

Sygnatura akt II Ca 1933/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Łoboz (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Beata Tabaka SR (del.) Jarosław Tyrpa
Protokolant:	Grzegorz Polak

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2014 r. w Krakowie

na rozprawie sprawy z powództwa T. U.

przeciwko (...)

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie

z dnia 17 czerwca 2013 r., sygnatura akt I C 963/11/P

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.661,98 zł (dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

### UZASADNIENIE

**Powód T. U.** wniósł o zasądzenie od pozwanej(...) kwoty 27.627,40 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 września 2008 r. oraz zasądzenie kosztów postępowania sądowego w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 2417 zł zawierającej koszty opłaty skarbowej. Roszczenie zgłoszone w pozwie powód wywodził z faktu nienależytego wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu oraz udziału w lokalu zawartej w dniu 18 lipca 2006 r. w formie aktu notarialnego Rep A(...) wraz z aneksem z dnia 21 lutego 2007 r. pod Rep. A nr (...)i powoływał się przy tym na § 9 ust. 9 tej umowy przewidującym karę umowną .

**Strona pozwana (...)** wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów wg norm przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie I Wydział Cywilny zasądził w pkt I od pozwanej spółki (...) na rzecz powoda T. U. kwotę 26 671, 10 zł wraz z ustawowymi

odsetkami od dnia 28 września 2008 roku do dnia zapłaty; w pozostałym zakresie powództwo oddalił oraz w pkt III zasądził od pozwanej spółki (...) na rzecz powoda T. U. kwotę 3 799 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Bezsporne w sprawie było, iż strony w dniu 18 lipca 2006 r. zawarły „przedwstępną umowę sprzedaży lokalu oraz udziału w lokalu” w formie aktu notarialnego Rep A (...). Umowa dotyczyła nabycia przez powoda lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na II piętrze budynku oznaczonego roboczo(...), klatka(...) przy ul. (...) w W. wraz z przynależnym udziałem w we współwłasności nieruchomości zabudowanej oraz garażu nr (...) tam położonego na kwotę 323.257,60 zł. W § 7 umowy strony uzgodniły, iż planowane rozpoczęcie budowy Budynku (segmenty (...)) przewidywane jest na II kwartał 2006 r., zaś zakończenie budowy Budynku (segmenty (...)) w terminie 12 miesięcy od rozpoczęcia budowy. W § 4 strony ustaliły, iż zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpi najpóźniej w terminie do dnia 30 września 2007 roku. Natomiast przepis § 9 powyższej umowy stanowił, że za powstałe opóźnienia w zakończeniu budowy budynku z przyczyn niezależnych od (...) (np. warunków atmosferycznych) przekraczające 60 dni w stosunku do terminu o którym mowa § 7 kupującemu przysługiwać będzie prawo do odsetek ustawowych liczonych od ceny sprzedaży brutto za każdy dzień opóźnienia. Następnie aneksem z dnia 21 lutego 2007 r. pod Rep. A nr (...) w związku z rozszerzeniem umowy o miejsce postojowe nr (...), została zmieniona umowa co do przedmiotu umowy (rozszerzenie na w.w. miejsce postojowe - udział we współwłasności) oraz ceny nabycia na kwotę 337.257,60 zł oraz sposobu jej płatności. W § 2 strony oświadczyły, iż pozostałe warunki umowy z dnia 18 lipca 2006 r. pozostają bez zmian.

Wobec prawomocnych wyroków sądowych nakazujących pozwanej spółce złożenia oświadczenia woli o treści pozwalającej na dokonanie przeniesienia na powoda odrębnej własności lokalu mieszkalnego w dniu 8 kwietnia 2010 r. doszło do sporządzenia aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) przy ul. (...) i jego sprzedaży wraz z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej, ze wskazaniem miejsc postojowych(...) i(...) do wyłącznego korzystania przez powoda. W dniu 19 września 2007 r. powód dokonał odbioru lokalu mieszkalnego, z czego został sporządzony protokół. W dniu 20 września pobrany został komplet kluczy.

Ponadto nie było kwestionowane przez strony, iż pismami z dnia 16 listopada 2007 r. oraz 21 stycznia 2008 r. pozwana spółka informowała powoda, iż opóźnienia w odbiorze mieszkania spowodowane zostały przyczynami niezależnymi od spółki. Mieszkania były bowiem wybudowane i gotowe do odbioru, jednak brak wodociągu i transformatora uniemożliwiały uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Spółka wskazała, że podpisanie aktu notarialnego planuje do końca 2007 r., a następnie do końca 2008 r.

W dniu 7 maja 2008 r. pełnomocnik pozwanej spółki zgłosił (...) zakończenie budowy budynku mieszkalnego na działce (...) przy ul. (...) we wsi W.. Decyzją z dnia (...) (...) udzielił pozwolenia na użytkowanie w/w budynku mieszkalnego.

Z kolei pismem z dnia 17 września 2008 r. powód wezwał spółkę do zapłaty dochodzonej kary umownej w terminie 5 dni od dnia otrzymania wezwania; wezwanie zostało odebrane z dnia 22 września 2008 r.

W pozostałym zakresie, w oparciu o zeznania powoda oraz zeznania świadka M. S. Sąd ustalił, iż w chwili podpisywania umowy przedwstępnej w lipcu 2006 r. budowa budynku mieszkalnego, w którym powód miał mieć swoje mieszkanie, już trwała. Powód był zapewniany przez (...) – przedstawiciela strony pozwanej, iż zostanie ona zakończona do końca września 2007 r. i że do tego czasu będzie się mógł wprowadzić. Powód wynajmował w tym czasie inne mieszkanie i chciał wiedzieć do kiedy ma zadeklarować zakończenie umowy najmu. Wynajmującemu zgłosił, że końca września 2007 r. zwolni mieszkanie.

Następnie Sąd ustalił, iż po odebraniu mieszkania we wrześniu 2007 r. zastrzeżono powodowi, iż może pojawiać się w mieszkaniu pomiędzy 9-tą a 17-tą w obecności pracownika budowy. W tym czasie mieszkanie było zasilane w energię elektryczną z budowy.

Powód T. U. rozumiał zakończenie budowy budynku jako moment uzyskania pozwolenia na jego użytkowanie.

Ze względów technicznych był rozdzielony między trzema segmentami budynku (...) i (...) położonego przy ul. (...) w W.. Segment (...) był oddawany jako ostatni. Budynek w całości ma jedną kotłownię i wszystkie sieci. Po protokolarnym

odbiorze mieszkań właściciele mogli się wprowadzać i wykańczać mieszkania. Wejście do tych mieszkań było z zewnątrz, tak że były one oddzielone od pozostałej budowy. W dalszym ciągu był to plac budowy, gdzie kierownik budowy był odpowiedzialny za bezpieczeństwo na nim, w każdej jej części.

W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy dokonał analizy treści przedmiotowej umowy przedwstępnej w odniesieniu do wykładni woli stron, co doprowadziło Sąd do przekonania, iż strony ustaliły, iż termin końcowy wydania wyodrębnionego lokalu mieszkalnego został ustalony najdalej na dzień 30 września 2007 roku. Na ten dzień zaplanowano zawarcie umowy przyrzeczonej. W chwili zawarcia umowy przyrzeczonej lokal mieszkalny oraz stanowiska postojowe powoda powinny być odebrane i dopuszczone do użytkowania; w przeciwnym razie nie mogłoby dojść do wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności. Sąd zważył, że również z takich postanowień zdawała sobie sprawę pozwana spółka, która mimo protokolarnego przekazania lokalu powodowi we wrześniu 2007 r. ciągle przesuwała termin zawarcia umowy ostatecznej (raz na grudzień 2007 r., a drugi raz na kwiecień 2008 r.). Tymczasem najdalej w dacie 30 września 2007 r. budowa budynku musiała zostać zakończona i odebrana. Skoro przedstawiciel pozwanej spółki (...) zapewniała powoda, iż będzie mógł się do końca września 2007 r. wprowadzić, to tak należy rozumieć w/w datę jako zakończenie budowy umożliwiającej normalne i legalne użytkowanie lokalu mieszkalnego. Tak też powód jako konsument rozumiał zapis umowy. Przy wykładni powyższej umowy Sąd odniósł się do art. 335 k. c. i ustalonej w nim miary należytej staranności oraz artykułu 65 § 2 k. c. nakazującego uwzględniać przy interpretacji umowy jej cel, którym w niniejszej sprawie było wybudowanie i wydanie powodowi lokalu mieszkalnego w terminie wskazanym w umowie w takim stanie, by mógł bez jakichkolwiek przeszkód swobodnie dysponować jako wyłączny właściciel. Tymczasem wydanie powodowi lokalu we wrześniu 2007 r. nie spełniało w/w wymagań. W tym bowiem czasie budynek nadal pozostawał placem budowy, gdzie kierownik budowy odpowiadał za bezpieczeństwo wszystkich osób tam znajdujących się. Poza tym brak było podłączenia wodociągu i transformatora do budynku, zaś sam lokal powoda był zasilany prądem budowlanym. Powód nie mógł więc zamieszkać w swoim mieszkaniu, a przecież taki cel mu przyświecał, gdy zdecydował się na jego zakup, nie mówiąc już o braku korzystania z niego w normalny sposób - brak podłączenia budynku a więc i mieszkania do infrastruktury wodociągowej. Nie mają zatem znaczenia twierdzenia pozwanego, iż mylone jest pojęcie zakończenia budowy budynku z pojęciem oddania go do użytkowania w rozumieniu prawa budowlanego. To samo dotyczy twierdzeń, iż kara umowna dotyczyła zakończenia budowy jedynie segmentu (...). Z uwagi na brak podłączenia tego segmentu do wodociągu, brak zezwolenia na użytkowanie takiego segmentu powodowałby, że nie można by było przyjąć że została zakończona jego budowa z tych samych powodów, co powołane wcześniej. W konsekwencji budowa budynku, w którym miał zostać wyodrębniony lokal powoda, została zakończona najpóźniej w dniu 6 maja 2008 r., gdyż dnia następnego został zgłoszony wniosek do (...)o dopuszczenie do użytkowania. W dalszej części Sąd przyjął, iż zastrzeżenie kary umownej może dotyczyć szerszego kręgu przypadków, aniżeli objęte art. 471 k. c. Dopuszczalne jest zatem także objęciem niej przypadków, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności i zastrzeżenie zapłaty określonej kwoty pieniężnej także za opóźnienie, a nie tylko zwłokę w wykonaniu jakiejś czynności, co prowadzi do odpowiedzialności za wszystkie przyczyny także niezależne od pozwanego, a które spowodowały opóźnienie. Takie postanowienie umowne jest zgodne z art. 353 [1] kc oraz art. 473 kc i 484 k.c. W niniejszej sprawie tego rodzaju zastrzeżenie zostało zaproponowane przez stronę pozwaną będącą profesjonalistą. Poza tym wskazanie w umowie warunków atmosferycznych jako tych okoliczności, które mogą spowodować opóźnienie, jest wskazaniem przykładowym.

Analiza postanowień umownych doprowadziła Sąd do wniosku, iż najpóźniej w dniu 30 czerwca 2007 r. miało dojść do zakończenia budowy ( 12 miesięcy od rozpoczęcia budowy). W dniu podpisania umowy budowa już została rozpoczęta, a zatem termin ten mijał w dniu 30 czerwca 2007 r. Termin taki został również potwierdzony w aneksie z dnia 21 lutego 2007 r. pod Rep. A nr (...). Licząc więc 60 dni opóźnienia od dnia 30 czerwca 2007 r., dzień 30 sierpnia 2007 r. jest 61 dniem opóźnienia w zakończeniu budowy budynku, a tym samym zasadne jest obliczenie od tego dnia odsetek ustawowych liczonych od ceny sprzedaży brutto do dnia 6 maja 2008 r. Sąd przyjął jako datę końcową naliczania odsetek w/w dzień, gdyż jak wynika z decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku, wniosek w tym zakresie został zgłoszony w dniu 7 maja 2007 r. Tym samym dzień wcześniej musiała zostać zakończona budowa. W pozostałym zatem zakresie roszczenie tj. żądanie zapłaty kary umownej za dni 7-16 maja 2008 r. należy oddalić jak bezzasadne. Biorąc powyższe pod uwagę, sąd orzekł jak w punkcie I i II sentencji na podstawie powołanych przepisów.

Sąd uznał natomiast zarzut przedawnienia za bezzasadny. Co do rzekomego zrzeczenia się roszczenia się powoda co do kary umownej wobec baku zgłoszenia zarzutu obniżenia ceny przy ustanawianiu odrębnej własności lokalu, to zdaniem Sądu zarzut ten nie ma oparcia ani w obowiązujących przepisach prawnych, ani w jakichkolwiek regulach logicznej ich wykładni.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. Sąd nie znalazł natomiast podstaw do zasądzenia podwójnej stawki wynagrodzenia pełnomocnika, gdyż sam fakt uczestniczenia w kilku rozprawach (dokładnie w sześciu) nie powoduje, by należało się zasądzenie podwójnej stawki wynagrodzenia przy braku spełnienia pozostałych przesłanek z przepisu art. 109 § 2 k. p. c. Z kolei sam fakt uczestniczenia w rozprawach w różnych Sądach mógłby jedynie uzasadniać zwrot kosztów podróży pełnomocnika, takiego wniosku jednak nie złożono, ani tym bardziej jakiegokolwiek koszty nie zostały wykazane.

Apelację od powyższego wyroku – w zakresie punktu I i III wniosła strona pozwana zarzucając mu:

1. Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.

- art. 473 kodeksu cywilnego poprzez jego błędną interpretację i uznanie, że dłużnik może przyjąć odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nawet bez oznaczenia okoliczności, za które na mocy ustawy odpowiedzialności nie ponosi,

- art. 58 § 1 i 3 k.c. w zw. z art. 385 § 2 zd. 2 k.c. poprzez jego niewłaściwą interpretację i uznanie, że zasada, zgodnie z którą postanowienia niejednoznaczne tłumaczy się na korzyść konsumenta, pozwala na wywodzenie skutków prawnych z czynności prawnych nieważnych, o ile byłyby korzystne dla konsumenta,

- § 7 zd. 2 i § 9 ust. 9 umowy przedwstępnej w zw. z art. 65 k.c. poprzez dokonanie sprzecznej z umową wykładni postanowień umownych odnoszących się do pojęcia terminu zakończenia budowy budynku (segment (...), segment(...)) a w konsekwencji uznanie, że pojęcie „zakończenia budowy budynku” jest tożsame z zakończeniem budowy całej inwestycji obejmującej wszystkie segmenty budynku oraz garaż,

2. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, to jest:

- art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń faktycznych sprzecznych z treścią zebranego materiału dowodowego, a to poprzez ustalenie, że zakończenie budowy budynku (segmentu (...), segment (...)) nastąpiło w dniu 7 maja 2008 roku.

Wobec powyższego strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa (pkt I) oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania pierwszomstancyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pkt III). Ponadto wniosła o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w postępowaniu apelacyjnym.

W uzasadnieniu skarżący wskazał, iż interpretacja art. 473 k. c. dokonana przez Sąd Rejonowy rozszerzająca odpowiedzialność dłużnika z tytułu kary umownej za wszystkie przyczyny, także niezależne od pozwanego, a które spowodowały opóźnienie jest sprzeczna z prawem. Warunkiem bowiem skuteczności takiego zastrzeżenia umownego jest oznaczenie w umowie okoliczności zaostrzających tę odpowiedzialność poprzez wskazanie szerszego bądź węższego, lecz zamkniętego kręgu okoliczności. Zgodnie przyjmuje się w orzecznictwie i w doktrynie, że niewystarczające jest dla przyjęcia tego rodzaju odpowiedzialności umownej bliżej nieoznaczone postanowienie o pełnej odpowiedzialności dłużnika bez wskazania określonych przyczyn, np. przez wskazanie, że dłużnik odpowiada za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy „bez względu na przyczyny”. Z § 9 ust. 9 umowy przedwstępnej ani zeznań powoda i świadka nie wynika, aby poza warunkami atmosferycznymi strony przewidziały jakiegokolwiek inne konkretne okoliczności, w związku z którymi można byłoby przyjąć, że strona pozwana wzięła na siebie ryzyko opóźnień. W konsekwencji tego część umowy o odpowiedzialności zawarta w § 9 ust. 9 umowy przedwstępnej nie została zawarta w sposób ważny. Ponadto zarzucono, iż Sąd dokonał nieuzasadnionej interpretacji prokonsumentckiej, co godzi w bezwzględną nadrzędność norm prawnych. Przyjęcie przez Sąd Rejonowy terminu zakończenia budowy

budynku daty 7 maja 2008 roku jest konsekwencją przyjętego rozumowania, nie zaś ustaleniem faktycznym. Zdaniem pozwanego logiczne było ustalenie między stronami, iż termin 12-miesięczny będzie liczony do czasu zakończenia budowy odnoszącej się do segmentu budynku obejmującego jego lokal (nie zaś całego budynku), co nastąpiło przed przekazaniem pozwanej kluczy we wrześniu 2007 roku, zamiast w maju 2008 roku.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości orz. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne według spisu kosztów, na który składają się: wynagrodzenie dla profesjonalnego pełnomocnika- radcy prawnego w kwocie 2.214 zł. oraz zwrot kosztów postępowania apelacyjnego obejmujących zwrot kosztów przejazdu na rozprawę apelacyjną pełnomocnika powoda z W. w kwocie 447,98 zł.

W ocenie powoda dopuszczalne jest na podstawie art. 473 k. c. przyjęcie możliwości, że odszkodowanie za nienależyte wykonanie umowy może przysługiwać wierzycielowi, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie będzie następstwem innych okoliczności niż tylko zawinione zachowanie dłużnika. Za uzasadnione należy również uznać obciążenie dłużnika odpowiedzialnością za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z powodu okoliczności przypadkowych, nawet za zdarzenia będące wynikiem siły wyższej. Strona pozwana w § 6 ust. 9 umowy przedwstępnej zastrzegła, że ponosi odpowiedzialność za opóźnienie w zakończeniu budowy z przyczyn od niej niezależnych np. warunków atmosferycznych. Pomimo niedoprecyzowania wszystkich przypadków warunkujących rozszerzoną odpowiedzialność strony pozwanej nie można uznać, że zapis ten jest nieważny. Kształtowanie przez strony treści umowy stosownie do zasady swobody kontraktowania, w wypadku ograniczenia odpowiedzialności osobistej dłużnika winno odwoływać się do okoliczności konkretnego przypadku. Stan faktyczny powinien w tej sytuacji decydować o tym, czy ograniczenie tej odpowiedzialności nie narusza bezpieczeństwa obrotu i nie zawiera takich postanowień, bez których strony nie zawarłyby umowy o określonej treści. Powód zaznaczył także, że zapis umowy, który kwestionowała strona pozwana został zastrzeżony przez nią samą, co istotne obowiązywał także w relacjach z innymi klientami zawierającymi z nią podobne umowy. Tym samym pozwana spółka, jako profesjonalny deweloper działający na rynku nieruchomości, winna sobie zdawać sprawę z konsekwencji zapisów umownych o takiej treści, samodzielnie zresztą przezeń zastrzeżonych. Ponadto Sąd prawidłowo w drodze analogii art. 385 k.c. odniósł się do interpretacji pojęcia „zakończenie budowy budynku”, w szczególności zapisu §7 zd.2 i §9 ust.9 umowy w odniesieniu do wykładni woli stron. Zdaniem powoda spółka na mocy zapisów umowy zobowiązała się do zakończenia budowy budynku, w znaczeniu całego budynku, a nie jego segmentu, albowiem możliwe jest wydanie jednego pozwolenia na budowę obejmujące cały budynek, a nie jego części (segmentu).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie, w związku z czym podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy, po dokonaniu ponownej analizy akt sprawy, podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjął je jako własne. Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy i wyczerpujący przeprowadził bowiem postępowanie dowodowe oraz dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które nie zostały skutecznie zakwestionowane w apelacji. Sąd Okręgowy podzielił także w całości wywody prawne zaprezentowane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa materialnego, to jest art. 65 k. c. poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron zawierających w dniu 18 lipca 2006r umowę przedwstępną sprzedaży lokalu oraz udziału w lokalu i przyjęcie, iż termin zakończenia budowy budynku jest tożsamy z zakończeniem budowy całej inwestycji i doprowadzeniem budynku do stanu umożliwiającego uzyskanie pozwolenia na jego użytkowanie. Art. 65 § 1 i § 2 k.c. określa ogólne zasady dokonywania wykładni oświadczeń woli. Dyrektywy interpretacyjne zawarte w art. 65 k.c. odnoszą się zarówno do wszystkich kategorii czynności prawnych (§ 1), jak i wyłącznie do umów (§ 2 k.c.). Konsekwencją tego unormowania jest konieczność dokonania wykładni umów na trzech poziomach, tj. ustalenia literalnego brzmienia umowy, ustalenia treści oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł określonych w art. 65 § 1 k.c. oraz ustalenie sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z 19 stycznia 2011 r., V CSK 204/10, niepubl.). O zasadach dokonywania wykładni

oświadczeń woli Sąd Najwyższy szczegółowo wypowiedział się w wyroku z 8 października 2004 r., V CK 670/03 (OSNC 2005, Nr 9, poz. 162), a poglądy wyrażone w uzasadnieniu tego wyroku Sąd Okręgowy w całości podziela. Przyjęta na tle art. 65 k.c. tzw. kombinowana metoda wykładni w przypadku oświadczeń woli składanych innej osobie przyznaje pierwszeństwo temu znaczeniu oświadczenia, które rzeczywiście nadawały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Pierwszeństwo to jest wyprowadzane z zawartego w art. 65 § 2 k.c. nakazu badania raczej, jaki był zgodny zamiar stron umowy, aniżeli opierania się na dosłownym brzmieniu umowy (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, Nr 12, poz. 168). To, jak same strony rozumiały oświadczenie woli w chwili jego złożenia można wykazywać wszelkimi środkami dowodowymi. Na rozumienie to może wskazywać także zachowanie się stron (np. sposób wykonania umowy) już po złożeniu oświadczenia woli (por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 lutego 1998 r., I PKN 532/97, OSNAPiUS 1999, Nr 3, poz. 81). Zgodnie z art. 65 § 1 k.c., oprócz kontekstu językowego, przy interpretacji oświadczenia woli powinno się brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny, na który składają się w szczególności dotychczasowe doświadczenia stron (por. wyrok Sądu Najwyższego z 4 lipca 1975 r., III CRN 160/75, OSPiKA 1977, Nr 1, poz. 6), ich status, przebieg negocjacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 września 1998 r., I CKN 815/97, OSNC 1999, Nr 2, poz. 38). Niezależnie od tego z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem; dotyczy to zresztą wszelkich oświadczeń woli składanych innej osobie (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 11 września 1997 r., III CZP 39/97, OSNC 1997, Nr 12, poz. 191). Nie jest konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarcza - przez analogię do art. 491 § 2, art. 492 i art. 493 k.c. - cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej. Wątpliwości interpretacyjne, które nie dają się usunąć w drodze ogólnych dyrektyw wykładni oświadczeń woli, powinny być rozstrzygnięte na niekorzyść strony, która zredagowała tekst je wywołujący (in dubio contra proferentem). Ryzyko nie dających się usunąć w drodze ogólnych dyrektyw wykładni oświadczeń woli niejasności tekstu umowy powinna ponieść ta strona, która tekst zredagowała. Okoliczności faktyczne niniejszej sprawy, w tym sposób rozumienia zapisów umowy w przedmiocie określenia terminu zakończenia budowy przez powoda pozwala na przyjęcie za zasadnej takiej interpretacji, jaką zastosował Sąd Rejonowy, a mianowicie, iż przepis § 9 ust. 9 przedmiotowej umowy dotyczył spełnienia warunków faktycznych i prawnych pozwalających na przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego. Tym samym Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia art. 233 § 1 k. p. c. w tej części, w jakiej ustalił, iż zakończenie budowy budynku nastąpiło w dniu 7 maja 2008 r. tj. z chwilą spełnienia przesłanek do złożenia wniosku o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku. Powyższe ustalenie faktyczne jest bowiem konsekwencją uprzedniego przeprowadzenia wykładni postanowień umownych, które wyznaczały początek i koniec budowy budynku, w którym znajdował się lokal stanowiący przedmiot umowy przedwstępnej. Sąd Okręgowy podziela rozważania Sądu Rejonowego i jednolite stanowisko w tej kwestii przyjęte przez tutejszy Sąd w postępowaniu toczącym się pod sygn. akt II Ca 1791/09 oraz prowadzone z udziałem strony pozwanej przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu, którego wyroki wraz z uzasadnieniami zostały dołączone do akt, iż określenie terminu końcowego zakończenia budowy rozumiane powinno być jako możliwość przeniesienia prawa własności do lokalu, co wymaga uzyskania pozwolenia na użytkowanie, to zaś dotyczy całego budynku, nie zaś wydzielonego segmentu budynku. Podzielić należy zatem rozumienie pojęcia „zakończenie budowy” zgodnie z terminem sądowo – administracyjnym, który odnosi się do spełnienia przez inwestora warunków przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego. W ślad za poglądem jednolicie przyjętym w orzecznictwie uznać należy, iż o zakończeniu budowy świadczy spełnienie przez inwestora warunków przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego, a w szczególności złożenia zawiadomienia, o jakim mowa w art. 54 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, co w niniejszej sprawie nastąpiło z dniem 7 maja 2008 r., jak wynika z decyzji nr (...) (k. 47). Mając na uwadze, iż ustalenie treści oświadczenia woli stron należy do ustaleń faktycznych, a strony procesu nie kwestionowały treści zapisów umowy, Sąd I instancji nie mógł dopuścić się naruszenia przepisu art. 233 § 1 k. p. c. w tym zakresie. Czym innym jest natomiast wykładnia woli, to już zagadnienie prawne, którego znaczenie odbywa się na podstawie art. 65 k. c. i podlega kontroli apelacyjnej z urzędu, gdyż błędy w tym zakresie stanowią naruszenie przepisów prawa materialnego. Jak wyżej jednak wskazano, Sąd odwoławczy nie dopatrył się naruszenia przez Sąd Rejonowy tego przepisu, albowiem Sąd prawidłowo wyinterpretował z zapisów umowy sens terminu „zakończenie budowy”. Gdyby przyjąć proponowaną przez stronę pozwaną literalną wykładnię postanowień umowy, to odnośnie prac dotyczących segmentu budynku, w którym znajdował się lokal objęty przedmiotową umową przedwstępną, należałoby przyjąć, iż inwestor nie opóźnił się z zakończeniem budowy, albowiem przekazanie lokalu nastąpiło przed upływem wyznaczonego terminu. Jednakże,

jak słusznie ustalił Sąd Rejonowy, z chwilą przekazania tego lokalu powodowi we wrześniu 2007 r., budynek był nadal objęty terenem budowy, nie zostały do niego podłączone wodociąg i transformator, co uniemożliwiało na tym etapie uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, która to decyzja jest wydawana dla całego budynku, nie zaś oddzielnie dla poszczególnych wyodrębnionych jego części. Wobec tego literalna wykładnia przepisów umowy, bez odniesienia ich do celu umowy oraz sensu, jakie kwestionowanemu postanowieniu nadał powód zgodnie z obiektywnym jego odbiorem byłaby nielogiczna, albowiem oczywiste jest, iż przez pojęcie „zakończenie budowy” konsument rozumie stan, w którym nieruchomości może zostać mu wydana w sposób zdatny do użytku, zgodny z prawem. Celem zawarcia umowy przyrzeczonej było w jej następstwie wybudowanie określonego lokalu mieszkalnego i jego wydanie powodowi wraz z zawarciem umowy przyrzeczonej przenoszącej własność na powoda w oznaczonym terminie w sposób odpowiadający przepisom prawa i bez żadnych ograniczeń. Dlatego bez znaczenia dla przesądzenia odpowiedzialności strony pozwanej za nieterminowe zakończenie budowy jest przekazanie powodowi lokalu mieszkalnego przed upływem terminu zakończenia budowy, albowiem na tę chwilę budynek nie posiadał jeszcze uregulowanej sytuacji prawnej, to znaczy nie zostały spełnione przesłanki pozwolenia na jego użytkowanie. Sąd Rejonowy prawidłowo zatem ustalił, iż powód mógł domagać się zapłaty kary umownej od dnia 30 sierpnia 2007 r. określonego zgodnie z § 9 ust. 9 umowy jako 60 dni po upływie terminu zakończenia budowy ( tj. 12 miesięcy od rozpoczęcia budowy - § 7 umowy ) do czasu zgłoszenia przedmiotowego budynku do(...) tj. do 6 maja 2008 r.

Analiza § 9 ust. 9 przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu prowadzi do wniosku, iż strona pozwana faktycznie przyjęła na siebie rozszerzoną odpowiedzialność za nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy, to jest również za niewykonanie na skutek okoliczności, za które nie ponosi ona odpowiedzialności. Sporne natomiast jest, czy w świetle art. 473 k. c. tego rodzaju zastrzeżenie umowne jest dozwolone, czy też bezwzględnie nieważne na podstawie art. 58 § 1 i 3 k. c.

W orzecznictwie dominuje pogląd, iż zastrzeżenie kary umownej powoduje modyfikację reguł odpowiedzialności kontraktowej w tym sensie, że wierzyciel wykazać powinien jedynie sam fakt zastrzeżenia kary umownej i niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przez dłużnika. Dłużnik zaś nie może zwolnić się z obowiązku zapłaty kary umownej poprzez wykazanie, że wierzyciel nie poniósł szkody (uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 06.11.2003r. - zasada prawna, III CZP 61/03, Biuletyn SN 2003/11/5, OSNC 2004/5/69, nr LEX 81615). Jednocześnie uznaje się jednak, iż zobowiązany do zapłaty kary umownej może bronić się zarzutem, podobnie jak każdy dłużnik zobowiązany do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c.), że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi (wyrok SN z dnia 20.03.1968r., II CR 419/67, nr LEX 6299; wyrok SN z dnia 13.06.2003r., III CKN 50/01, Monitor Prawniczy 2011/7/380, nr LEX 784259.; wyrok SN z dnia 07.07.2005r., V CK 869/04, nr LEX 150649). W przypadku kary umownej zastrzeżonej na wypadek nieterminowego spełnienia świadczenia, kara ta należy się jedynie w razie zwłoki dłużnika (art. 476k.c.), nie przysługuje natomiast, jeżeli dłużnik obali wynikające z art. 471 in fine k.c. domniemanie, iż opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność. Ta przesłanka roszczenia o zapłatę kary umownej, czyli uzależnienie obowiązku zapłaty kary umownej od niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, wiąże się z ujęciem kary umownej w art. 483 k.c. i art. 484 k.c. jako z góry ryczałtowo określonego surogatu odszkodowania należnego z tytułu odpowiedzialności kontraktowej. Wyrazem takiego ujęcia kary umownej jest zamieszczenie art. 483 k.c. i art. 484 k.c. w tym samym dziale kodeksu cywilnego, w którym znajduje się art. 471 k.c. (wyrok SN z dnia 11.02.1999r., III CKN 166/98, nr LEX 521867; wyrok SN z dnia 21.09.2007r., V CSK 139/07, OSNC-ZD 2008/2/44, Biuletyn SN 2008/1/15, nr LEX 341635; wyrok SN z dnia 06.10.2010r., II CSK 180/10, nr LEX 570070). Tymczasem przewidziana w umowie kara umowna obciążająca stronę pozwaną jako inwestora zastrzeżona została na wypadek opóźnienia (a nie zwłoki) w wykonaniu robót, a zatem niezależnie od kwestii ewentualnego zawinięcia strony pozwanej w opóźnionym zakończeniu robót. Apelujący podkreślił, że zgodnie z art. 473 §1 k.c., dłużnik może przez umowę przyjąć odpowiedzialność za niewykonanie lub za nienależyte wykonanie zobowiązania z powodu oznaczonych okoliczności, za które na mocy ustawy odpowiedzialności nie ponosi. W orzecznictwie w kontekście powołanego przepisu podnosi się jednak, iż odpowiedzialność dłużnika w zakresie kary umownej bez względu na przyczynę niewykonania zobowiązania powinna być w umowie wyraźnie

określona, nie ma bowiem podstaw do dorozumienia rozszerzonej odpowiedzialności dłużnika. W związku z tym uznaje się za zasadę, iż w razie kary umownej zastrzeżonej na wypadek niewykonania zobowiązania, kara należy się jedynie, gdy dojdzie do zwłoki dłużnika (art. 476 k.c.). Umowa stron może wprawdzie przewidywać, że dłużnik ma odpowiadać za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z powodu ściśle określonych okoliczności przypadkowych, a nawet za siłę wyższą, niemniej ogólne stwierdzenie o pełnej odpowiedzialności bez ich oznaczenia jest niewystarczające (wyrok SN z dnia 29.11.2002r., IV CKN 1553/00, LEX nr 78326). Z tak przyjętej konstrukcji prawnej skarżący wywodził, iż zastrzeżona w umowie z dnia 18.07.2006 r. kara umowna na rzecz powoda nie mogła przewidywać rozszerzonej odpowiedzialności strony pozwanej obejmującej nawet niezawinione przez nią opóźnienie, niezależnie od przyczyny, gdyż byłoby to sprzeczne z literalną wykładnią przepisu art. 473 k. c., zgodnie z którym w przypadku rozszerzenia odpowiedzialności umowa powinna jednoznacznie wskazywać, jaki jest zakres tego rozszerzenia. Natomiast w niniejszej sprawie brak jest wyszczególnienia konkretnych okoliczności, jakie objęte są zakresem odpowiedzialności kontraktowej strony pozwanej. Niewątpliwie takie stanowisko znajduje potwierdzenie w orzecznictwie i doktrynie. Powyższe nie uchybia jednak również przyjęciu za podstawę orzekania w niniejszej sprawie, iż w granicach swobody kontraktowania ( art. 353<sup>(1)</sup>k. c., art. 473 k. c. ) strony mogły umownie ukształtować zakres odpowiedzialności, kompensacji i ryzyka ponoszenia skutków niewykonania zobowiązania, zwłaszcza, gdy tak jak to ma miejsce w niniejszej sprawie sposób zakreślenia granic tej odpowiedzialności proponuje dłużnik będący profesjonalistą. Z obowiązujących przepisów nie można wyinterpretować wprost zakazu dla rozszerzenia z inicjatywy dłużnika zakresu odpowiedzialności za nieterminowe wykonanie zobowiązania na wszystkie te przyczyny, które są niezależne i niezawinione przez dłużnika. Sformułowanie zawarte w § 9 ust. 9 umowy „ z przyczyn niezależnych od (...)” wynika wyraźne wykluczenie możliwości ekskulpacji dłużnika, w efekcie czego nastąpiło zgodne między stronami odejście od ogólnych reguł odpowiedzialności dłużnika wynikających z art. 471 k.c. Jak podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 stycznia 2013 r. II CSK 331/12, LEX nr 1293724 „ przepisy o karze umownej za niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie zobowiązania niepieniężnego (art. 483 k.c.) mają charakter dyspozytywny. Od kary umownej odróżnić należy dopuszczalne zastrzeżenie o charakterze gwarancyjnym, nakładające obowiązek zapłaty określonej kwoty pieniężnej w razie niewykonania (niewłaściwego wykonania) zobowiązania wskutek okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności, do którego nie stosuje się przepisów o karze umownej. Taki charakter będzie miało postanowienie umowne w brzmieniu "za uchybienie terminu", "bez względu na przyczynę niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie zobowiązania". Kara umowna natomiast może być zastrzeżona w kontrakcie zarówno za zwłokę jak i tzw. opóźnienie proste, polegające na niespełnieniu świadczenia w oznaczonym terminie, a w wypadku nieoznaczenia - po wezwaniu dłużnika przez wierzyciela do wykonania. W wypadku kary umownej za opóźnienie chroniony jest szczególny interes wierzyciela polegający na terminowym wykonaniu zobowiązania, istotny zwłaszcza w tzw. zobowiązaniach terminowych. Brak podstawy dla nakładania na strony obowiązku wskazywania w umowie, zastrzegającej karę umowną za opóźnienie, dodatkowych okoliczności (przyczyn) opóźnienia, które miałyby wystąpić po stronie dłużnika, zatem ich wprowadzenie zależy od woli stron”. Podobnie w innych orzeczeniach ( np. wyrok z dnia 27 czerwca 2000 r. I CKN 791/98 LEX nr 50891 i z dnia 8 lipca 2004 r. IV CK 583/03, LEX nr 137571 ) Sąd Najwyższy dopuścił możliwość zastrzeżenia między stronami kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niezależnie od przyczyny. Przepis art. 472 k. c. ma charakter względnie obowiązujący, dopuszcza bowiem możliwość odmiennych postanowień w ustawie, jak i czynności prawnej. Odmiennie zatem postanowienia umowne mogą stosownie do art. 473 k. c. modyfikować granice odpowiedzialności w taki sposób, który uwzględnia interesy obu stron stosunku obligacyjnego. Nie ulega wątpliwości, iż przepis § 9 ust. 9 przedmiotowej umowy wprost rozszerzał zakres odpowiedzialności strony pozwanej z tytułu niewykonania terminowego umowy, wykraczając poza granice kary umownej ukształtowanej na zasadzie odpowiedzialności za niezachowanie należytej staranności zgodnie z art. 472 k. c. Mając na uwadze okoliczności niniejszej sprawy, w szczególności fakt, iż dłużnik był inicjatorem zapisów umowy przewidujących rozszerzony zakres jego odpowiedzialności na wszelkie okoliczności przez niego niezawinione ( przykładowo tylko wskazane – warunki atmosferyczne ), zważyć należy, iż Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia co do woli stron zawartej w § 9 ust. 9 umowy przy zastosowaniu reguł wykładni z art. 65 k. c. i słusznie przyjął w efekcie, iż strona pozwana zobowiązana jest do zapłaty kary tak określonej w każdym przypadku nie zakończenia w terminie budowy zgodnie z postanowieniami umowy i to niezależnie od przyczyny. Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, iż w takim przypadku, jak w niniejszej sprawie, gdy zawarcie umowy na



określonych warunkach zostało zaproponowane przez dłużnika, który w tym przypadku stosuje wzorzec umowy nie podlegający zasadniczo negocjacom i przewiduje sankcję w każdym wypadku nieterminowego zakończenia budowy, to w przypadku, gdy okoliczności faktyczne wypełniają dyspozycję tego postanowienia umownego, dłużnik ten nie może następnie powoływać się na nieważność umowy w tym zakresie, twierdząc, iż jest to sprzeczne z ustawą tj. art. 473 k. c. Skoro zatem strona pozwana dobrowolnie i z własnej inicjatywy ukształtowała zakres ciężącej na niej odpowiedzialności, to nic nie stało na przeszkodzie, aby powód mógł dochodzić odsetek wynikających z opóźnienia w zakończeniu budowy budynku bez względu na przyczyny niedotrzymania terminu wykonania zobowiązania.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, iż na gruncie rozpatrywanej sprawy należy stwierdzić, iż dokonana przez Sąd Rejonowy wykładnia § 9 ust. 9 umowy stron nie narusza art. 65 k. c. nakazującego tłumaczenie oświadczeń woli tak jak nakazują tego w okolicznościach konkretnej sprawy zasady współzycia społecznego, ustalone zwyczaje oraz cel umowy, jak i nie narusza art. 473 k. c. Przede wszystkim nie jest to wykładnia sprzeczna z brzmieniem spornego postanowienia umowy, w którym strony zgodnie przewidziały karę umowną wynikającą z niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, w sposób jednoznaczny rozszerzając z tego tytułu odpowiedzialność developera. Reasumując, w okolicznościach niniejszej sprawy, przy uwzględnieniu charakteru stosunku prawnego łączącego strony, w którym jedna ze stron jest konsumentem, druga zaś profesjonalnym przedsiębiorcą narzucającym w znacznym zakresie warunki umowy podlegające negocjacom jedynie w ograniczonym zakresie, nie można przyjąć wykładni dokonanej przez Sąd Rejonowy za wadliwą, albowiem tego rodzaju interpretacja zapisów umowy w kontekście zakresu odpowiedzialności developera jest możliwa do obrony i nie jest pozbawiona logiki, uwzględniającej całokształt postanowień umownych, które w równym stopniu winny zabezpieczać interes każdej ze stron. Tym samym odpowiedzialności kupującego z tytułu terminowej zapłaty pełnej ceny sprzedaży odpowiada obowiązek strony pozwanej zapłaty odsetek za każdy dzień opóźnienia w razie przekroczenia terminu przewidzianego w umowie dla zakończenia budowy. W konsekwencji powyższych postanowień umownych sankcja nałożona na stronę pozwaną w związku z nieterminowym wykonaniem zobowiązania nie jest zależna od zwłoki dłużnika, gdyż zakres jej odpowiedzialności został ukształtowany odmiennie, aniżeli na podstawie art. 483 k. c. w zw. z art. 471 i nast. k. c.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł, jak w pkt 1 sentencji.

O kosztach procesu za postępowanie odwoławcze Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie płać za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu ( Dz.U.2013.490 ) zasądzając od strony pozwanej kwotę 2214 zł, na którą złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powoda liczone według spisu kosztów jako wielokrotność stawki minimalnej, a to na podstawie § 2 ust. 1 i 2 w/ w rozporządzenia mając na uwadze wkład pełnomocnika w rozpoznanie niniejszej sprawy i nakład jego pracy oraz kwotę 447,98 zł uwzględniającą koszty przejazdu pełnomocnika powoda z W. do sądu zgodnie z żądaniem zawartym w odpowiedzi na apelację. W orzecznictwie zostało przesądzone, iż wydatkiem w rozumieniu art. 98 § 3 k.p.c. są koszty przejazdu pełnomocnika w osobie adwokata/ radcy prawnego do sądu na rozprawę apelacyjną, którego siedziba znajduje się w innej miejscowości, aniżeli kancelaria pełnomocnika, gdyż przepis ten przeprowadza wyraźną dystynkcję pomiędzy wynagrodzeniem pełnomocnika a jego wydatkami. W związku z tym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi zastępowanemu przez pełnomocnika będącego adwokatem/ radcą prawnym koszty jego przejazdu do sądu, jeżeli w okolicznościach sprawy były one niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2012 r., III CZP 33/12, Biul. SN 2012/7/8, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2012 r., III PZP 4/12, Biul. SN z 2012/6/27). Pełnomocnik powoda dochodzoną z tego tytułu kwotę wyliczył przy zastosowaniu zasad wynikających z rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki społecznej z 29 stycznia 2013 r. w sprawie należności przysługujących pracownikowi zatrudnionemu w państwowej lub samorządowej jednostce sfery budżetowej z tytułu podróży służbowej mnożąc liczbę przejechanych kilometrów w obie strony ( z siedziby kancelarii do siedziby sądu drugiej instancji i z powrotem) przez wskazaną w tym rozporządzeniu stawkę za 1 kilometr dla samochodu osobowego o pojemności skokowej silnika powyżej 900 cm<sup>3</sup>

(0,8358 zł.). Celowość udziału pełnomocnika powoda w rozprawie apelacyjnej nie budzi wątpliwości, zważywszy że działał za tą stroną także w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji.