

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 01 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Wojciech Hyżak

Sędzia: SO Ryszard Małecki (spr.)

Sędzia: SR del. Wojciech Rowiński

Protokolant: prot. sąd. Patrycja Hencel

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółka z o.o. spółka jawna z siedzibą w S.

przeciwko B. S. i T. S.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 13 maja 2016 r.

sygn. akt XII C 848/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 42.972,80 zł (czterdzieści dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt dwa złote i osiemdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 4 marca 2015 r. do dnia zapłaty,

2. oddala powództwo w pozostałej części,

3. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 4.566 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

I. oddala apelację w pozostałym zakresie;

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 4.549 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Ryszard Małecki Wojciech Hyżak Wojciech Rowiński

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do Sądu Rejonowego P. powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna z siedzibą w S. domagała się pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego - aktu notarialnego z dnia 18 października 2012 r. sporządzonego przed notariuszem W. S., prowadzącym Kancelarię Notarialną w P. (Rep. (...)), któremu Sąd Rejonowy w K., postanowieniem z dnia 20 października 2014 r. w sprawie VII Co (...) nadał w § 6 ust. 5 aktu notarialnego klauzulę wykonalności co do kwoty 42.972,80 zł, tytułem zapłaty kary umownej na rzecz pozwanych solidarnie oraz zasądzenia od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko powódka podała że strony zawarły przed notariuszem umowę deweloperską. W § 5 ust. 1 tego aktu powód zobowiązał się do wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu nr (...) położonego w P. na ulicy (...) w terminie do 31 grudnia 2013r. Jak wskazała powódka zgodnie z treścią § 6 ust. 5 aktu, pozwani jako kupujący mieli prawo do domagania się od powoda zapłaty kary umownej w przypadku niewykonania powyższego obowiązku w określonym terminie, jednakże jeśli opóźnienie w wykonaniu tego obowiązku nastąpi z przyczyn leżących po stronie powoda jako dewelopera. Przy niniejszym powód zaznaczył, że wyodrębnienie lokalu i przeniesienie jego własności na pozwanych nastąpiło z opóźnieniem. Jak podkreśliła powódka, sporne jest czy niedochowanie terminu umownego wyodrębnienia lokalu i przeniesienia własności nastąpiło z winy pozwanej i czy tym samym roszczenie o zapłatę kary umownej jest zasadne.

Postanowieniem wydanym w dniu 21 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy (...) w P. przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w K., (...)w S. jako właściwemu miejscowo i rzeczowo.

W odpowiedzi na pozew datowanej na dzień 2 lutego 2015 r. pozwani B. S. i T. S. wniesli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatami od pełnomocnictw w kwocie 17 zł. W uzasadnieniu przedmiotowego pisma procesowego pozwani w pierwszej kolejności podnieśli, że powództwo nie jest zasadne i powinno podlegać oddaleniu bowiem w dniu 21 listopada 2014 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym P., P. W. wydał w sprawie KM (...) postanowienie o ukończeniu postępowania egzekucyjnego w związku z wyegzekwowaniem całej należności objętej tytułem wykonawczym jakim był akt notarialny z dnia 18 października 2012 r. (Rep. (...)). Pozwani podkreślili, że Sąd wydając postanowienie o zabezpieczeniu, wyraźnie wskazał, że powództwo egzekucyjne jest bezprzedmiotowe w sytuacji, gdy wierzyciel z tytułu wykonawczego w całości wyegzekwuje zobowiązanie i podlega ono wówczas oddaleniu. Pozwani z ostrożności procesowej odnieśli się również do okoliczności wskazanych w uzasadnieniu pozwu, wskazując iż nie zasługują one na uwzględnienie. Powód opóźnił się bowiem z przeniesieniem na pozwanych własności lokalu o niemal 10 miesięcy i nie wykazał, że nie poniósł winy w opóźnieniu. Jak podkreśliła strona pozwana do przeniesienia własności lokalu na rzecz pozwanych doszło ostatecznie dopiero w październiku 2014 r. Przed złożeniem wniosku o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności pozwani wzywali powoda kilkakrotnie o udzielenie wyjaśnień. Wezwania te pozostały jednak bez odpowiedzi.

W piśmie procesowym z dnia 9 lutego 2015 r. pełnomocnik powódki zmienił powództwo w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwoty 42.972,80 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pisma wskazał, że postanowieniem z dnia 21 listopada 2014 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym P. (w sprawie KM (...)) ukończył postępowanie, wobec wyegzekwowania kwoty objętej tytułem wykonawczym wskazanym w pkt 1 pierwotnego brzmienia pozwu.

W odpowiedzi strona pozwana w piśmie procesowym z dnia 3 marca 2015 r. podniosła, że w ocenie pozwanych powództwo stało się bezprzedmiotowe wskutek wyegzekwowania przez Komornika należności jeszcze przed jego wszczęciem, wobec czego nie zachodzi przesłanka odpadnięcia podstawy roszczenia w toku procesu. Ponadto powód musiał mieć wiedzę o zakończeniu postępowania egzekucyjnego jeszcze przed zawiśnięciem sporu pomiędzy stronami niniejszego postępowania. Powództwo tym samym winno zostać oddalone a powód może ewentualnie wystąpić przeciwko pozwanym z roszczeniem o zapłatę.

Postanowieniem wydanym w dniu 9 marca 2015 r. Sąd Rejonowy w S. uznał się niewłaściwym miejscowo do rozpoznania sprawy i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Rejonowemu Poznań – Stare Miasto w Poznaniu jako właściwemu miejscowo i rzeczowo.

Wyrokiem wydanym w dniu 13 maja 2016 r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu oddalił powództwo (punkt 1), a nadto zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2.434 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Na podstawie umowy deweloperskiej zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 18 października 2012 r. pomiędzy powódką, deweloperem (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytowo-akcyjną z siedzibą w S. a pozwanymi T. S. i B. S., powódka zobowiązała się przenieść na pozwanych w terminie najpóźniej do dnia 31 grudnia 2013 r., na podstawie umowy sprzedaży, w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ulicy (...), a pozwani zobowiązali się nabyć na podstawie umowy sprzedaży przedmiotowy lokal, za środki pieniężne stanowiące ich majątek wspólny (§ 5 ust. 1).

Strony umowy ustaliły cenę przedmiotu umowy na kwotę 537.160 zł wraz z mieszczącą się w powyższej kwocie suma podatku od towarów i usług VAT – stawka 8%, wynoszącą 39.789,63 zł (§ 6 ust. 1).

Strony zgodnie postanowiły, że w przypadku opóźnienia w przeniesieniu na pozwanych przedmiotowego lokalu mieszkalnego w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r. strona kupująca może żądać zapłaty kary umownej w kwocie stanowiącej równowartość odsetek ustawowych od kwoty dokonanych przez nią na poczet ceny wpłat, należnych za każdy dzień opóźnienia strony sprzedającej w wykonaniu powyższego zobowiązania, za okres od dnia nieprzeniesienia przedmiotowego lokalu na stronę kupującą w umówionym terminie, z przyczyn za które odpowiedzialność ponosić będzie strona sprzedająca (§ 6 ust. 5).

W terminie do dnia 31 grudnia 2013 r. powódka nie przeniosła na pozwanych na podstawie umowy sprzedaży, własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ulicy (...). Na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 17 października 2014 r. powódka przeniosła na pozwanych, własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ulicy (...).

Opóźnienia w realizacji inwestycji pojawiały się od samego początku. O wiele miesięcy przesunęła się możliwość zasiedlenia i odbioru kluczy. Próby nawiązania kontaktu telefonicznego i mailowego podejmowane przez pozwanych z biurem sprzedaży powódki nie odnosiły skutku, co w konsekwencji spowodowało, iż T. S. osobiście przychodził do biura powódki, próbując wyjaśnić przyczyny opóźnienia. Podczas trwania realizacji inwestycji w lokalnej prasie pojawiały się artykuły opisujące problemy pojawiające się w trakcie procesu inwestycyjnego, polegające m. in. na niezgodności warunków zabudowy z pozwoleniem na budowę, nie przeprowadzeniu badań oddziaływania na środowisko.

Pismami: z dnia 1 sierpnia 2014 r., z dnia 20 sierpnia 2014 r. oraz z dnia 3 września 2014 r. pełnomocnik B. S. i T. S. wzywał powódkę do zapłaty kary umownej naliczonej na podstawie § 5 ust. 1 w zw. z § 6 ust. 5 umowy deweloperskiej z dnia 18 października 2012 r.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w K. z dnia 20 października 2014 r. ((...) w S.), nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 18 października 2012 r. (Rep. (...)) na rzecz wierzycieli B. S. i T. S. co do obowiązku zapłaty przez dłużnika (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. j. w S., kwoty 42.972,80 zł, tytułem zapłaty na rzecz wierzycieli solidarnie kary umownej, zgodnie z § 6 ust. 5 powyższego aktu notarialnego.

Wnioskiem z dnia 31 października 2014 r. pełnomocnik wierzycieli B. S. i T. S. wniósł o wszczęcie i przeprowadzenie postępowania egzekucyjnego z ruchomości i nieruchomości stanowiących własność dłużnika, rachunków bankowych oraz wierzytelności przysługujących dłużnikowi, celem zaspokojenia należności przysługującej wierzycielom, tj. kwoty 42.972,80 zł tytułem należnej im kary umownej.

W dniu 21 listopada 2014 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym P. P. W., w związku z wyegzekwowaniem całej należności objętej tytułem wykonawczym, który to tytuł stanowił akt notarialny z dnia 18 października 2012 r. (Rep. (...)), wydał postanowienie o ukończeniu postępowania egzekucyjnego.

W dniu 3 grudnia 2013 r. powódka wniosła do (...) wniosek o ujawnienie w ewidencji gruntów i budynków lokali położonych w budynku przy ulicy (...).

Prezydent Miasta P. w dniu 10 stycznia 2014 r. wszczął z urzędu postępowanie w sprawie (...) w przedmiocie badania prawidłowości wykazania w rejestrach dwóch odrębnych budynków na nieruchomościach położonych w P. przy ulicy (...) oraz zarejestrowania samodzielnych lokali w budynku położonym w P. przy ulicy (...).

W dniu 21 marca 2014 r. (...) wydał decyzję w której orzekł o wykazaniu w rejestrze budynków jednego budynku posadowionego na obu nieruchomościach i odmówił zarejestrowania lokali.

Na skutek odwołania złożonego przez powódkę od decyzji Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w P., decyzja z dnia 30 maja 2014 r. uchylił zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania wskazując w uzasadnieniu, że brak było podstaw do wszczęcia postępowania z urzędu oraz brak było podstaw do ustalenia, że na nieruchomościach znajduje się jeden, a nie dwa budynki. Decyzją z dnia 11 lipca 2014 r. (...) umorzył postępowanie wszczęte z urzędu.

W dniu 21 listopada 2013 r. do Wydziału Urbanistyki i Architektury (...) wpłynął wniosek (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą w S., o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali wymienionych w załączniku do wniosku (w tym lokalu mieszkalnego nr (...)), w budynku wielorodzinnym położonym w P., przy ulicy (...).

Postanowieniem z dnia 28 listopada 2013 r. wydanym w sprawie nr (...) oraz postanowieniem z dnia 17 lutego 2014 r. w sprawie nr (...), Prezydent Miasta P. odmówił wydania zaświadczeń o samodzielności lokali mieszkalnych o numerach od (...) do (...) i lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalny o numerach od (...) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym znajdującym się w P. przy ulicy (...). W uzasadnieniu obu postanowień wskazano, że zaświadczenie o samodzielności lokalu mieszkalnego nr (...) z pomieszczeniem przynależnym nr (...) i lokalu mieszkalnego nr (...) z pomieszczeniem przynależnym nr (...) nie może zostać wydane, ponieważ wskazane pomieszczenia przynależne nr (...) i nr (...) są w istocie nadbudówkami na dachu budynku wzniesionymi dla potrzeb centrali wentylacji i klimatyzacji. Przedmiotowe nadbudówki nie są zlokalizowane na żadnej kondygnacji budynku i nie mogą być przynależne do lokali mieszkalnych.

Na postanowienia Prezydenta Miasta P. z dnia 28 listopada 2013 r. oraz z dnia 17 lutego 2014 r. powódka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. zażalenia datowane na dzień 12 grudnia 2013 r., i 20 lutego 2014 r. zaskarżając powyższe postanowienia w całości i wnosząc o ich uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania organowi I instancji celem wydania wnioskowanych zaświadczeń o samodzielności lokali.

Postanowieniem z dnia 27 maja 2014 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P., wydanym w sprawie (...) utrzymało postanowienie Prezydenta Miasta P. z dnia 28 listopada 2013 r. w mocy.

Postanowieniem z dnia 27 maja 2014 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P., wydanym w sprawie (...) utrzymało postanowienie Prezydenta Miasta P. z dnia 17 lutego 2014 r. w mocy.

Po rozpoznaniu skargi z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie (...) Wojewódzki Sąd Administracyjny w P. wyrokiem z dnia 11 grudnia 2014 r. (sygn. akt (...)), uchylił zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie Prezydenta Miasta P. z dnia 28 listopada 2013 r. nr (...) oraz zasądził od Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. na rzecz powódki kwotę 340 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Po rozpoznaniu skargi z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie (...) Wojewódzki Sąd Administracyjny w P. wyrokiem z dnia 26 listopada 2014r. (sygn. akt (...)), uchylił zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie Prezydenta Miasta P. z dnia 17 lutego 2014 r. nr (...) oraz zasądził od Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. na rzecz powódki kwotę 340 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności stanął na stanowisku, że zmiana powództwa była dopuszczalna w świetle art. 193 § 1 k.p.c. Dalej argumentował, że zadaniem Sądu było ustalenie, czy świadczenie wyegzekwowane przez pozwanych na podstawie aktu notarialnego z dnia 18 października 2012 r., zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 20 października 2014 r. (sygn. (...)), wobec toczącego się w okresie od zawarcia przez strony procesu, umowy przedwstępnej do zawarcia umowy przyrzeczonej, postępowania administracyjnego, stało się świadczeniem nienależnym. Innymi słowy czy w wyniku toczącego się postępowania administracyjnego, odpadła podstawa do domagania się przez pozwanych zapłaty kary umownej na podstawie § 6 ust. 5 umowy deweloperskiej z dnia 18 października 2012 r.

Sąd wskazał, że zgodnie z art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Istotą tego rodzaju świadczenia jest to, że do czasu uchylenia jego podstawy, świadczenie jest należne i może być skutecznie dochodzone. Jednak po opadnięciu podstawy świadczenia, mimo jej istnienia w chwili egzekwowania, świadczenie to staje się nienależne w rozumieniu przepisu art. 410 § 2 k.c. i wymagalnym staje się roszczenie o jego zwrot, co oznacza że może być dochodzone przez tego, który nienależnie świadczył. Sąd podkreślił, że nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu, pozostaje bez znaczenia dla oceny spełnionego na podstawie takiego orzeczenia świadczenia jako nienależnego. Niewątpliwie, po zaopatrzeniu aktu notarialnego z dnia 18 października 2012 r. w klauzulę wykonalności, akt ten stanowił podstawę do prowadzenia przeciwko powódce egzekucji. Niemniej jednak o tym, że wyegzekwowane na tej podstawie na rzecz pozwanych świadczenie stało się nienależne, należało ustalić dopiero w oparciu o zgromadzone w niniejszej sprawie materiały dowodowe.

Przechodząc do merytorycznej oceny zasadności dochodzonego przez powódkę Sąd przytoczył przepis art. 471 k.c., zgodnie z którym, dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonania lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W rozpoznawanej sprawie bezspornym było, że strony procesu zawarły umowę na mocy której postanowiły, że w przypadku opóźnienia w przeniesieniu na pozwanych lokalu mieszkalnego w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r. pozwani będą mogli domagać się zapłaty kary umownej w kwocie stanowiącej równowartość odsetek ustawowych od kwoty dokonanych przez nią na poczet ceny wpłat, należnych za każdy dzień opóźnienia strony sprzedającej w wykonaniu powyższego zobowiązania, za okres od dnia nieprzeniesienia przedmiotowego lokalu na stronę kupującą w umówionym terminie, z przyczyn za które odpowiedzialność ponosić będzie strona sprzedająca. Powyższe zastrzeżenie znajdowało podstawę w treści art. 483 § 1 k.c., zgodnie z którym, dopuszczalne jest zastrzeżenie, że naprawienie szkody wynikłej z nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi poprzez zapłatę kary umownej w postaci określonej sumy pieniężnej.

Zdaniem Sądu, w rozpoznawanej sprawie strona powodowa niewątpliwie nie wykonała swojego zobowiązania w terminie umówionym. Ciężar dowodu, iż zobowiązanie to nie zostało wykonane z powodu okoliczności, za które powódka nie odpowiadała, spoczywał stosownie do art. 471 k.c. właśnie na niej. Zdaniem Sądu Rejonowego okoliczności takich strona powodowa nie udowodniła.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił, że w dniu 18 października 2012 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę deweloperską (umowę przedwstępną), na podstawie której powódka zobowiązała się przenieść na podstawie umowy sprzedaży, na pozwanych w terminie najpóźniej do dnia 31 grudnia 2013 r., lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ulicy (...), w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, a pozwani zobowiązali się nabyć na podstawie umowy sprzedaży przedmiotowy lokal, za środki pieniężne stanowiące ich majątek wspólny.

Strony umowy ustaliły cenę przedmiotu umowy na kwotę 537.160 zł wraz z mieszczącą się w powyższej kwocie sumą podatku od towarów i usług VAT – stawka 8%, wynoszącą 39.789,63 zł. Ponadto strony zgodnie postanowiły, że w przypadku opóźnienia w przeniesieniu na pozwanych przedmiotowego lokalu mieszkalnego w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r. pozwani mogą żądać zapłaty kary umownej w kwocie stanowiącej równowartość odsetek ustawowych od kwoty dokonanych przez nich na poczet ceny wpłat, należnych za każdy dzień opóźnienia strony powodowej w wykonaniu powyższego zobowiązania, za okres od dnia nieprzeniesienia przedmiotowego lokalu na pozwanych w umówionym terminie, z przyczyn za które odpowiedzialność ponosić będzie strona sprzedająca (§ 6 ust. 5).

Treść wskazanych wyżej postanowień jest jednoznaczna i wynika z nich w sposób jasny, że roszczenie o zapłatę kary umownej powstanie, jeżeli opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej nastąpi z winy strony powodowej. Poza sporem jest fakt, iż umowa przyrzeczona została zawarta dopiero w dniu 17 października 2014 r.

Sąd nie podzielił stanowiska strony powodowej, że opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej nastąpiło z przyczyn przez nią niezawinionych. Wskazał, że umowa przewidywała odpowiedzialność za każdy rodzaj winy powódki - zarówno za winę umyślną, jak nieumyślną, wśród której mieści się zarówno niedbalstwo, jak i lekkomyślność. Strona powodowa jest profesjonalistą, zawodowo trudniącym się świadczeniem usług deweloperskich. Nabyte w toku wieloletniej działalności wiedza i doświadczenie pozwalały stronie powodowej na dokonanie rzetelnej oceny, czy możliwe jest zawarcie umowy przyrzeczonej w terminie zaproponowanym przez nią samą, a określonym w umowie przedwstępnej.

Strona powodowa upatrywała przeszkody w terminowym wykonaniu zobowiązania w przedłużającym się postępowaniu administracyjnym. W toku niniejszego procesu ustalono, że w dniu 21 listopada 2013 r. do Wydziału Urbanistyki i Architektury (...) wpłynął wniosek powódki, o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali wymienionych w załączniku do wniosku (w tym lokalu mieszkalnego nr (...)), w budynku wielorodzinnym położonym w P., przy ulicy (...). Postanowieniem z dnia 28 listopada 2013 r. oraz postanowieniem z dnia 17 lutego 2014 r. Prezydent Miasta P. odmówił wydania zaświadczeń o samodzielności lokali mieszkalnych o numerach od(...)do(...)oraz lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalny o numerach od(...) we wskazanym budynku. Następnie na postanowienia Prezydenta Miasta P. z dnia 28 listopada 2013 r. oraz z dnia 17 lutego 2014 r. powódka złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. zażalenia datowane na dzień 12 grudnia 2013 r., i 20 lutego 2014 r. Postanowieniami z dnia 27 maja 2014r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P., utrzymało postanowienia Prezydenta Miasta P. z dnia 28 listopada 2013 r. i z dnia 17 lutego 2014 r. w mocy. W konsekwencji na w/w postanowienia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P., powódka w pismach z dnia 24 czerwca 2014 r. wniosła skargi. Po rozpoznaniu skarg Wojewódzki Sąd Administracyjny w P. wyrokami z dnia 11 grudnia 2014 r. i z dnia 26 listopada 2014r., uchylił zaskarżone postanowienia SKO oraz poprzedzające je postanowienia Prezydenta Miasta P. z dnia 28 listopada 2013 r. oraz z dnia 17 lutego 2014 r.

Sąd podkreślił, że umowa przyrzeczona została zawarta w dniu 17 października 2014r., a więc jeszcze przed zakończeniem postępowań administracyjnych dotyczących wydania zaświadczeń o samodzielności lokali. Tym samym Sąd nie dał wiary twierdzeniom, że przedłużające się postępowanie administracyjne było jedyną przeszkodą, która uniemożliwiła zawarcie umowy przyrzeczonej w ustalonym przez strony w umowie przedwstępnej terminie. Z zeznań pozwanego wynika, że opóźnienia w realizacji inwestycji pojawiały się od samego początku. O wiele miesięcy przesunęła się możliwość zasiedlenia i odbioru kluczy. Nadto pozwany zeznał, że próby nawiązania kontaktu telefonicznego i mailowego z biurem sprzedaży powódki nie odnosiły skutku, co w konsekwencji spowodowało, iż T. S. osobiście przychodził do biura powódki, próbując wyjaśnić przyczyny opóźnienia. Co więcej z akt sprawy wynika, że bez odpowiedzi pozostawały również wezwania do zapłaty kary umownej, które pozwani kierowali do powódki. Ponadto podczas trwania realizacji inwestycji, w lokalnej prasie pojawiały się artykuły opisujące problemy pojawiające się w trakcie procesu inwestycyjnego, polegające m. in. na niezgodności warunków zabudowy z pozwoleniem na budowę, nie przeprowadzeniu badań oddziaływania na środowisko.

W opinii Sądu powyższe okoliczności niewątpliwie miały znaczący wpływ na wstrzymanie procesu zawierania umów przyrzeczonych. Umowę przedwstępną strony zawarły w dniu 18 października 2012 r., a powódka zobowiązała się w

niej do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do (najpóźniej) 31 grudnia 2013 r. Zdaniem Sądu, był to stosunkowo długi okres czasu i dlatego strona powodowa winna była realistycznie ocenić swoje możliwości w zakresie dotrzymania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej nastąpiło zatem z przyczyn leżących po stronie powodowej i było następstwem okoliczności, za które odpowiadała powódka. Wobec powyższego Sąd uznał, że zostały spełnione przesłanki do powstania roszczenia o zapłatę kary umownej, a jej wysokość wynikała wprost z umowy.

Sąd nie znalazł przy tym podstaw do miarkowania kary umownej.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Z powyższym wyrokiem nie zgodziła się powodowa spółka, która za pośrednictwem swojego pełnomocnika wywiodła apelację, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając orzeczeniu rażące naruszenie prawa materialnego, tj. art. 484 § 1 w zw. z art. 471 k.c. poprzez błędną wykładnię pojęcia odpowiedzialności dłużnika za szkodę i przyjęcie, że dłużnik ponosi odpowiedzialność za działania bądź zaniechania władzy publicznej w ten sposób, że powinien przewidzieć, iż postępowania administracyjne z uwagi na błędy urzędnicze mogą wydłużyć okres zakończenia budowy, a w konsekwencji termin zawierania umów z nabywcami lokali.

Podnosząc powyższy zarzut skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda solidarnie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie na ich rzecz kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych za instancję odwoławczą.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda okazała się zasadna.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny, co pozwala Sądowi Okręgowemu uznać go za własny na podstawie art. 382 kpc.

Zastrzeżona w umowie z dnia 18 października 2012 r. (§ 6 ust. 5) kara umowna została zastrzeżona na wypadek zwłoki powoda w wykonaniu zobowiązania – kwestię tę przesądza uzależnienie obowiązku zapłaty kary umownej od przyczyn opóźnienia, za które powód ponosi odpowiedzialność.

Odwołując się do rozkładu ciężaru dowodu wynikającego z art. 471 kc., obowiązek wykazania braku winy w terminowym wykonaniu zobowiązania spoczywał na powodzie. W tym celu powód winien wykazać, że niezawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia tej własności na pozwanych wynikało z przyczyn od powoda niezależnych.

Dla zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę konieczne jest przedstawienie notariuszowi zaświadczenia o samodzielności lokalu, o którym mowa w art. 2 ust. 3 uwl. Do powstania tego prawa konieczny jest wpis do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 uwl.). Ujawnienie lokalu w księdze wieczystej wymaga przedłożenia do wniosku o wpis owego zaświadczenia oraz wypisu z rejestru lokali lub kartoteki lokali (art. 26 ust. 1 kwih oraz § 29 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17.9.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów), to zaś może nastąpić wyłącznie w sytuacji, gdy w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej ujawniony będzie budynek stanowiącego odrębną własność.

Powód wystąpił o wydanie zbiorczego zaświadczenia o samodzielności lokali położonych w budynku przy ul. (...) w dniu 21 listopada 2013 r. Zaświadczenie takie winno być wydane bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 7 dni (art. 217 § 3 kpa.). Zaświadczenie takie nie zostało wydane – postanowieniami z dnia 28 listopada

2013 r. i z 17 lutego 2014 r. właściwy organ (Prezydent Miasta P.) odmówił wydania zaświadczeń. Na skutek wniesionego odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a następnie skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego postanowienia te zostały uchylone.

Niezależnie do tego, w dniu 10 stycznia 2014 r. Prezydent Miasta P. wszczął z urzędu postępowanie w przedmiocie badania prawidłowości wykazania w rejestrach dwóch odrębnych budynków na nieruchomościach przy ul. (...), w wyniku którego w dniu 21 marca 2014 r. wydał decyzję o wykazaniu w rejestrze budynków jednego budynku posadowionego na obu nieruchomościach. Decyzja ta została uchylona w dniu 30 maja 2014 r., a w dniu 11 lipca 2014 r. postępowanie zostało umorzone. Należy zaznaczyć, że złożenie przez powoda wniosku z dnia 3 grudnia 2013 r. nie ma znaczenia dla niniejszej sprawy, ponieważ wniosek ten dotyczył nieruchomości przy ul. (...), a stanowił prawdopodobnie jedynie asumpt do wszczęcia z urzędu postępowania także wobec nieruchomości przy ul. (...).

Powód uzyskał wymagane zaświadczenia przed wydaniem wyroków przez WSA i zawarł umowę z pozwanymi w dniu 17 października 2014 r.

Nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego, że brak zaświadczenia o samodzielności lokalu, a następnie wszczęcie postępowania w przedmiocie zmiany w rejestrze budynków w odniesieniu m.in. do budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, stanowiły przeszkodę do zawarcia umowy. Należy przy tym podkreślić, że przeszkoda w postaci braku zaświadczenia istniała już w dniu, w którym umowa miała być zawarta, a przeszkoda kolejna w postaci wzruszenia wpisu w rejestrze budynków powstała w trakcie istnienia pierwszej przeszkody. Przeszkody te trwały odpowiednio – do 11 lipca 2014 r. oraz do 26 listopada 2014 r. i 11 grudnia 2014 r.

Nie sposób stwierdzić, co legło u podstaw uzyskania przez powoda zaświadczenia o samodzielności lokalu przed pozytywnym dla niego rozstrzygnięciem skarg przez Wojewódzki Sąd Administracyjny, jednak wbrew stanowisku Sądu Rejonowego nie ma to znaczenia dla przesądzenia o braku winy powoda. Obiektywnie opisane postępowania administracyjne stanowiły przeszkody w zawarciu przedmiotowej umowy – przeszkody leżące poza sferą wpływu powoda. Wydanie przez organ administracji zaświadczenia zgodnie z wnioskiem przed rozstrzygnięciem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego obciąża tenże organ i jest przejawem jego zwłoki w uwzględnieniu wniosku (być może na skutek jakiejś autorefleksji), nie może natomiast być interpretowana jako oznaka braku związku przyczynowego między tym postępowaniem a niemożnością zawarcia umowy i w rezultacie opóźnieniem powoda. Brak jest przy tym podstaw, by postawić powodowi zarzut spóźnionego złożenia wniosku o wydanie zaświadczenia – powód nie miał powodu przewidywać, że wniosek nie zostanie uwzględniony, zwłaszcza że okazało się, że odmowa wydania zaświadczenia była bezzasadna. W normalnym toku czynności powód winien uzyskać przedmiotowe zaświadczenie w terminie 7 dni od złożenia wniosku, co umożliwiłoby mu spełnienie świadczenia w terminie. Termin 7-dniowy był w tym wypadku realny, skoro odmowa wydania zaświadczenia nastąpiła w tymże terminie.

Podnoszona przez powoda zmiana regulacji prawnej w 2014 r. polegająca na zniesieniu wymogu posiadania zaświadczenia przy zawieraniu samej umowy pozostaje bez znaczenia dla oceny przyczyny opóźnienia, ponieważ nastąpiła w trakcie opóźnienia i nie miała wpływu na wymóg dołączenia takiego zaświadczenia do wniosku o wpis do księgi wieczystej.

Również wszczęcie z urzędu postępowania zmierzającego do zmiany wpisu w rejestrze budynków leżało poza sferą wpływu powoda i okazało się ostatecznie pozbawione podstaw.

Ustalenie Sądu, że zakończenie inwestycji opóźniło się o kilka miesięcy nie może stanowić dostatecznej podstawy do stwierdzenia, że to owo opóźnienie legło u podstaw opóźnienia w zawarciu umowy. Inwestycja została zakończona w sierpniu 2013 r., nie mogło to zatem samo w sobie stanowić przeszkody do zawarcia przedmiotowej umowy. Z okoliczności sprawy nie wynika, by między opóźnieniem powoda w zakończeniu inwestycji a opóźnieniem w zawarciu umowy istniał związek przyczynowy. Z kolei ewentualne nieprawidłowości związane ze zmianą sposobu użytkowania nadbudówek, jakkolwiek faktycznie legły u podstaw odmowy wydania zaświadczenia, z prawnego punktu widzenia

nie powinny skutkować taką odmową, a to oznacza, że brak jest adekwatnego związku przyczynowego między tymi nieprawidłowościami a odmowną decyzją organu.

W świetle powyższego powód wykazał, że opóźnienie w zawarciu umowy było wynikiem przyczyn, za które odpowiedzialności nie ponosi – powód nie odpowiada za bezprawne działania organów administracji. Z kolei brak jest w materiale dowodowym sprawy informacji o ewentualnych innych, zależnych od powoda, przyczynach opóźnienia. Oznacza to, że nie było podstaw do obciążenia powoda zastrzeżoną w umowie karą umowną (art. 483 § 1 kc. w zw. z art. 471 kc.).

Świadczenie wyegzekwowane przez pozwanych w toku postępowania egzekucyjnego okazało się zatem świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 § 2 kc. Nie zachodziły przy tym żadne okoliczności, które pozwoliłyby obowiązek pozwanych zwrotu świadczenia nienależnego uchylić. Pozwany w trakcie przesłuchania przyznał, że został poinformowany o przeszkodzie do zawarcia umowy w postaci wszczętego z urzędu postępowania w przedmiocie zmiany wpisu w rejestrze budynków. Powód udzielił także pozwanemu odpowiedzi na wezwanie z dnia 1 lipca 2014 r. Decydując się na wszczęcie egzekucji kary umownej na podstawie tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego, który nie korzysta z domniemania istnienia materialnoprawnej wierzytelności, pozwani winni liczyć się z obowiązkiem zwrotu świadczenia. Brak jest podstaw do uznania, że żądanie przez powoda zwrotu świadczenia jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Status konsumenta nie chroni przez obowiązkiem zwrotu takiego świadczenia i nie stanowi usprawiedliwienia dla ewentualnego świadomego jego zużycia. Wbrew przy tym sugestii pozwanych, ewentualna możliwość dochodzenia przez powoda odszkodowania od organów władzy publicznej pozostaje bez związku z odpowiedzialnością pozwanych z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, skoro umowa zakładała obowiązek zapłaty kary umownej za zawinione przez powoda opóźnienie. Co do pozbawienia pozwanych możliwości dochodzenia odszkodowania za zwłokę na zasadach ogólnych należy zauważyć, że w orzecznictwie wyrażony został pogląd, iż wprawdzie zasadą jest, że kara umowna ma charakter wyłączny, przez co wyklucza możliwość występowania o odszkodowanie w oparciu o art. 471 kc., jednak wyjątek dotyczy sytuacji, gdy zastrzeżono karę za zwłokę (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 18 czerwca 2015 r., I ACa 1868/14).

Powództwo podlegało zatem uwzględnieniu na podstawie art. 405 kc. w zw. z art. 410 § 2 kc. w zakresie nienależenie wyegzekwowanej kwoty 42.972,80 zł. Powód dochodził odsetek za późnienie od dnia wytoczenia powództwa, jednak jako zobowiązanie bezterminowe roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia stają się wymagalne od wezwania do zapłaty – a ściślej rzecz ujmując od upływu terminu „niezwłocznego”, o którym mowa w art. 455 kc. Powód wezwał pozwanych do zwrotu wyegzekwowanej należności dopiero w piśmie procesowym z dnia 9 lutego 2015 r., doręczonym pozwanym w dniu 17 lutego 2015 r. W tym wypadku pozwani winni spełnić świadczenie w terminie 14 dni, co oznacza, że odsetek za opóźnienie powód mógł się domagać od dnia 4 marca 2015 r.

W tym stanie rzeczy należało zaskarżony wyrok zmienić na podstawie art. 386 § 1 kpc. i w zasadniczej części uwzględnić powództwo, oddalając je oraz apelację w pozostałym zakresie na podstawie art. 385 kpc.

Koszty procesu w obu instancjach obciążały pozwanych solidarnie na podstawie art. 98 § 1 kpc. w zw. z art. 105 § 2 kpc.

Na koszty powoda poniesione w I instancji złożyła się opłata od pozwu w kwocie 2.149 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł i wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 r.

W II instancji powód poniósł opłatę od apelacji w kwocie 2.149 zł i wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400 zł (§ 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. w brzmieniu obowiązującym do dnia 26 października 2016 r.).

Ryszard Małecki Wojciech Hyżak Wojciech Rowiński