

Sygn. akt I C 1240/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lipca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 lipca 2016 r. w G. sprawy z powództwa M. W. przeciwko (...) spółka akcyjna spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) spółka akcyjna spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w G. na rzecz powódki M. W. kwotę 43.945,03 zł (czterdzieści trzy tysiące dziewięćset czterdzieści pięć złotych trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2 października 2013 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego (...) spółka akcyjna spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w G. na rzecz powódki M. W. kwotę 4.615 zł (cztery tysiące sześćset piętnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1240/15

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

W dniu 13 marca 2013 r. M. W. zawarła z (...) S.A. spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w G. umowę deweloperską i sprzedaży – w formie aktu notarialnego.

Dowód: umowa, k. 14-27

W związku z negatywną oceną zdolności kredytowej przez bank, do którego powódka – za pośrednictwem H. M. – złożyła wniosek kredytowy (Bank (...) S.A.), nie posiadała środków na sfinansowanie III raty płatności przewidzianej w umowie z dnia 13 marca 2013 r. (kwota 71.500 zł w terminie do 27 kwietnia 2013 r.). Pismo H. M. informujące (...) S.A. SKA o braku zdolności kredytowej M. W. wpłynęło do dewelopera w dniu 10 kwietnia 2013 r.

Dowód: pismo H. M., k. 67

Pismem z dnia 12 kwietnia 2013 r. M. W. zwróciła się do pozwanego o „bezkosztowe rozwiązanie umowy”. Prosiła o zwrot wpłaconych dotychczas pierwszych dwóch rat (łącznie 100000 zł).

Dowód: pismo, k. 68

W odpowiedzi deweloper odmówił zgody na „bezkosztowe” rozwiązanie umowy, a następnie (pismem z dnia 10 maja 2013 r.) ponownie wezwał powódkę do zapłaty III raty (71.500 zł) w terminie 30 dni pod rygorem odstąpienia od umowy.

Dowód: pismo, k. 69

pismo, k. 70

Pismem z dnia 13 sierpnia 2013 r. deweloper poinformował powódkę, że nie skorzysta z prawa do odstąpienia od umowy, jeżeli powódka uiszczy III. ratę powiększoną o odsetki umowne od 28 kwietnia 2013 r. Wyzaczył w tym celu powódce dodatkowy termin do dnia 15 września 2013 r.

Dowód: pismo, k. 71

Pomimo bezskutecznego upływu terminu 15 września 2013 r. deweloper w dalszym ciągu nie korzystał z prawa do odstąpienia od umowy, lecz pismem z dnia 24 września 2013 r. ponownie wezwał powódkę do zapłaty III. raty z odsetkami.

Dowód: pismo, k. 72

Dopiero w dniu 2 października 2013 r. pozwany odstąpił od umowy na podstawie § 12 ust. 1 umowy, potrącając z wpłaconych mu 100.000 zł 8% ceny nabycia brutto (39.200 zł), odsetki umowne (4.670 zł), koszty wykreślenia roszczeń (75 zł). Zwrócił więc powódce łącznie 56.054,97 zł.

Dowód: pismo, k. 74

Ocena dowodów

Do prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy wystarczające były dokumenty prywatne dołączone do pism stron. Nie były one kwestionowane i zdaniem sądu posiadają wystarczającą wartość dowodową. Zeznania przesłuchanych na rozprawie osób (świadków i stron) generalnie są jedynie komentarzem do obiegu pism stron i nie wnoszą niczego nowego, istotnego do wyjaśnienia sprawy.

Kwalifikacja prawna

Z zebranego materiału dowodowego wynika jednoznacznie, że wyłączną przyczyną odstąpienia od umowy przez pozwanego było niewykonanie przez powódkę obowiązku świadczenia pieniężnego (płatność III. raty w kwocie 71.500 zł).

§ 12 ust. 1 umowy stron przewidywał, że w razie opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat powód mógł odstąpić od umowy i zachować kwotę wskazaną w § 6 ust. 10 umowy (czyli 8% ceny brutto) i „koszty wykreślenia roszczeń”.

W tym przypadku doszło więc do modelowego przypadku zastrzeżenia kary umownej na wypadek niespełnienia przez dłużnika świadczenia pieniężnego, co jest sprzeczne bezwzględnie obowiązującą normą z art. 483 § 1 k.c.

W orzecznictwie sądowym od strony ilościowej niewątpliwie dominuje pogląd, że jakkolwiek nie można a priori wykluczyć dopuszczalności zastrzegania kar umownych na wypadek odstąpienia od umowy, to jednak w przypadku, gdy rzeczywistą przyczyną odstąpienia od umowy jest niewykonanie zobowiązania pieniężnego, takie zastrzeżenie jest sprzeczne z art. 483 § 1 k.c. (por. m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 19 marca 2008 r., sygn. I ACa 139/08, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 marca 2014 r., I ACa 1112/13, wyrok Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 11 czerwca 2015 r., II Ca 213/15, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 kwietnia 2011 r., I ACa 1135/10). Sąd powyższe poglądy podzielił jako trafne i przekonujące.

Odmierna linia orzecznicza (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2014 r., II CSK 529/13) zdaniem Sądu nie jest słuszna, gdyż prowadzi do utraty znaczenia prawnego przepisu art. 483 § 1 k.c., który w każdej sytuacji może być obchodzony za pomocą prostego zabiegu polegającego na dodaniu do umowy prawa odstąpienia połączonego z karą umowną. Dołączenie do niezgodnego z prawem zastrzeżenia dodatku w postaci umownego prawa odstąpienia nie może być dopuszczalnym w państwie prawa środkiem obchodzenia norm bezwzględnie obowiązujących, gdyż bezpodstawnie relatywizuje ich efektywność.

Należy też dodać, że niezgodność § 12 ust. 1 umowy stron z art. 483 § 1 k.c. dotyczy nie tylko 8% ceny brutto, lecz także „kosztów wykreślenia roszczeń”. Jest to de facto jedna kara umowna, tylko sformułowana bardziej drobiazgowy sposób. Należy też zauważyć, że w umowie w ogólnie nie było podstaw do obciążania powódki odsetkami od 8% ceny brutto. Byłoby to też wewnętrznie sprzeczne z przedstawionym wyżej poglądem Sądu orzekającego – nie można obciążyć konsumenta odsetkami od niezgodnej z prawem kary umownej.

Należy wyjaśnić, że sposób sformułowania uznanego za niezgodny z prawem (art. 58 § 1 i § 3 k.c.) ustępu umowy (§ 12 ust. 1) jest w istocie karą umowną (tj. pełni dokładnie taką właśnie funkcję), mimo tego, że unika bezpośredniego językowego nawiązania do kodeksowej nazwy tej instytucji. Nie jest to też inne – wynikające z zasady swobody umów (art. 353¹ k.c.) – zbliżone do kary umownej, a nie będące nią, uregulowanie.

Rozpatrywanym w niniejszym procesie postanowieniem umownym, którego nieważność stanowiła podstawę wyroku był § 12 ust. 1, a nie § 6 ust. 10. To nie § 6 ust. 10 był samodzielną podstawą odstąpienia od umowy i naliczenia sum „zatrzymanych” przez pozwanego, lecz § 12 ust. 1. Zawarte w § 12 ust. 1 odwołanie do § 6 ust. 10 nie powoduje, że niezwrócona powódce po odstąpieniu od umowy suma pozostaje zadatkiem, do którego zatrzymania uprawniony byłby pozwany. Nawet jeżeli umowna konstrukcja kary umownej odwołuje się do konstrukcji zadatku, to dalej pozostaje sprzeczna z prawem z uwagi na jej zastrzeżenie na wypadek niewykonania przez zobowiązanego świadczenia pieniężnego. Przepis art. 483 § 1 k.c. nie może być obchodzony ani odwołaniem się do konstrukcji zadatku, ani połączeniem z umownym odstąpieniem od umowy. W praktyce oznacza to, że § 6 ust. 10 mógłby mieć zastosowanie tylko wówczas, gdyby przyczyną odstąpienia od umowy przez pozwanego było niewykonanie przez powódkę świadczenia niepieniężnego (np. w sytuacji, gdy po wpłaceniu pełnej ceny nabycia odmawiała przystąpienia do umowy notarialnej przenoszącej na nią własność lokalu [umowa przyrzeczona]).

Reasumując, pozwany po rozwiązaniu umowy – wobec nieważności zastrzeżenia, którego podstawą jest zatrzymanie dochodzonych pozwem kwot – jest obecnie bezpodstawnie wzbogacony, gdyż spełnione i niezwrócone powódce świadczenie jest obecnie świadczeniem nienależnym, gdyż zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty (art. 410 § 2 k.c.).

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie I. sentencji na mocy art. 410 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i § 2 k.c.

Sąd nie analizował abuzywności wzorca umownego, gdyż przedstawione wyżej przyczyny rozstrzygnięcia skutkują wnioskami dalej idącymi (nieważność części umowy).

Koszty

O kosztach procesu orzeczono w **punkcie II.** sentencji na mocy art. 98 § 1 k.p.c. Na zasądzone od przegrywającego pozwanego na rzecz powódki zasądzone zwrot: opłaty sądowej (2.198 zł), opłaty za czynności adwokackie w stawce minimalnej (2.400 zł, § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie [...]), opłaty skarbowe od pełnomocnictwa (17 zł).