych do lokalu mieszkalnego. Niezależnie od powyższego strona pozwana podniosła zarzut potrącenia kwoty 20.000,00 zł tytułem należnej jej od powodów kary umownej za nienależyte wykonanie prac wykończeniowych w lokalu, będącym przedmiotem umowy.

W konsekwencji powyższego dla oceny zasadności podnoszonych roszczeń koniecznym było ustalenie, czy w świetle postanowień łączącego strony stosunku zobowiązaniowego oraz poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych zachodzą podstawy do żądania kar umownych, w przypadku zaś pozytywnych ustaleń tego dotyczących koniecznym była ocena zasadności zgłoszonego zarzutu potrącenia, bowiem powodowie zaprzeczyli, by w sposób nienależyty wykonali swe zobowiązanie tj. by w trakcie prac wykończeniowych dokonano samodzielnych przeróbek.

Na wstępie czynionych rozważań zauważyć należy, iż strony postępowania łączy, niezależnie od jej faktycznego oznaczenia, umowa deweloperska, której istotą jest zobowiązanie się developera (właściciela względnie użytkownika wieczystego gruntu) do wybudowania na tym gruncie budynku oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokalu i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę. Materialno – prawną podstawę tego rodzaju umowy stanowi art. 9 Ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, po myśli którego dla jej ważności niezbędne jest, co w niniejszej sprawie bez wątpienia zostało spełnione, aby strona podejmująca się budowy była nie tylko właścicielem względnie użytkownikiem wieczystym gruntu, lecz także musi uzyskać pozwolenie na budowę a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa winno zostać ujawnione w księdze wieczystej. (por. „System Prawa Prywatnego Tom 7 Prawo zobowiązań – część szczegółowa” pod red. J. Rajskiego wydanie 2; CH BECK Instytut Nauk Prawniczych PAN; Warszawa 2004; str. 404 i n.).

Zgodnie z brzmieniem art. 484 § 1 k.c., bo bez wątpienia ta regulacja legła u podstaw żądania pozwu, w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody (...). Zawarta bowiem w treści art. 483 § 1 k.c. regulacja dopuszcza możliwość zastrzeżenia w umowie, iż naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi poprzez zapłatę określonej sumy tzw. kary umownej. Zgodnie natomiast z postanowieniami łączącej strony postępowania umowy, co stanowiło element bezsporny, pozwana spółka zobowiązała się zapłacić na rzecz powodów karę umowną na wypadek pozostawania w zwłocę

(opóźnienie za które winę ponosi pozwana) w wykonaniu zobowiązania polegającego na przekazaniu lokalu oraz przystąpieniu do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Bezsprzeczonym przy tym było, iż zastrzeżony umownie termin wydania lokalu tj. 30.12.2010r. minął bezskutecznie, bo faktycznie lokal został powodowi przekazany w dniu 20.05.2011r., natomiast odnośnie umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i przenoszącej jego własność - ta winna była być zawarta do 30.06.2011r. a do zawarcia doszło w dniu 19.04.2012r.

Niewątpliwym jest, iż wspomniana wyżej regulacja zawarta w treści art. 484 k.c. pozostaje w ścisłym związku z brzmieniem art. 471 k.c., który jak wiadomo kreuje domniemanie winy dłużnika w niewykonaniu względnie nienależytym wykonaniu zobowiązania, jako przesłanki koniecznej dla ustalenia co do zasady podstaw odpowiedzialności kontraktowej, a zatem to na dłużniku spoczywa ciężar jego ewentualnego obalenia. Nie mniej przesłankami warunkującymi co do zasady żądanie kary umownej jest wykazanie zaniechania względnie działania utożsamianego jako niewykonanie względnie nienależyte wykonanie zobowiązania i ciężar ów zgodnie z ogólną regułą dowodową wyrażoną w treści art. 6 k.c. spoczywa tym razem już na powodzie. Powód jako korzystający z uprawnienia zapisanej na jego rzecz kary umownej jest zwolniony natomiast od wykazania szkody.

W ocenie Sądu za w pełni chybiony uznać należy zarzut strony pozwanej, jakoby w badanym stanie faktycznym sprawy nie miało miejsca nienależyte wykonanie umowy a to wobec możliwości przesunięcia terminów realizacji umowy w oparciu o brzmienie § 7 umowy, gdzie postanowiono, iż strona sprzedająca zastrzegła sobie prawo przesunięcia terminu, o którym mowa w ust. 2 (termin zawarcia umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i przenoszącą jego własność) o okres opóźnienia, spowodowanego zdarzeniami niezależnymi od strony sprzedającej. Nadto termin realizacji mógł ulec zmianie wskutek wystąpienia siły wyższej lub innych ważnych powodów (np. decyzja administracyjna wstrzymująca budowę, warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie robót) niezależnych od sprzedającego. Podobnie rzecz została ukształtowana w kontekście terminu wydania lokalu ustalonego na dzień 30.12.2010r. W § 12 ustalono bowiem, iż podany termin realizacji budowy mógł ulec zmianie wskutek wystąpienia siły wyższej (np. powódź, pożar) lub innych ważnych powodów (np. warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie robót, decyzje administracyjne wstrzymujące budowę) niezależnych od sprzedającego, a także w przypadku niewywiązania się kupującego z postanowień umownych. O ile zatem umowa przewidywała możliwość przesunięcia powyższych terminów, o tyle skutek taki nie mógł zostać osiągnięty w drodze jednostronnego oświadczenia woli samego dewelopera. Pomimo ogólnej i hipotetycznej zasady zastrzeżonej na taką okoliczność w treści umowy, sama konkretna zmiana powyższych terminów nie została ustalona w drodze zgodnego porozumienia stron. Przyjęcie takiej możliwości prowadzi do sytuacji nadmiernego uprzywilejowania dewelopera ale przy jednoczesnym rażącym naruszeniu praw konsumenta. Powodom nie proponowano tymczasem aneksowania umowy co do zastrzeżonych w niej terminów. Strona pozwana nie może też bronić się zarzutem konstruowanym na tle art. 357 (1) k.c., po myśli którego jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca stratą czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów obu stron zgodnie z zasadami współzycia społecznego oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy. Dokonana na podstawie tego przepisu modyfikacja stosunku zobowiązaniowego ma bowiem charakter konstytutywny, tworzy nowy stan prawny w relacjach obligacyjnych stron. Żądanie, o którym mowa w art. 357<sup>1</sup> k.c. może być zawarte wyłącznie w pozwie głównym albo wzajemnym (uchwała z SN z dnia 27 marca 2001 r., III CZP 54/2000, OSNC 2001, nr 10, poz. 145 oraz wyrok SN z dnia 21 czerwca 2001 r., IV CKN 385/2000, LEX nr 52481), nie zaś w formie zarzutu procesowego (wyrok SN z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 644/98, LEX nr 51053). W konsekwencji nie można żądać wydania orzeczenia według treści przepisu art. 357<sup>1</sup> k.c. bez wytoczenia powództwa (wyrok SA w Poznaniu z dnia 19 grudnia 1991 r., I ACr 463/91, OSA 1992, z. 4, poz. 35). Co istotne strona zainteresowana kreowaniem roszczeń w oparciu o wskazaną regulację prawną może to uczynić na etapie wykonywania umowy, względnie przed przystąpieniem do jej wykonania, ale nie po jej wykonaniu, jak ma to miejsce w rozpatrywanej sprawie.

Stąd, nie sposób uznać, że doszło w niniejszej sprawie do przesunięcia terminów umownych, skoro brak było zgodnej woli stron w tym zakresie, czy też konstytutywnego (prawnokształtującego) orzeczenia sądu.

Przyjmując powyższe, niewydanie lokalu w terminie oraz przeniesienie własności lokalu po upływie zastrzeżonego terminu, należy niewątpliwie uznać za nienależyte wykonanie umowy przez stronę pozwaną. Jako że w sprawie pozwany podjął inicjatywę dowodową zmierzającą do obalenia domniemania wynikającego z brzmienia art. 471 k.c. koniecznym było ustalenie czy przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe w istocie dowodzi braku winy co przełożyłoby się negatywnie na wywodzone przez powodów roszczenia.

Strona pozwana wskazywała na okoliczności przez nią niezawinione w postaci siły wyższej, niekorzystnych warunków atmosferycznych oraz związanych z nimi opóźnień w dokonaniu przyłączy przez (...) Sp. z o.o. w K. oraz dostawcę energii elektrycznej (...) SA. Argumentacja powyższa zdaniem Sądu nie zasługiwała na uwzględnienie.

W istocie, z całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że dostawcy powyższych mediów rzeczywiście opóźnili się z wykonaniem stosownych przyłączy, czego z resztą strona powodowa nie kwestionowała. Mając jednak na względzie charakter relacji łączących strony, z których jedna jest konsumentem oraz profesjonalny charakter działalności strony pozwanej, przyjąć należało, że deweloper jako profesjonalista winien ponosić ryzyko inwestycyjne zawartych przez siebie transakcji. Obowiązany jest w związku z tym tak przygotować planowaną inwestycję i w taki sposób prowadzić proces inwestycyjny oraz tak przygotowywać umowy, aby uniknąć sytuacji, w których jego terminowość staje się zależna od innych podmiotów i co więcej ponosi prawne tego konsekwencje. W niniejszej sprawie brak było podstaw do założeń, które poczyniła strona pozwana i o czym zapewniała powodów, że wydanie lokalu i przeniesienie jego własności nastąpi w terminach określonych w umowie, a nawet przed ich upływem. Nie bez znaczenia pozostaje tutaj także bardzo krótki okres na realizację całości inwestycji deweloperskiej, składającej się z kilkudziesięciu lokali i kilkunastu budynków, gdzie założono niespełna 2 – letni termin na jej zakończenie. Strona pozwana miała świadomość już na etapie wydania warunków przyłączenia, że obie sieci, do których to przyłączenie ma nastąpić (kanalizacyjna i energetyczna) znajdują się na etapie planowania i projektowania i co więcej nawet nie rozpoczęła się jeszcze ich budowa. Zarówno (...) Sp. z o.o. jaki i (...) SA zapewniali o możliwości wpięcia do przyłączy przez nich wykonanych, jednak zapewnienie to dotyczyło dopiero sieci zaprojektowanej, a nie wykonanej. Nadto podmioty te nie wskazały terminów możliwego wpięcia a tym samym zapewnienia fizycznego odbioru ścieków i zasilenia w prąd elektryczny. Mając więc na względzie rozmiar sieci, z których jedna ok. 4 km miała przebiegać przez całą miejscowość K., deweloper jako profesjonalista winien w taki sposób ukształtować warunki umowne, aby zabezpieczyć się przed możliwością opóźnień. Zwłaszcza, że ich wystąpienie nawet w świetle zasad doświadczenia życiowego osoby nieprofesjonalnej, a oceniającej rozsądnie było bardzo prawdopodobne. Tymczasem strona pozwana nie zabezpieczyła się w żaden sposób przed taką możliwością. Zarówno zeznający w sprawie świadkowie jak i strony w tym przedstawiciel pozwanej K. N. (1) potwierdzili, że teoretycznie na etapie planowania inwestycji było możliwe zaprojektowanie kilku hipotetycznych możliwości przyłączenia do sieci, czy też zastosowanie innych rozwiązań, celem dotrzymania warunków umownych w przypadku opóźnień w budowie sieci (przykładowo budowa szamb). Strona pozwana tymczasem zaniedbała zabezpieczenia się na taka okoliczność, a należało tego od niej oczekiwać jako od profesjonalisty. W rozpatrywanej sprawie pomimo tak sformułowanego zarzutu strona pozwana nie wykazała, by niemożliwym było określenie warunków przyłączy odmiennie aniżeli to de facto uczyniono. Same twierdzenia pozwanego w tym przedmiocie dowodu natomiast stanowić nie mogą. Strona pozwana mogła wreszcie w samej umowie z klientami zabezpieczyć swoje interesy, wprost informując o tym, że przyłącza mediów dokonywane będą do sieci jeszcze nieistniejących, będących w fazie projektowej, że nie jest znany dokładny termin ich wykonania, że termin ów może ulec przesunięciu, mogła wreszcie wyłączyć tego rodzaju sytuacje spod zastrzeżenia kar umownych. Podsumowując możliwym było przedstawienie swoim klientom jasnych warunków inwestycyjnych, czego co oczywiste pozwana zaniechała. Powodowie jaki inni klienci wpłacili pełne ceny sprzedaży, nie otrzymując, wartościowego, ale przede wszystkim o terminie, świadczenia wzajemnego.

W ocenie Sądu nie zasługuje na aprobatę zarzut strony pozwanej, że w procesie wykonywania przyłączy była uzależniona od poczynań podmiotów o charakterze monopolistycznym, co zwalnia go od odpowiedzialności za prawidłowe wykonanie umowy. Nie sposób uznać, że ta okoliczność może negatywnie wpływać na prawa konsumenta, który liczył na terminowe oddanie przedmiotu umowy i zamieszkanie w lokalu będącym jej przedmiotem. Warto podkreślić, że strona pozwana jeszcze podczas dni otwartych we wrześniu 2010r. zapewniała powodów o terminowym,

nawet przedterminowym oddaniu lokalu, kiedy już sama miała, a co najmniej mieć powinna, świadomość opóźnień w budowie przyłączy. Tymczasem o problemach z terminowością powodowie dowiedzieli się dopiero z pisma z 29.12.2010r., tj. dzień przed upływem terminu do wydania lokalu. Takiej postawy nie sposób ocenić jako rzetelnej. Konsekwencją takiego zaniedbania sprzedającego są zwiększone wydatki konsumenta, który, co jest niemal powszechną praktyką, zaciąga na zakup lokalu zobowiązania kredytowe, obwarowane klauzulami umownymi zwiększającymi obciążenie kredytobiorcy do czasu prawomocnego wpisu hipoteki na rzecz instytucji finansującej. To niejednokrotnie ponoszenie wydatków na najem, które w związku z opóźnieniem rosną pograżając sytuację finansową i majątkową konsumenta, a to tylko z tego powodu że inwestor – deweloper chciał zachęcić konsumenta szybkim terminem realizacji inwestycji, nie kalkulując rzeczywistych możliwości jej zakończenia w planowanym terminie.

Mając powyższe na uwadze, o ile Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, a to dokumentów tak o charakterze urzędowym jak i prywatnym oraz osobowych źródeł dowodowych którym to dowodom jako niekwestionowanym Sąd w pełni dał wiarę, iż opóźnienie inwestycji powodowane było opóźnieniami po stronie dostawców mediów (kanalizacja i energetyka), o tyle nie dopatruje się w tym braku winy po stronie pozwanej. Tym samym powyższa argumentacja nie pozbawia powodów zasadności żądania kar umownych, bowiem mamy do czynienia z nienależytym bo nieterminowym wykonaniem umowy, w dodatku zawinionym, a na tę okoliczność zastrzeżone zostały kary umowne.

Strona pozwana zarzucała też, że przyczyna opóźnień spowodowana była przez samych powodów, którzy odmawiali wyrażenia zgody na przekształcenie podmiotowe strony pozwanej oraz nie rozliczyli się z nią z tytułu zużycia mediów. Podkreślić jednak należy, że z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że po pierwsze pomimo kilkakrotnych prób wyegzekwowania przez powodów podania przez dewelopera kwoty zaległości za media, nie wystosowała ona ani jednego wezwania do zapłaty i nie określiła jej też w inny sposób. Przed zawarciem umowy przenoszącej własność nie nastąpiło przekazanie liczników. Tym samym należy uznać, że kwota z tytułu rozliczenia mediów nie była wymagalna. Z potwierdzeń przelewów wynika, że powodowie dokonali nie trzech, jak przewidywała umowa, a czterech wpłat zaliczek po 500 zł z tego tytułu. Ustalenie kwoty zaległości bez określenia jej jednoznacznie przez stronę pozwaną było więc niemożliwe. Nadto, rozliczenie ze stroną pozwana jako warunek przystąpienia do aktu notarialnego pojawia się dopiero w piśmie wzywającym powodów do stawienia się w tym celu u notariusza w dniu 27.03.2012r., a ostatecznie, brak tego rozliczenia, którego powodowie dokonali dopiero z chwilą przeniesienia własności lokalu, okazał się nie być przeszkodą do przystąpienia do aktu notarialnego. Tym samym nie sposób uznać że przyczyna opóźnień spowodowana był postawą powodów. A zatem powyższa okoliczność nie pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem pozwanej polegającym na nie przystąpieniu do zawarcia umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i przenoszącą jego własność (art. 361 § 1 k.c.)

Niewątpliwym jest też, że brak zgody na przekształcenie po stronie dewelopera nie miał wpływu na opóźnienie w przeniesieniu własności lokalu. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w szczególności treść korespondencji stron oraz przesłuchanie powoda, wskazują jednoznacznie, że to utrata przez powodów zaufania do dewelopera oraz opóźnienie i wielokrotne odkładanie w czasie bez podania konkretnej przyczyny terminu wydania lokalu, wpłynęło na odmowę wyrażenia zgody na przekształcenie. Nie mniej brak zgody nie był definitywny, bowiem powodowie oświadczyli iż taką zgodę wyrażą w dacie podpisywania aktu notarialnego, co jak wynika z materiału dowodowego nie stoi w niezgodzie z łączącą strony umową deweloperską. Umowa po pierwsze nie wskazuje na termin wyrażenia zgody, a nadto w sposób odpowiedni zabezpiecza pozwanego stanowiąc, iż w wypadku, w którym kupujący nie udzieli zgody na piśmie na przejście zobowiązań wynikających z umowy, uważa się że nie wykonali umowy przedwstępnej. W takim wypadku sprzedający może od umowy odstąpić i zachować otrzymany od kupującego zadatek. W świetle powyższego i w braku zgody na zmianę formy prawnej działalności poprzednika prawnego strony pozwanej nie można upatrywać przyczyny nie przystąpienia do umowy przyrzeczonej w terminie. Tutaj również Sąd nie dopatruje się wymaganej w treści art. 361 § 1 k.c. przyczynowości adekwatnej. Niewątpliwie zgoda o której mowa była wymagana tylko dla wykonania umowy deweloperskiej przy zawieraniu umowy ostatecznej, co z resztą stało się faktem.

Wreszcie przesunięcia w czasie związane z wydaniem prawidłowych zaświadczeń o samodzielności lokali pozostało także bez wpływu na opóźnienie inwestycji. W powyższym brak przyczynowości adekwatnej (art. 361 § 1 k.p.c.). Nadto

dokonując analizy wniosku o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali, kierowanego do Starostwa Powiatowego we W. i pierwszego wydanego na lokal powodów zaświadczenia w dniu 05.12.2011r, brak jest podstaw do stwierdzenia nieprawidłowości leżących po stronie to zaświadczenie wydającego. Zostało ono bowiem wydane na właściwy podmiot, z prawidłowym numerem i wreszcie oznaczenie działek odpowiadało wnioskowi. Tym samym trudno dopatrzeć się w tym dokumencie nieprawidłowości niezależnej od strony pozwanej.

W ocenie Sądu materiał dowodowy dowiódł zatem okoliczności całkiem innych, które spowodowały przesunięcia w realizacji inwestycji. Rzeczywistą przyczyną przesunięcia terminu tak wydania lokalu jak i zawarcia umowy przenoszącej własność były bowiem problemy z przyłączem do mediów, w których Sąd nie dopatruje się jednak przy całokształcie okoliczności faktycznych sprawy, braku zawinienia po stronie pozwanej.

Wobec zgłoszenia przez stronę pozwaną oświadczenia o potrąceniu, znaczenie dla rozstrzygnięcia miała też ocena zasadności i skuteczności dokonanego przez stronę pozwaną potrącenia. Strona pozwana do potrącenia zgłosiła kwotę, która obejmowała 20.000 zł z tytułu naruszenia w przypadku niewykonania przez kupującego lub osoby trzeciej zamierzonych prac wykończeniowych zgodnie z prawem powszechnie obowiązującym w szczególności prawem budowlanym, przepisami BHP oraz sztuką budowlaną i umową, zastrzeżoną w protokole odbioru z maja 2011r. Strona pozwana, która po zakończeniu prac wykończeniowych nie przeprowadziła oględzin w lokalu powoda, co było okolicznością bezsporną, nie wykazała, że w lokalu tym zachodzą podawane przez nią nieprawidłowości. Powyższemu powodowie wyraźnie zaprzeczyli, wskazując, że po pierwsze pismo dewelopera wzywające ich do usunięcia naruszeń było ogólnym pismem kierowanym do wszystkich mieszkańców, a nadto, że poza przesunięciem kilku gniazdek, czego bezprawności strona pozwana nie wykazała, wanna w lokalu powodów nie zachodzi na obrys pieca w rzucie z góry. Wbrew twierdzeniom pozwanej powód nie przyznał w toku jego przesłuchania iż wanna w lokalu wchodzi w obszar pieca gazowego, przyznając li tylko iż gdyby tak w rzeczy samej było to byłoby to działanie bezprawne. Podkreślił jednak iż po jego stronie tej bezprawności brak. Twierdzeniom przedstawiciela pozwanego w tym przedmiocie przeczyły twierdzenia powoda, a nadto pozwany nie przedstawił żadnego innego dowodu na poparcie tezy iż w lokalu powodów doszło do rzeczonych nieprawidłowości, tym samym przesłuchaniu pozwanego w zakresie jakim twierdził iż powodowie wykonywali prace wykończeniowe sprzecznie z prawem budowlanym sąd uznał za niewiarygodne bo nie znajdujące oparcia w pozostałym materiale dowodowym zwłaszcza że sam pozwany wskazał, iż nigdy nie przeprowadził ani nie usiłował przeprowadzić oględzin lokalu. Strona pozwana cofnęła wniosek przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na tę okoliczność.

Należy także podkreślić iż bez znaczenia dla zastrzeżonej na rzecz strony pozwanej kar umownych jest fakt przebywania w lokalu małoletnich dzieci, choć i ta okoliczność nie została przez pozwanych wykazana. Podobnie rzecz tyczy zamieszkiwania w lokalu powoda i fakt jego tam zameldowania. Nie te okoliczności bowiem zdaniem Sądu warunkowały zasadność naliczenia kary umownej bowiem w zastrzeżeniu tym jest mowa o każdym przypadku niewykonania przez kupującego lub osoby trzeciej zamierzonych prac wykończeniowych zgodnie z prawem powszechnie obowiązującym w szczególności prawem budowlanym, przepisami BHP oraz sztuką budowlaną i umową.

Brak było wobec powyższego przesłanek do naliczenia przez dewelopera kary umownej z tytułu wskazywanych nieprawidłowości w wykończeniu, bowiem te w toku postępowania dowodowego nie zostały wykazane, a ciężar ów niewątpliwie spoczywał na stronie pozwanej a to z racji brzmienia art. 6 k.c. i jego formalno – procesowego odpowiednika 232 k.p.c.

Wysokość dziennej kary umownej nie była kwestionowana przez strony i wynikała wprost z zapisów umownych. Jako że strona pozwana wskazała termin do zawarcia umowy w piśmie z 15.03.2012r. ustalając go na 27.03.2012r., tym samym opóźnienie wynosiło 269 dni – do 26.03.2012r, a nie jak wskazywali powodowie do 27.03.2012r., kiedy to była możliwość przystąpienia do zawarcia umowy. W tym zakresie tj. w zakresie jednego dnia żądania kary umownej powództwo podlegało oddaleniu.

Z kolei zawiadomienie o gotowości do przekazania lokalu wystosowane zostało w piśmie z 13.05.2011r., gdzie wskazano dzień 20.05.2011r., tj.140 dni po terminie wskazanym w umowie. Przyjmując zastrzeżony w umowie kwotę

kary umownej za każdy dzień zwłoki za 409 dni tj. 0.01 % ceny (346.853,00 zł), co daje kwotę kary umownej w wysokości 14.186,30 zł.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c., przyjmując za datę początkową ich biegu zgodnie z żądaniem pozwu, co z kolei pozostawało w zgodzie z postanowieniami umowy, upływ 30 dni od daty doręczenia wezwania.

Równocześnie należy zauważyć, iż orzekający w sprawie Sąd nie dopatruje się w niniejszej sprawie solidarności po stronie powodowej, albowiem nie wynika ona zarówno z ustawy jak i czynności prawnej (art. 369 k.c.). Jako że strony pozostają w związku małżeńskim i łączy ich domniemana wspólność ustawowa orzeczono o łącznym spełnieniu świadczenia.

Podstawę rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu stanowi art. 100 zd. 2. k.p.c. W niniejszej sprawie strona powodowa uległa swojemu żądaniu w nieznacznej części, a to w zakresie jednego dnia naliczenia kary umownej, stąd obowiązkiem zwrotu na jej rzecz kosztów procesu (opłaty sądowej od pozwu - 721 zł, kosztów zastępstwa procesowego - 2417 zł) została obciążona w całości strona pozwana.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.