

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 5 września 2013 r. powódka J. S. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – (...) Spółki komandytowej z siedzibą w Ł. kwoty 102.244,17 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 21 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych. W uzasadnieniu pozwu, powódka wskazała, iż dochodzona przez nią kwota stanowi karę umowną za opóźnienie w realizacji dwóch etapów inwestycji, będącej przedmiotem łączącej strony przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży jego własności oraz sprzedaży udziałów w gruncie. /pозew - k. 10/

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 22 października 2013 r. Sąd uwzględnił żądanie powódki. /nakaz zapłaty - k. 102/

W sprzeciwie od nakazu zapłaty złożonym w dniu 8 listopada 2013 r. pozwany wniosł o oddalenie powództwa w całości, jako bezzasadnego oraz o zasądzenie od powódki kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwany zakwestionował roszczenie zarówno, co do zasady, jak i wysokości. Wskazał m.in., że żądanie jest bezzasadne, gdyż powódka zrzekła się w umowie roszczenia objętego pozwem, w zamian za nieodpłatne przeniesienie na jej rzecz udziałów w działkach gruntu nr (...) oraz potrącenie kwoty kary umownej z ostatniej raty zobowiązania należnego pozwanemu od powódki. /sprzeciw od nakazu zapłaty k.114-116/

W toku postępowania powódka podtrzymywała swoje stanowisko w sprawie. /odpowieź na sprzeciw k. 168-174; protokoły rozprawy z dnia 18.06.2014 r. k. 266-266v., z dnia 5.11.2014 r. k. 301-312, z dnia 18.02.2015 r. k. 352-353, z dnia 20.05.2015 r. k. 396-398, z dnia 30.09.2014 r. k. 443-445, z dnia 13.01.2016 r. k. 496-498; z dnia 5.10.2016 r. k. 561- 562/

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Strona pozwana - (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – (...) Spółka komandytowa z siedzibą w Ł. w ramach prowadzenia działalności gospodarczej, jako Inwestor Zastępczy, realizowała inwestycję w postaci budowy Osiedla (...), położonego w Ł. przy ulicy (...). /okoliczność bezsporna/

W dniu 15 kwietnia 2010r. pozwany udzielił notarialnie pełnomocnictwa L. P. (1) do zawierania w imieniu i na rzecz spółki umów rezerwacyjnych, umów przedwstępnych sprzedaży – zarówno w formie pisemnej jak i w formie aktu notarialnego, umów sprzedaży, których przedmiotem będzie prawo własności nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym w zabudowie szeregowej bądź garażami lub udział w nieruchomości zabudowanej budynkami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej bądź garażami, udział w prawie współwłasności nieruchomości stanowiących części wspólne osiedla i drogi osiedlowe, prawo odrębnych własności lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z prawami z nimi związanymi, z osobami i na warunkach akceptowanych wcześniej w formie pisemnej przez Komplementariusza. /akt notarialny Rep. A nr (...) – k. 117 – 118, zeznania świadka L. P. – protokół z rozprawy z dnia 13.01.2016 r. adnotacje: 00:28:13, 00:49:44 - k. 497-498 /

W dniu 17 sierpnia 2010 r. J. S. zawarła z pozwanym reprezentowanym przez L. P. (1) przedwstępną warunkową umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży jego własności oraz sprzedaży udziałów w gruncie. Umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego i zarejestrowana w repertorium A pod numerem (...). Stając do aktu L. P. (1) oświadczyła, że powyższe pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało odwołane ani zmienione i jest uprawniona do dokonania czynności objętej tym aktem notarialnym.

Na mocy przedmiotowej umowy pozwany zobowiązał się sprzedać powódce wolny od jakichkolwiek obciążeń, poza służebnościami gruntowymi ustanowionymi na rzecz gestorów sieci infrastruktury technicznej osiedla oraz z zastrzeżeniem, co do przyjętego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, lokal mieszkalny oznaczony nr (...),

o powierzchni użytkowej 49,39 m² oraz przypisany do wyodrębnionego w przyszłości lokalu udział wynoszący 1/68 część w nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem 29/43 o łącznym obszarze 35a 99m² objętej księgą wieczystą nr (...), na której zobowiązał się wybudować dom wielorodzinny, w którym znajdować się będzie przedmiotowy lokal, za cenę 243.160 zł brutto. Powódka zaś zobowiązała się powyższe prawa za wskazaną cenę kupić pod warunkiem stwierdzonego protokołem odbioru wykonania etapu 8 budowy – czyli robót określonych, jako „Przekazanie lokali, garaży i części wspólnych w budynku” (opisanych w Standardzie Wykonania Budynku, Lokalu i Garażu) oraz protokołem przekazania lokalu powódce. Termin zawarcia umowy sprzedaży strony ustaliły najpóźniej do dnia 30 czerwca 2011 roku, po zapłacie ceny sprzedaży (§ 6 ust. 1 umowy).

Pozwany zobowiązał się także sprzedać powódce dwa udziały w częściach wspólnych Osiedla: udział w wielkości 1/100 w działkach gruntu (...) oraz w części działki nr (...) jako projektowana działka (...), przeznaczonych do wspólnego użytku przez (...) osiedla (...) - za cenę 17.690 zł brutto oraz udział w wielkości 1/200 w działce gruntu nr (...) przeznaczonej do wspólnego użytku przez (...) osiedla (...) i (...) za cenę 9.150 zł brutto. Powódka zobowiązała się w/w udziały kupić za wskazane ceny najpóźniej do dnia 31 grudnia 2011 r. (§ 6 ust. 2 i 3 umowy).

Łączna suma należności powódki względem pozwanego, wynikająca z przedmiotowej umowy wyniosła 270.000 zł brutto (§ 6 ust. 4 umowy).

Stosownie do § 9 ust. 1 umowy realizacja przedmiotu zamówienia miała odbywać się w dziewięciu etapach, przy czym etapy 8 (przekazanie lokali, garaży i części wspólnych w budynku) i 9 (wykonanie pełnej infrastruktury) zostały obwarowane terminem wykonania do 30 czerwca 2011 roku.

Zgodnie z § 10 ust. 3 umowy w przypadku opóźnienia przez Inwestora Zastępczego (pozwanego) w realizacji i odbiorze etapu 8, etapu 9 lub przekazaniu mieszkania zamawiającemu ponad 30 dni (o ile nie zajdzie okoliczność usprawiedliwiająca opóźnienie, tj. siła wyższa, nieprzewidziane, mimo zachowania staranności okoliczności), zamawiającemu przysługiwać miało prawo naliczania dla inwestora zastępczego kary umownej w wysokości odsetek ustawowych w podwójnej wysokości za każdy dzień opóźnienia. Strony ustaliły przy tym, że kara umowna nie wyłącza dochodzenia przez zamawiającą odszkodowania na zasadach ogólnych, zaś kara podlega zaliczeniu na poczet należnego odszkodowania.

(...) Osiedla (...) miała być realizowana zgodnie z „Standardem Wykonania Osiedla”, stanowiącym załącznik nr 2 do umowy (§ 2 umowy). Dokument ten zawiera opis i etapowanie wykonania osiedla oraz potwierdza ostateczny termin realizacji 8 i 9 etapu zamówienia (30 czerwca 2011 roku). /akt notarialny - Repertorium (...) - k.23-31; załącznik nr 2 - k. 36-36v./

Osiedle (...) składa się z dwóch części, tj. (...). Lokal powódki znajdował się w (...) Zgodnie ze „Standardem wykonania Osiedla” budowa (...) miała zostać zrealizowana w pierwszym etapie budowy Osiedla. Realizacja kolejnych etapów budowy miała być prowadzona w sposób umożliwiający zamieszkanie na zrealizowanym i oddanym etapie. Każdy kolejny etap miał być ogrodzony z drogami dojazdowymi i infrastrukturą w jego obrębie umożliwiającą korzystanie z danego fragmentu Osiedla. /„Standard Wykonania Osiedla” - k. 36-36v./

Pozwany nie przekazywał klientom lokali i budynków wybudowanych w ramach realizacji budowy osiedla w ustalonych umownie terminach. Właściciele lokali usytuowanych w (...) składali z tego powodu reklamacje. /zeznania świadka K. A. – protokół z rozprawy z dnia 5.11.2014 r., adnotacje: 00:27:08 k. 310-310v. i 00:42:22 - k. 310v./

Po upływie terminu realizacji etapu 8 i 9 zamówienia (po 30 czerwca 2011 r.) powódka prowadziła z pozwanym pertraktacje dotyczące zapłaty kar umownych za nieterminowe wykonanie zobowiązania. W piśmie z dnia 23 sierpnia 2011 r. pozwany poinformował powódkę, że naliczona przez nią kara umowna zostanie rozliczona z ostatnią ratą zapisaną w Harmonogramie Płatności stanowiącym załącznik nr 11 do umowy z dnia 17 sierpnia 2010 r. /pismo pozwanego z dnia 23.08.2011 r. k. 441/

W dzienniku budowy w dniu 15 grudnia 2011r. kierownik budowy B. Z. (1) odnotował, że zakończono całość robót budowlanych i wszystkich robót instalacyjnych w budynku (...). Budynek nadaje się do odbioru. /dziennik budowy k. 125-153, zeznania świadka B. Z. – protokół z rozprawy z dnia 5.11.2014 r. adnotacje: 01:04:54 - k. 311-311v. /

W dniu 22 grudnia 2011r. sporządzono Protokół odbioru zakończenia robót etapu nr 9 Inwestycji Osiedle (...) w Ł.. /protokół odbioru zakończenia robót k. 124; zeznania świadka L. P. – protokół z rozprawy z dnia 13.01.2016 r. adnotacja: 00:42:29 - k. 497-497v./

W styczniu 2012 r. na terenie (...) nie było terenów zielonych i rekreacyjnych, ogródków, nasadzeń, placów zabaw, strumyka, ławek, boiska, w alejkach były niczym niezabezpieczone doły, ziemia w ogródkach zapadała się, podobnie jak kostka brukowa. Teren wyglądał inaczej niż w ofercie dewelopera, panował ogólny bałagan, wokół bloków leżał gruz. Drogi dojazdowe zostały oddane w 2012r. i z uwagi na ich wadliwe wykonanie były poddane poprawkom. Prace związane zagospodarowaniem terenów zielonych w Sektorze pierwszym rozpoczęły się dopiero wiosną 2012 r. W oddanych lokalach były zainstalowane grzejniki oraz położone przewody elektryczne, zostały pomalowane klatki schodowe. Mimo stwierdzenia wielu usterek (niedomalowane ściany, niedomykające się okna, niezabezpieczone kable) do niektórych lokali wprowadzili się lokatorzy. /zeznania świadka S. K. – protokół z rozprawy z dnia 5.11.2014 r. adnotacje: 00:47:08, 01:00:29, 01:04:14 - k. 311; zeznania świadka B. Z. – protokół z rozprawy z dnia 5.11.2014 r. adnotacje: 01:04:54 - k. 311-311v., zeznania świadka M. J. – protokół z rozprawy z dnia 18.02.2015 r. adnotacje: 00:11:42 - k. 352-353, zeznania świadka M. G. – protokół z rozprawy z dnia 20.05.2015 r. adnotacje: 00:10:24 - k. 396v., zeznania świadka T. C. – protokół z rozprawy z dnia 20.05.2015 r. adnotacje: 00:22:25 - k. 397-397v., zeznania świadka K. S. – protokół z rozprawy z dnia 20.05.2015 r. adnotacje: 00:37:37 - k. 397v. - 398, zeznania świadka A. K. – protokół z rozprawy z dnia 30.09.2015 r. adnotacje: 00:10:12; 00:12:55 - k. 443v. - 444; zeznania świadka K. J. – protokół z rozprawy z dnia 30.09.2015 r. adnotacje: 00:18:15 - k. 444; zeznania świadka L. P. – protokół z rozprawy z dnia 13.01.2016 r. adnotacje: 00:28:13, 00:49:44 - k. 497-498; zeznania świadka K. J. – protokół z rozprawy z dnia 30.09.2015 r. adnotacje: 00:18:15 - k. 444; zeznania powódki – protokół z rozprawy z dnia 5.10.2016 r. adnotacje: 00:04:09 - k. 561v.-562; dokumentacja fotograficzna k. 361/

Objęty powyższą umową lokal mieszkalny nr (...) usytuowany w budynku wielorodzinnym nr (...) na działce nr (...) na Osiedlu (...) przy ul. (...) w Ł. pozwany przekazał powódce J. S. w dniu 14 stycznia 2012r. Powódka wprowadziła się do niego w grudniu 2012r. /protokół przekazania lokalu - k. 54-54v.; oświadczenie stron w akcie notarialnym z dnia 29.06.2012 r. Rep. (...) - § 2 ust. 1- k. 64-72; zeznania powódki – protokół z rozprawy z dnia 5.10.2016 r. adnotacje: 00:04:09 - k. 561v.-562 /

Pismem z dnia 21 maja 2012 r. powódka wezwała pozwanego do przedstawienia propozycji ugodowego rozliczenia z tytułu kar umownych wynikających z nieterminowego ukończenia 8 i 9 etapu realizacji budowy. /pismo powódki k. 119/

W odpowiedzi na powyższą propozycję powódki ugodowego doprowadzenia do zakończenia transakcji, pozwany w piśmie z dnia 11 czerwca 2012 r. uznał pretensje powódki w zakresie kary umownej za nieterminowe wykonanie zobowiązania do kwoty 12.384,51 zł. Oświadczył, że kwotę tę może przedstawić powódce do potrącenia poprzez pomniejszenie ostatniej raty stanowiącej należność za udziały w częściach wspólnych osiedla w wysokości 26.840 zł o kwotę wyliczonej kary umownej. Po potrąceniu do zapłaty pozostałaby rata w wysokości 14.455,49 zł. Pozwany wyjaśnił, że wysokość kary umownej naliczył za okres od dnia 1 sierpnia 2011 r., tj. od daty opóźnienia w realizacji 8 i 9 etapu inwestycji do dnia

21 grudnia 2011 r. i wskazał, że termin odbioru lokalu był możliwy już od dnia 23 grudnia 2011r. do dnia 5 stycznia 2012r. w związku z tym od dnia 6 stycznia 2012r. powódka pozostawała w zwłoce, co umożliwiło Inwestorowi Zastępczemu obciążenie powódki opłatami na podstawie faktur obciążeniowych przesłanych do Inwestora Zastępczego przez (...), Zakład (...), Agencję Ochrony Osób i Mienia (...). /pismo pozwanego - k. 120-120v./

W piśmie z dnia 21 czerwca 2012 r. skierowanym do pozwanego J. S. wniosła dodatkowo o poniesienie przez pozwanego kosztów sporządzenia aktu notarialnego (taksy notarialnej) umowy sprzedaży oraz obniżenie

zapropionowanej przez pozwanego kwoty 14.455,49 zł o poniesione przez powódkę dodatkowe koszty bankowe w wysokości 608,64 zł za okres 12 miesięcy licząc od dnia 30 czerwca 2011 r. (12 x 50,72 zł) i o koszt opłat za dwa aneksy do umowy w wysokości 400 zł. Powódka wniosła nadto o zrzeczenie się przez pozwanego roszczenia wynikającego z wystawionych not obciążeniowych na kwotę 1.430,11 zł za okres od stycznia do marca, bądź obniżenie zaproponowanej kwoty o te należności. /pismo powódki k. 122/

W odpowiedzi na powyższe pozwany w piśmie z dnia 28 czerwca 2012 r. wyraził zgodę na pokrycie poniesionych przez powódkę kosztów bankowych w wysokości 608,64 zł, kosztów dwóch aneksów do umowy w kwocie 400 zł oraz kwoty 863,54 zł stanowiącej część kosztów utrzymania wynikających z przesłanych powódce not obciążeniowych, bez kwoty 566,57 zł tytułem opłat za gaz. Łączna suma uznanych przez pozwanego należności wyniosła 1.872,18 zł. /pismo pozwanego k. 122v./

Na mocy umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i umowy sprzedaży z dnia 29 czerwca 2012 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego (Repertorium(...)) pozwany zobowiązał się do nieodpłatnego przeniesienia na rzecz J. S. własności udziałów w działkach gruntu (...)w terminie do dnia 30 października 2012 r., po zrealizowaniu boiska wielofunkcyjnego i parkingu dla mieszkańców i gości osiedla (§ 2 ust. 3 umowy). Strony zgodnie oświadczyły w umowie, że łączna suma należności względem pozwanego, jako Inwestora Zastępczego wynikająca z przedwstępnej umowy z dnia 17 sierpnia 2010 r. Rep. (...) wynosi 270.000 zł brutto, przy czym rata 13 stanowiąca należność za udziały w częściach wspólnych osiedla, która winna wynosić 26.840 zł została pomniejszona o kwotę odsetek za opóźnienie w kwocie 12.384,51 zł i kwotę 1.872,18 zł, stanowiącą sumę uznanych przez pozwanego (Inwestora Zastępczego) na rzecz powódki należności (§ 4 ust. 1). Powódka oświadczyła ponadto, że nieodpłatne przeniesienie przez pozwanego na jej rzecz udziałów w działkach gruntu nr (...) w całości wyczerpuje wszelkie jej roszczenia jako Zamawiającej z umowy przedwstępnej z dnia 17 sierpnia 2010 r. Rep. (...)z tytułu wystąpienia opóźnienia w zawarciu umowy sprzedaży (§ 4 ust. 2). /akt notarialny Repertorium (...)- k.64-72/

Przed podpisaniem aktu notarialnego Repertorium (...) z dnia 29 czerwca 2012r., w marcu 2012 r. został sporządzony projekt umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i umowy sprzedaży. Według § 4 ust. 2 projektu tej umowy powódka miała oświadczyć, że nieodpłatne przeniesienie przez pozwanego na jej rzecz udziałów w działkach gruntu nr (...) w całości wyczerpuje wszelkie jej obecne i przyszłe roszczenia, jako Zamawiającej z tytułu wystąpienia opóźnienia w wykonaniu przedwstępnej umowy z dnia 17 sierpnia 2010 r. Rep. (...). Projekt ten powódka otrzymała od L. P. (1) na kilka dni przed zawarciem umowy z 29 czerwca 2012r. /projekt aktu notarialnego z marca 2012 r. - k.335-340, zeznania powódki – protokół z rozprawy z dnia 5.10.2016 r. adnotacje: 00:04:09 - k. 561v.-562 /

Pismem z dnia 13 sierpnia 2013 r. powódka wzywała pozwanego do zapłaty kwoty 115.000 zł w terminie do 20 sierpnia 2013 r. tytułem kary umownej za nieterminową realizację 8 i 9 etapu inwestycji. /wezwanie do zapłaty - k. 74/

Pozwany nie zapłacił powódce powyższej kwoty. /okoliczność bezsporna/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach sprawy. Sąd uznał dowody z dokumentów za wiarygodne, albowiem ich autentyczność nie została zakwestionowana przez strony, a ponadto Sąd nie znalazł podstaw do ich podważenia z urzędu.

Co do ustalenia okoliczności nieterminowego wykonania umowy Sąd dał wiarę zeznaniom wszystkich powołanych w sprawie świadków oraz zeznaniom powódki. Zeznania te były logiczne, wzajemnie się uzupełniały, potwierdzały, jak również znajdowały potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Zeznania te potwierdziły okoliczności w zakresie niewykonania 8 i 9 Etapu budowy osiedla w terminie do 30 czerwca 2011 r. Okoliczności te nie były zresztą kwestią sporną między stronami, pozwany, bowiem nie zaprzeczał, że nie dochował terminu wykonania inwestycji.

Sąd Okręgowy zważył:

Na wstępie czynionych rozważań zauważyć należy, iż strony postępowania łączy, niezależnie od jej faktycznego oznaczenia, umowa developerska, 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.

W rozpatrywanej sprawie powódka J. S. domagała się od (...) Sp. z o.o. – (...) Sp. k. z siedzibą w Ł. zapłaty kwoty 102.244,17 zł z ustawowymi odsetkami tytułem kar umownych za opóźnienie w wykonaniu realizacji dwóch etapów (8 i 9) inwestycji – (...) Osiedla (...), będącej przedmiotem łączącej strony przedwstępnej warunkowej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży jego własności oraz sprzedaży udziałów w gruncie, sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 17 sierpnia 2010 r. (Rep. (...)). Powódka wskazywała, że podstawę jej żądania stanowi § 10 ust. 3 tejże umowy, stanowiący, że w przypadku opóźnienia przez Inwestora Zastępczego (pozwanego) w realizacji i odbiorze etapu 8, etapu 9 lub przekazaniu mieszkania zamawiającemu ponad 30 dni (o ile nie zajdzie okoliczność usprawiedliwiająca opóźnienie, tj. siła wyższa, okoliczności, których strona nie mogła przewidzieć mimo zachowania należytej staranności), zamawiającemu przysługiwać miało prawo naliczania dla Inwestora Zastępczego kary umownej w wysokości odsetek ustawowych w podwójnej wysokości za każdy dzień opóźnienia.

Strona pozwana twierdziła, że zawierając umowę w dniu 17 sierpnia 2010r. L. P. (1) działała poza przyznanym jej pełnomocnictwem, lecz twierdzenie to nie znalazło potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym. Bezspornym jest, że pozwany w dniu 15 kwietnia 2010r. udzielił notarialnie pełnomocnictwa L. P. (1) do zawierania w imieniu i na rzecz spółki umów rezerwacyjnych, umów przedwstępnych sprzedaży – zarówno w formie pisemnej jak i w formie aktu notarialnego. Ponadto w dniu 17 sierpnia 2010r. L. P. (1) stając do aktu oświadczyła, że powyższe pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało odwołane ani zmienione i jest uprawniona do dokonania czynności objętej tym aktem notarialnym. Przesłuchana w charakterze świadka potwierdziła te okoliczności. Mimo takich zapisów w aktach notarialnych i zeznań pozwany nie wykazał, iż pełnomocnik pozwanego wykroczyła poza ramy udzielonego pełnomocnictwa.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa w całości, podnosząc także, że w toku negocjacji prowadzonych z powódką po upływie ustalonego w umowie terminu ukończenia 8 i 9 etapu inwestycji (tj. po 30 czerwca 2011 r.), które dotyczyły roszczeń powódki o zapłatę kary umownej przewidzianej w akcie notarialnym (§ 10 ust. 3), powódka przystała na propozycję pozwanego rozliczenia kary umownej poprzez jej potrącenie z należnej powodowi od powódki ostatniej raty zobowiązania. Pozwany wskazywał, że rekompensatą za niewykonanie zobowiązania w terminie było nadto nieodpłatne przekazanie powódce w terminie do 30 października 2012 r. udziałów w działkach nr (...), na co powódka również wyraziła zgodę. Pozwany podnosił, że powyższe ustalenia zostały zawarte i potwierdzone przez strony w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i umowie sprzedaży, objętych aktem notarialnym z dnia 29 czerwca 2012 r. (rep. (...)), w którym powódka, jako Zamawiająca oświadczyła, że pomniejszenie raty zobowiązania, którą winna zapłacić pozwanemu (w wysokości 26.840 zł) o kwotę 12.384,51 zł oraz nieodpłatne przeniesienie przez pozwanego na jej rzecz udziałów w działkach gruntu nr (...) w całości wyczerpują wszelkie roszczenia powódki z umowy przedwstępnej z dnia 17 sierpnia 2010 r. z tytułu wystąpienia opóźnienia w zawarciu umowy sprzedaży.

Zgodnie z brzmieniem art. 484 § 1 k.c., bo bez wątplenia 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 z dnia 17 sierpnia 2010 r. (§ 10 ust. 3), co stanowiło element bezsporny, pozwana spółka zobowiązała się zapłacić na rzecz powódki karę umowną na wypadek pozostawania w zwłoce z wykonaniem 8 i 9 etapu inwestycji. Bezspornym przy tym było, iż zastrzeżony umownie termin realizacji i odbioru etapu 8 (wykonania robót umożliwiających przekazanie lokalu w celu wykończenia) i 9

(wykonanie pełnej infrastruktury dla (...) Osiedla) inwestycji oraz termin przekazania mieszkania – 30 czerwca 2011 r. upłynął bezskutecznie, bo faktycznie lokal został powódce przekazany w dniu 14 stycznia 2012 r., natomiast sama umowa ustanawiająca odrębną własność lokalu i przenosząca jego własność została zawarta w dniu 29 czerwca 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 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 pozwanym spoczywa ciężar jego ewentualnego obalenia. W rozpoznawanej sprawie kwestia zawinienia pozwanego w uchybieniu terminowi wykonania zobowiązania nie była przedmiotem oceny i rozważań Sądu wobec faktu, iż pozwany nie podnosił zarzutu braku jego winy, w szczególności nie wskazywał, aby wystąpiła którakolwiek z okoliczności określonych w § 10 ust. 2 lit. a) i b) umowy z dnia 17 sierpnia 2010 r. (działań siły wyższej, klęski żywiołowej, anomalii pogodowych, okoliczności, których strony nie mogły przewidzieć, mimo zachowania należytej staranności), która usprawiedliwiałaby przesunięcie terminu wykonania etapu 8 i 9 inwestycji. Z uwagi na powyższe, niewydanie lokalu w terminie oraz przeniesienie własności lokalu po upływie zastrzeżonego terminu, należy niewątpliwie uznać za nienależyte wykonanie umowy przez pozwanego.

W konsekwencji dla oceny zasadności podnoszonych przez powódkę roszczeń koniecznym było ustalenie, czy w świetle postanowień łączącego strony stosunku zobowiązaniowego, w szczególności oświadczenia powódki, iż zaoferowane przez pozwanego świadczenia tytułem rekompensaty za nieterminowe wykonanie zobowiązania (potrącenie kary umownej z raty zobowiązania i nieodpłatne przeniesienie udziałów), zachodzą podstawy do żądania przez powódkę kar umownych lub jakichkolwiek innych należności, których mogłaby się ona domagać z tytułu niewykonania przez pozwanego zobowiązania w terminie.

Zgodnie z treścią art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1). W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). Celem wykładni nie jest wykrycie wewnętrznej (subiektywnej) woli danej osoby, ani przeżyć psychicznych stron, ale zrozumienie rzeczywistej treści jej działania, zmierzającego do wywołania skutków prawnych. W konsekwencji przyjęć trzeba również, że zakres stosowania metod i kryteriów wykładni jest ograniczony do interpretacji oświadczeń woli stron, czyli do samej treści umowy i nie może doprowadzić do zmiany stron umowy albo wyników całkowicie sprzecznych z jej treścią.

Odnosnie dokonywania wykładni aktu notarialnego wskazać należy, że żaden przepis prawa nie zakazuje stosowania art. 65 § 2 k.c. w odniesieniu do aktu notarialnego, stanowiącego umowę pomiędzy stronami zawartą w szczególnej formie. Wykładni aktu notarialnego nie sprzeciwia się też moc dokumentu urzędowego, jaki nadaje mu art. 2 § 2 prawa o notariacie. Wprawdzie dokument urzędowy posiada szczególną moc dowodową (art. 244 § 1 k.p.c.), nie oznacza to jednak, że nie jest możliwa jego wykładnia, zwłaszcza, że nie jest wykluczone istnienie w jego treści sformułowań niejasnych czy niejednoznacznych. Istnienie takich sformułowań w treści aktu notarialnego nie pozbawia go mocy dokumentu urzędowego, nie prowadzi też samo z siebie do uznania nieważności czynności prawnej nim stwierdzonej. Za możliwością dokonywania wykładni aktów notarialnych opowiedział się też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 stycznia 2008r, IV CSK 416/07.

W literaturze uznaje się, że akt notarialny dokumentujący czynność prawną korzysta z trzech domniemań prawnych: po pierwsze - że dokument zawiera tylko to, co obejmowały oświadczenia stron, po drugie - że zawiera całość tych oświadczeń i wreszcie po trzecie - że reprodukuje treść oświadczeń złożonych przez strony dokładnie, bez żadnych zniekształceń (Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1998 r. III CKN 307/97; Rejent, rok 8 nr 11 (91) listopad 1998 r.).

Jak wskazano powyżej w rozpoznawanej sprawie kwestią wymagającą wyjaśnienia było ustalenie, czy żądanie powódki jest uzasadnione w świetle złożonego przez nią przed notariuszem oświadczenia, iż zaoferowane przez pozwanego świadczenia tytułem rekompensaty za nieterminowe wykonanie zobowiązania (potrącenie kary umownej

z raty zobowiązania i nieodpłatne przeniesienie udziałów) wyczerpują w całości wszelkie jej roszczenia z umowy przedwstępnej z dnia 17 sierpnia 2010 r. z tytułu wystąpienia opóźnienia w zawarciu umowy sprzedaży.

W oparciu o ustalony stan faktyczny Sąd uznał, że oświadczenie powódki zapisane w akcie notarialnym z dnia 29 czerwca 2012 r. (§ 4 ust. 2) zawiera kompletne i dokładne stanowisko dotyczące jej rezygnacji z wszelkich roszczeń z umowy z dnia 17 sierpnia 2010 r. z tytułu wystąpienia opóźnienia w jej realizacji. Za przyjęciem takiego poglądu przemawia zresztą nie tylko sama treść oświadczenia znajdującego się w akcie notarialnym, ale także całokształt okoliczności, które miały miejsce przed podpisaniem aktu notarialnego z dnia 29 czerwca 2012 r. Zważyć, bowiem należy, że po upływie terminu realizacji 8 i 9 etapu inwestycji powódka zwracała się do pozwanego z żądaniem zapłaty kar umownych. Z treści złożonych do akt dokumentów w postaci pism stanowiących wzajemną korespondencję stron wynika, że przed podpisaniem aktu notarialnego z dnia 29 czerwca 2012 r. strony prowadziły negocjacje dotyczące wzajemnych rozliczeń z tytułu nieterminowego wykonania przez pozwanego zobowiązania. Już w piśmie z dnia 23 sierpnia 2011 r. (k. 441) pozwany przedstawił powódce propozycję potrącenia kary umownej z należnej mu od powódki ostatniej raty zobowiązania. Także po przekazaniu powódce przez pozwanego lokalu mieszkalnego, co nastąpiło 14 stycznia 2012 r., powódka kontynuowała z pozwanym pertraktacje dotyczące zapłaty kar umownych. Powódka w swoich zeznaniach (k.561-562) stwierdziła, co prawda, że przed podpisaniem aktu z dnia 29 czerwca 2012 r. nie toczyły się między stronami żadne rokowania odnośnie jego treści oraz że w dniu 29 czerwca 2012 r. zapoznała się z tylko z jego treścią, po czym go podpisała. Lecz Sąd ustalił, że już w marcu 2012 r. został sporządzony projekt umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i umowy sprzedaży, w którym (w § 4 ust. 2) znalazł się projekt oświadczenia powódki, mówiący, że nieodpłatne przeniesienie przez pozwanego na jej rzecz udziałów w działkach gruntu nr (...) w całości wyczerpuje wszelkie jej obecne i przyszłe roszczenia, jako Zamawiającej z tytułu wystąpienia opóźnienia w wykonaniu przedwstępnej umowy z dnia 17 sierpnia 2010 r. Rep. (...) (k. 335-340). Także po sporządzeniu tego projektu w piśmie z dnia 21 maja 2012 r. powódka wzywała pozwanego do przedstawienia propozycji ugodowego rozliczenia kar umownych (k. 119). W odpowiedzi pozwany w piśmie z dnia 11 czerwca 2012 r. uznał pretensje powódki do kwoty 12.384,51 zł proponując rozliczenie tej kwoty poprzez pomniejszenie ostatniej raty zobowiązania (k. 120-120v.), z kolei powódka w piśmie z dnia 21 czerwca 2012 r. negocjowała także potrącenie dodatkowych kosztów, które poniosła w związku z opóźnieniem w wykonaniu umowy (k. 122), na co pozwany przystał częściowo, o czym poinformował powódkę pismem z dnia 28 czerwca 2012 r. (k. 122v.).

Zważyć należy, że dokonując wykładni oświadczenia woli, należy brać pod uwagę nie tylko kontrowersyjny fragment tekstu, lecz także inne postanowienia umowy, a zarazem uwzględnić pozatekstowe okoliczności, np. rokowania poprzedzające zawarcie umowy, cele umowy, rozumienie tekstu, zachowanie stron (również po zawarciu umowy) itd. Dla ustalenia pozatekstowego kontekstu umowy Sąd może prowadzić także dowód z zeznań świadków i z przesłuchania stron i nie sprzeciwia się temu treść art. 247 k.p.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2002 r. sygn.. V CKN 679/00).

Oddalając żądanie powódki Sąd oparł się nie tylko na treści jej oświadczenia o zrzeczeniu się względem pozwanego w całości wszelkich roszczeń z umowy przedwstępnej z dnia 17 sierpnia 2010 r., ale wziął pod uwagę także owe pozatekstowe okoliczności, o których mowa w cytowanym powyżej wyroku Sądu Najwyższego. Zważył, że ani z umowy przedwstępnej z dnia 17 sierpnia 2010 r. ani z umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i umowy sprzedaży z dnia 29 czerwca 2012 r. nie wynika, aby powódka z tytułu nienależytego wykonania przez pozwanego zobowiązania mogła domagać się od niego jakichkolwiek innych świadczeń, za wyjątkiem kar umownych określonych w § 10 ust. 3 umowy z dnia 17 sierpnia 2010 r. Nie wynika to także z żadnych innych dokumentów stanowiących materiał dowodowy w sprawie. Sama powódka natomiast w toku postępowania nie wykazała w żaden sposób, aby oprócz kar umownych przysługiwały jej jeszcze jakieś inne roszczenia w stosunku do pozwanego z tytułu nieterminowego wykonania umowy.

Z uwagi na powyższe powództwo należało oddalić, mając na uwadze, że powódka w dniu 29 czerwca 2012r. zrzekła się roszczenia z tytułu kary umownej za opóźnienie w realizacji etapów 8 i 9 inwestycji oraz przekazania jej lokalu stanowiącego przedmiot umowy.