

Sygn. akt I C 1669/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2015 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący SSR Tadeusz Dereń**

**Protokolant** Magda Biernat

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 lutego 2015 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa K. K. (1) i K. K. (1)

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K.

o zapłatę kwoty 18500 zł

I. zasądza od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. na rzecz powodów K. K. (1) i K. K. (1) solidarnie kwotę 1815 zł (jeden tysiąc osiemset piętnaście złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 13 maja 2013 roku do dnia zapłaty,

II. dalej idące powództwo oddala,

III. zasądza od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 2810,53 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 1669/13**

## UZASADNIENIE

Powodowie K. K. (1) i K. K. (1) wnieśli pozew o zasądzenie solidarnie na rzecz powodów od strony pozwanej (...) sp. z o.o. z/s w K. kwoty 18.150 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25.04.2013r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu podali, że aktem notarialnym z dnia 13.09.2012r nr Rep. A 5129/2012 sporządzonym przed notariuszem A. S. w K.strony zawarły umowę deweloperską. W umowie tej strony określiły termin zakończenia prac budowlanych na dzień 30.11.2012r., oznaczyły wysokość kary umownej jako 0,015% (piętnaście setnych procenta) ceny sprzedaży w wysokości 220.000 zł za każdy dzień uchybienia terminowi od 91 dnia. Lokal będący przedmiotem umowy został wybudowany i przekazany powodom w dniu 25.04.2013r. co zostało potwierdzone stosownym protokołem. Roszczenie o naliczenie kary umownej przysługuje powodom od 91 dnia opóźnienia czyli od 1.03.2013r do 24.04.2013r co daje łącznie 55 dni i jest to kwota 18.150 zł ( 220.000 zł x 0,15% x 55).

W dniu 16 kwietnia 2013r notariusz dokonał sprostowania oczywistej omyłki polegającej na błędnie wpisanej słownie wysokości kary umownej poprzez wpisanie „piętnaście tysięcznych procenta”.

Pismem z dnia 29.04.2013r powodowie wezwali stronę pozwaną do zapłaty kary umownej w wysokości 18.150 zł które zostało odebrane przez pozwanego w dniu 2.05.2013r. Pozwana odmówiła spełnienia świadczenia.

W odpowiedzi na pozew (k-60 akt) strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów postępowania podnosząc, że bezpodstawne jest utożsamianie daty wydania lokalu powodom z datą wybudowania budynku, w tym lokalu będącego przedmiotem umowy stron, gdyż za datę wybudowania lokalu

należy uznawać datę wybudowania budynku. Lokal faktycznie został wydany powodom 25.04.2014r. jednakże data ta nie pokrywa się z datą wybudowania lokalu, która z kolei jest tożsama z datą wybudowania budynku, w skład którego wchodzi lokal. Prace budowlane dotyczące budynku na działce nr (...) obręb J. w K. zostały zakończone w dniu 14.02.2013r., a zatem 76 dni po ustalonym terminie, co wynika z zapisów dziennika budowy oraz z treści zawiadomienia z dnia 5.03.2013r o zakończeniu budowy. Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie została wydana przez Starostę (...) w dniu 25.03.2013r. i fakt ten został odnotowany w umowie sprzedaży lokalu powodom z dnia 25.04.2013r.

Wobec powyższego skoro budowa budynku została zakończona w dniu 14.02.2013r (76 dni po ustalonym terminie) to nie doszło do uchybienia terminowi zakończenia budowy dłuższemu niż 90 dni a zatem rozszczenie powodów o zapłatę kary umownej nie powstało. Nie ma też znaczenia kiedy lokal został faktycznie przekazany powodom, czy też kiedy została na nich przeniesiona jego własność, ewentualnie nie było w umowie sankcjonowane jakkolwiek karą umowną. Ponadto, zgodna z wolą stron było ustalenie stawki kary umownej na poziomie 0,015% a nie 0,15% . W tym przypadku doszło do przekroczenia terminu z przyczyn niezależnych od strony pozwanej gdyż było to spowodowane skrajnie niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, nietypowymi na tę porę roku co jest okolicznością od strony pozwanej niezależną, a noszącą znamiona siły wyższej.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 13 września 2012r strony zawarły umowę deweloperską na mocy której strona pozwana zobowiązała się sprzedać powodom w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń i wad fizycznych lokal mieszkalny o numerze 2M5 usytuowany w budynku na działce gruntu nr (...) obręb J. w K. za kwotę 220.000 zł brutto. Termin zakończenia prac budowlanych oznaczono na 30 listopada 2012r. zaś wydanie lokalu mieszkalnego powodom miało nastąpić po zgłoszeniu przez pozwanego zakończenia budowy przy jednoczesnym braku sprzeciwu w sprawie zamiaru przystąpienia do użytkowania obiektu wydanego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru. W umowie strony określiły, iż powodom przysługuje prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku uchybienia przez pozwanego o więcej niż 90 dni terminowi wybudowania lokalu zaś w przypadku nie wykonania przez powodów prawa odstąpienia, pozwany zobowiązany jest do zapłaty dodatkowej kary umownej w wysokości 0,015% ceny sprzedaży za każdy dzień uchybienia terminowi począwszy od 91 dnia. Termin 30.11.2012r oznaczał dla powodów wybudowanie lokalu w tzw. standardzie deweloperskim oraz odbiór lokalu mieszkalnego, takie informacje posiadali też od dewelopera. Umowę deweloperską , podpisaną przez strony, przedłożyła strona pozwana.

/dowód:- akt notarialny z 13.09.2012r- umowa deweloperska k-8 ;

- przesłuchanie powoda K. K. k-154

- zeznania świadka J. Z. k-148 /.

Prace budowlane dotyczące budynku położonego na działce nr (...)obręb J.w K.zostały zakończone w dniu 14 lutego 2013r. Pismem z dnia 5.03.2013r strona pozwana zawiadomiła Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w K.o zakończeniu budowy oraz wniosła o wydanie decyzji o pozwolenie na użytkowanie budynku. Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K.z dnia 25.03.2013r udzielono pozwolenia inwestorowi na użytkowanie budynku wielorodzinnego położonego w K.obręb J.. Aktem notarialnym z dnia 25.04.2013r. ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego (...) oraz sprzedano powodom samodzielny lokal mieszkalny jako przedmiot odrębnej własności. Protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 25.04.2013 przekazano powodom lokal mieszkalny położony w K.przy ul. (...)wraz z miejscem parkingowym.

/ dowód : - odpis dziennika budowy k-62;

- zawiadomienie z 5.03.2013r o zakończeniu budowy k-64;

- decyzje nr (...) z 25.03.2013r k-66;

- akt notarialny z 25.04.2013r k-68;

- protokół zdawczo- odbiorczy lokalu k-15/.

Opóźnienia w zakończeniu budowy wynikały z nierealnego terminu zakładanego przez wykonawcę zakończenia budowy w okresie 6 miesięcy od dnia rozpoczęcia budowy tj. 1 marca 2012r. Zadaszenie budynku nastąpiło w listopadzie 2012r. i po zadaszeniu można było wykonywać w budynku prace instalacyjne i wykończeniowe, budynek był ogrzewany, zaś warunki atmosferyczne nie miały wpływu na opóźnienie budowy.

/ dowód : - zeznania świadka M. B. k-147 verte ;

- zeznania świadka K. P. k-147;

- zestawienie meteorologiczne k 126-130/.

Aktem notarialnym z dnia 16.04.2013r. notariusza A. S. sprostował oczywistą omyłkę w umowie deweloperskiej z dnia 13.09.2012r. przez skreślenie słów „piętnaście setnych procenta” a wpisanie „piętnaście tysięcznych procenta”.

Podczas odczytywania aktu notarialnego notariusz odczytał wysokość kary umownej oznaczonej cyfrą a nie słownie. Przed podpisaniem aktu notarialnego projekt umowy deweloperskiej notariusz przesłał stronom i żadna ze stron nie zgłosiła do niej zastrzeżeń. Również po odczytaniu aktu notarialnego strony nie zgłaszały uwag i nie miały zastrzeżeń co do wysokości oznaczonej kary umownej. Sporządzając protokół prostujący omyłkę notariusz nie miał żadnych wątpliwości, że wysokość kary umownej miała być oznaczona jako „piętnaście tysięcznych procenta”.

/dowód : - akt notarialny z 16.04.2013r k-17

- zeznanie notariusza A. S. k-169 verte/

Pismem z dnia 29.04.2013r powodowie wezwali stronę pozwaną do zapłaty kwoty 18.150 zł tytułem kary umownej za 55 dni opóźnienia. Strona pozwana odmówiła zapłaty kary umownej podtrzymując, że wysokość kary umownej winna wynosić 0,015% , oraz kwestionując wysokość żądanej przez powodów kary umownej.

/ dowód: - wezwanie do zapłaty 29.04.13r k-18;

- dowód odbioru k-20;

- pisma pozwanej z 6.05.2013r k-21, 3.06.2013r k-23 , 14.08.2013r. k. 24 i 26.08.2013r k-25/

Strona pozwana posiada siedzibę w miejscowości K..

/dowód: - odpis z KRS pozwanego k-51/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Bezsporne jest w sprawie, iż w dniu 13 września 2012r. strony zawarły umowę deweloperską, w dniu 14 lutego 2013r zostały zakończone prace budowlane dotyczące budynku położonego na działce nr (...) obręb J. w K., decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dnia 25.03.2013r udzielono inwestorowi na użytkowanie w/w budynku wielorodzinnego zaś aktem notarialnym z dnia 25.04.2013r sprzedano powodom samodzielny lokal mieszkalny w budynku jako przedmiot odrębnej własności i protokołem zdawczo- odbiorczym z dnia 25.04.2013r przekazano powodom lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...) wraz z miejscem parkingowym.

W umowie deweloperskiej z dnia 13.09.2012r. strony ustaliły termin zakończenia prac budowlanych na dzień 30 listopada 2012r. oraz prawo do odstąpienia przez powodów od umowy deweloperskiej zaś w wypadku nie wykonania

prawa odstąpienia – strona pozwana zobowiązała się do zapłaty dodatkowej kary umownej za każdy dzień uchybienia terminu wybudowania lokalu począwszy od 91 dnia.

Sąd uznał, w tym zakresie podzielając stanowisko powodów, że termin wybudowania lokalu, o którym mowa w §4 ust.3 umowy deweloperskiej stron, należy przyjąć jako 30 listopada 2012r oznaczony w §1 pkt 4 lit. b tejże umowy. Przede wszystkim wskazać należy, iż z przesłuchania powoda K. K. jak również z zeznań świadka J. Z. wynika, że z informacji dewelopera wynikało, iż wskazana w umowie data zakończenia prac budowlanych jako 30.11.2012r oznaczała odbiór lokalu mieszkalnego przez powodów. Także świadkowie K. P. i M. B. - inspektor nadzoru inwestorskiego, potwierdzili, że opóźnienia w zakończeniu budowy wynikały z nierealnego terminu zakładanego przez wykonawcę na zakończenie budowy w ciągu kilku miesięcy od dnia jej rozpoczęcia tj. 1 marca 2012r zaś zadanie budynku jesienią 2012r. pozwalało na wykonywanie prac instalacyjnych i wykonawczych, budynek był ogrzewany natomiast warunki atmosferyczne nie miały wpływu na opóźnienie budowy. Nadto wskazać należy, iż strona pozwana – w odpowiedzi na wezwanie powodów do zapłaty nie kwestionowała co do zasady konieczności zapłaty kary umownej i prawidłowości liczenia terminu opóźnienia w wybudowaniu lokalu a jedynie wysokość żądanej przez powodów kary umownej. W świetle powyższego, Sąd nie podzielił stanowiska strony pozwanej, że do przekroczenia terminu zakończenia prac budowlanych doszło z przyczyn niezależnych od pozwanego tj. warunków atmosferycznych czy też innej siły wyższej. Nadto podnieść należy, że postanowienia umowy deweloperskiej winny być sformułowane w sposób jednoznaczny i zrozumiały dla kupujących tym bardziej, że gotowa umowa została przedstawiona powodom do podpisania przez stronę pozwaną. Interpretacja zapisów takiej umowy, nawet zawartej w formie aktu notarialnego, nie powinna umożliwiać nadania im różnych znaczeń zaś wszelkie nasuwające się wątpliwości w tym zakresie winny być rozstrzygane na korzyść – powodów. Należy zwrócić uwagę też na przepis art. 65§2 kc stanowiący, że w umowach należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Wobec powyższego, mając na uwadze podniesienie okoliczności, Sąd uznał, iż w związku z uchybieniem strony pozwanej, powodom przysługuje roszczenie z zapłatą kary umownej za okres 55 dni od 1.03.2013r do 24.04.2014r tj. począwszy od 91 dnia, przyjmując datę zakończenia prac budowlanych na 30. 11. 2012r.

Zdaniem Sądu strona pozwana nie dotrzymała warunków zawartej umowy, opóźniła się z wykonaniem prac i w świetle zebranego materiału dowodowego nie budzi to wątpliwości – a zatem, zgodnie z art. 484§1 kc, kara umowna należy się wierzycielowi w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody.

Natomiast, co do wysokości kary umownej Sąd przyjął jako 0,015% (piętnaście tysięcznych procenta) gdyż w takiej wysokości została ona oznaczona cyfrą w umowie i to wytluszczoną; potwierdził to jednoznacznie notariusz A. S., podkreślając, że odczytując akt notarialny z 13.09.2012r. odczytał wysokość kary umownej oznaczonej cyfrą, a nie słownie zaś sporządzając protokół prostujący omyłkę nie miał żadnych wątpliwości, że wysokość kary umownej winna być oznaczona jako „piętnaście tysięcznych procenta”. Przed podpisaniem aktu notarialnego umowa została przesłana powodom do zapoznania i żadna ze stron nie zgłaszała zastrzeżeń, jak również takich uwag (zastrzeżeń) nie zgłaszano po odczytaniu aktu, mimo, że powodowie śledzili treść aktu na swoim egzemplarzu. Również strona pozwana w pismach do powodów – w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty – konsekwentnie przyjmowała wysokość kary umownej jako 0,015%. Wbrew twierdzeniom powodów, nie można w przedmiotowej sprawie zastosować przepisów prawa wekslowego dotyczącego oznaczenia wysokości sumy wekslowej, gdyż dotyczą one zupełnie innej materii i nawet w drodze analogii nie mogą być zastosowane. Nadto podkreślić należy, że zgodnie z art. 80§4 ustawy z dnia 14.02.1991r. Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. 2008.189.1158 ze zm.) notariusz może sprostować protokołem niedokładności, błędy pisarskie, rachunkowe lub inne, oczywiście omyłki i w tym zakresie do protokołu nie stosuje się przepisu m.in. art. 94§1, który stanowi, że akt notarialny przed podpisaniem powinien być odczytany przez notariusza, zaś przy odczytaniu aktu notariusz powinien się przekonać, że osoby biorące udział w czynności dokładnie rozumieją treść oraz znaczenie aktu, a akt jest zgodny z ich wolą.

W tym miejscu należy też wskazać, że powodowie nie kwestionując zapisu kary umownej – jako 0,015% - po odczytaniu aktu, przyjmowali treść aktu jako zgodny z ich wolą.

W tym stanie rzeczy należało przyjąć wysokość kary umownej należnej powodom w kwocie 1815 zł (220.000 zł x 55 dni x 0,015%), którą Sąd zasądził (pkt I wyroku) z ustawowymi odsetkami od dnia 13 maja 2013r., gdyż pismem z dnia 29.04.2013r. (nadanym 30.04.2013r. k. 20) powodowie wezwali pozwanego do zapłaty, nie określając jednak terminu zapłaty, zaś przyjmując czas potrzebny na doręczenie wezwania stronie pozwanej oraz ewentualne przygotowanie się pozwanego do wykonania zobowiązania – w tym wypadku, zdaniem Sądu, łącznie 12 dni – należne odsetki winny być uwzględnione od 13.05.2013r. (art. 455 kc w zw. z art. 481 kc).

Dalej idące powództwo podlegało oddaleniu (pkt II wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 100 kpc przy przyjęciu, że powodowie wygrali w 0,10% (1815: 18150) czyli należne koszty to 361,75 zł (0,10% x 3617,53 zł zestawienie kosztów k. 165), zaś strona pozwana wygrała w 0,90% czyli należne koszty to 3172,28 zł (0,90% x 3524,76 zł obejmujące 2400 zł koszty zastępstwa, 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa i 1107,76 zł koszty zestawień meteorologicznych).

Zatem stosunkowo rozliczając koszty, należało zasądzić od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 2810,53 zł (3172,28 zł – 361,75 zł) tytułem zwrotu części kosztów procesu (pkt III wyroku).