

*Sygn. akt VIII Ca 109/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 24 kwietnia 2013 r.*

*Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy*

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jadwiga Siedlaczek (spr.)
Sędziowie:	SSO Włodzimierz Jasiński SSO Małgorzata Kończal
Protokolant:	st. sekr. sądowy Krystyna Sytniewska

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2013 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. S.**

przeciwko **A. W.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 19 grudnia 2012 r.

sygn. akt I C 1056/12

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od powoda G. S. na rzecz pozwanej A. W. kwotę 1.200zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

Sygn. akt VIII Ca 109/13

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Toruniu wyrokiem z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie z powództwa G. S. przeciwko A. W. o zapłatę oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powód G. S. wniósł o zasądzenie od pozwanej tytułem kary umownej kwoty 33.900 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy ustalił, że w 2011 r. J. S., prowadzący firmę remontowo - budowlaną poszukiwał na rynku (...) nieruchomości lokalowych w celach inwestycyjnych. Lokale miały zostać wyremontowane, a następnie zbyte z zyskiem.

W związku z powyższym J. S. zawarł z biurem obrotu nieruchomościami (...)w T. umowę pośrednictwa na zakup w/w nieruchomości.

W tym samym czasie z w/w biurem obrotu nieruchomościami umowę pośrednictwa zawarła A. W.. Zawarta przez nią umowa dotyczyła sprzedaży pozostających wówczas do wyodrębnienia dwóch lokali w budynku wielorodzinnym położonym w T. przy ul. (...). Wszystkie lokale znajdujące się w tym budynku, również te niewyodrębnione, nadawały się do kapitalnego remontu.

Pośrednik współpracujący z w/w biurem obrotu nieruchomościami skontaktowała się z J. S. i przedstawiła mu ofertę A. W..

J. S. zainteresował się ofertą. Doszło do spotkania i po obejrzeniu lokali przez J. S. i jego ojca G. S. zapadła decyzja o ich kupnie. Nabywcą lokali miał być G. S..

Wszelkie kwestie dotyczące sprzedaży uzgadniane były przez B. W., działającego w imieniu A. W. na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa z dnia 13 października 2010 r., z J. S. działającym w imieniu G. S..

W dniu 18 lipca 2011 r. pomiędzy G. S. i A. W. reprezentowaną przez B. W. doszło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży prawa własności do niewyodrębnionych wówczas dwóch lokali na I piętrze budynku położonego w T. przy ul. (...).

Zgodnie z postanowieniami w/w umowy sprzedający zobowiązał się uzyskać zaświadczenie o samodzielności lokali nr (...) i (...), a następnie wyodrębnić te lokale i sprzedać kupującemu, a kupujący do zapłaty umówionej ceny. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w terminie 7 dni od dnia uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokali, lecz nie później niż do dnia 30 sierpnia 2011 r. Poza tym sprzedający zobowiązał się do wykonania własnym sumptem i na własny koszt określonych prac w zakreślonym do tego terminie tj.: wymiany pionów kanalizacyjnych i ich doprowadzenia, wymiany pionów zimnej wody i doprowadzenia nowych pionów zimnej wody, doprowadzenia po dwa piony ciepłej wody oraz doprowadzenia instalacji centralnego ogrzewania do dnia 15 sierpnia 2011 r.; wymiany pionów energetycznych do dnia 30 sierpnia 2011 r.; wykonania instalacji centralnego ogrzewania gazowego z kotłownią zlokalizowaną w piwnicy do dnia 15 września 2011 r., a nadto do wykonania remontu klatki schodowej. Wszelkie w/w prace miały zostać wykonane na koszt sprzedającego w sposób i metodami uznanymi przez niego za stosowne, według własnego wyboru, zgodnie z obowiązującymi standardami budowlanymi. Na wypadek niezachowania przez sprzedającego terminów wykonania prac, za wyjątkiem remontu klatki schodowej, została przewidziana kara umowna za każdy dzień zwłoki w wysokości 100 zł.

W dniu 25 lipca 2011 r. w wykonaniu zobowiązań z umowy przedwstępnej, B. W. złożył wniosek o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) w T..

W dniu 28 lipca 2011 r. w związku z powyższym wnioskiem zostało wydane zaświadczenie o samodzielności lokali w w/w budynku tj. lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego na I piętrze, składającego się z przedpokoju, łazienki, pokoju z aneksem kuchennym i dwóch pokoi wraz przynależnym do niego pomieszczeniem piwnicznym i lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego na I piętrze, składającego się z kuchni z jadalnią, łazienki i pokoju wraz przynależnym do niego pomieszczeniem piwnicznym.

Jeszcze tego samego dnia B. W. kontaktował się z J. S. odnośnie ustalenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i uzyskał informację, że G. S. przebywa w sanatorium i nie może stawić się na podpisanie aktu notarialnego w ciągu kilku najbliższych dni.

Termin 7-dniowy określony umową przedwstępną, do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie został zachowany. W związku z zaistniałym stanem rzeczy A. W. rozważała możliwość odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku. Po prośbach J. S. postanowiła jednak zawrzeć umowę wyodrębnienia i sprzedaży lokali.

W ramach przygotowań do podpisania umowy uzgodniono z J. S. termin i miejsce jej podpisania oraz skontaktowano się z nim odnośnie ostatecznej treści aktu notarialnego.

W dniu 22 sierpnia 2011 r. przed notariuszem B. D. w Kancelarii Notarialnej w B. aktem notarialnym Rep. A nr (...) B. W. działający w imieniu A. W. i G. S. wraz z małżonką B. S. ustanowili odrębną własność lokali mieszkalnych nr(...) i (...) w budynku położonym w T. przy ul. (...), a następnie B. W. działający w imieniu A. W. zbył na rzecz G. i B.S.wyodrębnione lokale.

Do w/w umowy kupujący przystąpili pomimo tego, że nie został wykonany I etap prac, obejmujący wymianę pionów kanalizacyjnych i ich doprowadzenia, wymianę pionów zimnej wody i doprowadzenia nowych pionów zimnej wody, doprowadzenia po dwa piony ciepłej wody oraz doprowadzenia instalacji centralnego ogrzewania. W umowie tej nie określono na nowo terminów prac wymienionych § 2 ust. 2 umowy przedwstępnej. Wskazano jedynie, że kupujący przyjęli do wiadomości, iż sprzedająca nie posiada dla wyodrębnionych lokali mieszkalnych świadectw charakterystyki energetycznej, o których mowa w art. 5 ust. 3 i 4 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane Dz.U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1118 z późn. zm./.

Strony poza w/w umową ustaliły, że przedmiotowe prace w dalszym ciągu mają zostać wykonane przez sprzedającą. Nie został ustalony konkretny termin wykonania tych prac.

A. W. przystąpiła do wykonania prac remontowych. Zostały przez nią wykonane wszystkie prace poza remontem klatki schodowej. Wykonanie tych prac przedłużało się w związku z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków, koniecznością zlecenia wykonania projektu innemu projektantowi i braku współpracy ze strony Wspólnoty Mieszkaniowej.

Pismem z dnia 10 lutego 2012 r. G. S. wezwał męża pozwanej B. W. do wykonania prac i uzgodnienia harmonogramu ich wykonania, wówczas odstąpi od naliczenia kar umownych w kwocie 17.800 zł. Odpowiedź miała być udzielona do 22 lutego 2012 r. po uprzednim uzgodnieniu wszystkich szczegółów z ojcem powoda J. S..

W dniu 19 lipca 2012 r. G. S. skierował pismo o podobnej treści bezpośrednio do pozwanej. Powód wskazał, że aktualnie kara umowna wynosi 33.800 zł. Zwrócił się do pozwanej o wywiązanie się z obowiązków wskazanych w tym piśmie do dnia 26 lipca 2012 r. Ewentualną decyzję o naliczeniu kary umownej powód uzależnił od dalszego zachowania pozwanej.

Przed Sądem Rejonowym w Toruniu zawisła sprawa sygn. akt X C 950/12 w związku z brakiem zapłaty przez J. S. prowizji na rzecz biura obrotu nieruchomościami (...)w T..

Sąd Rejonowy wskazał, że bezspornym w przedmiotowej sprawie było, iż strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży prawa własności do niewyodrębnionych wówczas dwóch lokali na I piętrze budynku położonego w T. przy ul. (...). Poza sporem było również, że w umowie tej pozwana zobowiązała się do wykonania wskazanych w niej prac w określonych do tego terminach, jak również że zastrzeżono karę umowną na wypadek zwłoki w ich wykonaniu. Nie kwestionowanym przez strony było także, że ostatecznie doszło do wyodrębnienia i sprzedaży lokali, a nadto, że na dzień ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności, pozwana była już w zwłoce z wykonaniem części prac. Istota sporu niniejszej sprawy sprowadzała się natomiast do odpowiedzi na pytanie, czy strony odstąpiły

od postanowień umowy przedwstępnej dotyczących terminów wykonania prac, a co za tym idzie – od postanowień dotyczących kary umownej.

W ocenie Sądu Rejonowego mając na względzie powyższe oraz zebrany w sprawie materiał dowodowy, jak również obowiązujące normy prawa i dorobek orzecznictwa w zakresie ich wykładni, na wcześniej postawione pytanie dotyczące zasadności żądania kary umownej należało udzielić odpowiedzi negatywnej.

Sąd I instancji przypominał, że w myśl art. 389 §1 kc umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy /umowa przedwstępna/, powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Natomiast zgodnie z § 2 jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiąże termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia.

Treść umowy przedwstępnej nie musi ograniczać się do istotnych postanowień kontraktu przyznanego i może zawierać wiele innych klauzul, które strony będą zobowiązane wprowadzić następnie do umowy zawieranej w przyszłości. Należy jednak zauważyć, że strony – zawierając umowę przyrzeczoną – zachowują pełną swobodę w określeniu jej treści, która może istotnie odbiegać od uzgodnień zawartych w umowie przedwstępnej.

W umowie przedwstępnej mogą także zostać zamieszczone dodatkowe zastrzeżenia umowne, jak na przykład: warunek, termin, kara umowna, zadatek czy prawo odstąpienia.

W myśl art. 483 §1 kc można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy /kara umowna/. Natomiast zgodnie z brzmieniem art. 484 §1 kc zd. 1 w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody.

Sąd Rejonowy wskazał, że w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego nie budziło wątpliwości, że strony odstąpiły od postanowień dotyczących terminów wykonania remontów i kary umownej.

W stanie faktycznym sprawy kara umowna została zastrzeżona w umowie przedwstępnej na wypadek zwłoki w wykonaniu prac wskazanych § 2 ust. 2 umowy przedwstępnej /za wyjątkiem klatki schodowej/ za każdy dzień w wysokości 100 zł. Powyższe postanowienia nie zostały uregulowane odmiennie w umowie ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności, strony nie określiły na nowo terminów prac wskazanych § 2 ust. 2 umowy przedwstępnej. W ocenie Sądu I instancji taki stan rzeczy wbrew twierdzeniom powoda, nie oznaczał, że w dalszym ciągu pozwana była zobowiązana do wykonania prac w terminach wskazanych w umowie przedwstępnej.

Z okoliczności faktycznych sprawy wynikało, że na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej powód doskonale zdawał sobie z tego sprawę, że pozwana nie wykona umówionych prac w określonych do tego terminach. Mianowicie nie został wówczas jeszcze wykonany I etap prac obejmujący wymianę pionów kanalizacyjnych i ich doprowadzenia, wymianę pionów zimnej wody i doprowadzenia nowych pionów zimnej wody, doprowadzenia po dwa piony ciepłej wody oraz doprowadzenia instalacji centralnego ogrzewania, którego termin upłynął przed dniem, w którym została zawarta umowa przyrzeczona. Powodowi jednak bardzo zależało na zawarciu umowy przyrzeczonej i nakłaniał drugą stronę do jej sfinalizowania.

Z kolei druga strona miała świadomość tego, że mogła żądać od powoda naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej, do zawarcia której nie doszło w określonym do tego terminie z jego winy i nie chciała przystąpić do podpisania aktu notarialnego, gdyby w dalszym ciągu powód domagał się wykonania prac zgodnie z pierwotnymi ustaleniami.

W takim stanie rzeczy strony doszły do ustnego porozumienia, że prace zostaną wykonane, ale w terminach późniejszych. Zresztą sam powód podczas przesłuchania podkreślał, że zależało mu na wykonaniu tych prac, przy czym mogły one zostać wykonane później. Tym samym strony odstąpiły od postanowień dotyczących kary umownej zawartych w umowie przedwstępnej.

Natomiast jeżeli chodzi o nowy termin ich wykonania i ewentualne konsekwencje w przypadku zwłoki dla strony pozwanej, podkreślenia w tym miejscu wymaga, że w myśl ogólnej zasady wyrażonej w art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W związku z powyższym na stronie powodowej ciążył obowiązek wykazania, jakie były nowe ustalenia stron, co do terminów wykonania prac i ewentualnej odpowiedzialności pozwanej za ich przekroczenie.

Strona powodowa utrzymywała, że prace miały zostać wykonane przed okresem zimowym. Nie przedstawiła jednak żadnych dowodów na poparcie swych twierdzeń.

Mając na uwadze powyższe Sąd, na podstawie art. 484 §1 kc a contrario, orzekł jak w pkt 1 sentencji wyroku.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 98 kpc.

**Apelację** od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając mu sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że:

- ustalone w umowie z dnia 18 lipca 2011 r. zobowiązanie do wykonania prac remontowych, dla których zastrzeżono kary umowne nie było zobowiązaniem oddzielnym od zobowiązania stron do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości lokalowych,
- zobowiązania umowne, dla których zastrzeżono kary umowne dotyczyły wykonania prac w lokalach umownych,
- strony dokonały ustnego porozumienia w zakresie zmiany terminów wykonania zobowiązań umownych,
- strona pozwana nie chciała przystąpić do podpisanego aktu notarialnego,
- prace remontowe nie zostały wykonane przez pozwaną w terminie z przyczyn niezależnych od niej. Skarżący zarzucił także naruszenie przepisów prawa materialnego – art. 76 kc, art. 65 kc oraz 455 kc.

Wskazując na powyższe powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez rozstrzygnięcie zgodnie z żądaniem pozwu, a także zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

**W odpowiedzi na apelację** pozwana wniosła o jej oddalenie jako bezzasadnej oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja nie podlegała uwzględnieniu.**

Sąd Okręgowy w całości utożsamia się z motywami rozstrzygnięcia pierwszoinstancyjnego.

Zdaniem Sądu II instancji w okolicznościach sprawy niniejszej przede wszystkim nie znajdował potwierdzenia najdalej idący zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego. Bezsprzecznym jest, że między stronami w dniu 18 lipca 2011 r. doszło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży prawa własności do niewyodrębnionych dwóch lokali, w której to pozwana – jako strona sprzedająca zobowiązała się uzyskać zaświadczenie o samodzielności przedmiotowych lokali oraz wyodrębnić te lokale i sprzedać je kupującemu. Sprzedająca zobowiązała się również w umowie przedwstępnej do wykonania na własny koszt określonych prac w określonym terminie, z zastrzeżeniem że na wypadek niezachowania przez pozwaną terminów wykonania prac, za wyjątkiem remontu klatki schodowej, zostanie naliczona kara umowna za każdy dzień zwłoki w wysokości 100 zł (§2 ust. 2 i 3). Co prawda mając na uwadze cel i charakter przedwstępnej

umowy sprzedaży, nie można przeprowadzić wnioskowania, że wskazane powyżej zobowiązania pozwanej wykonania określonych prac remontowych są postanowieniami łączącej strony umowy przedwstępnej, mimo iż zawierają się w jej ramach. Jednakże nie ma także podstaw do uznania, że przedmiotowe zobowiązania wykonania określonych prac w określonych do tego terminach wiążą nadal pozwaną. W szczególności okoliczności zawarcia umowy przyrzeczonej pozwalają na przyjęcie, że kupujący, akceptując stan robót na chwilę kupna lokali, wyraził faktycznie zgodę na ukończenie prac w późniejszym terminie. W tym zakresie sam powód wskazał, że poprosił stronę pozwaną o jak najszybsze zakończenie prac, mając świadomość tego, że opóźnienia były spowodowane warunkami niezależnymi od pozwanej (k. 75). Powyższe pozwala na uznanie, że strony w sposób dorozumiany zmieniły postanowienia w przedmiocie zobowiązania pozwanej do wykonania określonych prac w określonych do tego terminach, co w konsekwencji prowadzi do tego, że strony także przestały wiązać postanowienia dotyczące kar umownych.

Jednocześnie powód w żaden sposób nie wykazał zarówno wyznaczenia przez strony nowego terminu wykonania przez pozwaną przedmiotowych prac remontowych, jak też określenia ewentualnych konsekwencji w przypadku zwłoki dla strony pozwanej, do czego powód był zobowiązany według zasady ciężaru dowodu (art. 6 kc). Przeciwnie powód wprost przyznał, że nie było żadnych regulacji w tym przedmiocie, tak w akcie notarialnym, jak i ustnie .

Równocześnie w ocenie Sądu Okręgowego bezzasadne okazały się zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego.

Sąd Okręgowy mając na podstawie powyższe orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 kpc. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 §1 kpc w zw. z art. 108 §1 kpc oraz §6 pkt 5 i §12 ust. 1 pkt 1 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 (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).