

Sygn. akt III C 1134/09

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2015 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, Wydział III Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Dietkow

Protokolant: Kinga Kwaśniewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 października 2015 roku w W.

sprawy z powództwa M. N.

przeciwko T. K. i A. G.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych solidarnie rzecz powódki kwotę 100.100,00 PLN (sto tysięcy sto złotych) z ustawowymi odsetkami od 11 sierpnia 2009 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1.295,90 PLN (tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt pięć i 90/100 złotych) tytułem stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu;
2. w pozostałej części powództwo oddala;
3. zwraca powódce ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 41,51 PLN (czterdzieści jeden i 51/100 złotych) jako niewykorzystaną z zaliczki wpłaconej przez powódkę 21 czerwca 2011 roku, zapisanej pod poz. (...)/ (...).

III C 1134/09

UZASADNIENIE

Powódka M. N. w pozwie z 15 czerwca 2009 roku wnosila o zasądzenie od pozwanych T. K. i A. G. solidarnie na jej rzecz kwoty 482.900,00 PLN (czteryście osiemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

5 sierpnia 2009 roku wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwani T. K. i A. G. złożyli w terminie sprzeciw, w którym wnosili o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Przed zamknięciem rozprawy powódka wnosila o zasądzenie od pozwanych kosztów zastępstwa adwokackiego w wysokości dwukrotnej stawki minimalnej, pozwani wnosili o zasądzenie od powódki kosztów zastępstwa adwokackiego w wysokości sześciokrotnej stawki minimalnej.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani są właścicielami Przedsiębiorstwa Budowlano-Handlowego (...) spółka cywilna, które jest profesjonalnym deweloperem – okoliczność bezsporna. W grudniu 2004 roku pozwani oferowali powódce do nabycia lokal mieszkalny

w budowanym przez nich budynku, na gruncie stanowiącym przedmiot użytkowania wieczystego przedsiębiorstwa przy ul. (...) w N. – okoliczność bezsporna. Pozwani rozpoczęli budowę budynku wielorodzinnego w 2004 roku na tym gruncie, z nabywcami wielu lokali zawarli umowy deweloperskie, kierownikiem budowy był pozwany T. K. – okoliczność bezsporna, umowa k. 11, dziennik budowy k. 44-49. Powódka była zainteresowana kupnem większego mieszkania niż w ofercie pozwanych, w dacie negocjacji takiego mieszkania nie było – dowód – zeznania powódki k. 582. W trakcie negocjacji, przy których w tej części obecny był kominiarz, pozwani wyrazili zgodę na wybudowanie przewodu kominowego i zbudowanie podestu pod kominek wraz ze zmianą dokumentacji projektowej – dowód – zeznania powódki k. 582. Strony zawarły 11 stycznia 2005 roku umowę deweloperską, której treść przygotowali pozwani korzystający z pomocy profesjonalisty – dowód – umowa k. 11-17, zeznania pozwanych k. 590, 615verte. Pozwani zobowiązali się do wydania powódce protokolarnie lokalu o powierzchni 104,52 m^{((2))}, oznaczonego numerem (...)na III piętrze budynku, w ciągu 14 dni od dnia, w którym nastąpi oddanie budynku do eksploatacji, jednak nie wcześniej niż 31 kwietnia 2005 roku – dowód – § 2 ust. 1 umowy k. 11. Wydanie lokalu miało nastąpić w standardzie opisanym w załączniku nr 1 do umowy w terminie do dnia 31 marca 2005 roku, który pozwani sami wybrali – dowód - § 2 ust. 1 umowy k. 11. Pozwani byli zobowiązani do wydania powódce lokalu w terminie określonym w ust. 1 umowy pod warunkiem dokonania przez powódkę wpłat związanych z nabyciem lokalu w łącznej kwocie 220.000,00 zł brutto w ratach, z których pierwsza w kwocie 10.000,00 zł płatna 11 stycznia 2005 roku, druga w wysokości 176.000,00 zł płatna w terminie do 5 lutego 2005 roku, trzecia w wysokości 20.000,00 zł płatna do 28 lutego 2005 roku, a czwarta w wysokości 14.000,00 zł płatna w terminie podpisania aktu notarialnego – dowód – § 3 ust 3 i 6 umowy k. 12-13. Powódka zapłaciła pozwany trzy raty zgodnie z umową do 28 lutego 2005 roku – okoliczność bezsporna. Sprzedaż mieszkania powódce miała nastąpić w formie aktu notarialnego w ciągu 3 miesięcy od daty wydania lokalu pod warunkiem, że powódka jako nabywca wywiąże się ze wszystkich zobowiązań wynikających z umowy, co powinno nastąpić do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu – dowód - § 3 ust. 5 umowy k. 12. Pozwani zobowiązali się w przypadku opóźnienia z wydaniem lokalu z przyczyny leżącej po ich stronie zapłacić powódce 0,5% wartości lokalu tytułem kary umownej za każdy dzień zwłoki, przy czym brak środków lub przeszkody z kooperantami lub administracyjne, a także warunki atmosferyczne są przeszkodami leżącymi po stronie pozwanych – dowód - § 5 ust. 2 umowy k. 14. Strony negocjowały wysokość kar umownych, określoną w § 5 ust. 2 umowy – dowód – zeznania powódki k. 577, pozwanych k. 587, 615verte. Strony uzgodniły, że standardem wykończenia lokalu jest wyposażenie w instalację c-o z grzejnikami, zaworami termoregulacyjnymi oraz ciepłomierz, instalację wod-kan kończącą się na pionach wodomierzem wody ciepłej i zimnej, instalację domofonową, telefoniczną oraz TV, instalację elektryczną z osprzętem podstawowym oraz zasilaniem kuchni elektrycznej 380V (opłatę przyłączeniową do Zakładu Energetycznego ponosić miała powódka za pośrednictwem pozwanych), w lokalu miały być wykonane tynki cem-wap kat III z malowaniem emulsyjnym ścian i sufitów, na podłogach gładź cementowa, na parapetach konglomerat marmurowy, okna PCV dwuszybowe z gazem i okuciami obwiedniowymi, skrzydła drzwiowe typowe, płycinowe oraz piwnica lokatorska według wykazu w dokumentacji technicznej – dowód – załącznik do umowy k. 17. Od dnia podpisania przez strony umowy deweloperskiej pozwani byli zobowiązani do połączenia dwóch mieszkań nr (...) w jeden lokal i w tym celu mieli wyburzyć 2 ściany działowe, wstawić dwie ściany w nowym miejscu, zlikwidować wc, wstawić ścianę między nowe wc i łazienkę, ułożyć przewód kominkowy wraz z podestem pod kominek, przesunąć drzwi wejściowe, tak aby z dwóch otworów powstał jeden, połączyć w jedną instalację domofonową, przesunąć instalację elektryczną i zamontować podstawowy osprzęt, zamontować instalację centralnego ogrzewania z zawieszeniem grzejników, poprawić tynki i szlichtę podłogową, wykonać balkony, założyć balustrady balkonowe, położyć parapety, a także przystosować klatkę schodową do korzystania z niej – dowód – zeznania powódki k. 582-583, zeznania pozwanych k. 588-589, 614verte. Powódka 10 lutego 2005 roku zainstalowała kupione przez siebie drzwi wejściowe antywłamaniowe z atestem do ubezpieczenia mieszkania, klucze do drzwi przekazała pozwany, których pracownicy dysponowali nimi do – okoliczności przyznane przez pozwanych k. 594. Do wykonania przewodu kominkowego pozwani przystąpili w lutym, marcu 2005 roku, wykuty został otwór w dachu przez strop, przejście przez stropodach, w którym wzniesiony został komin dymowy – dowód – zeznania pozwanych k. 589. Na koniec marca 2005 roku dwa mieszkania były połączone w jedno, zgodnie z życzeniem powódki był nowy układ funkcjonalny pomieszczeń, instalacja elektryczna była w trakcie wykonywania, w kwietniu 2005 roku w podłogach wykonywana była instalacja centralnego ogrzewania, po ułożeniu której wylana została wylewka, były

zamontowane grzejniki, na początku maja 2005 roku trwały próby szczelności instalacji c-o – dowód – zeznania świadka J. K. k. 296, zeznania powódki k. 583-584, okoliczności częściowo przyznane przez pozwanych k. 592. Odbiór kominarski wybudowanego komina dymowego nastąpił w maju 2005 roku, 12 maja 2005 roku nastąpił odbiór przewodów kominowych wentylacyjnych, 24 maja 2005 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał decyzję o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie części mieszkalnej budynku wybudowanego przez pozwanych na działce numer (...) przy ul. (...) w N. – dowód – zeznania pozwanych k. 589, protokół k. 60, decyzja k. 61. Pozwani nie wzywali powódki do protokolarnego odbioru lokalu, nie zawiadamiali o wydaniu decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie, przyjęli, że protokolarnego wydania lokalu nie dokonują w praktyce, a za datę wydania powódce lokalu uznali datę montażu przez nią drzwi wejściowych – dowód – zeznania pozwanych k. 592. Klamki do okien oraz zawory termoregulacyjne do grzejników pozwani wydawali właścicielom lokali przy podpisywaniu aktów notarialnych – dowód – zeznania pozwanych k. 590. Pozwani ani w kwietniu 2005 roku, ani w maju 2005 roku, ani w czerwcu 2005 roku nie zwrócili powódce kluczy do mieszkania – bezsporne. W lipcu 2005 roku po raz pierwszy od dokonania przez powódkę wpłat zgodnie z harmonogramem oraz od wykonania przez pozwanych stanu deweloperskiego określonego w załączniku nr 1 strony spotkały się w mieszkaniu powódki, nie uzgadniano wydania/odbioru lokalu powódka wskazywała na liczne usterki, które pozwani zobowiązali się usunąć w sierpniu 2005 roku – dowód - zeznania powódki k. 577. Te same usterki powódka zgłosiła pozwany w piśmie z datą 9 stycznia 2006 roku i były to: założenie zaworów regulacyjnych do grzejników, oczyszczenie zawiasów okien i drzwi balkonowych plus regulacja, uzupełnienie plastikowych nakładek na zawiasy okien i futryny zewnętrzne, założenie podbitki od strony balkonu pod dachem, usunięcie gniazd gołębih, usunięcie pęknięć na ścianach, wnosila także o rozliczenie finansowe nie zamontowanych 7 sztuk drzwi wewnętrznych oraz 2 sztuk zewnętrznych – dowód – pismo k. 179. Pozwani mogli wydać powódce 1 lipca 2005 roku lokal mieszkalny numer (...) wybudowany zgodnie z umową deweloperską i zgodnie ze standardem określonym w załączniku numer 1 do umowy – fakt wynikający z okoliczności jak wyżej. Pozwani zawierali umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży w różnych terminach, wcześniej z właścicielami lokali w I klatce, z D. K., właścicielem lokalu nr (...), położonym w bezpośrednim sąsiedztwie mieszkania powódki pozwani zawarli umowę 4 lipca 2005 roku – dowód – umowa k. 134-141. W dniu 30 listopada 2005 roku pozwani protokolarnie wydali budynek Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości ul. (...) – dowód – protokół zdawczo-odbiorczy k. 169-171. Powódka i pozwani 14 czerwca 2006 roku zawarli umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) o powierzchni użytkowej 105,10 m^{((2))} z dwoma piwnicami i udziałem związanym z lokalem w rzeczy wspólnej i w prawie użytkowania działki nr (...) – dowód – umowa k. 19-25. Przed zawarciem umowy powódka zapłaciła pozwany opłaty pobrane przez Wspólnotę za zarządzanie za okres od grudnia 2005 roku do czerwca 2006 roku 4.094,32 zł, a także za montaż dodatkowych punktów elektrycznych oraz za większą powierzchnię lokalu 2.626,00 zł, pozwani przedstawili powódce rozliczenie za skrzydła drzwiowe 1.089,00 zł – dowód – rozliczenie k. 181, dowody wpłat k. 182, 183, bezsporne. Pozwany T. K. otrzymał odpis pozwu 10 sierpnia 2009 roku, pozwany A. G. w dniu 13 sierpnia 2009 roku – dowód – potwierdzenia odbioru k. 31, 30.

Sąd Okręgowy dokonał następującej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz zważył co następuje:

Stan faktyczny sporu Sąd ustalił przede wszystkim na podstawie dokumentów tj. umowy deweloperskiej z 11 stycznia 2005 roku, umów przenoszących własność lokali powódki oraz sąsiedniego lokalu numer (...), a także zeznań samych stron, które w znacznej części nie były ze sobą sprzeczne, a zatem Sąd nie znalazł podstaw do nieprzyznania im wiary. Sąd dał wiarę zeznaniom świadka J. K., który w najistotniejszych okolicznościach sprawy zeznawał zbieżnie z powódką. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków R. D., Z. P. i J. W.. Świadczyli byli pracownikami pozwanych, zeznawali niepewnie. Świadek R. D. nie pamiętał kiedy i jakie dokładnie montował oświetlenie w mieszkaniu powódki, jakie dokładnie prace wykonywał, pamiętał jedynie, że była tam powódka i jej syn, a więc powódka musiała już zajmować lokal, czyli jak zeznała było to w 2006 roku. Pamiętał za to bardzo dokładnie stan wykończenia mieszkania w chwili rozpoczęcia przeróbek elektrycznych, a miał on być w stanie deweloperskim z tynkami, wylewkami już zamontowanymi drzwiami i działającym ogrzewaniem. Jego zeznania były sprzeczne z zeznaniami pozwanego T. K., który był kierownikiem budowy i który dokonywał wpisów w dziennik budowy. Pozwany zeznał, że roboty elektryczne były niewielkie, bo nie trzeba było przynosić zasilania 380 V do kuchni, przynoszone były tylko na żądanie powódki punkty świetlne i prace te były wykonane szybko w styczniu. Ponadto instalacja c-o została uruchomiona w marcu,

a zgłoszona w kwietniu, tymczasem świadkowie D. i P. zeznawali, że ogrzewanie działało zimą, gdyż trwały prace wykończeniowe. Świadek Z. P. zeznał, że wykonywał prace naprawcze po elektrykach, hydraulikach w styczniu 2005 roku oraz, że zakończył prace wiosną przed świętami Wielkanocy, a wiadomo powszechnie, że Wielkanoc w 2005 roku była 27 marca. Świadek nie pamiętał jakie prace murarskie wykonywał, które wejście замуrował, kto zlecał murowanie komina, ale pamiętał stan mieszkania i jego wyposażenie przez pozwanych, a także termin wykonywania prac, choć nie wiadomo jakich. Podobnie zeznania świadka J. W., który zeznał, że wiosną 2005 roku w marcu, kwietniu powódka zgłosiła nieszczelność na tarasie i kominie i wykonywał na zlecenie pozwanych prace naprawcze. Powódka nie zgłaszała żadnych nieszczelności w marcu, kwietniu 2005 roku, nie zeznawali o tym nawet pozwani, świadek mylił się co do roku. Z tych przyczyn zeznania powyższych świadków nie mogły być uznane za wiarygodne. Nie wniosły niczego do sprawy zeznania świadków L. P. i T. R., którzy zeznawali o terminie odbioru swoich lokali położonych w I klatce, wykończonych i oddanych znacznie wcześniej niż mieszkania w klatce II. Nie stanowią materiału dowodowego fotografie złożone przez powódkę. Nie wiadomo co przedstawiają i kiedy były wykonane, nie są w żaden sposób opisane. Nieprzydatna w ogóle była opinia biegłego A. Ż., który dokonał oceny zeznań świadków, fotografii i dziennika budowy, a wiadomo choćby z zeznań pozwanego T. K., że ogrzewanie tej części uruchomione zostało w marcu, kwietniu 2005 roku. Wpis do dziennika budowy nosi datę 21 lutego 2005 roku, dotyczy dostarczenia ciepła do budynku i nie oznacza, że było to dostarczenie ciepłej wody do instalacji c-o we wszystkich mieszkaniach, w tym mieszkania powódki. Opinia była wykonana w styczniu 2012 roku, a więc siedem lat po wykonywaniu robót, których termin był sporny. Nie da się oglądając obecny stan mieszkania i czytając zeznania świadków wydać opinię z wykorzystaniem wiadomości specjalnych, których nie ma Sąd.

W sprawie najistotniejszą była okoliczność wydania powódce lokalu, terminu wydania tego lokalu i przyczyn nie wydania lokalu w umówionym przez strony terminie. Ważną była także umowa stron i jej charakter.

Rozważania należy rozpocząć od właściwej kwalifikacji prawnej umowy zawartej przez strony w dniu 11 stycznia 2005 roku nazwanej „umową zobowiązującą do zawarcia umowy sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego”, dla której punktem odniesienia jest stan prawny obowiązujący przed wejściem w życie w dniu 29 kwietnia 2012 roku ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377). Sąd podziela pogląd Sądu Najwyższego zawarty w wyroku z 20 czerwca 2013 roku w sprawie IV CSK 705/12, publ. LEX nr 1375469: „w judykaturze Sądu Najwyższego sformułowany został pogląd zapoczątkowany wyrokiem z dnia 9 lipca 2003 r., IV CSK 305/01 (OSNC 2004, nr 7-8, poz. 130), że tzw. umowa deweloperska, na podstawie której zamawiający jest zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu, ustanowienie jego odrębnej własności i przeniesienia jej na zamawiającego nie jest umową przedwstępną. W jego uzasadnieniu Sąd Najwyższy dokonał charakterystyki tzw. umowy deweloperskiej (umowy o treści odpowiadając umowie deweloperskiej z art. 9 u.w.l.), jako umowy nienazwanej powstałej z połączenia elementów treści różnych umów nazwanych, które stworzyły jednolitą i nierozłączną całość, określoną przez wskazany w niej cel gospodarczy. Nadaje to umowie cechy oryginalności i nowości w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera”. Stanowisko powołanego wyroku podtrzymał Sąd Najwyższy w uchwale z 9 grudnia 2010 roku, III CZP 104/10, publ. OSNC 2011, nr 7-8, poz. 79 rozwijając w niej i pogłębiając argumentację dotyczącą charakterystyki umowy przedwstępnej i cech różniących ją od umowy deweloperskiej. Wywody te i wnioski z nich wyprowadzone, co do braku tożsamości między umową deweloperską, a umową przedwstępną Sąd Najwyższy poparł, a to stanowisko podziela Sąd w niniejszej sprawie. Strony zatytułowały umowę z 11 stycznia 2005 roku jako zobowiązującą do zawarcia umowy sprzedaży, co nie jest przesądzające. Istotne znaczenie dla oceny charakteru prawnego tej umowy ma bowiem treść łączącego strony stosunku zobowiązaniowego. Jego ustalenie, poza analizą brzmienia umowy, wymagało uwzględnienia także ogólnego celu umowy oraz zgodnego zamiaru stron. Umowa, przez którą jedna ze stron lub obie strony zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej - art. 389 § 1 k.c.. Umowa przedwstępna ma za przedmiot zobowiązanie do złożenia oświadczeń woli o określonej treści i nie obejmuje swoją treścią innych zobowiązań stron. Umowa zawarta przez strony 11 stycznia 2005 roku niewątpliwie zawiera elementy właściwe dla umowy przedwstępnej. Ta okoliczność nie przesądza jednak o jej charakterze, albowiem podobne elementy zawiera także umowa deweloperska. W uchwale z dnia 9 grudnia 2010 roku w sprawie III CZP 104/10 Sąd Najwyższy wskazał, że „umowa deweloperska jest

umową o charakterze mieszanym, powstałą w wyniku połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania inwestycji. Na umowę tę składają się elementy treści różnych umów nazwanych, w tym umowy przedwstępnej, tworzących jednolitą całość, z zachowaniem jednak przez tę umowę cech oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera. Umowa deweloperska ma charakter umowy właściwej, a nie przedwstępnej, realizującej własny cel społeczno-gospodarczy, prowadzący do wymiany świadczeń między kontrahentami. Umowa deweloperska różni się od umowy przedwstępnej przede wszystkim tym, że określa prawa i obowiązki stron w ramach procesu inwestycyjnego, odmiennie regulując m.in. kwestię zapłaty ceny przez kupującego. W umowie przedwstępnej określa się zazwyczaj sposób uiszczenia części ceny w formie zaliczki lub zadatku, a pozostała część ceny jest płatna po zawarciu umowy przyrzeczonej. W przypadku umowy deweloperskiej kwestia zapłaty ceny regulowana jest odmiennie, albowiem kupujący finansuje de facto proces inwestycyjny”. Wprawdzie pozwani podkreślali, że proces inwestycyjny był przez nich sfinansowany z kredytu, gdyż dwa lokale były praktycznie wybudowane, to jednak powódka zapłaciła cenę za mieszkanie w ratach i to zgodnie z umową w całości przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu, a żadna z rat nie była traktowana jako zadatek lub zaliczka. Po zawarciu umowy deweloperskiej pozwani przyjęli od powódki cenę w ratach, gdyż powódka kupno mieszkania finansowała z kredytu bankowego, co było niesporne między stronami. Umowa wyodrębnienia lokalu i sprzedaży mogła być zawarta w innym terminie niż określony w umowie, gdyż strony nie przewidziały konsekwencji dla żadnej ze stron w razie nawet kilkuletniego zwlekania z zawarciem umowy przenoszącej własność. Istotne było wydanie lokalu, bo to z tą czynnością strony wiązały uprawnienie zarówno co do odstąpienia od umowy, jak i z zapłatą kary umownej. Należało także uwzględnić, że sprzedającym była firma deweloperska, którą prowadzili pozwani. Na podstawie tej umowy pozwani zobowiązali się najpierw do wybudowania, a następnie do sprzedaży opisanego w umowie lokalu. Nie jest to postanowienie istotne dla umowy przedwstępnej, ma zaś znaczenie z punktu widzenia celu umowy deweloperskiej, a mianowicie zobowiązania dewelopera do budowy określonego lokalu, którą to budowę finansuje kupujący, a następnie - po zakończeniu inwestycji - przeniesie własność tego lokalu na rzecz kupującego. W chwili zawarcia umowy stron jej przedmiot istniał w części. Miał być dopiero przekształcony i przystosowany w budowanym budynku wielomieszkaniowym. Umowa przedwstępna określa zaś zwykle istniejący już przedmiot umowy przyrzeczonej. Tak więc w ustalonym w sprawie stanie faktycznym, nie może być kwestionowane, że zawarta przez strony umowa zawiera elementy wykraczające poza zakres essentialia negotii umowy przedwstępnej przewidziane w art. 389 k.c. Realizowała także inny cel społeczno-gospodarczy, była zatem tzw. umową deweloperską, przewidującą wybudowanie lokalu mieszkalnego oraz zawierającą także przyrzeczenie przeniesienia własności wybudowanego lokalu. Przyczyną, dla której Sąd tak stanowczo podkreślił, że umowa z 11 stycznia 2005 roku jest umową deweloperską jest to, że umowa zawarta przez strony jest umową wzajemną, a nie może być wątpliwości, że umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną. Zobowiązanie pozwanych polegało na wybudowaniu lokalu mieszkalnego numer (...) w standardzie określonym umową i wydanie lokalu powódce do 31 marca 2005 roku. Temu obowiązkowi pozwanych odpowiadał obowiązek powódki zapłaty ceny za ten lokal w ratach. Bezspornie pozwani przygotowali umowę niemal w całości. Strony negocjowały jedynie postanowienia dotyczące kar umownych i ostatecznie pozwani świadomie zdecydowali się na to, że za opóźnienie z wydaniem lokalu z przyczyn leżących po stronie pozwanych została zastrzeżona kara umowna 0,5% ceny mieszkania za każdy dzień zwłoki. Kara umowna ma różne funkcje - dyscyplinującą (wobec strony zagrożonej sankcją kary), odszkodowawczą (wobec strony, której wierzytelność z tytułu kary przysługuje), czy gwarancyjną - zabezpieczającą (zapewniającą wykonanie umowy w uzgodnionych rygorach, w tym przypadku w uzgodnionym terminie) – tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 3 czerwca 2015 roku VI ACa 1682/14, publ. LEX nr 1766079. Kara umowna jest dodatkowym zastrzeżeniem, mającym służyć wzmocnieniu skuteczności więzi powstałej między stronami w wyniku zawartej przez nie umowy. Dłużnik, godząc się na karę umowną, bierze na siebie niejako gwarancję wykonania zobowiązania. Gdy do wykonania w sposób realny nie dojdzie lub zobowiązanie zostanie zrealizowane nienależycie, z przyczyn, za które dłużnik odpowiada, kara staje się automatyczną sankcją odszkodowawczą w ustalonej zryczałtowanej wysokości. Operuje się tu często pojęciem tzw. surogatu odszkodowania i szkody ogólnej, innej niż zindywidualizowana szkoda majątkowa wierzyciela – tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 15 maja 2015 roku I ACa 1679/14, publ. LEX nr 1770716. Powódka domaga się zapłaty uzgodnionej kary za opóźnienie w wydaniu jej lokalu w standardzie opisanym w załączniku nr 1 do umowy z 11 stycznia 2005 roku. Pozwani podkreślali, że wydali lokal powódce bądź to w dniu zawarcia umowy – pozwany A. G., bądź z chwilą zamontowania przez nią drzwi wejściowych – pozwany T. K.. Istotnie

powódka zamontowała drzwi, ale jednocześnie przekazała pozwanym klucze, których używali pracownicy pozwanych do wykonywania prac wykończeniowych i związanych z połączeniem lokali. Pozwani nie dowodzili w sprawie w ogóle, że zwrócili powódce klucze i kiedy?. Zeznali tylko, że w maju 2005 roku kluczy już w ogóle nie potrzebowali. To nie oznacza jeszcze, że w tym terminie zwrócili otrzymane od powódki klucze. Kwestią sporną w sprawie był przede wszystkim termin wydania lokalu powódce. Podkreślenia wymaga, że strony zawarły umowę w formie pisemnej, w której przewidziane zostały dwa terminy wydania lokalu. Dla dokonania czynności protokolarnego wydania lokalu wyznaczony został, po pierwsze, termin 14 dni od dnia, w którym nastąpi oddanie budynku do eksploatacji, jednak nie wcześniej niż 31 kwietnia 2005 roku. Pozwani nie zawiadamiali powódki o ostatecznej decyzji oddania budynku do eksploatacji, nie dowodzili w sprawie kiedy stała się ostateczna. Drugim terminem wydania protokolarnie lokalu w standardzie opisanym w załączniku nr 1 był termin do dnia 31 marca 2005 roku. Ustalenie terminu początkowego wyznaczającego datę wymagalności roszczenia o kary umowne wymagało dokonania wykładni oświadczenia woli stron w oparciu o analizę całej umowy i zgodnie z dyrektywą art. 65 k.c. z uwzględnieniem zasady wyrażonej w art. 385 § 2 k.c. według której postanowienia umowy niejednoznaczne tłumaczy się na korzyść konsumenta. Ważna w tej sytuacji stała się wykładnia oświadczeń woli złożonych przez strony, ta bowiem pozwala na ustalenie właściwej treści postanowień zawartych w umowie. Kierunek temu nadała uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 29 czerwca 1995 roku, III CZP 66/95, publ. OSNC 1995, Nr 12, poz. 168. Przepis art. 65 k.c., który w rozważanym zakresie ma podstawowe znaczenie nakazuje, by przy ocenie oświadczeń woli uwzględniać okoliczności, w których zostały złożone i tłumaczyć je zgodnie z wymogami określonymi przez zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, a w umowach badać przede wszystkim, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy. W praktyce wyjaśniając znaczenie oświadczenia woli wyrażonego na piśmie wychodzi się od jego sensu wynikającego z reguł językowych, nie pomijając jednak systematyki i konstrukcji aktu umowy. Oprócz kontekstu językowego ważne są - jak wyżej wskazano - także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny, na który składają się w szczególności dotychczasowe doświadczenia stron, ich status, przebieg negocjacji, kontekst faktyczny, w którym sporządzono projekt umowy i w którym umowę zawierano - tak między innymi w wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 3 września 1998 roku, I CKN 815/97, OSNC 1999, Nr 2, poz. 38 i z 8 lipca 2004 roku, sygn. akt IV CK 582/03, Lex nr 188466. Pozwani nie udowodnili, że lokal numer (...) był wykonany i gotowy do wydania powódce (wykonany zgodnie z umową) ani do 31 marca 2005 roku, ani 31 kwietnia 2005 roku lub w terminie 14 dni od daty oddania budynku do użytkowania. Powódka oczekiwała wydania lokalu 31 marca 2005 roku, a fakt, że nie naciskała na pozwanych, nie jest dowodem na brak zainteresowania odbiorem. Powódka jako konsument i strona słabsza oczekiwała, że lokal będzie jej wydany protokolarnie do 31 marca 2005 roku, tym bardziej że zapłaciła cenę w ratach i oczekiwała na wezwanie do odbioru. Pozwani nie dowiedli kiedy zakończyli inwestycję wybudowania mieszkania dla powódki zgodnie z umową i czy byli gotowi do wydania lokalu do 31 marca 2005 roku, a tylko z przyczyn leżących po stronie powódki to nie nastąpiło. Powódka nie udowodniła także, że pozwani nie wydali jej lokalu aż do daty zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu w czerwcu 2006 roku. Nie budzi wątpliwości, że w sytuacji gdy strony umowy przewidziały kary umowne za zwłokę w oddaniu lokalu (przedmiotu umowy) to powódka nie miałaby prawa do naliczania kar umownych za faktyczny okres opóźnienia albowiem art. 476 k.c. przez zwłokę rozumie tylko takie opóźnienie, które jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Pozwani wykonywali różne prace wykończeniowe i adaptacyjne w lokalu nr (...) jeszcze w kwietniu 2005 roku. Sąd dał wiarę zeznaniom powódki oraz świadka J. K., że ogrzewanie uruchomione zostało wraz z zawieszeniem grzejników w tym właśnie czasie. Zeznania te pokrywają się w dużej części z zeznaniami pozwanego T. K., który przyznał, że ogrzewanie zostało uruchomione i odebrane w kwietniu 2005 roku. Pozwani nie wezwali powódki do odbioru lokalu, nie wydali jej posiadanych kluczy, czego nie tłumaczy fakt przekazania kluczy robotnikom, wykonującym różne prace na zlecenie powódki. Pozwani zlekceważyli postanowienia umowy, które sami stworzyli o protokolarnym wydaniu lokalu. Powinni jednak dopilnować czynności faktycznych związanych z tym wydaniem, zawiadomić powódkę o gotowości do wydania, a ostatecznie wezwać do odbioru nawet bez protokołu. Lokal powinien być wydany powódce do 31 marca 2005 roku, a faktycznie po raz pierwszy możliwość odebrania przez nią lokalu pojawiła się na początku lipca 2005 roku. Okoliczność tę Sąd ustalił stosując art. 231 k.p.c. w oparciu o zeznania powódki o spotkaniu stron w lokalu nr (...) oraz wobec zbycia lokalu sąsiedniego przez pozwanych 4 lipca 2005 roku. W tej sytuacji pozwani byli w zwłoce z wydaniem lokalu z przyczyn leżących po ich stronie przez 91 dni tj. od 1 kwietnia 2005 roku do 1 lipca 2005 roku. Powódka nie udowodniła, że lokal 1 lipca 2005 roku miał wady, a nie usterki wymienione w piśmie z 9 stycznia

2006 roku. Tego rodzaju niedociągnięcia nie uniemożliwiały odebranie lokalu, był on wykonany 1 lipca 2005 roku w stanie zgodnym z załącznikiem nr 1. Sąd oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii Ośrodka (...) oraz biegłego sądowego na okoliczność ustalenia czy na 31 marca 2005 roku lokal był wykonany zgodnie z umową. Opinia biegłych nie powinna służyć ustaleniu faktów mających istotne znaczenie w sprawie, a uzyskaniu wiadomości specjalnych. Tymczasem wnioski zostały tak sformułowane, że biegli dokonywać mieli ustaleń zastrzeżonych dla sądu, w oparciu o dowody przedstawione przez strony. Ponadto po 7 latach od zakończenia budowy nie dało się ustalić tych okoliczności przy pomocy opinii biegłego A. Ż., a późniejsze badania powodowałyby tylko niepotrzebną zwłokę w rozpoznaniu sprawy i naraziłyby powódkę na zbędne koszty. Pozwani byli w zwłoce z wydaniem powódce lokalu przez 91 dni, a zgodnie z umową powinni zapłacić 100.100,00 zł. Powódka wezwała pozwanych do zapłaty kary umownej przez doręczenie pozwanyemu pozwu, co w przypadku pozwanego T. K. nastąpiło 10 sierpnia 2009 roku. Powódka nie wzywała pozwanych w innym terminie do spełnienia świadczenia, a z umowy stron nie wynika termin wymagalności świadczenia. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 455 k.c. jako wymagalnych od dnia następnego po doręczeniu pozwanemu T. K. pozwu. Odpowiedzialność pozwanych jako współników spółki cywilnej jest solidarna – art. 864 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając pomiędzy strony. Powódka wygrała w 21%, a pozwani wygrali w 79% ze swoich żądań. Koszty powódki to 24.145,00 zł tytułem opłaty stosunkowej, 1.958,49 zł wydatki na biegłego i kwota 7.217,00 zł wynagrodzenie pełnomocnika stosownie do § 2 ust. 1 i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 roku poz. 461). Sąd nie uwzględnił wniosku pełnomocnika powódki o zasądzenie wynagrodzenia w podwójnej wysokości, gdyż nie uzasadniał tego nakład pracy adwokata i jego wkład w wyjaśnienie i rozstrzygnięcie sprawy. Łącznie koszty powódki stanowiły kwotę 33.320,49 zł, z których 21% stanowi kwotę 6.997,30 zł. Pozwani, współuczestnicy materialni byli reprezentowani przez jednego pełnomocnika i ich koszty to wynagrodzenie tego pełnomocnika w kwocie 7.217,00 zł, stosownie do § 2 ust. 1 i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 roku poz. 461). Sąd nie uwzględnił wniosku pełnomocnika pozwanych o zasądzenie wynagrodzenia w podwójnej wysokości, gdyż nie uzasadniał tego nakład pracy adwokata i jego wkład w wyjaśnienie i rozstrzygnięcie sprawy. Z tej kwoty 79% stanowi 5.701,40 zł. Różnica między należnością powódki jako wyższą, a należnością pozwanych z tytułu kosztów jako niższą stanowi wysokość kosztów należnych powódce od pozwanych – 1.295,90 PLN. O zwrocie powódce niewykorzystanej zaliczki Sąd orzekł na podstawie art. 84 ust. 1 i 2 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2010 roku, Nr 90, poz. 594).