

Sygn. akt I C 2283/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLIEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny:

w składzie:

Przewodniczący : SSR Anna Ogińska-Łągiewka

Protokolant: : Alicja Kicka

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. C., R. C.

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

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów J. C. i R. C. solidarnie na rzecz pozwanego (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w W. kwotę 2.417 zł. (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2283/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 1 marca 2013 roku powodowie J. C.i R. C.wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o.o.w W.solidarnie kwoty 10.813,31 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 listopada 2008 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik powodów wyjaśnił, iż w dniu 21 lutego 2005 roku strony zawarły dwie przedwstępne umowy sprzedaży, przedmiotem których było wybudowanie przez pozwaną spółkę dla powodów lokalu mieszkalnego nr (...)i lokalu mieszkalnego nr (...)w budynku nieruchomości przy ul. (...)w W.(w/ w lokale w treści umów oznaczone zostały jako lokale nr (...)i (...)). Zdaniem powodów zwłoka ze strony pozwanego w wykonaniu przedmiotu umów dotyczących wybudowania lokalu nr (...)i lokalu nr (...)wyniosła 206 dni, zaś łączna suma zobowiązań z kar umownych naliczonych na podstawie zapisów umów nr (...)wynosi co najmniej 10.813,31 zł. / k. 1-4/.

W dniu 16 kwietnia 2013 roku w sprawie sygn. akt I Nc 1463/13 Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym / k. 45/.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwany (...) sp. z o.o. w W. (dawniej (...) sp. z o.o.) zaskarżył go w całości i wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie solidarnie od powodów na jego rzecz kosztów postępowania. Pełnomocnik pozwanego podniósł, iż roszczenie o zapłatę kar umownych wynikające z przedmiotowych umów przedwstępnych uległy przedawnieniu z dniem 31 października 2007 roku / k. 102-105/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21 lutego 2005 roku w W.pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością siedzibą w W.jako Sprzedającym a R. C.i J. C.jako Kupującym zawarta została umowa przedwstępna sprzedaży nr (...). W treści umowy Sprzedający oświadczył, że jest użytkownikiem wieczystym do dnia 27 września 2089 roku niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr ewid. (...)z obrębu(...), o obszarze 11 148 m², usytuowanej w W., w D.-W., przy ul. (...)i al. (...)(§ 1 ust. 1). Nadto Sprzedający oświadczył, iż zobowiązuje się do wybudowania na powyżej opisanej działce budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego numerem realizacyjnym III zwanym dalej (...), w którym na trzecim piętrze znajdować się będzie samodzielny lokal mieszkalny nr (...)zwany (...)o powierzchni użytkowej ca 48,10 m² wraz z tarasem o powierzchni ca 10,7 m². Nadto Sprzedający zobowiązał się ustanowić odrębną własność Lokalu i sprzedać go Kupującemu wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej i innych urządzeniach, które nie będą służyć wyłącznie do użytku właścicieli lokali, obliczonym stosownie do treści art. 3 ustawy o własności lokali, po zakończeniu budowy Budynku i odbiorze technicznym Lokalu, za cenę określoną w § 4. Kupujący zobowiązał się wyżej opisany Lokal mieszkalny wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej i innych urządzeniach, które nie będą służyć wyłącznie do użytku właścicieli lokali, za uzgodnioną cenę, w terminie określonym w § 3 oraz na warunkach określonych w niniejszej umowie kupić (§ 2 ust. 1 i 2).

Wybudowanie Budynku miało nastąpić w terminie do dnia 30 sierpnia 2006 roku. Przy czym przez wybudowanie budynku należało rozumieć termin, w którym Sprzedający dokona zgłoszenia Kupującemu Lokalu do odbioru technicznego. Podpisanie w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej miało nastąpić nie później niż do dnia 30 października 2006 roku z zastrzeżeniem ust. 6. Zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego miało nastąpić po całkowitej zapłacie przez Kupującego ceny Lokalu oraz ewentualnych innych należności wynikających z niniejszej umowy (m.in. odsetki i koszty aranżacji wnętrza lokalu). Terminy, o których mowa w ust. 1 i 2 mogły ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających realizację inwestycji, za które Sprzedający nie ponosił odpowiedzialności, w szczególności wymienionych w ust. 6 (np. decyzje władz, sądów, organów administracyjnych, zakazujące prowadzenia inwestycji lub nakazujące ich wstrzymanie). W takich przypadkach, terminy ulegały przedłużeniu o okres trwania przyczyny uniemożliwiającej realizację lub zakończenie przedmiotowej inwestycji (§ 3 ust. 1, 2, 6).

Strony ustaliły, że cena sprzedaży Lokalu wraz z tarasem oraz udziałem w użytkowaniu wieczystym działki gruntu i stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej, stanowi kwotę 330.190 zł. z zastrzeżeniem ustępu 2. W przypadku, gdy kurs sprzedaży dla dolara amerykańskiego ogłoszony przez NBP w dniu poprzedzającym wymagalność poszczególnych rat (części ceny) określonych w załączniku nr 3 – harmonogram płatności – będzie wyższy niż 3,75 zł. za 1 USD, to poszczególna wymagalna rata miała być indeksowana w stosunku do tego kursu według wzoru określonego w ust. 2 (§ 4 ust. 1 i 2).

Po zapłaceniu, co najmniej 10% ceny Lokalu, Kupującemu przysługiwało prawo do złożenia Sprzedającemu wniosku z proponowanymi zmianami wewnętrznymi w przedmiotowym Lokalu (tj. usytuowania ścian działowych). Powyższy wniosek miał być uwzględniony przez Sprzedającego, jeżeli proponowane zmiany możliwe będą do zrealizowania z uwagi na obowiązujące przepisy lub stan zaawansowania prac w danym lokalu. Kupujący miał ponieść wszelkie koszty związane z proponowanymi zmianami w przedmiotowym lokalu w szczególności koszty prac projektowych i budowlanych. Wszelkie proponowane zmiany miały być ustalane ze Sprzedającym na piśmie w terminie do dnia 30 czerwca 2005 roku (§ 7 ust. 1, 2 i 4).

Sprzedający miał powiadomić Kupującego telefonicznie/faksem oraz listem poleconym z 14-dniowym wyprzedzeniem o terminie odbioru technicznego Lokalu. Jeżeli w wyniku odbioru technicznego strony stwierdziłyby, że Lokal jest zgodny ze standardem wykończenia określonym w Załączniku nr 2 do niniejszej umowy, strony miały podpisać protokół odbioru technicznego stwierdzający, że Lokal został przyjęty przez Kupującego. W razie stwierdzenia przez obie strony usterek w Lokalu, wszelkie usterki i wady Lokalu miały zostać ujęte w protokole. Z chwilą podpisania protokołu przyjmowało się, że Kupujący dokonał odbioru technicznego Lokalu. Sprzedający był zobowiązany usunąć usterki w terminie ustalonym przez strony z uwzględnieniem możliwości organizacyjno-technicznych Sprzedającego i czynników zewnętrznych takich jak warunki atmosferycznych itp. Nadto Sprzedający na wniosek Kupującego miał

udostępnić Kupującemu Lokal w celu umożliwienia wykonania prac wykończeniowych po wpłacie 90% ceny Lokalu, kiedy stan zaawansowania robót na to pozwoli (§ 8 ust. 2, 3, 7).

W przypadku zwłoki w wybudowaniu Budynku w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy, z przyczyn tkwiących po stronie Sprzedającego, był on zobowiązany do zapłacenia na rzecz Kupującego kary umownej odpowiadającej odsetkom umownym w wysokości 6% w stosunku rocznym za każdy dzień zwłoki od kwoty wpłaconej przez Kupującego w wykonaniu niniejszej umowy, lecz nie więcej niż 5% wysokości wpłaconych kwot. Obowiązek zapłaty przez Sprzedającego odsetek umownych powstaje począwszy od 30 dnia zwłoki w wykonaniu zobowiązania określonego w § 3 ust. 1 (§ 10 ust. 3).

Strony zgodnie postanowiły, iż niniejszą umowę przedwstępną zawierają pod warunkiem zapłacenia przez Kupującego na rachunek Sprzedającego w złotych polskich kwoty 33.019 zł. Wpłata ta stanowić miała pierwszą część ceny, o której mowa w Załączniku nr 3 – harmonogram płatności – w terminie tam wskazanym. W przypadku nieziszczenia się warunku, o którym mowa w ust. 1, umowa niniejsza ulegała automatycznie rozwiązaniu, co oznaczało, że strony zwalniały się od obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej / k. 6-14 – umowa przedwstępna sprzedaży nr (...); k. 15 – Załącznik nr 3 Harmonogram płatności /.

W dniu 21 lutego 2005 roku pomiędzy tymi samymi stronami zawarta została o tożsamej treści umowa przedwstępna sprzedaży nr (...), przedmiotem której był lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej ca 74,1 m² wraz z tarasem o powierzchni ca 28,7 m². W umowie tej strony ustaliły, iż cena sprzedaży Lokalu wraz z tarasem oraz udziałem w użytkowaniu wieczystym działki gruntu i stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej stanowi kwotę 502.480 zł. z zastrzeżeniem ust. 2. W przypadku, gdy kurs sprzedaży dla dolara amerykańskiego ogłoszony przez NBP w dniu poprzedzającym wymagalność poszczególnych rat (części ceny) określonych w Załączniku nr 3 –Harmonogram płatności – będzie wyższy niż 3.75 zł. za 1 USD, to poszczególna wymagalna rata (część ceny) będzie indeksowana w stosunku do tego kursu według określonego wzoru w ust. 2 (§ 4 ust. 1 i 2).

Zapis § 10 umowy dotyczący kar za zwłokę w wykonaniu zobowiązań stron umowy był również tożsamy z zapisem umowy przedwstępnej sprzedaży nr (...) / k. 16-24 - umowa przedwstępna sprzedaży nr (...); k. 25 – Załącznik nr 3 Harmonogram płatności/.

W dniach 22 grudnia 2005 roku oraz 17 marca 2006 roku R. C. przedłożył deweloperowi projekty zmian wewnątrz mieszkań na ręce A. P. (koordynatora ds. technicznych) / k. 248-257 – zaakceptowane projekty zmian/.

Deweloper zgodził się na przyjęcie zmian, pomimo tego że ostatecznie zostały one złożone przez R. C. z upływem dziewięciu miesięcy po terminie wskazanym w umowach, tj. 30 czerwca 2005 roku. Sprawa związana ze zmianami w mieszkaniach państwa C. była głośna wśród pracowników firmy, toteż posiadali oni wiedzę na ten temat, w tym M. P., J. B., W. M..

Przyjęcie zmian do realizacji wiązało się z opóźnieniem prac, które nie mogły być wykonane w terminie oraz z przesunięciem umówionych terminów, z nadejściem których miało nastąpić wybudowanie budynku i ustanowienie odrębnych własności lokali. Deweloper nie musiał przyjmować zgłoszonych projektów zmian, ich akceptacja leżała wyłącznie w jego gestii i była wyrazem dobrej woli /zeznania świadków J. M. P. – k. 234, J. B. – k. 234-235; W. M. – k. 263-264; A. P. – k. 264-265; A. Ż. – k. 292-293/. Koszt robót wynikających z projektu zamiennego wyniósł brutto 8.108, 05 zł. Prace te obejmowały: roboty ogólnobudowlane, instalacje elektryczne, instalacje sanitarne /rozliczenie końcowe robót wynikających z projektu zamiennego – k. 277/.

W dniu 23 kwietnia 2007 roku doszło do podpisania protokołów odbioru lokali mieszkalnych bez części wspólnych budynku przy ul. (...) – lokali (...) pomiędzy (...) sp. z o.o. a Odbierającym R. C. przy udziale przedstawiciela firmy (...) – Generalnego Wykonawcy. W protokołach ujęto uwagi i usterki zgłoszone przez Odbierającego, przy czym wskazano: termin usunięcia usterek budowlanych i uszkodzeń mechanicznych okien – 27 kwietnia 2007 roku, termin usunięcia usterek – wymiany elementów okien i drzwi balk. – 11 maja 2007 roku / k. 27-34 – protokoły odbioru/.

W dniu 23 kwietnia 2007 roku sporządzono notatkę służbową dotyczącą lokali nr (...) w przedmiocie pozostałych do usunięcia usterek / k. 35-notatka służbowa/.

Pismem z dnia 8 maja 2007 roku R. C. zwrócił się do (...) sp. z o.o. w W. o naliczenie i zwrot odsetek na podstawie pkt. 3 § 10 za zwłokę w wybudowaniu Budynku, o którym mowa w § 3, w którym ustalona została data wybudowania budynku w terminie do 30 sierpnia 2006 roku. Nadmieniał, że zaistniała sytuacja nie była spowodowana żadnymi działaniami z jego strony / k. 36 – podanie z dnia 8 maja 2007 roku/.

Pismem z dnia 21 października 2008 roku J. C. i R. C. wezwali (...) sp. z o.o. w W. do dobrowolnej zapłaty łącznej kwoty 28.920,30 zł. w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego wezwania. W piśmie tym wskazano, iż mając na uwadze, iż odbiór lokalu nr (...) nastąpił dopiero w dniu 23 kwietnia 2007 roku stwierdzić należy, iż zwłoka w wykonaniu przedmiotu umowy wyniosła 206 dni. Mając na uwadze łączną kwotę wpłaconą przez nich na poczet wykonania umowy nr (...) na dzień 29 września 2006 roku, naliczona za wyżej wskazany okres zwłoki kara umowna wyniosła kwotę 17.290,05 zł. Analogiczna do wyżej wskazanej treść umowy przedwstępnej z dnia 21 lutego 2005 roku (nr umowy (...)), w kontekście umownego terminu wybudowania budynku (30 sierpnia 2006 roku) i faktycznego odbioru lokalu przez małżonków C. (23 kwietnia 2007 roku) upoważniała ich również do naliczenia kary umownej w kwocie 11.630,25 zł. Łączna suma zobowiązań z kar umownych wyniosła kwotę wskazaną w wezwaniu / k. 37-38 – wezwanie/.

W odpowiedzi (...) sp. z o.o. uznając wezwanie do zapłaty jako niezasadne podniosła, iż zgodnie z § 3 ust. 1 umów przedwstępnych sprzedaży, przez wybudowanie budynku należało rozumieć termin, w którym sprzedający dokona zgłoszenia kupującemu lokalu do odbioru technicznego. W stosunku zaś do obu lokali objętych umowami, zgłoszenie do odbioru technicznego nastąpiło w grudniu 2006 roku. Co prawda małżonkowie C. odmówili przystąpienia do odbioru lokali, jednakże w kontekście terminu wybudowania budynku pozostaje to bez znaczenia, gdyż termin wybudowania budynku został określony jako „ termin dokonania przez sprzedającego zgłoszenia lokalu do odbioru technicznego” a nie „termin podpisania protokołu odbioru technicznego”. Niezależnie od powyższego należało stwierdzić, że małżonkowie C. mogli w terminie do dnia 30 czerwca 2005 roku ustalać ze Sprzedającym zmiany aranżacji lokalu. Tymczasem państwo C. złożyli projekt zamienny (tzn. własne propozycje aranżacji lokalu) dopiero w dniu 17 marca 2006 roku. W związku z powyższym termin, w którym było możliwe zgłoszenie do odbioru technicznego lokalu został również przesunięty, jako że lokal winien być wykończony zgodnie z określonymi przez klienta wymogami/standardami. Zaaranżowane przez państwa C. zmiany zostały wykonane możliwie jak w najszybszym terminie. A zatem ilość dni opóźnienia w wybudowaniu budynku jest mniejsza aniżeli wskazana w wezwaniu do zapłaty, ponadto państwo C. przyczynili się do zaistniałego opóźnienia / k. 39-40 – pismo z dnia 7 listopada 2008 roku/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wszechstronnej analizy akt sprawy, na które złożyły się dokumenty wskazane i opisane w treści, nie kwestionowane przez żadną ze stron i co do autentyczności których Sąd nie miał żadnych wątpliwości.

Nadto Sąd oparł się na zeznaniach świadków: J. M. P. / k. 234/, J. B. / k. 234-235/, W. M. / k. 263-264/, A. P. / k. 264-265/, A. Ż. / k. 292-293/, które były spontaniczne, logiczne, zgodne ze sobą w zakresie takich okoliczności jak opóźnione złożenie przez powodów projektów zmian, praktyki akceptowania zmian przez dewelopera oraz konsekwencji z tym związanych. Zeznania świadków były przez to jednolite i spójne, nadto korespondowały z zebrany w sprawie pozostałym materiałem dowodowym, dlatego też Sąd przyjął je jako pełnowartościowe dowody w sprawie niniejszej.

Sąd w przeważającej wierze dał również wiarę zeznaniom powoda. Wskazać należy, iż okoliczność zakresu prac zamiennych, tj. czy był on mniejszy czy też większy, aniżeli przed przedstawieniem projektu należała do sfery ocen powoda zwłaszcza, że z rozliczenia końcowego robót wynikających z projektu zamiennego wynikało, iż strona pozwana przeprowadziła roboty dodatkowe, brak było zaś robót których zaniechano, bądź wyposażenia, z którego zrezygnował

klient. Nadto powód wskazywał, iż nie był informowany, że wskutek dokonania robót zamiennych wystąpi opóźnienie w odbiorze lokalu. Wskazać jednak należy, że pozwany informował stronę powodową już w piśmie z dnia 2.01.2006 r., iż przystępuje do wykonania prac budowlano-montażowych zgodnie z projektem podstawowym, zaś projekty zmian zostały złożone przez powodów po terminie określonym w umowie, a zatem powodowie winni byli spodziewać się, że termin ukończenia prac ulegnie przedłużeniu.

W ocenie Sądu możliwym i uzasadnionym było dopuszczenie dowodu z zeznań świadków wskazanych przez stronę pozwaną, ponieważ świadkowie ci mieli zeznawać na okoliczności wynikające z treści przedstawionych przez powodów projektów zmian lokatorskich, które zostały przedłożone deweloperowi na piśmie. Toteż w ocenie Sądu przepisy art. 246 kpc w zw. z art. 74 k.c., na które powoływała się strona powodowa, nie stały powyższemu na przeszkodzie.

Zebrane dowody stanowiły wystarczającą podstawę do wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie rozważań wskazać należy, iż zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (opubl. Dz.U.2000.80.903 j.t.), obowiązującą w dniu zawierania przez strony procesu dwóch umów z dnia 21 lutego 2005 roku, odrębna własność lokalu mogła powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę (art. 9 ust. 1). Do ważności umowy, o której mowa w ust. 1, niezbędne było, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej (art. 9 ust. 2).

Natomiast obowiązująca od niedawna ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu rodzinnego z dnia 16 września 2011 roku, która zawiera definicję umowy deweloperskiej, weszła w życie dopiero w dniu 29 kwietnia 2012 roku (opubl. Dz.U. 2011.232.1377).

Przed wejściem w życie powyższej ustawy, judykatura stała na stanowisku, iż umowa zwana w praktyce obrotu umową deweloperską, jest umową nienazwaną, o charakterze mieszanym, powstałą w wyniku specjalnego połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania inwestycji (budynku, lokalu) drugiej stronie umowy. Na umowę tę składają się elementy treści różnych umów nazwanych, tworzących jednolitą całość, z zachowaniem jednak przez tę umowę cech oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera. Umowa taka ma charakter umowy właściwej, a nie przedwstępnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2004 r. sygn. akt IV CK 521/03).

Tak zwana umowa deweloperska, na podstawie której zamawiający jest zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu, ustanowienie jego odrębnej własności i przeniesienie jej na zamawiającego, nie jest umową przedwstępną (art. 389 k.c.) (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2003 roku, sygn. akt IV CKN 305/01, opubl. OSNC 2004/7-8/130, Biul.SN 2004/8/8). W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż umowa deweloperska, określana także jako umowa realizatorska, nie jest umową nazwaną, także na gruncie art. 9 u.w.lok. Jest rodzajem umowy nienazwanej (mieszanej), powstałej ze szczególnego połączenia czynności prawnych podejmowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, w której podstawę i przyczynę działania dewelopera stanowi docelowy zamiar przekazania inwestycji użytkownikowi. Jej źródło stanowią elementy treści różnych umów nazwanych, które tworzą nierozłączną i jednolitą całość określoną przez wskazany cel gospodarczy. Nadaje jej to cechy nowości i oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera. Przyjęta kwalifikacja prawna umowy deweloperskiej przesądza zarazem, jakie przepisy powinny być stosowane do oceny stosunku zobowiązaniowego z niej wynikającego. Są to przepisy o umowach w ogólności oraz przepisy części ogólnej prawa zobowiązań, a w zakresie wykraczających poza nie zagadnień szczególnych, właściwych dla umowy deweloperskiej, przez analogię stosowane przepisy umów nazwanych, których elementy zawiera ta umowa. Możliwość

przypisania umowie deweloperskiej skutków prawnych właściwych dla poszczególnych umów nazwanych zależeć będzie od stopnia jej odrębności w stosunku do tych umów. Im jest on większy, tym mniejszą rolę w określeniu skutków prawnych umowy deweloperskiej odgrywać będzie stosowanie przepisów dotyczących pokrewnych umów nazwanych. Ich stosowanie nie może przy tym polegać na prostym sumowaniu skutków wynikających z poszczególnych umów i musi uwzględniać cel oraz społeczną funkcję umowy nienazwanej, charakteryzującą ją jako pewną całość. W tym kontekście nie można podzielić prezentowanej w kasacji oceny charakteru prawnego umowy deweloperskiej jako umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 389 k.c., zobowiązującej do zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej. Jej odmienność w stosunku do umowy przedwstępnej, która nadaje jej cechy umowy właściwej, polega na tym, że zamawiający jest na jej podstawie zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu i przeniesienie na jego rzecz prawa własności.

Z kolei w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 grudnia 2010 roku, sygn. akt III CZP 104/10 OSNC 2011/7-8/79, www.sn.pl, LEX nr 622227, Biul.SN 2010/12/10, M.Prawn. 2011/23/1278-1279, Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż w orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa pogląd, że umowa deweloperska zawarta w formie pisemnej jest ważna, choć jednocześnie nie może wywołać skutków prawnych przewidzianych w art. 9 u.w.l. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 130 oraz z dnia 29 lutego 2008 r., II CSK 463/07, "Monitor Prawniczy" 2008, nr 7 s. 341). Pogląd ten powiązany jest ze stanowiskiem, że umowa deweloperska nie jest umową przedwstępną, zatem znajduje do niej zastosowanie art. 471 i nast. k.c. (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 130, z dnia 22 czerwca 2004 r., IV CK 454/03, niepubl., z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/03, "Palestra" 2008, nr 3-4, s. 268, z dnia 8 sierpnia 2007 r., I CSK 177/07, OSNC-ZD 2008, nr C, poz. 67, i z dnia 29 lutego 2008 r., II CSK 463/07, "Monitor Prawniczy" 2008, nr 7 s. 341) [...]. Umowa przedwstępna jest zatem konstrukcją o wąskim zakresie zastosowania, w którym nie mieści się umowa deweloperska zawarta w formie pisemnej, mająca własny cel społeczno-gospodarczy, prowadzący do wymiany świadczeń między kontrahentami. Tym samym wynikający z umowy deweloperskiej stosunek prawny ma charakter samodzielny; nie można go sprowadzać jedynie do zabezpieczenia wykonania umowy głównej. Na świadczenie dewelopera składa się powiązany ściśle ze sobą kompleks obowiązków, których szczegółowe zestawienie zależy od konkretnego stanu faktycznego i wybranego przez strony wariantu umowy deweloperskiej. Świadczenia tego nie można zwięzać do przeniesienia własności nieruchomości, gdyż z reguły obejmuje również wybór i podział gruntu, sporządzenie dokumentacji projektowej, uzyskanie pozwolenia na budowę, wybudowanie budynku, wyodrębnienie, rozkład i wystrój lokalu, przygotowanie miejsc postojowych lub garaży, dalsze zarządzanie całą nieruchomością itp. Świadczeniem kontrahenta dewelopera jest finansowanie procesu inwestycyjnego w toku całego okresu jego trwania, co prowadzi do zapłaty znacznej części wynagrodzenia jeszcze przed przeniesieniem własności lokalu, gdyż ten obowiązek stanowi jedynie końcowy fragment świadczenia dewelopera. Istnieje przy tym pewna symetria pomiędzy realizacją przez dewelopera określonego etapu inwestycji a wynagrodzeniem uiszczanym przez jego kontrahenta.

Nadto jak wynikało z wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 20 kwietnia 2006 roku, sygn. akt I ACa 1282/05, przepisy ustawy z 1994 r. o własności lokali stworzyły jedynie podstawy, które nie uzasadniały w pełni uznania umowy deweloperskiej za kontrakt nazwany [...]. Umowa ta ma charakter szczególnej umowy zobowiązującej, a zobowiązanie w tym przypadku dotyczy wybudowania domu, ustanowienia w nim odrębnej własności lokali oraz przeniesienia własności tego lokalu na drugą stronę umowy. Pełna realizacja zobowiązania między stronami wymaga więc późniejszego zawarcia umowy o skutku rozporządzającym, w której deweloper przeniesie na rzecz klienta własność wyodrębnionego lokalu. Obowiązek ten wynika wprost z art. 9.1. ustawy - "Odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę".

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 czerwca 2004 roku, w sprawie sygn. akt IV CK 521/03, opubl. Lex nr 183717, wyjaśnił, iż zawarcie umowy o treści odpowiadającej art. 9 ust. 1 ustawy o własności lokali, która nie spełnia wymogów ustępu drugiego, oznacza jedynie, że omawiany przepis nie ma do niej zastosowania, a nie że jest ona nieważna; umowa taka jest ważna, jeżeli odpowiada przepisom Kodeksu cywilnego oraz że umowa zwana

w praktyce obrotu umową deweloperską, jest umową nienazwaną, o charakterze mieszanym, powstałą w wyniku specjalnego połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania inwestycji (budynku, lokalu) drugiej stronie umowy. Na umowę tę składają się elementy treści różnych umów nazwanych, tworzących jednolitą całość, z zachowaniem jednak przez tę umowę cech oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera. Umowa taka ma charakter umowy właściwej, a nie przedwstępnej.

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy, Sąd doszedł do przekonania, iż umowy z dnia 21 lutego 2005 roku zawarte pomiędzy stronami, miały charakter umów deweloperskich i nie stanowiły umów przedwstępnych. Co prawda umowy te zawarte zostały na piśmie, nie zaś w formie aktów notarialnych, jednakże nie powodowało to ich nieważności.

W ocenie Sądu powyższe umowy miały charakter umów dwustronnie zobowiązujących, wzajemnych i odpłatnych. Zgodnie zaś z przepisem art. 487 § 2 k.c. umowa jest wzajemna, gdy obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej. Opisywane powyżej świadczenia, do spełnienia których na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązani byli deweloper i nabywcy, pozostawały ze sobą w stosunku ekwiwalentnym. W aktualnym piśmiennictwie przyjmuje się, iż w przypadku gdyby zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku, wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności lub odpowiednio do zabudowania nieruchomości gruntowej domem jednorodzinny miało charakter nieodpłatny, umowa, w której zobowiązanie takie zostanie przyjęte, nie byłaby umową deweloperską /A. B. w komentarzu pt. Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, opubl. Lex 2012/.

Spełnienie wynikającego z umowy deweloperskiej świadczenia dewelopera wymaga wykonania przez niego czynności faktycznych (wybudowanie budynku, z którego wyodrębniony zostanie lokal mieszkalny, lub domu jednorodzinnego) oraz czynności prawnych (złożenie oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesieniu własności tego lokalu na nabywcę lub o przeniesieniu własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny na nabywcę). Świadczenie nabywcy spełniane jest przez dokonanie czynności faktycznych, polegających na dokonaniu zapłaty określonej wartości pieniężnej (spełnienie świadczenia na poczet ceny). Świadczenie nabywcy ma charakter świadczenia pieniężnego. Mimo że w praktyce świadczenie to najczęściej będzie spełniane w częściach i rozłożone w czasie, nie jest ono świadczeniem okresowym, lecz świadczeniem jednorazowym, które może być spełniane częściami /A. B. w komentarzu pt. Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, opubl. Lex 2012/.

Mając na uwadze treść zawartych pomiędzy stronami umów deweloperskich z dnia 21 lutego 2005 roku, w tym harmonogramów płatności / k. 15, 25/, ostatnie części cen lokali w wysokości 10%, miały być zapłacone przed podpisaniem umów przenoszących własność lokali. Powyższe wskazywało na ekwiwalentność świadczeń stron przedmiotowych umów i tym samym wykluczało możliwość przypisania im przymiotu umów przedwstępnych.

Konsekwencją uznania umów z dnia 21 lutego 2005 roku za umowy deweloperskie, było przyjęcie dla określenia terminów przedawnienia roszczeń z tych umów, ogólnych terminów przedawnienia z przepisu art. 118 k.c., a nie rocznego terminu przedawnienia przewidzianego dla roszczeń z umowy przedwstępnej (art. 390 § 3 k.c.).

Można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna) (art. 483 § 1 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 (art. 484 § 1 zd.1 k.c.).

Kara umowna może być zastrzeżona w każdej umowie, zarówno tej nazwanej, jak i w umowach nienazwanych, w umowach rezultatu, jak i starannego działania (wyrok SN z 12 grudnia 2007 r., V CSK 333/07, OSNC 2009, nr 2, poz. 30). Strony mogą zastrzec karę umowną na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania obligującego dłużnika do świadczenia polegającego na daniu, czynieniu, zaniechaniu lub znoszeniu, zaś zapłata kary umownej stanowi niejako automatyczną sankcję przysługującą wierzycielowi w stosunku do dłużnika w wypadku

niewykonania przez niego lub nienależytego wykonania zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik odpowiada. Do przedmiotowo istotnych elementów zastrzeżenia kary umownej zalicza się określenie zobowiązania lub pojedynczego obowiązku, którego niewykonanie lub nienależyte wykonanie rodzi obowiązek zapłaty kary umownej (wyrok SN z 17 grudnia 2008 r., I CSK 240/08, LEX nr 484667). W każdym razie, ilekroć w umowie zastrzegana jest kara umowna, strony powinny zatem precyzyjnie wskazać tytuł do jej naliczenia, na przykład nienależytego wykonania umowy lub jednego ze świadczeń, do których dłużnik jest zobowiązany, wadliwość przedmiotu świadczenia, opóźnienie lub zwłoka w wykonaniu świadczenia, wskazując przy tym jej określoną wysokość albo sztywne kryterium odniesienia.

Za dopuszczalne uznać należy zastrzeżenie w umowie uprawnienia wierzyciela do żądania kary w wypadku, gdy przyczyną niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania są okoliczności niezawinione przez dłużnika. Skuteczności takiej klauzuli przesądza zawłaszcza art. 473 § 1 k.c. dopuszczający możliwość modyfikacji ogólnych reguł odpowiedzialności dłużnika. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby dłużnik w takiej sytuacji przyjął na siebie również odpowiedzialność za przypadek (J. Jastrzębski, *Odsetki za opóźnienie a kara umowna*, *Palestra* 2004, z. 7-8, s. 54).

W okolicznościach niniejszej sprawy kary umowne na rzecz powodów, w umowach deweloperskich z dnia 21 lutego 2005 roku, zostały zastrzeżone na wypadek zwłoki w wybudowaniu budynku w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy, z przyczyn tkwiących po stronie Sprzedającego (§ 10 ust. 3 umowy). Co prawda w zapisie § 3 ust. 1 umowy przewidziano termin wybudowania budynku do dnia 30 sierpnia 2006 roku, przy czym przez wybudowanie budynku należało rozumieć termin, w którym Sprzedający dokona zgłoszenia Kupującemu Lokalu do odbioru technicznego. (§ 3 ust. 1). Z kolei podpisanie w formie aktu notarialnego umów ustanowienia odrębnych własności lokali i ich sprzedaży ze stosownymi udziałami w nieruchomości wspólnej nastąpić miało nie później niż do dnia 30 października 2006 roku, z zastrzeżeniem ust. 6 (§ 6 ust. 2). Zapisy zaś ust. 6 § 3 każdej z umów deweloperskich przewidywały, iż terminy z ust. 1 i 2 mogły ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających realizację inwestycji, za które Sprzedający nie ponosił odpowiedzialności, w szczególności takich jak, np. decyzje władz, sądów, organów administracyjnych, zakazujące prowadzenia inwestycji lub nakazujące jej wstrzymanie. W takich przypadkach, terminy te ulegały przedłużeniu o okres trwania przyczyny uniemożliwiającej realizację lub zakończenie przedmiotowej inwestycji.

Jak wynikało z ustaleń stanu faktycznego pomimo tego, iż powodowie mogli złożyć projekty zmiany do dnia 30 czerwca 2005 roku, faktycznie złożyli je ostatecznie dopiero w dniu 17 marca 2006 roku. Złożenie projektu zmian z tak znacznym opóźnieniem, oraz proces ich realizacji, spowodowały przekroczenie terminów umownych, co jednak nie było wynikiem zawinonego zachowania pozwanego. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy pozwany zgodził się na korzyść powodów do zrealizowania robót wynikających z projektów zamiennych dot. lokali nr (...), pomimo nie złożenia ich w terminie określonym w umowie. W konsekwencji protokoły odbioru lokali mieszkalnych podpisane zostały w dniu 23 kwietnia 2007 roku, zaś umowy ustanowienia odrębnych własności lokali i sprzedaży, podpisane zostały w dniu 29 czerwca 2007 roku. Zauważyć należy, iż projekty zmian zostały złożone z niespełna 9-miesięcznym opóźnieniem, zaś opóźnienie dewelopera, oscylował w granicach 8-miesięcy. Powyższe potwierdza również, iż pozwany nie dopuścił się zwłoki.

Niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania musi być następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, wynikać więc musi z niedołożenia przez dłużnika należytej staranności (art. 472 k.c.), czyli jego winy w postaci (co najmniej) niedbalstwa (wyrok SN z dnia 11 lutego 1999 r., III CKN 166/98, LEX nr 521867). Wierzyciel nie musi jednak udowadniać, że wykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (przede wszystkim z winy dłużnika). Zgodnie bowiem z domniemaniem zawartym w art. 471 k.c. niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania następuje na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Na dłużniku natomiast ciąży obowiązek wykazania, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności (por. wyrok SN z dnia 13 czerwca 2003 r., III CKN 50/2001, niepubl.). Przyjmuje się w piśmiennictwie, przy braku ustawowego uregulowania tej kwestii, że roszczenie o zapłatę kary umownej przedawnia się w takim samym terminie, jak roszczenia odszkodowawcze wynikające z danego stosunku. Uzasadnia się to akcesoryjnym charakterem kary umownej (por. W. Popiołek (w:) *Kodeks...*, s. 79; P. Drapała (w:) *System...*, s. 980).

Natomiast bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się albo w określonym przez strony dniu wymagalności, albo w dniu, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby wierzyciel dokonał wezwania w najwcześniejszym możliwym terminie

Reasumując, skonstatować należy, iż roszczenia powodów w zakresie kar umownych, wynikające z umów deweloperskich, choć nieprzedawnione (10 lat począwszy od dnia 31 września 2006 roku - § 10 ust. 3 umów), były bezzasadne z uwagi na to, że deweloper wykonał swoje umowne obowiązki, zaś opóźnienie w ich realizacji było spowodowane wyłącznie z winy powodów.

Mając na względzie powyższe, na podstawie przepisów art. 483 § 1 k.c. w zw. z art. z art. 484 § 1 zd. 1 k.c., orzekł o oddaleniu powództwa w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 (2.400 zł.) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349).

z./ (...)