

*Sygn. akt VI A Ca 699/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 18 listopada 2013 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Ryszard Sarnowicz (spr.)*

*Sędzia SA – Agata Zajac*

*Sędzia SA – Teresa Mróz*

*Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska*

*po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2013r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa B. S. (1) i A. S.*

*przeciwko (...) S.A. w Z.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie*

*z dnia 8 lutego 2013 r., sygn. akt III C 320/11*

*oddala apelację.*

Sygn. akt VI ACa 699/13

## UZASADNIENIE

A. S. i B. S. (1) wystąpili z pozwem przeciwko (...) S.A. w Z. o zapłatę na ich rzecz solidarnie kwoty 98.162,06 zł z ustawowymi odsetkami od 06.05.2010 r. do dnia zapłaty.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w części dotyczącej kwoty 19.632,41 zł oraz odsetek od kwoty 78.529,65 zł od dnia 3 maja 2010 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem zaocznym z dnia 25 października 2011 r. uwzględnił powództwo w całości. Wyrok zaoczny z kolei wyrokiem z dnia 8 lutego 2013 roku został utrzymany w mocy w całości.

Sąd Okręgowy ustalił, że:

B. S. (1) i A. S. zawarli z pozwaną spółką 4 grudnia 2006 r. przedwstępna umowę sprzedaży nr: (...) dotyczącą sprzedaży nieruchomości lokalowej położonej w W. przy ul. (...). Na poczet umowy powodowie wpłacili kwotę 78529,65 zł.

Cenę za mieszkanie strony ustaliły na kwotę 367.648,21 zł. W § 6 postanowiono, że lokal zostanie wybudowany i przedstawiony kupującym w terminie 18 miesięcy od dnia rozpoczęcia budowy, która zacznie się w ciągu 30 dni od uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę; zgodnie z § 6a pozwolenie to spółka miała uzyskać do

dnia 01.03.2007 r. Ponadto w § 9 zastrzeżono prawo odstąpienia od umowy, zastrzegając rozliczenie wzajemnych należności i zwrot wpłaconych kwot w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu. Strona, z której winy doszło do odstąpienia zapłacić miała na rzecz drugiej - z tytułu niewykonania umowy - kwotę stanowiącą 5% łącznej ceny brutto przedmiotu umowy.

Pismem z dnia 1 lutego 2010 r. powodowie wezwali pozwaną do wydania przedmiotu umowy w terminie 3 dni, zaś w razie nie wykonania tego, wskazali, że odstępują od umowy i wnieśli o zwrot wpłaconych kwot oraz zapłatę kary umownej.

W odpowiedzi na powyższe (...) S.A. w piśmie z 25.02.2010 r. poinformowało powodów, że uznaje odstąpienie za skuteczne i wskazała, że niezwłocznie dokonana rozliczenia wpłaconych kwot.

Sąd Okręgowy stwierdził, że zobowiązanie łączące strony, pomimo nazwania go „umową przedwstępną”, ze względu na wzajemne zobowiązania stron, zakres obowiązków pozwanej i powodów, jak również objęcie nią wybudowania i przeniesienia na rzecz A. i B. S. lokalu mieszkalnego, stanowiła umowę deweloperską, w dacie jej zawarcia nie uregulowaną przepisami prawa. Tym samym, wobec tego, że w chwili nawiązania zobowiązania umowa deweloperska stanowiła tzw. umowę nienazwaną, jej postanowienia należało w jego przekonaniu oceniać przez pryzmat art. 353<sup>1</sup> k.c. i orzec o wzajemnych zobowiązaniach stron na podstawie uregulowań umownych. Ponadto, z uwagi na sporne kwestie związane z możliwością żądania kary umownej oraz niedozwolonego charakteru postanowień umownych ją przewidujących, konieczne było jego zdaniem uwzględnienie przepisów art. 385<sup>1</sup> k.c. i 483 k.c.

Sąd Okręgowy nie podzielił wywodów strony powodowej co do niewłaściwego umocowania pełnomocnika pozwanej. Zauważył bowiem, że sprzeciwowi nadano bieg poprzez jego doręczenie. Ponadto w niniejszej sprawie pełnomocnik reprezentujący stronę pozwaną, który obecny był na posiedzeniu bezpośrednio poprzedzającym wydanie wyroku, był prawidłowo umocowany w świetle art. 87 § 2 i 88 k.p.c. W powołanym pełnomocnictwie udzielonym przez stronę pozwaną wskazano inne imię powoda. Jednocześnie jednakże posłużono się prawidłowym nazwiskiem powodów i dodatkowo sprecyzowano sprawę, do której udzielono umocowania procesowego, poprzez wskazanie sygn. akt. Zdaniem Sądu Okręgowego w ten sposób doszło do skutecznego udzielenia pełnomocnictwa, w sposób nie budzący wątpliwości umocowującego pełnomocnika do podejmowania czynności w niniejszej sprawie, zaś wskazanie innego imienia powoda należało uznać jedynie za omyłkę pisarską.

W ocenie Sądu I instancji ze względu na skuteczność odstąpienia powodów od wiążącej strony i brak sporu co do obowiązku zwrotu przez pozwaną uiszczonych przez przeciwników na poczet zobowiązania należności, na podstawie art. 494 w zw. z art. 492 k.c. nie mogła budzić wątpliwości zasadność domagania się zapłaty kwoty 78.529,65 zł.

Pozostała dochodzona kwota, tj. 19632,41 zł, należna miała być powodom na podstawie postanowienia umownego. Sformułowanie § 9 umowy wskazywało, że zapłata kwoty odpowiadającej 5% wartości przedmiotu zobowiązania nastąpić miało tytułem kary umownej. Zastrzeżona ona została na wypadek odstąpienia od umowy w razie niewykonania zobowiązania. Zdaniem Sądu Okręgowego odnosząc to do wzajemnych obowiązków stron, w tym zobowiązania się pozwanej do wybudowania i przeniesienia własności lokalu, należało uznać, że zapłata tej kwoty dotyczyła zobowiązania niepieniężnego. Sąd I instancji nie znalazł podstaw do dokonywania wykładni umowy w celu przypisania zastrzeżeniu umownemu innego znaczenia, tym bardziej, że taki charakter postanowienia § 9 nie był sporny między stronami.

W przekonaniu Sądu Okręgowego również niewłaściwe wykonanie umowy, a więc podstawa odpowiedzialności odszkodowawczej (art. 471 k.c.) nie budziło wątpliwości w świetle bezspornego odstąpienia od umowy przez powodów, na skutek nie wykonania przez pozwaną zobowiązania w ustalonym terminie. Okoliczność zawinięcia spółki również nie była sporna, mając na uwadze nie wykonanie postanowienia umownego co do wydania i przeniesienia własności lokalu zgodnie z umową. Przy tym w ocenie Sądu I instancji postać winy nie miała w tym przypadku żadnego znaczenia. Nie mogło również być wątpliwym poniesienie szkody przez powodów, wskutek bowiem niewłaściwego wykonania

zobowiązania nie weszła do ich majątku nieruchomości o ściśle określonej wartości majątkowej. Związek przyczynowy był oczywisty. Tym samym zaistniały wszelkie przesłanki odpowiedzialności kontraktowej pozwanej.

Zdaniem Sądu I instancji pozwana nie wykazywała żadnych okoliczności zwalniających ją z odpowiedzialności, a to ona powinna je udowodnić. Sąd Okręgowy wskazał, że istota kary umownej sprowadza się do tego, że określona nią kwota należy się niezależnie od wysokości poniesionej szkody. W celu odparcia żądania powodów strona pozwana wskazywała na brak związania stron zapisem umownym dotyczącym obowiązku zapłaty kary umownej. Podniesiono, że jest to tzw. klauzula abuzywna (art. 385<sup>1</sup> k.c.). Wywodzono, że skutek wprowadzenia takiego postanowienia umownego jest taki, że klauzula jest prawnie nieskuteczna, a więc nie wiąże stron, przy jednoczesnym zachowaniu skuteczności innych części umowy.

Okoliczność, że powołane postanowienie umowne było niedozwolonym w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> k.c. nie było sporne i nie budziło wątpliwości. Sąd Okręgowy podzielił jednak stanowisko powodów co do związania stron powołanym powyżej postanowieniem. Jego zdaniem treść art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. nie może pozostawiać żadnej wątpliwości co do tego, że klauzule abuzywne nie wiążą konsumenta jedynie w taki zakresie w jakim kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Prawo konsumenckie ma za zadanie chronić tą stronę, która nie prowadząc działalności gospodarczej zawiera z przedsiębiorcą umowę przedstawioną jej jako wzorzec (nie uzgodnioną indywidualnie).

Zgodnie z generalną zasadą tego rodzaju unormowań, wykładni postanowień umownych należy dokonywać na korzyść konsumenta (kodeks cywilny daje temu wyraz w art. 385 § 2 k.c.). W razie umieszczenia w umowie niedozwolonej klauzuli tylko ona nie wiąże kontrahenta przedsiębiorcy, strony są związane zobowiązaniem w pozostałym zakresie. Zdaniem Sądu Okręgowego odnosi się to również do tych postanowień, które kształtują sytuację konsumenta w stosunku do przedsiębiorcy w sposób nie naruszający jego interesów, w tym zastrzegających na jego rzecz uprawnienia.

Sąd Okręgowy stwierdził, że art. 385<sup>1</sup> k.c. w sposób jednoznaczny wskazuje, że klauzula abuzywna nie wiąże konsumenta, a nie obie strony umowy, przy czym za niedozwolone postanowienie można uznać jedynie odpowiadające definicji określonej w § 1 powołanego przepisu. Z tego punktu widzenia obowiązek zapłaty kary umownej w wysokości 5% stanowił niedozwoloną klauzulę tylko w takim zakresie, w jakim obligował do zapłaty jej – na wypadek odstąpienia od umowy – konsumenta. Natomiast w pozostałej części, a więc w odniesieniu do zapłaty określonej kwoty konsumentowi na wypadek niewykonania umowy przez przedsiębiorcę, brak było, zdaniem Sądu I instancji, jakichkolwiek racjonalnych, prawnych, czy funkcjonalnych przesłanek do twierdzenia, że taki zapis narusza jego interesy i powoduje, że strony nie są w tej części związane postanowieniem umownym. Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy uznał za prawnie skuteczne i wiążące strony zastrzeżenie poczynione w § 9 umowy łączącej powodów z pozwaną, w zakresie w jakim przewidywało ono obciążenie przedsiębiorcy - w razie niewykonania przez niego z przyczyn zawinionych umowy - obowiązkiem zapłaty konsumentom kwoty odpowiadającej 5% ceny brutto przedmiotu zobowiązania. W związku z tym, mając również na uwadze brak sporu co do wysokości należnej z tego tytułu sumy pieniężnej, uwzględnił powództwo co do zapłaty kwoty 19.632,41 zł, na podstawie § 9 powoływanej umowy w związku z art. 353<sup>1</sup> k.c., 481 § 1 k.c.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 359 § 1 i 2 k.c. Jego zdaniem bezspornie z treści umowy wynikało, że rozliczenie i zapłata należnych powodom kwot ma nastąpić w ciągu 3 miesięcy od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Tym samym, licząc ten termin od 5 lutego 2010 r. (data określona w piśmie z dnia 01.02.2010 r. jako dzień odstąpienia od umowy), zapłata powinna nastąpić najpóźniej dnia 5 maja 2010 r. Wobec powyższego odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie należne były powodom od pozwanej od dnia 6 maja 2010 r.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana zaskarżając go w części t.j. co do kwoty 19632.41 zł zasądzonej tytułem kary umownej, oraz w zakresie odsetek od kwoty 78529,65 zł liczonych za okres od 6 maja 2010 roku do dnia zapłaty. Pozwana podniosła zarzuty :

1. naruszeni przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy art. 233 § 1 i 2 i art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego;
2. naruszenia prawa materialnego poprzez błędną wykładnię artykułu 385<sup>1</sup> k.c. poprzez przyjęcie, iż kwota kary umownej jest należna powodom;
3. naruszenia prawa materialnego poprzez błędną wykładnię artykułu 481 k.c. poprzez przyjęcie, iż powodowi należne są odsetki od kwoty:
  - .
  - 19.632,41 złotych za okres od dnia 6.05.2010 roku do dnia zapłaty;
  - 78.529,65 złotych liczonych za okres od 6.05.2010 roku do dnia zapłaty.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny w pełni popiera i przyjmuje za własne prawidłowe ustalenia i rozważania poczynione przez Sąd Okręgowy. Odnosząc się zaś w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia prawa procesowego t.j. art. 233 § 1 i 2 i art. 328 § 2 k.p.c. należy stwierdzić, że nie zostały on podniesiony skutecznie. Zarzut ten został sformułowany nader lakonicznie i nie został w żaden sposób uzasadniony. Skarżąca nie wskazała nawet jakich dowodów dotyczą te zarzuty i jakie okoliczności stanu faktycznego miałyby w związku z tym zostać ustalone nieprawidłowo, nie mówiąc już o wykazaniu wpływu rzekomego uchybienia na treść rozstrzygnięcia. Ponadto z treści uzasadnienia apelacji w ogóle nie wynika aby w jakikolwiek sposób kwestionowano ustalenia poczynione przez Sąd I instancji. Brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego nie stanowi również naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., a w treści apelacji nie skonkretyzowano żadnych zarzutów, co do treści i formy uzasadnienia zaskarżonego postanowienia.

Z kolei pozostałe zarzuty apelacji były bezzasadne. Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie stoi na stanowisku zgodnie z którym przepis art. 385<sup>1</sup> § 1 k.p.c. należy wyklądać ściśle. Zgodnie zaś z jego treścią uznanie postanowienia za niedozwolone wywołuje skutki jedynie w odniesieniu do praw i obowiązków konsumenta. Wbrew więc stanowisku skarżącej postanowienie umowy łączącej strony dotyczące zastrzeżenia obowiązku zapłaty kary umownej było w niniejszej sprawie skuteczne w zakresie w jakim konstytuowało obowiązek pozwanej zapłaty kary umownej powodom jako konsumentom. Art. 385<sup>1</sup> § 1 k.p.c. wprowadza sankcję dla klauzul abuzywnych stanowiąc, że niedozwolone postanowienia umownie nie wiążą konsumenta, zatem pozostają wobec niego bezskuteczne. W ich miejsce wchodzi więc w odniesieniu do praw i obowiązków konsumenta przepisy dyspozytywne. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma żadnego powodu dla przyjęcia, że przepis ten powoduje też inne konsekwencje prawne, w szczególności, że miałby również skutkować tym, że niedozwolone postanowienia traciłyby skuteczność także w odniesieniu do obowiązków przedsiębiorcy, w zakresie w jakim nie naruszają one praw konsumentów.

Zaskarżony wyrok jest w pełni prawidłowy również w zakresie w jakim dotyczy daty, od której zasądzone odsetki od pozwanej na rzecz powodów. Sąd Okręgowy słusznie powołał się tutaj na przepisy art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym wierzycielowi należą się odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego liczone od daty wymagalności roszczenia. Nie ulega też wątpliwości, że roszczenie powodów w niniejszej sprawie stało się stosownie do § 9 pkt 1 umowy wymagalne z upływem 3 miesięcy licząc od daty złożenia przez powodów oświadczenia o odstąpieniu od umowy t.j. z dniem 5 maja 2010 roku. Tym samym od dnia następującego po tym dniu powodom należały się odsetki za zwłokę w spełnieniu świadczenia. Odnosząc się zaś tutaj do zarzutu apelacji dotyczącego nieprawidłowej daty początkowej naliczania odsetek, należy stwierdzić, że zarzut ten nie został w żaden sposób uzasadniony. W treści uzasadnienia apelacji w ogóle się do niego nie odniesiono. Pozwana w ogóle nie wskazała z jakich przyczyn kwestionuje

rozstrzygnięcie w tym zakresie, oraz dlaczego uważa, że odsetki w ogólnie nie są należne. Tym samym zarzut ten musiał zostać oddalony.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.