

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22.01.2018r. pełnomocnik powodów K. W. i W. W. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanej Agencji (...) Sp. z o.o. w G. kwoty 10.972,22 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 10.01.2018r. do dnia zapłaty tytułem kary umownej.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 26.01.2018r. Sąd uwzględnił w całości żądanie pozwu.

W sprzeciwie z dnia 14.02.2018r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, iż roszczenie powodów jest zupełnie bezzasadne i pozbawione jakichkolwiek podstaw.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 20.03.2015r. doszło do podpisania notarialnej umowy deweloperskiej pomiędzy M. C. działającym w imieniu i na rzecz Agencji (...) Sp. z o.o. w G. i K. i W. małżeństwem (...). Przedmiotem niniejszej umowy był lokal mieszkalny wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej położony na parterze budynku oznaczonego numerem IV posadowionego na działce numer (...) o powierzchni 0,1208 ha o projektowanej powierzchni użytkowej 72,66 m². Wybudowanie budynku numer IV rozpocząć się miało w dniu 15.11.2014r., a planowany termin zakończenia prac budowlanych ustalono na dzień 31.12.2015r. Przedmiotowy lokal mieszkalny miał zostać sprzedany i wydany nabywcom w tzw. stanie deweloperskim to jest w stanie niewykończonym. Zgodnie z § 4 umowy po zakończeniu budowy deweloper miał zawiadomić nabywców na piśmie, że przedmiot umowy jest gotowy do odbioru technicznego, wyznaczając termin odbioru, w tym datę i godzinę, z co najmniej czternastodniowym wyprzedzeniem przed wyznaczonym terminem odbioru. Ust. 7 § 4 stanowił, iż do dnia wydania przedmiotu umowy nabywcy zobowiązani byli do zapłaty całej ceny brutto. Nieterminowe uiszczenie którejkolwiek z płatności na poczet ceny brutto lub uiszczenie ich w nieodpowiedniej wysokości stanowiło podstawę do powstrzymania się przez dewelopera z wydaniem przedmiotu umowy aż do czasu całkowitego uregulowania ceny brutto, a takie zachowanie dewelopera nie stanowiło nienależytego wykonania umowy. W § 5 ust. 1 umowy strony zobowiązały się zawrzeć umowę notarialną ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności w/w lokalu wraz z proporcjonalnym udziałem w nieruchomości wspólnej oraz odpowiednim udziałem w działce stanowiącej drogę wewnętrzną, stosownie do postanowień umowy oraz przepisów ustawy o własności lokali w terminie 120 dni od dnia przekazania lokalu nabywcy protokołem zdawczo-odbiorczym. Zgodnie z § 5 ust. 3 w sytuacji opóźnienia terminu zawarcia umowy notarialnej z winy dewelopera, o ile opóźnienie nie będzie skutkiem działania siły wyższej lub nie będzie wynikało z niewypełnienia przez nabywcę warunków umowy, nabywcy przysługiwać miało prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 0,05% liczonej od wpłaconej kwoty netto za każdy dzień opóźnienia, jednak nie więcej niż 5% jej wysokości. Jeżeli natomiast wskazane opóźnienie przekroczy 120 dni, to nabywcy przysługiwać miało prawo odstąpienia od umowy. Deweloper zobowiązał się także zapłacić nabywcy karę umowną z tytułu niedotrzymania terminu umowy z powodów innych niż określone w niniejszej umowie w wysokości 0,05% wartości wpłaconych kwot za każdy dzień zwłoki nie więcej jednak niż 5% wartości netto przedmiotu umowy (§ 5 ust. 7). W § 6 umowy wskazano, iż ustalona między stronami cena sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wskazanego w § 2 i 3 wraz z proporcjonalnym udziałem w nieruchomości została ustalona na kwotę 237,000,00 zł brutto (219.444,44 zł netto). Nabywcy zobowiązali się zapłacić całą cenę na otwarty rachunek powierniczy pozwanej w następujący sposób:

- kwotę 25.000 zł w terminie do dnia 30.04.2015r.

-kwotę 70.000 zł w terminie do dnia 30.06.2015r.

-kwotę 70.000 zł w terminie do dnia 30.09.2015r.

-kwotę 72.000 zł w terminie do dnia 31.12.2015r.

W § 7 strony termin wydania lokalu wraz z prawami z nim związanymi ustaliły na dzień 31.12.2015r. (ust.1). Wydanie lokalu miało zostać stwierdzone protokolarnym przekazaniem lokalu mieszkalnego (ust.2). W § 9 ust. 2 umowy strony ustaliły, iż wszelkie zmiany do umowy, jak również jej rozwiązanie lub złożenie oświadczenia o odstąpieniu, wymagać miały formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.

Dowód:

-umowa deweloperska rep. A nr 1527/2015 z dnia 20.03.2015r. k.9-15

Powodowie wpłacili na rzecz pozwanej odpowiednio w dniu:

-30.04.2015r. kwotę 25.000 zł

-30.06.2015r. kwotę 70.000 zł

-08.10.2015r. kwotę 70.000 zł

Dowód:

-wydruki potwierdzeń przelewu k.18-20, k.51

Budynek nie został przez pozwaną ukończony zgodnie z zaplanowaną datą tj. 31.12.2015r. Prace budowlane odbywały się z kilkumiesięcznym opóźnieniem.

Dowód:

-zeznania M. K. (1) k.76

-zeznania M. C. k.88-88v.

-zeznania K. W. k.88v.-89v.

-zeznania R. Ś. k.89v.-90v.

Pismem z dnia 12.04.2016r. powodowie wskazali, iż zgodnie z zawartą umową deweloperską termin zakończenia prac budowlanych przedmiotowego lokalu miał nastąpić 31.12.2015r. Powodowie podnieśli, iż termin ten był wielokrotnie przekładany przez kolejnych kierowników budowy. Prace w w/w lokalu zostały zakończone w październiku 2015r. i przez ponad pół roku nie poczyniono żadnych starań, aby dotrzymać terminu zakończenia budowy. K. W. wskazał w piśmie, iż w dniu 25.01.2016r. udało mu się spotkać osobiście z R. Ś. w siedzibie E. w S., przy ul. (...) M.. Powód podczas rozmowy miał go poinformować o wstrzymaniu wypłaty ostatecznej transzy w wysokości 72.000 zł z powodu braku postępu prac na budowie, na co ten miał wyrazić zgodę. R. Ś. miał wskazać wówczas, iż zakończenie ostatniego etapu budowy przypadnie na koniec kwietnia 2016r.

Dowód:

-zeznania K. W. k.88v.-89

-pismo powodów z dnia 12.04.2016r. k.16

Kolejnym pismem z dnia 09.05.2016r. pełnomocnik powodów wyznaczyła pozwanej 120 dniowy termin na całkowite wykonanie umowy deweloperskiej z dnia 20.03.2015r., w tym przygotowanie oznaczonego w umowie lokalu mieszkalnego do odbioru technicznego, wyznaczenie nabywcom terminu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego, przeprowadzenie odbioru technicznego lokalu mieszkalnego, wydanie lokalu mieszkalnego nabywcom, a także

na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego objętego wskazaną wyżej umową oraz przeniesienie na nabywców własności tego lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi pod rygorem odstąpienia od umowy przez powodów. Jednocześnie wskazano, iż powodowie gotowi są zapłacić ostatnią transzę tytułem ceny sprzedaży w kwocie 72.000 zł w dniu wydania lokalu. Ostatnia rata, której płatność przypadała według harmonogramu na dzień 31.12.2015r., nie została uiszczona przez powodów, albowiem na budowie od ponad pół roku nie są prowadzone żadne prace.

Dowód:

-pismo pełnomocnika powodów z dnia 09.05.2016r. k.17

W piśmie z dnia 11.05.2016r. członkowie zarządu pozwanej wskazali pełnomocnikowi powodów, iż jedynie wpłata całej określonej w umowie deweloperskiej kwoty umożliwi zakończenie prac budowlanych w lokalu i następnie jego wydanie.

Dowód:

-pismo pozwanej z dnia 11.05.2016r. k.22

Gospodarczy Bank Spółdzielczy w B. Oddział G. w piśmie z dnia 11.05.2016r. wskazał powodom, iż łączna suma wpłat i wypłat na Otwarty Mieszkaniowy rachunek Powierniczy związany z umową deweloperską Rep. A nr 1527/2015 wyniosła 165.000 zł. Według raportu podmiotu zewnętrznego przygotowującego opracowanie potwierdzające realizację inwestycji zgodnie z ustawą o mieszkaniowym rachunku powierniczym oraz ocenę stopnia zaawansowania robót budowlano- montażowych i określenie zakresu prac wykonanych inwestycji deweloperskiej zaawansowanie na budynku nr (...) na dzień 18.02.2016r. wynosiło 80%.

Dowód:

-pismo (...) Banku Spółdzielczego w B. z dnia 11.05.2016r. k.24

Pismem z dnia 19.05.2016r. pozwana wezwała powodów do zapłaty kwoty 72.000 zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania pod rygorem odstąpienia przez pozwaną od umowy deweloperskiej z uwagi na zaleganie przez nabywców zapłaty raty. Wezwanie to zostało doręczone powodom w dniu 23.05.2016r.

Dowód:

-zeznania M. K. (2) k.90v.-91

-wezwanie do zapłaty z dnia 19.05.2016r. wraz z dowodem doręczenia k.50-50v.

W dniu 25.05.2016r. powodowie uiszcili na rzecz pozwanej ostatnią transzę w kwocie 72.000 zł.

Dowód:

-potwierdzenie przelewu k.21

Kolejnym pismem z dnia 21.07.2016r. pełnomocnik powodów wskazała pozwanej, iż jej mocodawcy uzależniają podpisanie umowy ustanawiającej i przenoszącej odrębną własność nieruchomości, która była przedmiotem umowy deweloperskiej od wydania przez właściwy organ administracji budowlanej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, w którym znajduje lokal będący przedmiotem umowy. Dodatkowo wskazano pozwanej, iż powodowie sami dokonali wyboru notariusza, przed którym zawierana będzie umowa przenosząca własność nieruchomości tj. notariusz P. B.. Wnieśli także o przesłanie drogą elektroniczną projektu umowy w okresie dwóch tygodni przed planowaną datą zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Dowód:

-pismo pełnomocnika powodów z dnia 21.07.2016r. k.25, k.52

W piśmie z dnia 01.12.2016r. pozwana wezwała powodów do stawienia się w dniu 14.12.2016r. w Centrum S. Organizacji (...) w S. celem podpisania aktu notarialnego przeniesienia własności zakupionej nieruchomości. Dodatkowo wezwano powodów do odbioru lokalu nr (...) do dnia podpisania aktu przeniesienia własności lokalu. W tym czasie w lokalu powodów znajdował się magazyn dla ekip budowlanych.

Dowód:

-zeznania K. W. k.88-89v.

-zeznania M. K. (2) k.90v.-91

-pismo pozwanej z dnia 01.12.2016r. k.54

W kolejnym piśmie z dnia 08.12.2016r. pełnomocnik powodów odnosząc się do pisma pozwanej z dnia 01.12.2016r. ponownie uzależnił podpisanie umowy ustanawiającej i przenoszącej własność przedmiotowej nieruchomości, od wydania przez właściwy organ administracji budowlanej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku. Z tego też względu powodowie odmówili stawienia się dnia 14.12.2016r. celem podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości w wyznaczonym przez pozwaną miejscu.

Dowód:

-pismo pełnomocnika powodów z dnia 08.12.2016r. k.26

Pozwana wskazała pełnomocnikowi powodów w piśmie z dnia 28.12.2016r., iż brak jest jakichkolwiek podstaw do odmowy zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu.

Dowód:

-zeznania R. Ś. k.89v.-91

-pismo pozwanej z dnia 28.12.2016r. wraz z potwierdzeniem odbioru k.55-55v.

Pismem z dnia 10.02.2017r. pełnomocnik powodów wskazała pozwanej, iż pomimo braku stosownej decyzji o dopuszczeniu do użytkowania powodowie wyrazili chęć przystąpienia do odbioru technicznego zamówionego mieszkania celem skwitowania dewelopera z wykonanych prac w drodze ich protokolarnego odbioru, ze zgłoszeniem do protokołu ewentualnych wad i poprawek.

Dowód:

-pismo pełnomocnika powodów z dnia 10.02.2018r. k.27

W odpowiedzi z dnia 17.02.2017r. pozwana wezwała powodów do odebrania w 10.03.2017r. o godzinie 11 przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...). W dniu 24.03.2017r. powód W. K. dokonał odbioru technicznego mieszkania.

Dowód:

-protokół przekazania z dnia 24.03.2017r. wraz z pokwitowaniem k.29

W dniu 30.06.2017r. sporządzona została przed notariuszem umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu numer (...) położonego na parterze budynku numer 5a w klatce B na Osiedlu (...) w S. , po czym pozwana przeniosła lokal i

prawa z nim związane na rzecz K. W. i W. W. (1), a powodowie lokal ten nabyli. Cena lokalu mieszkalnego i praw z nim związanych w kwocie 237.000,00 zł została przez nabywców uiszczona.

Dowód:

-umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia, umowa sprzedaży, pełnomocnictwo oraz ustanowienia hipoteki rep. A nr 675/2017 z dnia 30.06.2017r. k.30-33

Pełnomocnik powodów pismem z dnia 27.12.2017r. wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 21.944,00 zł tytułem kar umownych za nieterminowe wydanie i przeniesienie własności przedmiotu umowy określonego w Umowie deweloperskiej z dnia 20.03.2017r. – zgodnie z § 5 i 7 aktu notarialnego rep. A nr (...), w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

Dowód:

-wezwanie do zapłaty z dnia 27.12.2017r. k.34

Sąd zważył co następuje:

Powództwo co do żądania głównego należało uwzględnić w całości.

Artykuł 471 k.c. stanowi, iż dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

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

Bezspornie w dniu 20.03.2015r. powodowie K. W. i W. W. (1) zawarli ze stroną pozwaną Agencją (...) Sp. z o.o. w G. umowę deweloperską na kwotę 237.000 zł brutto. W umowie zastrzeżono, że termin wydania lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi strony ustalają najpóźniej do dnia 31.12.2015r. (§7 ust. 1 k.14). W § 5 ust. 3 (k.13) strony zastrzegły karę umowną w wysokości 0,05% liczonej od wpłaconej kwoty netto za każdy dzień opóźnienia, jednak nie więcej niż 5% jej wysokości w sytuacji opóźnienia terminu zawarcia umowy notarialnej ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Bezspornym jest także okoliczność, iż powodowie kwotę wskazaną wyżej mieli wpłacić w 4 transzach, gdzie płatność ostatniej transzy miała przypaść na dzień 31.12.2015r. (§ 6 ust. 1 umowy k.13v.), zaś pozwana w tej dacie (31.12.2015r.) miała wydać lokal powodom (§ 7 ust. 1 umowy k.14). Dalej strony w umowie ustaliły, iż brak zapłaty przez pozwanych całej ceny lokalu stanowił podstawę do powstrzymania się dewelopera z wydaniem przedmiotu umowy aż do czasu całkowitego uregulowania ceny brutto (§ 4 ust. 7 umowy k.12v).

Przedmiot sporu sprowadzał się do ustalenia czy powodom przysługiwało prawo naliczenia kary umownej, a jeżeli tak to w jakiej wysokości.

Ciężar dowodu, iż zobowiązanie to nie zostało wykonane z powodu okoliczności, za które dłużnik nie odpowiadał, spoczywał stosownie do art. 471 k.c. na stronie pozwanej. Okoliczności takich strona pozwana nie udowodniła.

Na wstępie rozważań należy wskazać, iż umowa nie zawierała postanowienia, iż w przypadku opóźnienia w realizacji przedmiotu umowy po stronie pozwanej powodowie mogą opóźnić wpłatę transz. Powyższe wskazuje na nierównowagę pomiędzy stronami. Bezspornie zarówno data zapłaty ostatniej transzy jak i data wydania lokalu nastąpić miała w tym samym dniu tj. 31.12.2015r. Stąd też należy przyjąć, iż pozwana kalkulowała, że do tego dnia zakończy budowę własnymi środkami, albowiem zobowiązani mogli dokonać wpłaty ostatniej transzy w ostatnim dniu.

Z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków oraz zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika niezbicie, iż budowa bloku, w którym znajdował się przedmiotowy lokal na dzień 31.12.2015r. miała kilkumiesięczne opóźnienie. M. K. (1) (k.76-76v.) zeznała, iż przedmiotowy budynek przed datą 31.12.2015r. nie był ukończony, na tą datę nie było możliwości w nim zamieszkania. M. C. (k.88-88v.) jako współpracownik dewelopera zeznał, iż w przedmiotowym budynku było spore opóźnienie z pracami budowlanymi „...dłużej niż 3 miesiące. Myślę, że dłużej niż pół roku”. Dodatkowo były skargi na opóźnienie w robotach budowlanych. Powód K. W. wskazał, iż na dzień 31.12.2015r. stan budynku był surowy otwarty, bez żadnych instalacji i okien. Dopiero między grudniem 2015r., a majem 2016r. miała zostać założona instalacja elektryczna. Potwierdził, iż wezwanie bezpośrednio do podpisania aktu notarialnego otrzymał w grudniu 2016r., przy czym na ten czas budynek nie posiadał odbioru. Członek zarządu pozwanej R. Ś. (k.89v.-90v.) potwierdził, iż firma, która wykonywała roboty budowlane „nie miała w tym okresie wolnego terminu i wykonywała je z kilkumiesięcznym opóźnieniem”. Potwierdził także, iż faktycznie lokal został odebrany przez powodów w marcu 2017r. Przed tą datą świadek miał wielokrotnie informować ustnie powoda, iż lokal jest gotowy do odbioru. Dodał także, że opóźnienie kilkumiesięczne wynikało z robót fundamentowych, zaś kwoty i daty wpłat transz przez nabywców nie miały związku z zakończeniem robót budowlanych. M. K. (2) (k.90v.-91), także pełniący funkcję członka zarządu pozwanej potwierdził okoliczność, iż na przełomie maja/czerwca 2016r. wzywali ustnie powodów do odbioru przedmiotowego lokalu. Dodatkowo w tym okresie prowadzili korespondencję z pełnomocnik powodów. Powyższe okoliczności co do opóźnienia w oddaniu budynku przez pozwaną potwierdza treść zaświadczenia (...) Banku Spółdzielczego w B. (k.24), w którym wskazano, iż zakres prac wykonanych w budynku nr (...) na dzień 18.02.2016r. wynosiło 80 %. Dalej pozwana w piśmie z dnia 11.05.2016r. wskazuje, iż tylko wpłata ostatniej transzy przez powodów umożliwi zakończenie prac budowlanych w lokalu i następnie jego wydanie w terminie 2 miesięcy od dnia zapłaty całej kwoty (k.22). Powyższe wskazuje, iż w maju 2016r. budynek nie był jeszcze skończony, a pozwana potrzebowała co najmniej 2 miesięcy na jego wykończenie.

Dalej wskazać należy, iż pierwsze pismo wzywające do odbioru i zawarcia umowy przeniesienia własności zakupionego lokalu miało mieć miejsce w dniu 14.12.2016r. (k.54). Powyższego nie zmienia twierdzenie pozwanej zawarte w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 26.01.2018r. (k.45-49), w którym wskazano, iż wzywano powodów do odbioru lokalu i zawarcia umowy przeniesienia już od lipca 2016r. Zgodnie z postanowieniem umowy zawartym w § 4 ust. 1 zawiadomienie o zakończeniu budowy i wezwanie do odbioru technicznego, które poprzedzało zawarcie umowy przeniesienia własności, miało być dokonane na piśmie. W tym miejscu wskazać należy, iż §9 ust. 2 wskazuje wprost, że wszelkie zmiany do umowy wymagały aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Na tle korespondencji stron istniały jakieś wątpliwości powodów, co do odbioru lokalu przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie. Na powyższe wskazuje pismo pełnomocnik powodów z dnia 21.07.2017r. (k.25), jak i wskazane wyżej zeznania powoda oraz członków zarządu pozwanej. Przy czym podkreślić należy, iż brak jest przed datą 01.12.2016r. dowodu na okoliczność, że pozwana wzywała powodów, zgodnie z umową, na piśmie, do odbioru lokalu.

Nawet przy przyjęciu wersji korzystnej dla pozwanej, że dopiero po zapłaceniu ostatniej transzy przez powodów tj. w dniu 26.05.2016r. (wpłata z dnia 25.05.2016r. k.21) pozwana była zobowiązana do wydania lokalu, to należy uznać, iż także pozostawała w zwłoce do dnia 01.12.2016r. tj. do dnia pierwszego, zgodnego z umową, wezwania do odbioru lokalu. Okres ten (26.05.2016r.-01.12.2016r.) wyniósł 189 dni zwłoki. Ponieważ kara umowna była należna już po 120 dniach, roszczenie powodów należy więc uznać za uzasadnione.

Powyższego nie zmieni roztrząsanie, czy stanowisko powodów co do braku podstaw odbioru i zawarcie umowy przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie było słuszne, albowiem nie ma ono wpływu na zasadność roszczenia. Dla porządku nadmienić jedynie można, iż zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 08.04.2016r., a więc mającego zastosowanie do niniejszej sprawy, przeniesienie na nabywcę prawa do lokalu poprzedzone jest odbiorem lokalu następującym na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. W doktrynie (komentarz pod red. Osajdy 2018) wskazuje się, iż odbiór dokonany przed dopuszczeniem budynku do użytkowania jest nieważny. Również Sądy administracyjne w zakresie możliwości przeniesienia własności lokalu bez uzyskania pozwolenia na użytkowanie zajmowały różne stanowiska, raz przyjmując, że nie może wtedy dojść do ustalenia samodzielności lokalu, na drugim gruncie- odwrotnie (na te kontrowersje zwrócił także uwagę Sąd

Najwyższy w wyroku z dnia 06.03.2014r., sygn. akt V CSK 216/13). Stąd też należało uznać, iż wątpliwości powodów w tym zakresie nie były bezpodstawne.

Pozwana forsowała twierdzenie, iż termin 120 dni winien być liczony od daty faktycznego przekazania lokalu. (k.47). Zdaniem Sądu nie sposób zgodzić się z takim twierdzeniem.

Zgodnie z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. To rozłożenie akcentów oznacza, że argumenty językowe (gramatyczne) mają znaczenie drugorzędne i ustępują argumentom odnoszącym się do woli stron, ich zamiaru i celu. Wykładnia umowy nie może prowadzić do stwierdzeń w sposób sprzeczny z jej treścią. Istotnie, gramatyczne dyrektywy wykładni mają swój walor poznawczy, ale przede wszystkim wówczas, gdy treść kontraktu jest jednoznaczna, pozwalająca na odtworzenie woli kontrahentów według reguł znaczeniowych. Jeśli jednak tekst umowy jest niejasny, konieczne staje się usunięcie wątpliwości przy zastosowaniu obowiązujących zasad wykładni umowy według reguł przewidzianych w art. 65 § 2 (vide wyr. SN z 5 kwietnia 2007 r., sygn. akt II CSK 546/2006). Przy interpretacji niejednoznacznych postanowień wzorców umownych, prowadzonej w głównej mierze na podstawie językowych reguł wykładni, należy stosować dyrektywę in dubio contra proferentem (w razie wątpliwości przeciwko oświadczającemu). Na gruncie prawa polskiego i to nie tylko w zakresie stosunków z udziałem konsumentów (art. 358 § 2 k.c.) wątpliwości należy tłumaczyć na niekorzyść strony, która zredagowała umowę. Ryzyko wątpliwości wynikających z niejasnych postanowień umowy, nie dających się usunąć w drodze wykładni, powinna ponieść strona, która zredagowała umowę (vide wyr. S.N. z dnia 29.05.2015r. sygn. akt V CSK 446/14).

Uwzględniając przytoczone okoliczności uznać trzeba, że pozwana przyjęła na siebie ryzyko możliwych interpretacji zapisów umownych, a czemu mogła skutecznie zapobiec poprzez nie budzące wątpliwości wskazania początku naliczenia kary umownej we wszystkich wypadkach. Przyjmowanie, za pozwanym, iż kara umowna dotyczyła tylko sytuacji powyżej 120 dni od formalnego przekazania lokalu, przy braku kary do okresu poprzedzającego takowe przekazanie, sankcjonowałyby patologiczne możliwości, na które wskazywał pełnomocnik powódki (k.70v). Deweloper mógłby w takim przypadku przedłużać w nieskończoność prace budowlane, bez wydania lokalu, by następnie go wydać i od razu wezwać klienta do podpisania stosownej umowy notarialnej. Powyższe należało więc uznać za niedopuszczalne i nieracjonalne z punktu widzenia powodów. Trudno uznać, że świadomie godziliby się na tak jaskrawo niekorzystne dla nich rozwiązanie. W skutek powyższego Sąd przychylił się do twierdzenia powodów, iż 120 dni na zawarcie umowy w formie aktu notarialnego, należało liczyć od terminu, w jakim lokal miał być, zgodnie z umową, wydany. Termin wydania strony ustalili na 31.12.2015r., z tym, że za początkową datę należy przyjąć datę dnia po wpłacie ostatniej transzy, czyli 26.05.2016r. (wpłata z dnia 25.05.2016r. k.21). Pozwana pozostawała w zwłoce do dnia 01.12.2016r. tj. do dnia pierwszego, zgodnego z umową, wezwania do odbioru lokalu. Okres ten (26.05.2016r.-01.12.2016r.) wyniósł 189 dni zwłoki. Ponieważ kara umowna była należna już po 120 dniach, roszczenie powodów należy więc uznać za uzasadnione.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 10.972,22 zł.

O odsetkach od tej kwoty orzeczono na podstawie art. 481 k.c. Zgodnie z powołanym przepisem jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Powodowie domagali się zasądzenia od kwoty głównej ustawowych odsetek za opóźnienie od dnia 10.01.2018r. do dnia zapłaty- od dnia wyznaczonego w wezwaniu do zapłaty z uwzględnieniem obrotu pocztowego. Z wezwania do zapłaty z dnia 27.12.2017r. (k.34) wynika, iż kwotę kary umownej pozwana miała wpłacić w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. Przy czym strona powodowa nie przedłożyła dowodu nadania tego pisma bądź dowodu jego doręczenia. Stąd termin 7 dniowy należało liczyć od daty doręczenia pozwu pozwanej, które to doręczenie miało miejsce w dniu 12.02.2018r. (k.44). Sąd posiłkując się powyższym zasądził więc odsetki ustawowe od kwoty żądania głównego od dnia 20.02.2018r. a w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt II postanowienia).

Konsekwencją powyższego było stosowne rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, odpowiednio do zasady odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. Sąd miał na względzie, że powodowie w stosunku do roszczenia zasądzonego w wyroku ulegli jedynie co do części żądania i to wyłącznie w zakresie odsetek, dlatego na podstawie art. 100 k.p.c. pozwana została obciążona w całości kosztami poniesionymi przez przeciwnika w postępowaniu. Na zasądzone koszty procesu składa się uiszczona opłata od pozwu w kwocie 300 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz poniesione koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3600 zł zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować w rep. C
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem przesłać pełnomocnikowi pozwanej
3. Za 21 dni lub z apelacją