

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 sierpnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	Wiceprezes SA Jacek Gołaczyński
Sędziowie:	SSA Iwona Biedroń (spr.) SSA Dariusz Kłodnicki
Protokolant:	Marta Perucka

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **T. S. i M. S.**

przeciwko **(...) Sp. z o.o. spółce komandytowo-akcyjnej we W. obecnie (...) Sp. z o.o. spółce komandytowej we W.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 30 grudnia 2013 r. sygn. akt I C 1139/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że oddala powództwo ponad zasądzoną kwotę 48.426,67 zł (czterdzieści osiem tysięcy czterysta dwadzieścia sześć 67/100 złotych) z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 43.747,29 zł od dnia 03 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,

- 4.152,36 zł od 05 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty,

- 527,02 zł od 30 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,

2. oddala dalej idącą apelację;

3. zasądza od strony pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy we Wrocławiu zasądził od pozwanego (...) Spółki z o.o. – Spółki komandytowo-akcyjnej we W. solidarnie na rzecz powodów T. S. i M. S. kwotę 50.065,75 zł wraz ze szczegółowo wskazanymi

ustawowymi odsetkami (pkt I), oddalił dalej idące powództwo (pkt II), zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 10.813 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (pkt III), nakazał uiścić pozwanemu na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 761 zł tytułem brakującej opłaty od rozszerzonego powództwa.

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych:

19 października 2007 roku powodowie zawarli z pozwaną spółką w formie aktu notarialnego umowę zatytułowaną „Przedwstępna umowa sprzedaży”.

Na jej mocy pozwany zobowiązał się wybudować budynek mieszkalny, położony we W. przy ul. (...), a w nim lokal mieszkalny numer (...),

o powierzchni 58,96 m², a następnie sprzedać powodom ten lokal wraz z balkonem, udziałem w nieruchomości wspólnej, częściach wspólnych budynku. Ponadto pozwany zobowiązał się sprzedać powodom udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego położonego w budynku (...) z prawem wyłącznego korzystania oraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej. Cena ustalona została na kwotę 366.410 zł brutto, w tym: za lokal mieszkalny 353.760 zł, zaś z udział

w garażu wielostanowiskowym 12.650 zł. Termin wykonania przedmiotu umowy określono w umowie na 30 listopada 2008r., z tym że w przypadku zaistnienia zdarzeń niezależnych od sprzedającego, sprzedający zastrzegł możliwość zmiany powyższego terminu, co nie stanowiło zwłoki ani opóźnienia. Kupujący zobowiązali się w ciągu 100 dni od protokolarnego przekazania lokalu do wykonania prac wykończeniowych. Ustalono w §5 ust. 3, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpi w terminie 2 miesięcy od uzyskania zaświadczenia Prezydenta W. o samodzielności lokalu, jednak nie później niż do 30 września 2009r.

i pod warunkiem uregulowania przez kupujących wszystkich należności wynikających z umowy.

W przypadku zwłoki sprzedającego – przekraczającej 90 dni – w wykonaniu przedmiotu umowy:

- w stosunku do terminu wybudowania budynku, kupującym przysługiwało prawo odstąpienia od umowy a także żądania kary umownej w wysokości 5% wstępnej ceny;
- w stosunku do terminu zawarcia umowy przyrzeczonej kupującym przysługiwało prawo odstąpienia od umowy w terminie do dnia 31.12.2009r. oraz żądania kary umownej w wysokości 5% wstępnej ceny.

W przypadku zaś zaistnienia podstaw do odstąpienia od umowy

i nieskorzystania z tego prawa – kupującym przysługiwało prawo żądania od sprzedającego kary umownej za każdy pełny miesiąc zwłoki wyliczonej według algorytmu (SKW) x (SR NBP)/12.

Powodowie w ustalonych w umowie terminach uiścili na rzecz pozwanego całą należność w łącznej kwocie 366.410 zł W trakcie realizacji przez pozwanego inwestycji budowlanej powodowie zlecali pozwanemu dokonanie zmian w aranżacji (układzie) wnętrza lokalu mieszkalnego wymagające dodatkowych robót. W związku z powyższym, strony zawierały w formie pisemnej szereg aneksów określających zakres robót dodatkowych, datę wykonania tych prac oraz ich wpływ na termin oddania przedmiotu umowy. W ostatnim z nich strony określiły termin oddania przedmiotu umowy w związku z pracami dodatkowymi na 30 grudnia 2008r.

18 maja 2009r. pozwany wydał przedmiotowy lokal mieszkalny, a powodowie pismem z 25 sierpnia 2009r. poinformowali pozwanego o dokonaniu wszelkich prac związanych z wykończeniem przekazanego im lokalu i zwrócili się o ustalenie daty zawarcia umowy przyrzeczonej. W odpowiedzi na to i kolejne pisma powodów, strona pozwana informowała powodów o koniecznych warunkach do zawarcia umowy przyrzeczonej oraz o braku ich zaistnienia z uwagi na opóźnienia,

m.in. w realizacji robót budowlanych przez wykonawców, przedłużające się rozmowy z dostawcami mediów, opóźnienia w realizacji przyłączy.

28 stycznia 2011r. pozwany wyznaczył powodowi termin odbioru miejsca postojowego. W tym terminie oraz w kolejnym, powodowie odmówili odbioru z uwagi na niezgodność wykończenia z umową oraz brak niezbędnej dokumentacji. Ostatecznie do odbioru miejsca postojowego przez powodów doszło 5 stycznia 2012r.

Decyzją z 24 stycznia 2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego przy ul. (...) we W., zaś 2 lutego 2012 roku pozwany uzyskał zaświadczenie o samodzielności lokalu wybudowanego dla powodów.

W dniu 27 lutego 2013r. strony stały się u notariusza celem zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, jednak do zawarcia umowy nie doszło. Powodowie zakwestionowali część zapisów umowy, w tym dotyczących zrzeczenia się roszczeń z tytułu niedochowania przez pozwaną terminu zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu. Ponadto zakwestionowano brak pełnej dokumentacji.

Pozwana odmówiła wykreślenia z umowy kwestionowanych zapisów. Koszt niedojścia czynności notarialnych do skutku w kwocie 68,88 zł ponieśli powodowie.

Pismem z 15 marca 2012r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty na ich rzecz w terminie 14 dni kwoty 60.224,88 zł, w tym kwoty 60.156 zł tytułem kar umownych za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy oraz w zawarciu przyrzeczonej umowy przenoszącej własność lokalu oraz kwoty 68,88 zł tytułem kosztów sporządzenia aktu notarialnego – protokołu stwierdzającego odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej. Strona pozwana zanegowała żądanie powodów, jednocześnie proponując ugodowe załatwienie sporu. Negocjacje stron nie dały rezultatu.

W dniu 22 października 2012r. powodowie zawarli z pozwaną spółką umowę przeniesienia własności przedmiotowych lokali: lokalu mieszkalnego oraz udziału w lokalu niemieszkalnym. W umowie określono ostatecznie cenę na 360.551,81 zł oraz wskazano, że zawarcie umowy nie wyczerpuje roszczeń powodów z przedwstępnej umowy sprzedaży.

W związku z opóźnieniem w zawarciu umowy przyrzeczonej powodowie zmuszeni byli ponosić dodatkowe koszty ubezpieczenia kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup mieszkania, na poziomie ok. 1000 – 1100 zł miesięcznie.

W §12 ust. 3 umowy przedwstępnej powodowie zobowiązali się do ponoszenia kosztów eksploatacji budynku od pierwszego dnia miesiąca następującego po wyznaczonym przez sprzedającego pierwszym terminie odbioru oraz kosztów związanych z administracją i utrzymaniem urządzeń wspólnych budynku i nieruchomości gruntowej oraz ochrony inwestycji. Pismem z 02.07.2009 r. pozwany poinformował powodów, iż zarządcą nieruchomości jest (...) sp. z o.o. we W.. Mimo przesyłanych powodowi zawiadomień o przypadających na lokal powodów kosztów, z uwagi na opóźnienia – poza jednorazową wpłatą na 971,76 zł – powodowie nie regulowali opłat eksploatacyjnych i związanych z administrowaniem nieruchomości.

Pismem z 21 stycznia 2013 r. strona pozwana wezwała powodów do zapłaty kwoty 15.031,46 zł tytułem zaległych opłat związanych z utrzymaniem lokalu położonego przy ul. (...) we W., utrzymaniem oraz zarządzaniem nieruchomością wspólną, tj. z okres 06.2009r.–10.2012r. a także odsetek od niezapłaconych kwot. Pismem z 7 lutego 2013r., doręczonym powodowi 25 lutego 2013r., pozwany złożył oświadczenie o potrąceniu wierzytelności powodów z tytułu kar umownych z wierzytelnością pozwanego o zapłatę kwoty 15.031,46 zł tytułem zaległych opłat. Pismem z 29 maja 2013 r. powodowie zostali wezwani przez zarządcę nieruchomości (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. do uregulowania kwoty 13.259,69 zł tytułem zaległych opłat eksploatacyjnych za okres od listopada 2010 r. do grudnia 2012r.

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd Okręgowy uznał,

że powództwo zasługuje na uwzględnienie w przeważającej części. Sąd Okręgowy przyjął, że bezsporny w sprawie był fakt niedotrzymania przez stronę pozwaną umownych terminów, zarówno w zakresie przekazania lokali będących przedmiotem łączącej strony umowy, jak również zawarcia umowy przenoszącej ich własność, a ocena materiału dowodowego prowadziła do wniosku, iż opóźnienie to miało charakter zwłoki. To zaś w ocenie Sądu przesądzało o możliwości naliczania przez powodów kar umownych tak w zakresie zwłoki w przekazaniu przedmiotu umowy

jak i zwłoki w zawarciu umowy przyrzeczonej, za całe wskazane przez nich okresy. Zdaniem jednak Sądu I instancji wskazany przez powodów sposób wyliczenia

kar umownych był częściowo nieprawidłowy tj. w zakresie łącznego traktowania zwłoki w oddaniu obu lokali mieszkalnego i niemieszkalnego (gdy ich przekazanie nastąpiło w różnych terminach) oraz w zakresie częściowo wadliwego przyjęcia

stóp referencyjnych przy wyliczeniu kar umownych za zwłokę w zawarciu umowy przyrzeczonej. Jednocześnie Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska strony pozwanej co do sposobu wyliczenia kar umownych, tj. dopiero po upływie 90 dni

od umówionych terminów oraz braku zwłoki w zawarciu umowy przyrzeczonej

po styczniu 2012r. Wskazał również, że nie zasługiwało na uwzględnienie stanowisko strony pozwanej, co do przesunięcia terminu oddania lokalu mieszkalnego na koniec grudnia 2008r. Zdaniem Sądu Okręgowego, choć strony zawierały pisemne porozumienia dotyczące terminu oddania lokalu mieszkalnego,

co było związane ze zleconymi przez powodów pracami dodatkowymi, to jednak nie zmieniły one umówionego terminu z uwagi na brak wymaganej formy aktu notarialnego, a także brak wpływu dodatkowych prac zleconych przez powodów

na opóźnienie strony pozwanej w przekazaniu lokalu mieszkalnego. Sąd Okręgowy za nieskuteczne uznał podnoszone przez pozwaną w toku postępowania zarzuty:

tj. zarzut potrącenia należności z tytułu eksploatacji lokali oraz kosztów jego administrowania oraz miarkowania kar umownych. Co do pierwszego z nich wskazał, że nie mógł on okazać się skuteczny z uwagi na brak dostatecznego wykazania zasadności i wysokości kwot składających się na przedstawioną do potrącenia

sumę, jak również na wątpliwości co do tego, komu kwoty z tytułu kosztów eksploatacji lokalu przez powodów oraz kosztów administrowania nieruchomości

się należały. Zarzut miarkowania Sąd Okręgowy uznał w okolicznościach sprawy

za nieuzasadniony. Wskazał na fakt typowości przyczyn zwłoki, w istocie samodzielne zaproponowanie przez stronę pozwaną terminów oddania przedmiotu umowy i zawarcia umowy ostatecznej, a także sposobu liczenia kar umownych za zwłokę. Zaakcentował także długi ok. 3 letni okres zwłoki w zawarciu umowy przyrzeczonej oraz związane z tym negatywne konsekwencje dla powodów, zarówno finansowe (w postaci konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów ubezpieczenia kredytu), jak i niemajątkowe. Wobec powyższego Sąd Okręgowy zasądził solidarnie na rzecz powodów od strony pozwanej kwotę 50.065,75 zł, w tym: kwotę 8.105,06 zł tytułem kar umownych za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy (zwłoka

za przekazanie lokalu mieszkalnego za okres od grudnia 2008r. do kwietnia 2009r. oraz garażu od grudnia 2008r. do grudnia 2011r.) oraz kwotę 41.960,69 zł tytułem kar umownych za zwłokę w zawarciu umowy przyrzeczonej (od października 2009r. do września 2012r.). O roszczeniu odsetkowym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 k.c. i art. 455 k.c. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł w oparciu

o treść art. 100 zd. 2 k.p.c. uznając, że powodowie ulegli w nieznacznym zakresie

co do swojego żądania. Przy czym, w ocenie Sądu, powodów należało traktować jako wygranych w zakresie powództwa o zobowiązanie do złożenia oświadczeni woli, które to ostatecznie zostało cofnięte z uwagi na zawarcie umów przyrzeczonych. Zdaniem Sądu Okręgowego powodowie uprawnieni byli do żądania zwrotu kosztów procesu również w zakresie cofniętego powództwa. Podstawą orzeczenia z zakresie nieuiszczonych kosztów sądowych – do rozszerzonego powództwa – był

art. 113. u.k.s.c.

Z wyrokiem tym nie zgodziła się strona pozwana skarżąc go w części,

a to w zakresie zasądającym powództwo ponad kwotę 6.408,43 zł oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach, domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa ponad zasądzoną kwotę 6.408,43 zł z ustawowymi odsetkami

od 3 kwietnia 2012r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie na rzecz pozwanej

od powodów solidarnie kosztów procesu z obie instancje. Skarżąca wyrokowi zarzuciła naruszenie:

1. art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów polegające na błędnym przyjęciu, że niedotrzymanie terminu oddania lokalu

w grudniu 2009r. było następstwem okoliczności leżących po stronie pozwanej, gdy uwzględnienie okoliczności sprawy prowadziło do wniosków odmiennych, co winno skutkować przyjęciem, że pozwana pozostawała w zwłoce z wydaniem lokalu dopiero od stycznia 2009r.;

2. art. 484 § 2 k.c. przez jego błędną wykładnię, wyrażającą się w odmowie zamiarkowania kary umownej, w sytuacji gdy przedmiot umowy został w całości wykonany, suma zaś zasądzonych kar umownych za zwłokę w zawarciu umowy przyrzeczonej wyniosła 11.56 %, co czyni ją rażąco wygórowana wobec braku wykazania powstania szkody wynikłej ze zwłoki w zawarciu umowy przyrzeczonej;

3. naruszenie art.126² § 1 k.p.c. w zw. z art. 112 u.k.s.c. poprzez uwzględnienie w ramach orzeczenia o kosztach postępowania cofniętego powództwa, w sytuacji braku jego opłacenia i prawomocnego udzielenia zwolnienia w tym zakresie;

4. naruszenia art. 100 zd. 2 k.p.c. poprzez jego zastosowanie i przyjęcie w sytuacji cofnięcia pozwu w zakresie zobowiązania do złożenia oświadczeń woli, że powodowie jedynie ulegli stronie pozwanej jedynie w nieznaczej części żądania.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu za postępowanie apelacyjne.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja jest uzasadniona jedynie w niewielkim zakresie, w przeważającym zaś podlegała oddaleniu jako bezzasadna.

Sąd Apelacyjny w pełni podzielił ustalenia faktyczne będące podstawą zaskarżonego wyroku, uznając, iż znajdują one odzwierciedlenie w zgromadzonym materiale dowodowym, którego ocena nie narusza w żadnej mierze zasad logiki, wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego. Ustalenia te Sąd Apelacyjny uczynił podstawą swojego rozstrzygnięcia. Wskazać należy, że de facto w przedmiotowej sprawie ustalenia faktyczne nie były sporne. Jakkolwiek skarżący formułował zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. dotyczący akceptowanego przez obie strony przesunięcia terminu przekazania lokalu mieszkalnego, to jednak nie budzi wątpliwości, iż w istocie sporna w tej mierze była nie tyle sama okoliczność czynionych przez strony uzgodnień, ile jej ocena w kontekście mających zastosowanie w sprawie przepisów prawa materialnego. To zaś uzasadniało omówienie tak formułowanego zarzutu łącznie z zarzutami naruszenia prawa materialnego. Zauważyć nadto należy, że co prawda w uzasadnieniu apelacji strona pozwana wskazywała także na brak wykazania przez powodów szkody poniesionej poza kosztami ubezpieczenia kredytu w kwocie ok. 300 zł miesięcznie (podczas gdy w ustaleniach Sądu Okręgowego wskazano kwotę 1.000 – 1.100 zł), to jednak abstrahując nawet od faktu, iż twierdzenie to nie przełożyło się na właściwie sformułowany zarzut apelacyjny, twierdzenia te nie mogły odnieść na obecnym etapie sprawy żadnego skutku. Skarżąca nie przedstawiła żadnych jurydycznych argumentów, skutkujących uznaniem, że w tej mierze ocena Sądu Okręgowego

nie pozostawała pod ochroną zasady wpływającej z art. 233 § 1 k.p.c. Co jednak jeszcze bardziej istotne jak wskazuje się w judykaturze i doktrynie, wobec faktu,

iż kara umowna jest niezależna od wysokości faktycznie poniesionej szkody, to na dłużniku (tu stronie pozwanej) spoczywa w niniejszej sprawie ciężar wykazania, że powodowie nie ponieśli szkody na skutek zwłoki. Same zatem gołosłowne twierdzenia o braku szkody czy jej niższym rozmiarze nie stanowiły o wykazaniu tego twierdzenia. Niezależnie od tego wskazać należy, że samo twierdzenie skarżącego

o braku materialnych kosztów z jednoczesnym przyznaniem ponoszenia przez powodów kosztów na poziomie 300 zł miesięcznie (przez okres ok. 3 lat) czyniło zarzut o braku szkody logicznie niespójnym.

Przychodząc do rozważenia zarzutów apelacji dot. naruszenia prawa materialnego (które dotyczyły braku uwzględnienia uzgodnionego przesunięcia terminu oddania lokalu mieszkalnego na koniec grudnia 2008r. oraz braku zamiarkowania kary umownej) przypomnieć na wstępie wypadało, że rozważając zasadność żądania miarkowania kary umownej pamiętać trzeba, iż instytucja ta jest wyjątkiem od zasady pacta sunt servanda, zasady swobody umów oraz wynikającej z treści art. 484 § 1 k.c. zasady, że w razie wyrządzenia wierzycielowi szkody przysługuje mu kara umowna w zastrzeżonej wysokości, bez względu na wysokość szkody. Ustawodawca nie wskazał stanów faktycznych uzasadniających miarkowanie kary umownej, pozostawiając ich ustalenie uznaniu sędziowskiemu uwzględniającemu okoliczności konkretnej sprawy. Jak wynika z orzecznictwa norma ta może znaleźć zastosowanie zawsze wówczas, gdy w świetle oceny określonego stanu faktycznego można mówić o tym, że kara umowna w zastrzeżonej wysokości jawić się będzie jako nieadekwatna. Niewątpliwie do okoliczności mogących stanowić co do zasady podstawę miarkowania zalicza się te powołane przez skarżącą – rażące wygórowanie w stosunku do poniesionej szkody czy wynagrodzenia umownego oraz częściowe wykonanie zobowiązania czy wagę naruszonych obowiązków. Pamiętać trzeba, że ocena tych okoliczności zawsze dokonywana jest in casu, nie może też tracić z pola widzenia prewencyjnej i represyjnej funkcji kary umownej.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do podzielenia sformułowanego zarzutu naruszenia art. 484 § 2 k.c. przez brak zamiarkowania naliczonych kar umownych. Skarżący nie dostarczył dostatecznej argumentacji skutkującej podważeniem wyczerpującego stanowiska Sądu Okręgowego, ograniczając się do przytoczenia licznych tez orzeczeń sądowych, jednakże bez osadzenia ich w okolicznościach sprawy. Tymczasem Sąd Okręgowy dokonał szczegółowej i wyczerpującej analizy

z odwołaniem się do ujawnionych okoliczności sprawy, niezasadności żądania zamiarkowania kar umownych. Przytoczoną tam argumentację Sąd Apelacyjny podziela, nie znajdując podstaw do odmiennej oceny. Mając na uwadze wszystkie okoliczności sprawy nie zasługuje na aprobatę stanowisko strony pozwanej, zgodnie z którym naliczona przez powodów kara umowna była rażąco wygórowana. Zdaniem Sądu Apelacyjnego fakt, że naliczona kara sięgnęła ok. 10% umówionego wynagrodzenia strony pozwanej nie prowadzi sam w sobie do wniosku,

że kara ta jest nie do zaakceptowania i rażąco wygórowana. Nie można pomijać faktu, iż wysokość zasądzonej ostatecznie kary jest wynikiem wyłącznie znacznej

(3-letniej) zwłoki strony pozwanej, w wykonywaniu zobowiązania. Dodać trzeba,

że sama pozwana jako profesjonalistka i podmiot posiadający bezspornie silniejszą pozycję względem powodów, była autorem zapisów spornej umowy, także

w zakresie kar umownych. Nietrafna jest także dalsza argumentacja odwołująca się do wygórowania kary w kontekście wykonania umowy w całości, dysponowania przez powodów lokalem, wygórowania kary w kontekście kar umownych zastrzeżonych na wypadek odstąpienia od umowy, czy braku wykazania poniesienia szkody. Wskazać należy, że wykonanie umowy w postaci przekazania powodom lokalu, nie może uzasadniać zamiarkowania – w dodatku jak chce pozwana (do zera) kar umownych z tytułu zwłoki w podpisaniu umowy przyrzeczonej przenoszącej własność lokali. To strony tak skonstruowały łączącą je umowę, że ustanawiała ona dwa niezależne od siebie możliwości naliczania kar w tj. za zwłokę w oddaniu lokalu

i zwłokę w przeniesieniu własności lokali. Argumentację tą zresztą odnieść należy również do kwestii wygórowania kar w kontekście kar umownych możliwych

do naliczenia przy odstąpieniu od umowy z powodu zwłoki. Takie uprawnienie strony przewidziały w umowie, dając powodom możliwość odrębnych reżimów dochodzenia kar umownych trudno zatem czynić obecnie powodom zarzut, że nie skorzystali z reżimu korzystniejszego dla strony pozwanej. Zwrócić należy uwagę, że powodowie poczynili nakłady na przekazany im lokal, trudno zatem mając na uwadze również kwestie formalne związane ze sposobem finansowania jego zakupu, czynić im zarzut braku odstąpienia od umowy, nawet przy posiadaniu tego rodzaju uprawnienia. Wskazać wreszcie dobitnie trzeba, że czym innym jest faktyczne dysponowanie lokalem a czym innym brak tytułu jego własności. W zakresie zarzutu braku szkody przywołać należy uprzednio już poczynione w tej mierze

przez Sąd Apelacyjny argumenty bez potrzeby ponownego ich przytaczania. Dodatkowo zaś godzi się zauważyć, że skarżąca w sposób niczym nieuzasadniony traci z pola widzenia inne niż kompensacyjna funkcje kar umownych. W tym kontekście podkreślić trzeba obawy powodów o uzyskanie prawa własności czy o wypowiedzenie umowy kredytowej, 3-letni brak możliwości dysponowania prawnego lokalem, mimo uiszczenia ceny i zaciągnięcia na ten cel kredytu, którego raty powodowie zmuszeni byli uiszczać. Należy zatem uznać, nie dzieląc twierdzeń skarżącej, że w tej sytuacji obniżenie – zamiarkowanie wysokości kary umownej należnej powodom z tytułu zwłoki w przeniesieniu własności lokali byłoby nieuzasadnione.

Za uzasadniony uznać natomiast należało zarzut apelacji, dotyczący zwłoki w zakresie przekazania lokalu mieszkalnego w związku z uzgodnionym przez strony przesunięciem jego oddania na koniec grudnia 2008r. wobec zleconych przez powodów dodatkowych prac w lokalu mieszkalnym. Zgodzić należało się z Sądem Okręgowy, że mając na uwadze treść umowy przedwstępnej – pisemne uzgodnienia stron m.in. w zakresie przesunięcia terminu oddania powodom lokalu mieszkalnego na 30 grudnia 2008r., z uwagi na brak zachowania przewidzianej formy – nie mogły zmienić terminu określonego w umowie. Jednak mając na uwadze charakter dochodzonego przez powodów roszczenia (z tytułu kar umownych) brak było podstaw do nieuwzględnienia tych uzgodnień stron dla oceny wysokości kar umownych. Bezspornie z pisemnych aneksów wynikała zgoda powodów, na opóźnienie w oddaniu im lokalu mieszkalnego w stosunku do określonego w umowie terminu, z tej też przyczyny, niezależnie od kwestii formalnych, brak racjonalnych podstaw do uznania obecnie za uzasadnione żądania powodów zmierzającego

do obciążenia strony pozwanej skutkami opóźnienia, które to opóźnienie aprobowali. Nie zachodzą bowiem podstawy to przypisania za ten okres stronie pozwanej zawinięcia w opóźnieniu – aprobowanym przez strony, gdy przesunięcie terminu wynikało z dodatkowych prac zleconych przez samych powodów. Oceny tej nie zmienia zdaniem Sądu Apelacyjnego fakt braku zaawansowania innych prac.

W konsekwencji słusznie wywodził skarżący, że kara umowna nie powinna uwzględniać grudnia 2008r., lecz powinna być naliczana od stycznia 2009r. do kwietnia 2009r. Podkreślić jednak należy, że owa aprobatą powodów dotyczyła wyłącznie lokalu mieszkalnego, tym samym w dalszym ciągu uzasadnione było naliczanie kar za zwłokę w oddaniu lokalu niemieszkalnego od grudnia 2008r.

Za grudzień 2008r. powodowie naliczyli wg wzoru wskazanego w umowie, co Sąd Okręgowy aprobował, łącznie kwotę 1696,63 zł, z tej kwoty 1639,08 zł (353.760 zł – cena lokalu pomnożona przez przyjętą przez powodów stopę referencyjną NBP – 5,56%, a następnie podzielona przez 12 miesięcy) stanowiła karę za opóźnienie w oddaniu lokalu mieszkalnego za grudzień 2008r. a tym samym to o tę kwotę obniżeniu podlegała suma zasądzona na rzecz powodów w pkt. I zaskarżonego wyroku.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów co do rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Trafnie Sąd Okręgowy w rozliczeniu kosztów, tak co do zasady i wysokości, uwzględnił fakt, iż cofnięcie powództwa w zakresie żądania dotyczącego zobowiązania do złożenia oświadczeń woli, w okolicznościach sprawy należało traktować jako wygranie w tej części sprawy przez powodów. Bezspornie cofnięcie

to było wynikiem zawarcia spornej umowy przez strony, już po wniesieniu powództwa, co wskazywało, że pozew w tym zakresie był uzasadniony a powodowie ponieśli koszty związane z jego wniesieniem jeżeli chodzi o wynagrodzenie pełnomocnika procesowego. Długotrwałe rozpoznanie wniosku powodów o zwolnienie od kosztów sądowych, nie może obciążać powodów.

Brak dostatecznych podstaw do przyjęcia, że pozew nie zostałby opłacony po prawomocnym oddaleniu wniosku powodów o zwolnienie od kosztów.

W konsekwencji zaaprobować należało stanowisko Sądu Instancji o zastosowaniu jako podstawy rozliczenia kosztów zasady wyrażonej w art. 100 zd. 2 k.p.c. dodając jedynie, iż obecna korekta orzeczenia dokonana przez Sąd Apelacyjny nie wpływa na ocenę, że powodowie ulegli stronie pozwanej, jedynie w niewielkiej części swych żądań.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że oddalił powództwo ponad zasądzoną kwotę 48.426,67 zł (czterdzieści osiem tysięcy czterysta dwadzieścia sześć 67/100 złotych) z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: – 43.747,29 zł od dnia

03 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty, – 4.152,36 zł od 05 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty, – 527,02 zł od 30 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty. W pkt. 2 Sąd Apelacyjny oddalił dalej idącą apelację jako bezzasadną w oparciu o treść art. 385 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego, które strona pozwana wygrała w całości, oparto na treści art. 100 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zasądzając od powoda na rzecz strony pozwanej tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego kwotę 1.800 złotych. Także w tym postępowaniu mając na uwadze zakres zaskarżenia i zakres uwzględnienia apelacji, uznać należało, że powodowie przegrali postępowanie apelacyjne jedynie w nieznacznym zakresie.

KP