

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 maja 2014 roku w sprawie z powództwa K. I. przeciwko A. P. i E. P. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w punkcie 1. zobowiązał A. P. i E. P. do złożenia w formie aktu notarialnego oświadczeń woli o następującej treści:

a) „ustanawiają odrębną własność lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) (piętnaście), usytuowanego na drugim piętrze w budynku mieszkalnym, położonym w miejscowości K. przy ulicy (...), składającego się z pokoju dziennego, sypialni, łazienki z ubikacją, kuchni i pomieszczenia gospodarczego, o łącznej powierzchni użytkowej 55,50 (pięćdziesiąt pięć i pięćdziesiąt setnych) metrów kwadratowych oraz pomieszczenia do niego przynależnego (komórki) o powierzchni użytkowej 3,50 (trzy i pięćdziesiąt setnych) metra kwadratowego, o ogólnej powierzchni 59,10 (pięćdziesiąt dziewięć i 10 setnych) metra kwadratowego, z którym to lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej obejmujący działki gruntu oznaczone numerami 224/16,224/17,224/18 oraz te części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz przeniesieniu na K. I. własności lokalu mieszkalnego numer (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym komórką oznaczoną numerem 5 (pięć) i związanym z tym udziałem w nieruchomości wspólnej”

b) „nieodpłatnie przydzielają K. I. miejsce parkingowe numer 7 (siedem) do wyłącznego i bezpłatnego użytkowania, usytuowane na terenie nieruchomości wspólnej”

c) „ustanawiają na rzecz każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego numer (...) (piętnaście), nieodpłatną służebność gruntową na czas nieoznaczony, polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez działki gruntu oznaczone numerami 224/6 i 224/19, stanowiące drogę wewnętrzną, a wchodzące obecnie w skład nieruchomości, dla której w Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...), w celu zapewnienia właścicielom tegoż lokalu dostępu do drogi publicznej”

- za zapłatą przez K. I. solidarnie na rzecz A. P. i E. P., nieuiszczonej dotychczas pozostałej części ceny wynikającej z aktu notarialnego zwanego w dniu 4 marca 2010 roku, w Kancelarii Notarialnej notariusza A. K., za numerem repertorium A- Nr (...).

W punkcie 2. wyroku Sąd Rejonowy zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 12.000 złotych z odsetkami od dnia 27 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty, punkcie 3. oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zaś w punkcie 4. pozostawił rozliczenie kosztów procesu orzeczeniu referendarza sądowego przy przyjęciu zasady stosunkowego rozliczenia tychże kosztów.

Apelacje od powyższego orzeczenia wywiedli powódka i pozwani.

Pozwani zaskarżyli wyrok w części tj. w zakresie punktu 2. wyroku zarzucając:

I naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na rozstrzygnięcie, a to art. 233 § 1 k.p.c. wskutek przyjęcia, że cały okres opóźnienia spełnienia świadczenia jest następstwem okoliczności, za które pozwany ponosi odpowiedzialność, w sytuacji gdy z okoliczności wynika, że opóźnienie nastąpiło w wyniku opieszałego działania organów nadzoru budowlanego co przedłużyło termin zakończenia budowy, a także nietrafnego ustalenia że powódce nie została okazana ostateczna decyzja upoważniająca do zamieszkiwania w budynku położonym w miejscowości K. przy ulicy (...) oraz że strona pozwana faktycznie przyznała, iż na skutek jej działań zaistniało opóźnienie w oddaniu budynku;

II naruszenie przepisu prawa materialnego tj. przepisu art. 471 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie na rzecz powódki od pozwanej E. P. kary umownej wynikającej z umowy, której pozwana nie zawierała i której nie była stroną.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w zaskarżonej części oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych za obie instancje.

Apelacja powódki od wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi została odrzucona postanowieniem z dnia 10 września 2014 roku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych nie jest zasadna i podlega oddaleniu w całości.

Zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe i stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne, a w konsekwencji przyjmuje za swoje, uznając za zbędne powielanie ich w treści uzasadnienia. Stanowiły one wynik przeprowadzonego postępowania dowodowego.

Odnosząc się do zarzutu procesowego podniesionego przez skarżącego należy podnieść, iż nie prowadzi on do zmiany zaskarżonego wyroku. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. sprowadza się do błędnego, zdaniem skarżącego, przyjęcia, że cały okres opóźnienia spełnienia świadczenia jest następstwem okoliczności, za które pozwany ponosi odpowiedzialność, w sytuacji gdy z okoliczności wynika, że opóźnienie nastąpiło w wyniku opieszałego działania organów nadzoru budowlanego co przedłużyło termin zakończenia budowy. Wydaje się jednak, że w ramach tego zarzutu skarżący nie tyle kwestionuje sam fakt opóźnienia wykonania umowy przedwstępnej lecz ocenę prawną polegającą na przyjęciu odpowiedzialności pozwanego za opóźnienie. Jednak podnosząc zarzut oparty na treści art. 233 § 1 k.p.c. nie precyzuje jakie dowody miałyby być błędnie ocenione bądź pominięte. Ta okoliczność wiąże się ze sferą ocen prawnych ustalonego stanu faktycznego, a nie ustaleniem określonych faktów.

Skarżący podniósł również, iż Sąd I instancji błędnie przyjął, że powódce nie została okazana ostateczna decyzja upoważniająca do zamieszkiwania w budynku położonym w miejscowości K. przy ulicy (...). W tym miejscu należy wskazać, iż ustalenie takie Sąd Rejonowy poczynił w oparciu o przesłuchanie powódki. Z kolei skarżący podnosi, iż z treści przesłuchania pozwanego wynika, iż o wydaniu decyzji pozwalającej na użytkowanie zawiadomił wszystkich kontrahentów, a okoliczność ta nie powinna budzić wątpliwości co do jej wiarygodności bowiem takie działanie było w interesie pozwanego. Zarzut ten także należy uznać za nietrafny. Wielokrotnie bowiem w orzecznictwie sądów odwoławczych oraz Sądu Najwyższego podnoszono, iż zgłoszony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 może zostać uwzględniony jedynie w przypadku wykazania jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając, a także w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo skutkowych (por. m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008 r. I ACa 180/08, OSA 2009/6/55, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. II CKN 817/00, nie publik., LEX 56906). Natomiast nie czyni zarzutu tego skutecznym przedstawianie przez skarżącego własnej wizji stanu faktycznego w sprawie, opartej na dokonanej przez siebie odmiennej ocenie dowodów, a nawet możliwość w równym stopniu wyciągnięcia na podstawie tego samego materiału dowodowego odmiennych wniosków (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lipca 2008 r. VI ACa 306/08; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008r. I ACa 180/08, OSA 2009/6/55, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. II CKN 817/00, LEX 56906; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. IV CKN 970/00, nie publik., LEX 52753; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r. II CKN 572/99, nie publik., LEX 53136). W przedmiotowej sprawie to na pozwanym spoczywał ciężar wykazania tej okoliczności czemu nie sprostał. Brak zatem podstaw do odmiennego ustalenia tej okoliczności niż poczynił to Sąd I instancji.

Strona pozwana zarzuciła również błędne ustalenie, że przyznała, iż na skutek jej działań zaistniało opóźnienie w oddaniu budynku. Zapis tego znajduje się w części uzasadnienia obejmującej ocenę dowodów. Sąd I instancji wskazuje

tam, że: „strona pozwana faktycznie przyznała, iż na skutek jej działań zaistniało opóźnienie w oddaniu budynku. Okoliczności towarzyszące opóźnieniu nie były przez strony kwestionowane. Zostały one opisane w uzasadnieniu załączonej do akt kserokopii odpisu wyroku WSA. (k.164-166)”. Rzeczywiście pozwany konsekwentnie zaprzeczał jakoby sam fakt opóźnienia wynikał z okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność. Należy jednak wskazać, iż to sformułowanie nie dotyczy przyznania przez pozwanego tego, iż opóźnienie nastąpiło na skutek okoliczności za które podnosi odpowiedzialność bowiem Sąd I instancji nie wiąże z tą okolicznością skutków i swojego rozstrzygnięcia nie opiera na przyznaniu pozwanego. Przeprowadza bowiem w dalszej części uzasadnienia wywód dotyczący związku przyczynowego, a także rozważania dotyczącego tego kogo obciąża opóźnienie, nie opierając się w tym zakresie na przyznaniu.

Podsumowując, wbrew zapatrywaniom skarżącego, Sąd I Instancji w niniejszej sprawie dokonał prawidłowej, gdyż odpowiadającej wymogom określonym w art. 233 § 1 k.p.c. oceny dowodów. Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione w postępowaniu pierwszoinstancyjnym.

Przechodząc do zagadnień materialnoprawnych należy uznać, iż Sąd Okręgowy podziela dokonaną przez Sąd I instancji subsumpcję. Zgodnie z art. 483 § 1 k.c., kara umowna stanowi zastrzeżenie, według którego naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy pieniężnej. Z kolei zgodnie z art 484 k.c. w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły. Wierzyciel może dochodzić kary umownej w pełnej wysokości, "bez względu na wysokość poniesionej szkody". Oznacza to, że wierzyciel zwolniony jest z obowiązku dowodzenia istnienia i wysokości szkody (zob. np. P. Drapała, w: System PrPryw, t. 5, 2010, s. 963; wyr. SA w Warszawie z 20.12.2007 r., VI ACA 1054/07, niepubl.; nadto Z. Gawlik, Miarkowanie wysokości odszkodowania, PUG 1988, Nr 5-6, w K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. T. 2, Wyd. 7, Warszawa 2013).

W rozpoznawanej sprawie powód wykazał zarówno fakt zastrzeżenia kary umownej w określonej wysokości, jak i okoliczność, że zobowiązanie nie zostało przez pozwanego wykonane w umówionym terminie. Żądanie pozwu znajduje oparcie w przepisie art. 484 § 1 k.c. i § 10 ust. 3 a) umowy z dnia 7 marca 2008 roku w zw. z 15 umowy z dnia 4 marca 2010 roku umowy zawartej przez strony postępowania. Zasądzona kara jest karą maksymalną na jaką strony się umówiły, znajdującą odzwierciedlenie w opóźnieniu jakiego dopuścił się pozwany. Pozwani zaczęli być w zwłoce od 16 września 2008 roku. Strony ustaliły że pozwany zobowiązał się zakończyć wybudowanie budynku, w którym miał znajdować się lokal mieszkalny powodów do dnia 15 września 2008 roku. W umowie strony jednoznacznie ustaliły również, że przez zakończenie budowy należy rozumieć podpisanie protokołu uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku. Postanowienia te zostały zaakceptowane przez obie strony umowy. Pozwolenie na użytkowanie przedmiotowego budynku zostało wydane dopiero na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z. nr (...) z dnia 27 kwietnia 2011r. Decyzja ta stała się ostateczna i wykonalna w dniu 19 maja 2011 r., zatem w świetle prawa i zgodnie z zawartą przez strony postępowania umową, zakończenie budowy budynku nastąpiło w dniu 19 maja 2011 r. Nie ulega zatem wątpliwości, iż po stronie pozwanego nastąpiło opóźnienie w wykonaniu zobowiązania. Pozwany wykonał zobowiązanie (wybudował budynek mieszkalny) po terminie.

Sąd nie podziela zapatrywania pozwanego, iż nie wykonał w terminie zobowiązania z przyczyn niezależnych od niego, za które nie ponosi odpowiedzialności – decyzji władz administracyjnych, które wstrzymały lub opóźniły proces budowy. Wskazana okoliczność ekskulpacyjna nie zwalnia pozwanego. Należy podkreślić, że kluczową przyczyną powstania zwłoki były dokonane przez pozwanego odstępstwa od projektu architektoniczno – budowlanego. Gdyby odstępstwa te nie miały miejsca, nie byłoby potrzeby przeprowadzenia postępowania w przedmiocie projektu zamiennego, a zatem nie powstałoby opóźnienie w zakończeniu budowy budynku.

Sąd Okręgowy nie podziela zarzutu apelacji, iż roszczenie o zasądzenie kary umownej może być uwzględnione jedynie przeciwko pozwanemu bowiem pozwana nie była stroną umowy z 2008 roku. Należy jednak wskazać, iż zgodnie z par. 15 umowy z dnia z 4 marca 2010 roku strony (w tym i pozwana) oświadczyły, że w zakresie nieuregulowanym

postanowieniami niniejszej umowy, wiążące są dla nich odpowiednie postanowienia umowy numer (...) z dnia 5 sierpnia 2008 roku, przy czym gdyby któreś z postanowień umowy objętej aktem niniejszym okazało się nieważne bądź bezskuteczne, pozostałe zapisy umowy numer (...) pozostają ważne, skuteczne i wzajemnie dla stron wiążące. Zatem należy uznać, iż na podstawie tego zapisu pozwana przystąpiła do umowy i tym samym wiąże ją obowiązek zapłaty kary umownej.

Podsumowując należy stwierdzić że zaskarżony wyrok odpowiada prawu i jako taki powinien się ostać. Wobec powyższego, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację, jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na zasądzoną kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika powódki określone na podstawie § 6 pkt 3 w zw. z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (j.t. Dz. U. 2013, poz. 490).