Sygn. akt XV Ca 1622/13

# WYROK
## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Paszyńska-Michałowska (spr.)

Sędzia: SO Maciej Agaciński

Sędzia: SR del. Ewa Markowicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewelina Plank-Fabiś

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 stycznia 2014 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa A. G.

przeciwko A. H. i M. J.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 24 czerwca 2013 r.

sygn. akt V C 1293/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1. w ten tylko sposób, że termin początkowy naliczenia odsetek ustawowych oznacza w następujący sposób:

a) od kwoty 20.400 zł od dnia 18 lutego 2011 roku do dnia zapłaty;

b) od kwoty 1.200 zł od dnia 8 września 2011 r. do dnia zapłaty;

oddalając powództwo w pozostałym zakresie;

II. w pozostałym zakresie oddala apelację;

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

/-/ M. Agaciński/-/ A. Paszyńska - Michałowska/-/ E. Markowicz

# UZASADNIENIE

Powód A. G.wniósł o zasądzenie od pozwanych A. H.i M. J.solidarnie kwoty 22.600 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 listopada 2008 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu powód wskazał, że aktem notarialnym z dnia 29 lutego 2008 r., poprzedzonym umową

przedwstępną z dnia 28 listopada 2007 r., pozwani A. H.oraz M. J.dokonali sprzedaży powodowi nieruchomości w postaci zabudowanej działki, oznaczonej numerem (...), o powierzchni 0.093,90 ha, zapisanej (na dzień sporządzenia aktu notarialnego) w księdze wieczystej nr (...). W § 5 w/w umowy zawartej w formie aktu notarialnego, pozwani zobowiązali się do wydania nieruchomości najpóźniej w terminie do dnia 15 kwietnia 2008 r., zaś w przypadku nie dochowania tegoż terminu zobowiązali się solidarnie do zapłaty kary umownej w wysokości 100 zł za każdy dzień zwłoki, liczony od ustalonego terminu wydania. Po licznych uzgodnieniach ostatecznie odbiór i wydanie nieruchomości nastąpiły w dniu 7 listopada 2008 r. Biorąc zatem pod uwagę, że nieruchomość została wydana powodowi przez pozwanych 216 dni po terminie - licząc od 16 kwietnia 2008 r. do dnia 7 listopada 2008 r. - pozew o zapłatę kary umownej jest w pełni zasadny. Odsetki liczone są od dnia 8 listopada 2008 r. Pozwanym wysłano wezwania do zapłaty, których wprawdzie omyłkowo wskazano kwotę 20.400 zł, ale nie ma to znaczenia, gdyż pozwani pozostawili wezwania bez odpowiedzi.

W dniu 18 sierpnia 2011 r. wydano w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwani A. H. i M. J. złożyli od powyższego nakazu zapłaty sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości i wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwani przyznali, że zobowiązali się wydać kupującemu dom w terminie do 15 kwietnia 2008 r. Zaistniała zwłoka nastąpiła jednak z przyczyn leżących po stronie powoda. Powód dokonał bowiem zmiany istotnych warunków umowy kupna-sprzedaży nieruchomości. Zmiany tych warunków łączyły się z dodatkowymi nakładami finansowymi, poniesionymi przez pozwanych, a ponadto wymagały zmiany terminu wydania przedmiotu umowy w posiadanie kupującego. Po pierwsze, powód dokonał zmiany funkcji garażowej budynku na biurową. Wymaga to zmiany projektu budowlanego, a co za tym idzie, zmiany decyzji wydanej przez Urząd Miasta P.. Ponadto o tej zmianie funkcji powód powinien powiadomić właściwy inspektorat nadzoru budowlanego. Po drugie, powód życzył sobie wybudowania czwartego pokoju (w projekcie są trzy). Po trzecie, powód zażyczył sobie zamontowania pieca gazowego jednofunkcyjnego z zasobnikiem w miejsce pieca dwufunkcyjnego (o czym mowa w akcie notarialnym). Całość instalacji ciepłej wody była przygotowana pod kątem pieca dwufunkcyjnego. W listopadzie 2008 r. powód dokonał zakupu pieca jednofunkcyjnego i w dodatku niekompletnego (bez osprzętu). Pozwani byli zmuszeni dokonać przebudowy instalacji ciepłej wody pod kątem pieca jednofunkcyjnego. Łączyło się to z nieplanowanymi wydatkami finansowymi. Na koszt pozwanych został zakupiony osprzęt do tego pieca i ponownie został zatrudniony instalator. Pozwani mieli zakupiony piec dwufunkcyjny i okazał się on niepotrzebny. Po czwarte, zostały wybudowane dodatkowe ścianki działowe na parterze (poza ściankami działowymi w części biurowej), duża ilość dodatkowych gniazdek elektrycznych do komputerów oraz do żaluzji - nie objętych projektem. To wszystko łączyło się z dodatkowymi kosztami, ponoszonymi przez pozwanych oraz z upływem czasu. Po piąte, do lipca 2008 r. powód nie dostarczył pozwanym dwóch par drzwi wejściowych: do biura i do domu, celem zamontowania. Pozwany wcześniej zakupił zgodnie z aktem notarialnym bramę garażową, która okazała się niepotrzebna. Zgodnie z § 4 aktu notarialnego powód zobowiązuje się zapłacić 200.000 zł w dniu wydania domu w posiadanie kupującego. Kwotę tę powód przelał pozwanym w dniu 25 września 2008 r., a klucze od domu otrzymał zaraz po podpisaniu aktu notarialnego. Czuł się jak właściciel - nikim i niczym nie skrępowany. Relacje między stronami w czasie wykańczania domu były nienajgorsze. Jednak kontakt z powodem był utrudniony, gdyż powód często wyjeżdżał, co utrudniało dokonanie niektórych uzgodnień.

Wyrokiem z dnia 24 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu:

1. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 21.600 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 listopada 2008 r. do dnia zapłaty,

2. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 3.480 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Pozwani M. J.i A. H.byli współwłaścicielami w udziale wynoszącym 1/2 części każde z nich, nieruchomości gruntowej położonej w P., obręb S., powiat (...), województwo (...), przy ul. (...), oznaczonej numerem działki (...), o łącznym

obszarze 0.31.99 ha, z arkusza mapy numer (...), stanowiącej rolę, rów i sad, dla której Sąd Rejonowy (...)w P.prowadzi księgę wieczystą numer (...). Nieruchomość tę nabyli w 2000 r. Nieruchomość ta została podzielona na dwie działki o numerach (...). Na jednej z nich, która otrzymała numer (...), współwłaściciele nieruchomości postanowili wybudować dom, w którym - jak deklarowali - sami chcieli zamieszkać. Pozwani rozpoczęli budowę na działce nr (...)budynku mieszkalnego (domu jednorodzinnego). Budowę nadzorował A. H.. W czasie trwania budowy pozwani jednak zmienili zdanie i postanowili działkę nr (...)- na której budowali dom - sprzedać.

W dniu 28 listopada 2007 r. M. J. i A. H. zawarli w formie aktu notarialnego z A. G. przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z umową M. J. i A. H. zapewnili, że działka nr (...) będąca przedmiotem umowy jest zabudowana budynkiem mieszkalnym w stanie surowym zamkniętym, zgodnie z pozwoleniem na budowę, a budynek nie ma wad konstrukcyjnych. W umowie tej M. J. i A. H. oraz A. G. oświadczyli, że zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży w terminie do dnia 31 stycznia 2008 r., na mocy której M. J. i A. H. sprzedadzą działkę (...) - całe przysługujące im udziały - z opisanej wyżej nieruchomości A. G., który z kolei oświadczył, że przedmiot umowy kupi. Strony umówiły cenę sprzedaży na łączną kwotę 610.000 zł, na poczet której kupujący zapłacił sprzedającym proporcjonalnie do zbywanych udziałów kwotę 20.000 zł tytułem zadatku przed zawarciem umowy, a sprzedający to potwierdzili i pokwitowali odbiór. Resztę ceny kupujący miał zapłacić z udzielonego kredytu bankowego: kwotę 390.000 przelewem w terminie 5 dni roboczych od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, kwotę 200.000 zł przelewem w terminie 3 dni roboczych od dnia wydania przedmiotu umowy w posiadanie kupującego, to jest w terminie najpóźniej do dnia 3 marca 2003 r. Strony umowy ustaliły również, że kupujący będzie miał prawo odstąpienia od umowy w przypadku niedostarczenia przez sprzedających do dnia 5 stycznia 2008 r. dokumentów wymienionych w § 2 aktu notarialnego - wówczas sprzedający byli zobowiązani do zapłaty kary umownej w kwocie 40.000 zł po dacie otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Sprzedający oświadczyli też, że wydanie przedmiotu umowy w posiadanie kupującego nastąpi protokołem zdawczo - odbiorczym wraz z kompletem dokumentacji budowlanej i gwarancją producenta na materiały i elementy wyposażenia domu, w terminie najpóźniej do dnia 3 marca 2008 r., na co kupujący wyraził zgodę. Nadto sprzedający do dnia wydania przedmiotu umowy zobowiązali się wykonać następujące prace, w ramach umówionej ceny, celem wykończenia domu:

a) wykonanie przyłączy do budynku: instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, z tym że nabywca przyjął fakt, że wykonanie przyłącza gazowego nastąpi w terminie ustalonym przez spółkę medialną;

b) ocieplenie budynku styropianem o grubości 12 cm;

c) elewacji, wykonanej z tynku szlachetnego;

d) wylewki betonowej tarasu;

e) dachu, ocieplonego wełną mineralną;

f) rynien i rur spustowych wykonanych z blachy ocynkowanej;

g) podbitki dachu, wykonanej z desek drewnianych lub paneli PCV

h) schodów zewnętrznych półokrągłych i wewnętrznych, według projektu wykonanych z betonu;

i) wykończenia ścian - tynków gipsowych wykonanych mechanicznie lub płyt gipsowych na parterze i poddaszu wykończonych gładzią szpachlową przygotowanych do malowania;

j) wykończenia sufitów - gładzi szpachlowej na parterze, płyt gipsowych na poddaszu wykończonych gładzią szpachlową;

k) wykończenia podłóg - ocieplonych styropianem, wylewek betonowych;

1) okien z tworzywa PCV, parapetów zewnętrznych ceramicznych i wewnętrznych z płyt laminowanych;

m) zamontowania drzwi wejściowych o zwiększonej odporności na włamanie z systemem wielokrotnego ryglowania;

n) zamontowania bramy garażowej ocieplonej z napędem elektrycznym;

o) instalacji wewnętrznych: wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej w całym budynku;

p) pieca gazowego dwufunkcyjnego o wartości ok. 4.000 zł;

q) grzejników białych, konwekcyjnych blaszanych z zaworami regulującymi, w łazienkach typu suszarko we go (dodatkowo grzejnika w garażu);

r) opomiarowania domu licznikami;

s) podwyższenia terenu działki do poziomu zgodnie z projektem, wyrównania ziemi, oczyszczenia placu budowy.

Sprzedający oświadczyli również, że w przypadku nie wydania w podanym wyżej terminie przedmiotu umowy w posiadanie kupującego, wykończonego zgodnie z powyższym opisem, zobowiązują się do zapłaty kary umownej w wysokości 100 zł za każdy dzień zwłoki od ustalonego terminu wydania przedmiotu umowy w posiadanie kupującego (poza przyłączem instalacji gazowej oraz w przypadku opóźnienia prac wykończeniowych na zewnątrz budynku mieszkalnego ze względu na złe warunki atmosferyczne, powstałe w okresie zimowym). M. J. i A. H. oświadczyli też, że zobowiązują się w przyrzeczonej umowie sprzedaży ustanowić nieodpłatną i na czas nieoznaczony służebność gruntową, polegającą na prawie swobodnego przechodu i przejazdu na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości, stanowiącej działkę numer (...) - dla której to działki zostanie założona odrębna księga wieczysta - na nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) - w pasie o szerokości około 5 metrów wyznaczonej granicami działki numer (...) - będącą jego własności, która to działka w części stanowi drogę i objęta jest dotychczas księgą wieczystą numer (...) - celem umożliwienia dostępu do drogi publicznej nieruchomości władnącej.

Następnie w dniu 29 lutego 2008 r. M. J.i A. H.zawarli w formie aktu notarialnego z A. G.umowę sprzedaży (przyrzeczoną) przedmiotowej nieruchomości, obejmującą działkę nr (...)o obszarze 0.03.90 ha wydzieloną z nieruchomości opisanej w umowie przedwstępnej, dla której Sąd Rejonowy (...)w P.prowadzi księgę wieczystą numer (...). Zgodnie z tą umową, resztę ceny w łącznej kwocie 590.000 zł kupujący zobowiązał się zapłacić sprzedającym z udzielonego kredytu w następujący sposób: kwotę 390.000 zł przelewem w terminie 7 dni roboczych od dnia zawarcia umowy sprzedaży, to jest w terminie najpóźniej do dnia 11 marca 2008 r., kwotę 200.000 zł w dniu wydania przedmiotu umowy w posiadanie kupującego, tj. w terminie najpóźniej do dnia 15 kwietnia 2008 r., po pozytywnym wyniku kontroli inwestycji. Sprzedający oświadczyli, że zobowiązują się wydać przedmiot umowy w posiadanie kupującego w stanie wolnym od wszelkich praw i osób prawa zbywców reprezentujących, protokołem zdawczo odbiorczym, wraz z kompletem dokumentacji budowlanej i gwarancją producenta na materiały i elementy wyposażenia domu, w terminie najpóźniej do dnia 15 kwietnia 2008 r., na co kupujący wyraził zgodę. Co do wykonania powyższego zobowiązania w zakreślonym terminie sprzedający poddali się solidarnie wprost z niniejszego aktu notarialnego egzekucji w myśl art. 777 § l pkt 4 k.p.c. Sprzedający oświadczyli również, że w przypadku nie wydania w podanym wyżej terminie przedmiotu umowy w posiadanie kupującego, wykończonego zgodnie z opisem, zobowiązują się do zapłaty kary umownej w wysokości 100 zł za każdy dzień zwłoki od ustalonego terminu wydania przedmiotu umowy w posiadanie kupującego (poza przyłączem instalacji gazowej). M. J.i A. H.oświadczyli też, że ustanawiają nieodpłatną i na czas nieokreślony służebność gruntową na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), celem umożliwienia dostępu do drogi publicznej do nieruchomości władnącej. Zgodnie z § 9 umowy strony wniosły do Sądu Rejonowego (...)w P., (...) Ksiąg Wieczystych, o odłączenie z księgi wieczystej nr (...)m. in. o odłączenie z księgi wieczystej działki (...)o obszarze 0.03.90 ha oraz założenie dla niej nowej księgi wieczystej i wpis w nowo założonej księdze wieczystej własności na rzecz A. G.. Kupujący zapłacił sprzedającym cenę, zgodną umową zarówno co do wysokości, jak i terminu płatności.

Powód w okresie zawarcia umowy sprzedaży związany był z M. G., która była jego narzeczoną, a obecnie jest żoną.

Strony dokonały ustnych ustaleń, w których zmieniły zakres prac przewidzianych w akcie notarialnym - umowie przedwstępnej, które miały być wykonane przed wydaniem nieruchomości. M. G. czynnie uczestniczyła w rozmowach stron i postulatach nabywcy. Na życzenie powoda (i jego narzeczonej), strony zmieniły funkcję pomieszczenia garażowego na biurową, co wymagało zbudowania ścianek działowych, zamurowania części bramy i zakupienia drzwi, wymurowania trzystopniowych schodów, zamontowania gniazdek do komputera i grzejników. Ustalono też, że w budynku zamontowany będzie piec gazowy jednofunkcyjny, a nie dwufunkcyjny, jak określono w akcie notarialnym. Spowodowało to konieczność wymiany instalacji do pieca gazowego i zainstalowania nowej. Na życzenie powoda wykonano na piętrze czwarty pokój (stawiając dodatkową ściankę działową za pomocą płyt kartonowo-gipsowych) i zrezygnowano z innej ściany działowej. Większość tych zmian wykonano na koszt pozwanych, jednakże powód sam za swoje środki postawił ściankę w pomieszczeniu biurowym (pierwotnie garażowym), zakupił też piec gazowy jednofunkcyjny. W dniu 22 lutego strony pisemnie uzgodniły, że: „zgodnie z wolą Pana A. G.został zmieniony sposób użytkowania garażu - na pomieszczenie innego przeznaczenia - przy ul. (...)w P.. Ponadto podaje, że cokoły wokół budynku mają być pomalowane na kolor brązowy. Wybór elewacji budynku już częściowo wykonanej został dokonany przez kupującego - Pana A. G.(rodzaj i kolor elewacji)". Strony uzgadniały spontanicznie w trakcie budowy również szereg innych drobnych zmian, dotyczących sposobu wykończenia budynku.

Pomimo upływu terminu, przewidzianego w umowie sprzedaży, pozwani nie wywiązali się z zobowiązania zaciągniętego wobec powoda w zakresie wydania mu przedmiotu umowy sprzedaży do dnia 15 kwietnia 2008 r. Do tego dnia nie zostały wykonane wszystkie prace, które miały być wykonane i były przewidziane w umowie wstępnej lub które zostały zmienione w późniejszych ustaleniach stron. Nieruchomość została wydana powodowi dopiero w dniu 7 listopada 2008 r. W protokole jednak wskazano w stosunku do umowy następujące niezgodności: brak przyłącza kanalizacyjnego, częściowo wykonane przyłącze gazowe, brak pieca gazowego i jego instalacji, brak inwentaryzacji i pozwolenia na użytkowanie, brak opisu szafki elektrycznej. Ponadto w protokole uzgodniono wyrównanie terenu działki ziemią, pomalowanie cokołu w kolorze brązowym i uzgodniono termin wykonania tych prac do 30 listopada 2008 r. Protokół podpisali A. H. i A. G..

W związku z powyższymi okolicznościami, to jest wydaniem nieruchomości powodowi dopiero w dniu 7 listopada 2008 r., A. G. wezwał pozwanych (pismami z dnia 3 lutego 2011 r.) do zapłaty kwoty 20.400 zł tytułem kar umownych za niewywiązanie się z postanowienia umowy - niezachowania terminu wydania kupującemu przedmiotowej nieruchomości. W odpowiedzi M. J. podała, że nie zgadza się ze stanowiskiem powoda. Wskazała, że to A. G. dokonał zmiany istotnych warunków umowy, które wymagały zmiany formy aktu notarialnego. Wskazała też, że to pozwani ponieśli dodatkowe koszty związane ze zmianą umowy, w związku z czym roszczenie powoda jest niezasadne.

Pismem z dnia 25 marca 2009 r., powód w związku z niezrealizowaniem prac wykończeniowych zgodnie z umową, tj. instalacji pieca gazowego i przyłącza kanalizacyjnego wystosował do pozwanych ponaglenia - wezwanie do niezwłocznego ich wykonania.

Sąd Rejonowy dał wiarę zgromadzonym w sprawie dokumentom, ponieważ żadna ze stron nie podważała ich mocy dowodowej, a Sąd uznał, że nie miał podstaw, by to czynić z urzędu. Sąd I instancji przyjął, że wiarygodne są zeznania świadka M. G., jako zgodne ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym w postaci dokumentów. Zeznania świadka były w zakresie podawanych okoliczności faktycznych spójne i logiczne. Sąd Rejonowy uznał częściowo za wiarygodne zeznania pozwanej M. J.. Przyjął przy tym, że zeznania M. J.w dużej części były niespójne, zmieniane co do podawanych okoliczności faktycznych na kolejnych rozprawach. W ocenie Sądu, część z nich wynika z pozycji procesowej pozwanej, która próbuje odpowiedzialność za niewykonanie umowy w terminie przerzucić na powoda. Nie sposób bowiem w inny sposób znaleźć wyjaśnienie, dlaczego pozwana, która jest nota bene prawnikiem, raz zeznaje o pewnych faktach czy okolicznościach, że miały miejsce, a następnie temu zaprzecza lub odwrotnie, bądź podane okoliczności zmienia. Zeznania te w żaden sposób nie wyjaśniły, dlaczego pozwani zgadzali się na zmiany wprowadzane przez powoda, a nie towarzyszyło temu pisemne przesunięcie terminu oddania budowanego obiektu, poza zmianą terminu z dnia 3 marca 2008 r. (według umowy przedwstępnej), na dzień 15 kwietnia 2008 r. (w umowie sprzedaży). Pozwana nie ustosunkowała się także do twierdzeń powoda tej treści, że zdarzały się okresy, kiedy na

budowie bez żadnej przyczyny nic się nie działo. Sąd dał natomiast wiarę zeznaniom pozwanej co do okoliczności, które znajdowały potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym w postaci dokumentów. Sąd Rejonowy co do zasady dał wiarę zeznaniom pozwanego A. H.. Zeznania te uznał za spójne i logiczne, szczegółowe, konsekwentne. Zdaniem Sądu I instancji również w przypadku zeznań pozwanego można dostrzec, że próbuje on przerzucić winę za spowodowanie zwłoki w wydaniu nieruchomości na stronę powodową, co wynika z sytuacji procesowej pozwanego.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że w myśl art. 483 § l k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego, nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Ponieważ kara umowna ma na celu naprawienie szkody, jest ona swoistą postacią odszkodowania. Aktualnie przyjął się jako prawidłowy pogląd, że zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody. Z uwagi na powyższe, pomimo że kara umowna generalnie pełni rolę kompensacyjną, nawet ewentualny brak szkody powoda nie zwalniałby pozwanego od odpowiedzialności w tym zakresie. Biorąc zatem powyższe pod uwagę, już w tym momencie można zauważyć, że nie zasługuje na uwzględnienie ewentualny zarzut pozwanych miarkowania kary umownej jako wygórowanej w stosunku do wartości rzeczywiście poniesionej przez powodów szkody - rozumianej jako uszczerbek majątkowy w ich mieniu.

Według art. 483 § l k.c. kara umowna może zostać zastrzeżona wyłącznie w odniesieniu do zobowiązania niepieniężnego. W niniejszej sprawie pozwani byli zobowiązani do świadczenia niepieniężnego na rzecz powoda. Dalej, wprawdzie kara umowna ma w zasadzie charakter wyłącznego odszkodowania, gdyż w razie jej zastrzeżenia w umowie wierzyciel nie może żądać odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary, jednakże strony mogą w tym zakresie inaczej postanowić (art. 484 § l zd. drugie k.c. in fine). Takie postanowienie umowne nadaje karze umownej charakter zaliczalnego odszkodowania i umożliwia wierzycielowi dochodzenie - obok kary umownej - odszkodowania uzupełniającego do wysokości poniesionej szkody. Jednak w takim wypadku wierzyciel ma obowiązek wykazania istnienia i wysokości szkody przewyższającej wartość kary umownej. W niniejszej sprawie jednakże powód jednoznacznie wskazał, że dochodzi żądanej od pozwanych kwoty wyłącznie na podstawie zastrzeżonej w umowie kupna-sprzedaży kary umownej.

Zdaniem Sądu Rejonowego postępowanie dowodowe wykazało, że pozwani nie wywiązali się ze swojego zobowiązania wydania w terminie umownie ustalonym przedmiotu umowy. Zgodnie z umowami stron wydanie nieruchomości kupującemu miało nastąpić do dnia 3 marca 2008 r. (według umowy przedwstępnej), który następnie został wydłużony, ze względu na opóźnienie w budowie domu, do dnia 15 kwietnia 2008 r. (w umowie przyrzeczonej). Pomimo tego, czego pozwani zresztą nie kwestionowali, wydali nieruchomość dopiero w dniu 7 listopada 2008 r. (co zostało stwierdzone protokołem odbioru). Należy więc uznać, że w związku z tym zaktualizowało się roszczenie powoda o zapłatę kary umownej w wysokości 100 zł za każdy dzień zwłoki. Pozwani twierdzili co prawda, że powstała zwłoka nastąpiła z winy powoda, jednakże tego nie udowodnili. Należy przypomnieć, że umowa sprzedaży nieruchomości zawarta była w formie aktu notarialnego. Zatem wszelkie zmiany tej umowy winny być dokonywane również w formie aktu notarialnego. Strony nie zmieniły przewidzianego w umowie terminu wydania nieruchomości aneksem zawartym w formie aktu notarialnego. Wprowadzone do umowy zmiany, dotyczące sposobu wykończenia nieruchomości, były uzgadniane ustnie lub pisemnie w formie zwykłej. Formalnie rzecz biorąc zatem, zmiany umowy nie były wiążące, skoro nie miały formy aktu notarialnego. Zgodnie bowiem z art. 77 § l k.c., uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Jednakże, skoro obie strony umowy je akceptowały i realizowały, to należy stwierdzić, że wprowadzenie tych zmian było pomiędzy stronami bezsporne i skuteczne. Jak już jednak wskazano, strony nie umawiały się na zmianę terminu wydania nieruchomości i to w żadnej formie (nawet ustnej). Tym samym wydanie nieruchomości nastąpiło z 216 dniowym opóźnieniem. Na marginesie Sąd Rejonowy zauważył, że nawet w tej dacie 7 listopada 2008 r. nie były jeszcze wykonane przez pozwanych wszystkie prace wykończeniowe. Tym bardziej więc uzasadnione jest żądanie kary umownej, a zwłoka (zawinione opóźnienie) pozwanych nie budzi wątpliwości.

W ocenie Sądu Rejonowego postępowanie dowodowe nie wykazało również, by powód swoim szczególnie nagannym zachowaniem przyczynił się do powstania zwłoki w wykonaniu zobowiązania przez pozwanych. Pozwani przecież

nie musieli się zgodzić na wprowadzenie zmian w zakresie wykończenia budynku. Pozwani jednak je akceptowali i nie domagali się z tego tytułu zmiany umowy poprzez przesunięcie terminu wydania nieruchomości. Pozwana jest prawnikiem i dlatego posiada wiedzę co do sposobu zawierania, zmiany i uzupełniania umów, ich formy itp. Pozwana musiała więc również doskonale zdawać sobie sprawę, czym może skutkować niedochowanie terminu wydania nieruchomości, skoro w umowie w formie aktu notarialnego zastrzeżony był rygor kary umownej. Pomimo tego, pozwana nie żądała prolongaty terminu wydania nieruchomości. Tym samym wiarygodne są twierdzenia powoda o przestojach na budowie. Zaś co do wyjaśnianego szeroko przez pozwanego eksponowanego problemu, spowodowanego ujawnieniem się „kurzawki" w gruncie, to ujawnienie i rozwiązanie tego problemu winno nastąpić już na etapie projektowania budynku, a nie dopiero w toku budowy. Należy więc stwierdzić, iż pozwani winni byli wiedzieć, jaką umowę zawierają i co im grozi za niedotrzymanie wynikających z niej zobowiązań. W tym stanie rzeczy twierdzenie, że zastrzeżona kara umowna jest rażąco wygórowana i żądanie jej miarkowania, w ocenie Sądu nie mogło zostać uwzględnione. Poza tym sama wysokość kary umownej - 100 zł za dzień opóźnienia, biorąc pod uwagę wartość przedmiotu umowy, nie może być uznana za wygórowaną.

Zdaniem Sądu Rejonowego powód miał prawo naliczać karę umowną, pozwani bowiem przez okres 216 dni nie wykonali swojego zobowiązania. W ocenie Sądu, żądanie powodów zasądzenia na ich rzecz od pozwanych kary umownej w dochodzonej kwocie za okres od dnia 16 kwietnia 2008 r. do dnia 7 listopada 2008 r. zasługiwało zatem na uwzględnienie. Sąd uznał też za uzasadnione żądanie odsetek ustawowych od zasądzonej kwoty od dnia następnego od wydania nieruchomości, tj. od dnia 8 listopada 2009 r. do dnia zapłaty. Podstawą zasądzenia odsetek ustawowych od powyższych kwot stanowił przepis art. 481 § l k.c.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § l i 3 k.p.c.

Pozwani wnieśli apelację od wyroku Sądu Rejonowego, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1. naruszenie prawa materialnego:

a. art. 77 § l k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w przedmiotowej sprawie i uznanie, iż zmiana umowy w zakresie terminu wydania nieruchomości dokonana przez strony w sposób co najmniej dorozumiany nie była wiążąca, skoro nie miała formy aktu notarialnego, podczas gdy forma aktu notarialnego w jakiej została zawarta przez strony umowa dotycząca wykonania przez pozwanych określonych robót wykończeniowych przed wydaniem powodowi nieruchomości, była tzw. formą przypadkową i strony w rzeczywistości nigdy nie zawarły pactum de forma a zatem wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy, mogły być i faktycznie były między stronami dokonywane w innej formie niż forma aktu notarialnego i dotyczy to również zmiany terminu wydania nieruchomości, która to zmiana została przez strony dokonana co najmniej w sposób dorozumiany,

b. art. 60 k.c. poprzez uznanie, iż strony nie umawiały się na zmianę terminu wydania nieruchomości, podczas gdy z okoliczności sprawy a przede wszystkim zachowania się stron po podpisaniu ww. umów, tj. zlecania przez powoda pozwanym wykonywania dalszych pracochłonnych robót, nie objętych umową, bądź robót innych niż pierwotnie ustalone i nie wzywania przez powoda pozwanych do wydania nieruchomości po upływie terminu przewidzianego w pierwotnej umowie wynika, że strony akceptowały taki stan rzeczy i wydłużający się proces budowy i że zarówno zmiany umowy dokonane w formie ustnej bądź zwykłej formie pisemnej, jak i dokonana w sposób dorozumiany zmiana terminu wydania nieruchomości powodowi, były dla stron wiążące,

c. art. 484 § l zdanie pierwsze k.c. w zw. z art. 471 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, iż opóźnienie pozwanych w wydaniu przedmiotu umowy było przez nich całkowicie zawinione, a w konsekwencji, iż po ich stronie zaktualizował się obowiązek zapłaty kary umownej przewidzianej w umowie i to aż za 216 dni opóźnienia, podczas gdy pozwani wykazali w procesie, iż opóźnienie było następstwem okoliczności, za które nie ponosili winy, a mianowicie było spowodowane wystąpieniem przeszkód natury obiektywnej w postaci odkrycia tzw. kurzawki w gruncie, która utrudniła i przedłużyła proces budowlany oraz zachowania powoda, który nie współpracował z pozwanymi w należyty

sposób i wprowadzał do projektu wiele zmian, których realizacja była czasochłonna i kosztowna, a zatem roszczenie powoda o zapłatę kary umownej było nieuzasadnione w całości, a co najmniej w większości lub w znacznej części,

d. art. 484 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nie dokonanie przez Sąd miarkowania kary umownej, mimo iż była ona rażąco wygórowana w stanie faktycznym przedmiotowej sprawy, a przy tym zobowiązanie zostało przez pozwanych w całości wykonane,

2. naruszenie przepisów postępowania:

a. art. 233 § l k.p.c. i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów poprzez uznanie zeznań pozwanej M. J. tylko częściowo za wiarygodne (z uwagi na to, że w ocenie Sądu były one niespójne, a nadto zmieniane co do podawanych okoliczności faktycznych), mimo iż pozwana miała prawo nie pamiętać wszystkich szczegółów wydarzeń sprzed kilku i kilkunastu lat, a nadto zeznania w zakresie zmienianym przez pozwaną dotyczyły okoliczności, które nie miały dla sprawy żadnego istotnego znaczenia i ich zmiana była de facto jedynie formą sprostowania nieprawidłowo zaprotokołowanych wypowiedzi pozwanej,

b. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku, które nie spełnia wymogów określonych w tym przepisie, bowiem nie zawiera ustosunkowania się Sądu I instancji do całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, a przede wszystkim zeznań powoda - A. G., w związku z czym nie można jednoznacznie ustalić, czy Sąd ww. dowód pominął, uznał za wiarygodny bądź niewiarygodny i ewentualnie z jakich powodów tak uczynił, a nadto z jakich to względów Sąd pominął w zupełności wniosek pozwanych sformułowany w sprzeciwie od nakazu zapłaty o dokonanie wizji (oględzin nieruchomości) i porównanie stanu faktycznego z projektem budowlanym,

c. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez dowolne uznanie, iż ujawnienie i rozwiązanie problemu „kurzawki" w gruncie powinno było nastąpić już na etapie projektowania budynku, a nie dopiero w toku budowy, mimo iż tego rodzaju stwierdzenie Sadu jest zupełnie dowolne i wymagało wiadomości specjalnych, których Sąd nie posiada.

Z powołaniem na powyższe zarzuty pozwani domagali się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa albo ewentualnie przez znaczne obniżenie zasądzonej kwoty na skutek miarkowania kary umownej. Na wypadek braku uwzględnienia powyższego wniosku wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Nadto domagali się zasądzenia na ich rzecz od powoda zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie na jego rzecz od pozwanych zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych. Zdaniem powoda stanowisko Sądu Rejonowego zasługuje na pełną aprobatę. Nie można zgodzić się z poglądem pozwanych o dorozumianej zmianie umowy, zwłaszcza w zakresie terminu wydania nieruchomości. Nadto błędne jest również zapatrywanie skarżących o uznaniu kary umownej za wygórowaną, gdyż naliczona kara umowna stanowi zaledwie 0,003% wartości umowy.

***Sąd Okręgowy zważył co następuje:***

Zaskarżony wyrok wymagał jedynie nieznacznej korekty, dotyczącej początkowego terminu naliczania odsetek.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, znajdujące oparcie w materiale dowodowym zebranym w sprawie. Sąd odwoławczy ustalenia te przyjął za własne (art. 382 k.p.c.).

Uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia umożliwia przeprowadzenie jego kontroli instancyjnej. Rzeczywiście, jak słusznie podniesiono w apelacji, Sąd Rejonowy nie przywołał zeznań powoda jako podstawy swych ustaleń i jednocześnie nie ocenił ich wiarygodności, niemniej nie wpływa powyższe na prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia. Ustalenia Sądu I instancji znajdowały oparcie w tym materiale dowodowym, który Sąd powołał i uczynił podstawą swych rozważań, nadto były one w istocie zgodne z twierdzeniami powoda. Sąd Okręgowy jako sąd meriti był zaś władny samodzielnie ocenić materiał dowodowy zebrany w sprawie i nie stwierdził, by zaistniały warunki

do odmowy dania wiary zeznaniom powoda, które korespondowały z zeznaniami świadka M. G. i z dołączonymi do pozwu dokumentami, a nadto przy uwzględnieniu nie wykazania przez pozwanych twierdzeń przeciwnych do zeznań powoda, wbrew rozkładowi ciężaru dowodów w sprawie.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie zeznań pozwanej jedynie w części za wiarygodne Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwani nie wykazali, by taka ocena powyższego dowodu była sprzeczna z zasadami logiki, doświadczeniem życiowym czy całokształtem zebranego w sprawie materiału dowodowego. Niewątpliwie pozwana zmieniała swe zeznania, a trudno uznać w świetle tego, jakich faktów zmiana dotyczyła (np. przeznaczenie domu przed sprzedażą go powodowi, ilość działek, na które podzielono nieruchomość, udział pozwanej w rozmowach z powodem), że tłumaczył ją upływ czasu i zatarcie się pewnych kwestii w pamięci pozwanej. Zmiany takie mogły więc uzasadniać wniosek, że zeznania pozwanej w części, w jakiej nie znajdowały oparcia w pozostałym materiale dowodowym pozytywnie zweryfikowanym przez Sąd, są niewiarygodne, dostosowane do przebiegu sprawy, a nie odzwierciedlające rzeczywisty przebieg zdarzeń. Brak przy tym podstaw do uznania, że zmiana zeznań stanowiła formę sprostowania nieprawidłowo zaprotokołowanych wcześniejszych zeznań pozwanej, jak to również wskazano w apelacji. Jest to zupełnie nieuzasadnione twierdzenie, bowiem należy podkreślić, że pozwana nigdy nie zwracała się o sprostowanie protokołów rozprawy i nie podnosiła, że jakieś jej wypowiedzi zostały błędnie zaprotokołowane.

Odnosząc się do kolejnych zarzutów apelacji podzielić należało stanowisko pozwanych, iż dla zmiany umowy stron, której przedmiotem było wykonanie przez pozwanych w oznaczonym terminie określonych prac na nieruchomości sprzedanej powodowi – wykończenie budynku oraz wydanie go po przeprowadzeniu tych prac, nie było konieczne zachowanie formy aktu notarialnego. Zgodnie z art. 77 § 1 k.c., uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Dla wspomnianego wyżej stosunku umownego, który należałoby zakwalifikować jako umowę o dzieło, ustawa nie wymaga formy aktu notarialnego. Z kolei fakt, że same strony zawarły powyższą umowę w formie szczególnej aktu notarialnego, nie wymaganej przez ustawę, nie jest równoznaczny z tym, że zastrzegły dla niej tę formę. Okoliczności niniejszej sprawy wskazują, że zawarcie omawianej tu umowy w formie notarialnej nastąpiło bez wcześniejszego ,,pactum de forma", niejako przy okazji zawarcia umowy sprzedaży – najpierw przedwstępnej, później przyrzeczonej – w takiej właśnie formie szczególnej. Jest to zatem forma przypadkowa, z której istoty wynika brak określenia rygoru jej niedochowania. W takim wypadku uzasadnione jest stanowisko, że art. 77 § 1 k.c. nie znajduje zastosowania, zaś dla czynności modyfikujących umowę wymagać należy formy pisemnej jedynie ad probationem (vide: K. Korus: Komentarz LEX el./2003 – komentarz do art. 77 k.c.; A. Jedliński: Komentarz WKP 2012 – komentarz do art. 77 k.c.).

W świetle powyższych rozważań należało zatem uznać, że modyfikacja umowy łączącej strony niniejszego procesu, a dotyczącej wykończenia budynku na nieruchomości przy ul. (...)w P., nie wymagała dla swej ważności formy aktu notarialnego. Wniosek ten nie uzasadniał jednak stanowiska apelujących, iż doszło do zmodyfikowania umowy w zakresie terminu wydania powodowi wykończonej nieruchomości. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu I instancji, iż strony nie dokonały w jakiejkolwiek formie zmiany rzeczonego terminu. Jego zmianie przeczy nie tylko stanowisko zajmowane przez powoda w toku procesu, ale również zeznania samego pozwanego, który jednoznacznie oświadczył, iż poza sporem jest, że obiekt nie został wydany powodowi w terminie ustalonym w umowie i że opóźnienie wynosiło 216 dni, a nadto zeznał, iż nie doprowadzili do zmiany postanowień umowy w zakresie terminu oddania domu w stanie deweloperskim (k. 138 w zw. z k. 93, 94). Pozwany w kolejnych zeznania przyznał, że zgadzał się na wprowadzenie zmian do projektu i że nie żądał sporządzenia aneksu do umowy przewidującego przesunięcie (przedłużenie) terminu oddania domu (k. 138, 143). Również pozwana wskazała, że doszło do opóźnienia w wydaniu nieruchomości o 216 dni (k. 191 w zw. z k. 98), a więc przyznała tym samym, że nie został wyznaczony przez strony żaden nowy termin wykonania umowy przez pozwanych. Wobec takich zeznań pozwanych i stanowiska powoda, które w istocie zgodnie wskazują na brak przesunięcia terminu wykonania umowy w zakresie wykończenia budynku i jego wydania, trudno podzielić stanowisko wyrażone w apelacji, wskazujące, iż strony zgadzały się na przedłużenie terminu co najmniej w sposób dorozumiany (apelujący nie wskazali zresztą nawet, na jaki termin to przedłużenie miało nastąpić) i że mają o tym świadczyć zmiany wprowadzane przy realizacji projektu czy brak wezwań ze strony powoda do wydania nieruchomości po upływie tego terminu. Dodać można, że z zeznań świadka M. G.wynika, że

gdy upłynął termin wydania wykończonego zgodnie z umową budynku, powód i świadek naciskali na pozwanych w sprawie przyspieszenia prac i doszło nawet w zaistniałej sytuacji do awantury, co przeczyło akceptacji przez powoda przedłużania terminu wydania budynku.

Pozwani zarzucili w apelacji naruszenie art. 484 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. na skutek błędnego uznania, iż opóźnienie w wydaniu przedmiotu umowy było zawinione przez pozwanych, podczas gdy zdaniem apelujących wykazali oni, że opóźnienie było następstwem okoliczności, za które nie ponosili winy, a mianowicie było spowodowane wystąpieniem przeszkód natury obiektywnej w postaci tzw. kurzawki oraz zachowaniem powoda, który nie współpracował z pozwanymi w należyty sposób i wprowadzał do projektu wiele czasochłonnych i kosztownych zmian. Odnosząc się do powyższego zarzutu należy w pierwszej kolejności zauważyć, że zmiany wprowadzane przez powoda do projektu były akceptowane przez pozwanych, którzy godzili się na nie (choć nie byli do tego w żaden sposób zmuszeni, mając zakres obciążających ich prac określony w pisemnej umowie), nie żądając w zamian zmiany terminu wykonania umowy. W tej sytuacji, skoro pozwani zaakceptowali wykonanie zmienionych prac w pierwotnym terminie, muszą ponosić konsekwencje przyjęcia na siebie takiego zobowiązania. Postępowanie pozwanych w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego wskazuje nadto, że zmiany wprowadzane przez powoda nie wiązały się w istocie z koniecznością przedłużenia terminu wykonania umowy. Trudno bowiem inaczej sensownie wytłumaczyć zachowanie pozwanych, godzących się na kolejne zmiany, a znających termin wydania nieruchomości, który jednoznacznie został określony w umowie. Za takowe nie może być uznana podawana przez pozwanego sama tylko chęć zachowania dobrych kontaktów z powodem, czy wskazane w innym zeznaniu pozwanego jego zachowanie „dla świętego spokoju". Podkreślić bowiem trzeba, że pozwana jest z wykształcenia prawnikiem, a więc tym bardziej musiała zdawać sobie sprawę ze znaczenia uregulowań co do terminu wydania nieruchomości, obwarowanych zapisami o karze umownej za jego przekroczenie. Pozwany już wcześniej budował inny dom, zatem zdawał sobie sprawę z tego, czy i jak poszczególne zmiany mogą wpłynąć na terminowość robót. Pozwani prowadzili też równolegle budowę dwóch innych budynków, a więc posiadali doświadczenie w zakresie prac budowlanych i wiedzę o czasokresie trwania poszczególnych robót. W świetle tych okoliczności niewiarygodne jawi się stanowisko pozwanych, iż prace związane z wprowadzanymi przez powoda zmianami w projekcie skutkowały niemożnością dochowania terminu określonego w umowie. Temu twierdzeniu powód zresztą zaprzeczył, wskazując, że opóźnienia wynikły wyłącznie z przyczyn obciążających pozwanych, pozwani zaś żadnych dowodów przeciwnych nie przedstawili. W szczególności nie zostały przedłożone (ani też pozwani nie wnioskowali o ich dołączenie do akt) żadne dokumenty obrazujące przebieg prac, które ewentualnie mogłyby potwierdzić stanowisko pozwanych o przedłużeniu się prac na skutek zmian, np. potrzebę demontażu instalacji pieca i czas wymagany do jego przeprowadzenia (powód twierdził, że zmiana nastąpiła na etapie przed zakupem pieca i montażem jego osprzętu, stąd nie było potrzeby żadnego demontażu), wstrzymanie prac w oczekiwaniu na dostarczenie pieca oraz drzwi wejściowych i czasokres tego oczekiwania (powód twierdził, że te elementy kupił wówczas, gdy stan wykończenia umożliwiał ich zamontowanie – wcześniejszy ich zakup i dostarczenie na budowę było pozbawione sensu, gdyż nie mogły być one zamontowane przy stanie zaawansowania prac). Nie powołano też dowodu z opinii biegłego z dziedziny budownictwa, który mógłby ewentualnie wypowiedzieć się na temat tego, czy prace były prowadzone przez pozwanych prawidłowo, z dołożeniem wymaganej staranności, kiedy nastąpiły opóźnienia oraz czy miały one związek ze zmianami wprowadzonymi przez powoda w stosunku do projektu. Wypowiedzenie się na ten temat wymagało wiedzy specjalistycznej, a strony reprezentowały przeciwne poglądy w tym zakresie. Podkreślić zaś trzeba, że sytuacja nie była jednoznaczna choćby z tego względu, że pewne prace musiano wykonać dodatkowo np. postawienie ścianki działowej dla wydzielenia czwartego pokoju na piętrze, ale z innych z kolei rezygnowano, np. z postawienia innych ścianek. Wobec rozbieżnych twierdzeń stron co do przyczyn niedochowania terminu, to na pozwanych, jako wywodzących z danych twierdzeń skutki prawne, ciążył obowiązek dowodowy w zakresie wykazania, iż niedochowanie terminu z umowy było następstwem okoliczności, za które nie ponoszą odpowiedzialności (art. 6 k.c.). Pozwani temu ciężarowi nie sprostali, poprzestając na własnych zeznaniach, co w zaistniałych okolicznościach należało uznać za niewystarczające.

Nie można pominąć faktu, że zmiana przeznaczenia pomieszczenia garażowego na biurowe była uzgodniona przez strony jeszcze przed podpisaniem umowy sprzedaży nieruchomości (vide: pismo z dnia 22.02.2008 r. podpisane przez obie strony – k. 70), zatem ustalając termin wydania wykończonego zgodnie z umową budynku na dzień 15 kwietnia

2008 r. pozwani wiedzieli o konieczności dokonania prac związanych z tą zamianą, musieli się liczyć z nimi, a mimo to zgodzili się na wyżej wskazany termin. Tym bardziej niezrozumiałe jest powoływanie się w toku niniejszego procesu na powyższą zmianę jako uzasadnienie przekroczenia terminu wydania nieruchomości, obciążające powoda. Także w wymienionym piśmie znajdował się zapis, że to powód dokonuje wyboru rodzaju i koloru elewacji, tymczasem w toku sprawy pozwani obciążali powoda skutkami związanymi pomalowaniem domu na wybrany przez niego kolor, co w świetle wcześniejszych uzgodnień należało uznać za nieuzasadnione.

Pozwani wskazali na brak należytej współpracy ze strony powoda, twierdząc w toku postępowania przed Sądem I instancji, iż często z powodem nie było żadnego kontaktu. Ich twierdzenia pozostały jednak gołosłowne, nie poparte żadnymi innymi dowodami. Tymczasem powód im zaprzeczył, wskazując, iż nie było trudności w nawiązaniu z nim kontaktu i współpracy, a z zeznań świadka M. G. wynikało, że to powód musiał poszukiwać pozwanych i wynajętych przez niego pracowników, gdy nic się nie działo na placu budowy. W tym stanie rzeczy uznać należało, że pozwani nie wykazali, by zaistniały takie zachowania powoda, które utrudniały przebieg procesu wykańczania budynku, skutkując przekroczeniem terminu wydania budynku.

Kolejną okolicznością, która wg pozwanych miała spowodować przekroczenie terminu wykończenia i wydania budynku, a była od nich niezależna, było wykrycie zjawiska tzw. kurzawki przy wykonywaniu kanalizacji, czyli problemy z wodą gruntową. Pozwani podawali, że to spowodowało konieczność zmiany projektu przyłącza, dokonania palowania, co przedłużyło proces wykonania prac kanalizacyjnych. Temu twierdzeniu powód również zaprzeczył, podnosząc, że z powyższym problemem można było sobie poradzić, gdyż są odpowiednie ku temu technologie i są na rynku (...)firmy, które pomimo występowania kurzawki w gruncie potrafią założyć przyłącze kanalizacyjne i doprowadzić je do kanalizacji miejskiej. Pozwani wg zeznań powoda, chcieli uniknąć kosztów związanych z wynajęciem takiej firmy i dlatego opóźniali wykonanie przyłącza, namawiając powoda na szambo, co było zdecydowanie tańsze, a na co ten się nie zgodził. Według powoda, nie było żadnych okoliczności niezależnych od pozwanych, powodujących opóźnienie. Wobec rozbieżności stanowisk stron, pozwani winni udowodnić swoje twierdzenie, iż problem kurzawki obiektywnie musiał spowodować opóźnienie wykonania prac i wydania wykończonego budynku oraz o jaki okres. Pozwani tego nie uczynili, poprzestając również w tej kwestii wyłącznie na własnych zeznaniach, których w zaistniałej sytuacji nie można było uznać za wystarczające do dokonania ustaleń. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika nawet, kiedy pozwani przystąpili do realizacji przyłącza kanalizacyjnego – a więc czy w czasie, który umożliwiał im zachowanie terminu przy dołożeniu należytej staranności, nadto kiedy ujawnił się problem kurzawki, kiedy i jakie czynności zaradcze zostały podjęte przez pozwanych – co umożliwiłoby ocenę, czy pozwani działali tu bez zbędnej zwłoki. Należy zaś zauważyć, że z protokołu odbioru z dnia 7 listopada 2008 r. wynika, że jeszcze na ten dzień nie było przyłącza kanalizacyjnego. Pozwany twierdził co prawda, że powyższy zapis oznacza, iż przyłącze nie było zalegalizowane, natomiast fizycznie już ono istniało, jednakże jest to sprzeczne z literalnym brzmieniem tegoż zapisu, a ponadto z zeznaniami świadka M. G., która podała, że aż do września 2009 r. pozwani prowadzili na nieruchomości powoda prace, głównie przy przyłączach i że do września 2009 r. nie było kanalizacji. Rozstrzygnięcie, czy wystąpienie zjawiska kurzawki musiało wpłynąć na termin wykonania prac, w ocenie Sądu Okręgowego, wbrew zapatrywaniom apelujących, wymagało również wiedzy specjalistycznej – podobnie jak ocena, jaki okres przesunięcia terminu był ewentualnie uzasadniony. Dowód z opinii właściwego biegłego nie został jednak zgłoszony przez pozwanych. W świetle materiału zebranego w sprawie należało wobec powyższego uznać, że pozwani nie wykazali, by problem wód gruntowych spowodował niemożność dochowania terminu umownego. Dodać można, że w zeznaniach pozwanego występuje sprzeczność co do przyczyn opóźnienia, gdyż powołując się na zaistnienie tzw. kurzawki oraz opóźnienie spowodowane przez powoda na skutek zmian w projekcie równocześnie pozwany twierdził, iż gdyby były wszystkie materiały dostarczone na czas na budowę, w tym drzwi i piec (nie wskazał, jakie inne jeszcze materiały miał na uwadze), to nie byłoby opóźnienia. Ta okoliczność również musiała rzutować na ocenę zeznań pozwanych w kwestii przyczyn opóźnienia jako niewiarygodnych.

Zauważyć wypada, że słuszny był zarzut apelujących, iż Sąd I instancji dowolnie uznał, że ujawnienie i rozwiązanie problemu kurzawki winno nastąpić już na etapie projektowania budynku. Sąd nie miał podstaw w zebranym materiale dowodowym do wyprowadzenia takiego wniosku. Materiał ten nie wskazywał bowiem, że zjawisko kurzawki

można było stwierdzić przed przystąpieniem do prac przy kanalizacji. Powyższe nie miało jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż istotne było nie wykazanie przez pozwanych, że kurzawka, mimo dołożenia należytej staranności przy wykonywaniu prac wykończeniowych, musiała prowadzić do określonego przedłużenia tych prac.

W uzasadnieniu apelacji pozwani wskazywali na zaistnienie podstaw do dokonania redukcji ilości dni opóźnienia. Nie zasługiwało jednak na uwzględnienie stanowisko pozwanych, że skoro powód przelał na ich rzecz ostatnią transzę ceny w dniu 25 września 2008 r., to do tej daty należy liczyć opóźnienie pozwanych. Z materiału dowodowego wynika bowiem, że faktycznie zapłata nastąpiła przed wydaniem przedmiotu umowy wykończonego zgodnie z ustaleniami stron. Sama zaś okoliczność, że w umowie sprzedaży zapisano, iż zapłata kwoty 200.000 zł przez powoda nastąpi w dniu wydania przedmiotu umowy w posiadanie kupującego (zresztą było równocześnie zaznaczone, że zapłata winna nastąpić najpóźniej do wskazanej w umowie daty), nie może przemawiać za uznaniem, że taka sytuacja miała miejsce, skoro protokół odbioru został sporządzony dopiero 7 listopada 2008 r. (zgodnie z umową z dnia 29.02.2008 r., wydanie miało nastąpić protokołem zdawczo-odbiorczym - § 5 umowy), a z jego treści jednoznacznie wynika, że pozwani nawet na ten dzień nie wykonali jeszcze wszystkich obciążających ich prac. Również brak podstaw do odliczenia od okresu opóźnienia dwóch dni, jakie były potrzebne na zamontowanie drzwi do pomieszczenia biurowego oraz całego okresu aż do dostarczenia przez powoda tych drzwi, a więc do lipca 2008 r. Pozwani, jak już była o tym wyżej mowa, nie wykazali bowiem, by to dostarczenie drzwi w lipcu 2008 r. oraz konieczność ich montażu była przyczyną opóźnienia w wydaniu przedmiotu umowy. Należy też zauważyć, że z treści protokołu odbioru z listopada 2008 r. wynika, że jeszcze kilka miesięcy później pozwani nie wykonali przyłącza kanalizacyjnego, nie wyrównali terenu działki i nie pomalowali cokołu, a takie obowiązki na nich ciążyły w świetle uzgodnień poczynionych przy okazji zawarcia umowy przedwstępnej oraz porozumienia z dnia 22 lutego 2008 r., a następnie umowy sprzedaży i miały być wykonane do 15 kwietnia 2008 r. Trudno w tej sytuacji przyjąć zaistnienie warunków do nieuwzględnienia opóźnienia do lipca 2008 r. Sąd Okręgowy nie stwierdził też podstaw do skrócenia okresu opóźnienia o bliżej zresztą niesprecyzowany okres wydłużenia prac ze względu na zmiany dokonywane na życzenie powoda w wykonaniu projektu. Jak już wskazano we wcześniejszej części niniejszego uzasadnienia, pozwani nie wykazali, by zmiany te rzutowały na terminowość prac i w jaki sposób.

Pozwani zarzuci Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 484 § 2 k.c. poprzez zaniechanie miarkowania kary umownej, mimo że była ona rażąco wygórowana w stanie faktycznym przedmiotowej sprawy, a przy tym zobowiązanie zostało przez pozwanych w całości wykonane. W związku z tym zarzutem zauważyć należy, że obniżenie kary umownej może nastąpić na wniosek dłużnika. Dłużnik powinien taki wniosek umotywować i wykazać jego zasadność. W niniejszej sprawie w postępowaniu przed Sądem I instancji pozwani zgłosili wniosek o obniżenie kary umownej dopiero w ostatnim wystąpieniu przed zamknięciem rozprawy, wskazując przy tym jedynie enigmatycznie, że wskutek opóźnienia powód nie poniósł żadnej szkody oraz że kara jest rażąco wygórowana. Pozwani nie przedstawili żadnych konkretnych okoliczności oraz dowodów wykazujących ich twierdzenia w tym zakresie, nie wskazali również, do jakiej kwoty domagają się obniżenia kary. W tej sytuacji wniosek pozwanych o miarkowanie kary nie zasługiwał na uwzględnienie. Podnoszone w apelacji argumenty, odwołujące się ponownie do niczym nie popartych twierdzeń pozwanych, tej oceny nie mogły zmienić.

Apelacja okazała się zasadna jedynie w niewielkim zakresie, dotyczącym daty początkowej zasądzenia odsetek ustawowych. Choć pozwani zarzutu w tym zakresie nie sformułowali, błędne zasądzenie odsetek za dany okres stanowi naruszenie prawa materialnego (art. 481 § 1 k.c.), które Sąd II instancji bierze pod uwagę z urzędu. Dla ustalenia, od kiedy powstało opóźnienie pozwanych, rodzące obowiązek zapłaty odsetek, należało zbadać, a jakiej dacie pozwani zostali wezwani do zapłaty – wezwanie do zapłaty aktualizowało bowiem obowiązek uiszczenia kary umownej (art. 455 k.c.). Wezwanie takie, ale tylko co do kwoty 20.400 zł, zostało wystosowane przez powoda do pozwanych pismem z dnia 3 lutego 2011 r., nadanym w urzędzie pocztowym w tej samej dacie. W piśmie powód wyznaczył pozwanym termin płatności do dnia 17 lutego 2011 r., a więc późniejszy niż wynikający z art. 455 k.c. Wobec tego odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie kwoty 20.400 zł należą się powodowi od dnie 18 listopada 2011 r. do dnia zapłaty. Co do pozostałej części roszczenia, tj. kwoty 1.200 zł, wobec braku wezwania do zapłaty poprzedzającego wytoczenie powództwa w niniejszej sprawie uznać należało, że wezwaniem tym był dopiero pozew i stąd odsetki od tej kwoty

należało zasądzić od dnia następnego po doręczeniu odpisu pozwu, tj. od dnia 8 września 2011 r. do dnia zapłaty. Tylko zatem w zakresie odsetek Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1., zasądzając je od kwoty 20.400 zł od dnia 18 lutego 2011 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 1.200 zł od dnia 8 września 2011 r. do dnia zapłaty i oddalając powództwo co do odsetek w pozostałym zakresie.

W pozostałej części apelacja pozwanych nie zasługiwała na uwzględnienie, wobec czego Sąd Okręgowy z przyczyn wyżej przedstawionych oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c. Dodać należy, że oddalenie powództwa dotyczyło tylko niewielkiej jego części i to wyłącznie roszczeń ubocznych, wobec czego Sąd Okręgowy nie stwierdził podstaw do zmiany rozstrzygnięcia Sądu I instancji w przedmiocie kosztów – obciążenie pozwanych kosztami procesu było uzasadnione w oparciu o art. 100 k.p.c.

Również w oparciu o przywołany wyżej art. 100 k.p.c. oraz art. 105 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego. Obciążono nimi pozwanych, gdyż apelacja została uwzględniona tylko w niewielkim zakresie. Na koszty zasądzone solidarnie od pozwanych na rzecz powoda złożyły się wyłącznie koszty jego zastępstwa prawnego w drugiej instancji, których wysokość ustalono na kwotę 1.200 zł wg stawki minimalnej naliczonej od wartości przedmiotu zaskarżenia – zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. 2013.490).

SSO M. Agaciński SSO A. Paszyńska - Michałowska SSR del. E. Markowicz