

Sygn. akt I C 207/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Joanna Mrozek

Protokolant: Jakub Flaga

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w W.

o zapłatę

I. zasądza od (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz M. S. kwotę 124.383,44zł (sto dwadzieścia cztery tysiące trzysta osiemdziesiąt trzy złote czterdzieści cztery grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2014 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz M. S. kwotę 6.220 zł (sześć tysięcy dwieście dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 207/14

UZASADNIENIE

Powódka M. S. domagała się zasądzenia od pozwanego (...) Sp. z o.o. w W. kwoty 441.763,60 zł z odsetkami ustawowymi od kwot:

-5000 zł od dnia 30.09.2011 roku do dnia 20.12.2012 roku;

-1763,60 zł od dnia 29.11.2011 roku do dnia 20.12.2012 roku;

-91781,60 zł od dnia 2.12.2011 roku do dnia 20.12.2012 roku;

-27185,10 zł od dnia 2.01.2012 roku do dnia 20.12.2012 roku;

-27185,10 zł od dnia 3.09.2012 roku do dnia 20.12.2012 roku;

-27185,10 zł od dnia 28.02.2012 roku do dnia 20.12.2012 roku;

-27185,10 zł od dnia 31.01.2012 roku do dnia 20.12.2012 roku;

-27185,10 zł od dnia 29.03.2012 roku do dnia 20.12.2012 roku;

-27185,10 zł od dnia 24.07.2012 roku do dnia 20.12.2012 roku;

-27185,10 zł od dnia 30.04.2012 roku do dnia 20.12.2012 roku;
-27185,10 zł od dnia 28.05.2012 roku do dnia 20.12.2012 roku;
-27185,10 zł od dnia 28.06.2012 roku do dnia 20.12.2012 roku;
-27185,10 zł od dnia 28.09.2012 roku do dnia 20.12.2012 roku;
-27185,10 zł od dnia 30.10.2012 roku do dnia 20.12.2012 roku;
-441763,60 zł od dnia 21.12.2012 roku do dnia 28.03.2013 roku;
oraz zwrotu kosztów procesu.

Powódka wskazała, że na skutek opóźnienia się pozwanego dewelopera z wydaniem lokalu, odstąpiła od zawartej z nim umowy przedwstępnej sprzedaży i na podstawie §9 ust.4 umowy domaga się zwrotu wpłaconych na poczet umowy kwot wraz z odsetkami ustawowymi od daty ich uiszczenia.

W dniu 11 lipca 2014 roku pozwana zapłaciła powódce kwotę 441.763,60 zł, wobec czego pismem z dnia 21 lipca 2014 roku powódka cofnęła w tej części powództwo, domagając się zapłaty kwoty 124.383,44 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lipca 2014 roku do dnia zapłaty (k.162-163). Postanowieniem z dnia 30 lipca 2014 roku Sąd umorzył postępowanie ponad żądanie zapłaty 124.383,44 zł i zwrócił powódce kwotę 3780 zł tytułem opłaty sądowej (k.168).

W odpowiedzi na pozew wniesionej 22 sierpnia 2014 roku (k.174) pozwana wniosła o oddalenie zmienionego powództwa o zasądzenie kwoty 124.383,44 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lipca 2014 roku do dnia zapłaty wskazując, że opóźnienie w zwrocie kwot wpłaconych na poczet ceny nabycia lokalu nastąpiło na skutek zwłoki powódki. Ponadto zdaniem pozwanej, nawet gdyby żądanie zwrotu odsetek uznać za usprawiedliwione, to początkową datą ich naliczania winien być 27 czerwca 2013 roku, a więc dzień odstąpienia przez powódkę od umowy.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27 września 2011 roku strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nr (...), w której zobowiązały się do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) o powierzchni 56,17 m. kw. i jego sprzedaży za cenę 441.763,60 zł najpóźniej do dnia 30 czerwca 2013 roku oraz umowy sprzedaży udziału w garażu do dnia 31 grudnia 2013 roku (§5 ust.1, §6 ust.1, §7 ust.1). Sprzedający zobowiązał się do wydania kupującemu lokalu, po uiszczeniu przez niego wszystkich należności wynikających z umowy, najpóźniej do dnia 31 grudnia 2012 roku (§7 ust.1). W przypadku opóźnienia sprzedającego w wydaniu lokalu, kupujący miał prawo odstąpić od umowy, zaś sprzedający zobowiązany był do zwrotu wpłat dokonanych przez kupującego na poczet realizacji umowy wraz z odsetkami ustawowymi w terminie 30 dni od otrzymania od kupującego pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy (§7 ust.4). Termin wydania lokalu nie został dotrzymany.

Na poczet realizacji umowy powódka wpłaciła pozwanej w terminach wynikających z §7 łącznie kwotę 441.763,60 zł, w tym 5000 zł w dniu 30.09.2011 roku, 1763,60 zł w dniu 29.11.2011 roku, 91781,60 zł w dniu 2.12.2011 roku, 27185,10 zł w dniu 2.01.2012 roku, 27185,10 zł w dniu 3.09.2012 roku, 27185,10 zł w dniu 28.02.2012 roku, 27185,10 zł w dniu 31.01.2012 roku, 27185,10 zł w dniu 29.03.2012 roku, 27185,10 zł w dniu 24.07.2012 roku, 27185,10 zł w dniu 30.04.2012 roku, 27185,10 zł w dniu 28.05.2012 roku, 27185,10 zł w dniu 28.06.2012 roku, 27185,10 zł w dniu 28.09.2012 roku, 27185,10 zł w dniu 30.10.2012 roku, 44.182,30 zł w dniu 21.12.2012 roku.

Pismem z dnia 25 czerwca 2013 roku, wysłanym pozwanej listem poleconym za potwierdzeniem odbioru w dniu 26 czerwca 2013 roku, powódka odstąpiła od umowy z dnia 27 września 2011 roku, domagając się zwrotu wpłaconych kwot wraz z odsetkami ustawowymi. Pismem z dnia 9 sierpnia 2013 roku powódka ponownie wezwała pozwaną spółkę do zapłaty. Pozwana domagała się podpisania przez powódkę faktur korygujących oraz porozumienia w sprawie rozwiązania umowy na mocy porozumienia stron, zobowiązującego spółkę do zwrotu kwoty 441.763,60 zł bez odsetek

w 3 ratach płatnych do dnia 15 września, października i listopada 2013 roku a powódkę do złożenia oświadczenia o rezygnacji roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej. W dniu 11 lipca 2014 roku pozwana zapłaciła powódce kwotę 441.763,60 zł.

Powyższy stan faktyczny nie był pomiędzy stronami sporny. Wskazane przez powódkę i niezaprzeczone przez pozwaną okoliczności faktyczne Sąd ocenił na zasadzie art.229 i 230 k.p.c., ponadto znalazły one potwierdzenie w dołączonych do pozwu kserokopiach dokumentów: umowy k.11-23, odstąpienia od umowy z dowodem doręczenia - k.24-25, wezwania do zapłaty – k.26-28, faktur – k.30-44, korespondencji e-mail – k.45-63, potwierdzenia przelewu – k.213.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Powódka ostatecznie domagała się zasądzenia kwoty 124.383,44 zł tytułem odsetek ustawowych od poszczególnych wpłat dokonanych przez nią na rzecz pozwanej w łącznej kwocie 441.763,60 zł od dnia 30 września 2011 roku do dnia poprzedzającego datę zapłaty tej kwoty, tj. 10 lipca 2014 roku, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lipca 2014 roku do dnia zapłaty. Sąd podzielił argumentację powódki dotyczącą interpretacji §9 ust.4 umowy w świetle zapisów art.395§2 k.c. oraz art.483§1 i 484§1 k.c. Zdaniem Sądu zapisy zawartej przez strony w 2011 roku umowy nie budzą wątpliwości interpretacyjnych. Stosownie do treści §9 ust.4 umowy w przypadku opóźnienia sprzedającego w wydaniu lokalu, kupujący miał prawo odstąpić od umowy, zaś sprzedający zobowiązany był do zwrotu wpłat dokonanych przez kupującego na poczet realizacji umowy wraz z odsetkami ustawowymi w terminie 30 dni od otrzymania od kupującego pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy. W pozostałym zakresie do odstąpienia od umowy stosuje się odpowiednio postanowienia §7 ust.7,8,9,10,11 umowy. Postanowienie to ma charakter szczególny do ogólnych zapisów umowy odnoszących się do warunków odstąpienia od umowy. Odesłanie do §7 ust.7,8,9,10,11 umowy dotyczy jedynie tych zapisów §7, które nie są unormowane w sposób odmienny w §9 ust.4. Nie znajduje zatem zastosowania w niniejszej sprawie zawarte w §7 ust.9 postanowienie dotyczące zwrotu wpłaconych kwot w terminie 90 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy oraz po podpisaniu między stronami stosowanego porozumienia, nie wcześniej niż w terminie 14 dni od odesłania podpisanych faktur korygujących. Zdaniem Sądu postanowienie dotyczące podpisania porozumienia i faktur korygujących nie ma ponadto charakteru warunku zawieszającego, skoro może prowadzić do uzależnienia skuteczności odstąpienia od czynników zależnych od woli tylko jednej ze stron umowy. Takie postanowienie umowne należałoby w myśl art.353 k.c. uznać za sprzeciwiające się zasadom współżycia społecznego i naturze stosunku prawnego, którego strony ustanowiły prawo jednostronnego odstąpienia od umowy jako sankcję wzmacniającą wolę do należytego wykonania zobowiązania. Przedstawiony przez pozwaną projekt porozumienia określającego warunki rozwiązania umowy (k.92-93) był dla powódki niekorzystny, gdyż zawierał postanowienia sprzeczne z jasnymi zapisami §9 ust.4 umowy przedwstępnej i pozbawiał ją możliwości żądania odsetek ustawowych od dokonanych wpłat. Pozwana odmówiła natomiast podpisania przygotowanego przez powódkę projektu obejmującego zapłatę należnych odsetek (k.47-48). W tej sytuacji nieuzasadnione jest powoływanie się przez pozwaną na zwłokę powódki w zakresie podpisania porozumienia i faktur korygujących. Powódka wykazała, że dokonała terminowo wszystkich wpłat wynikających z umowy, zatem wobec bezspornego opóźnienia pozwanej w wydaniu lokalu, przysługiwało jej prawo jednostronnego odstąpienia od umowy na mocy §9 ust.4 umowy. Następstwem odstąpienia przez powódkę od umowy przedwstępnej jest zniweczenie jej skutków, a więc uznanie umowy za niezawartą stosownie do brzmienia art.395§2 k.c. Wskazany w §9 ust.4 umowy 30-dniowy termin określa jedynie datę wymagalności roszczenia o zwrot wpłaconych kwot wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od daty poszczególnych wpłat, których zastrzeżenie ma charakter kary umownej w rozumieniu art.483§1 k.c. Stosownie do treści art.483§1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Odsetki ustawowe określają przez strony wysokość świadczenia zastrzeżonego na wypadek odstąpienia od umowy na skutek niewykonania zobowiązania niepieniężnego jakim jest zwłoka w wydaniu lokalu. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody (art.484§1 k.c.). Wobec uiszczenia przez pozwaną w toku procesu kwoty 441.763,60 zł, wyliczona przez Sąd w kalkulatorze odsetkowym skapitalizowana suma odsetek ustawowych, w wysokości wynikającej z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4

grudnia 2008 roku, od poszczególnych wpłat dokonanych na poczet zakupu lokalu, od dat zaksięgowania środków na rachunku pozwanej do daty poprzedzającej dzień ich zwrotu wynosi 124.525,04 zł. Żądanie zasądzenia kwoty 124.383,44 jest zatem usprawiedliwione, zaś domaganie się odsetek ustawowych od tej kwoty od dnia 11 lipca 2014 roku znajduje uzasadnienie w treści art.481§1 i 2 k.c.

Mając powyższe okoliczności na względzie, Sąd orzekł jak w sentencji. O kosztach procesu postanowiono stosownie do treści art.98§1 i 2 k.p.c., uwzględniając poniesioną przez powódkę opłatę od pozwu.

Z/ (...)