

Sygn. akt VIII GC 197/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Agnieszka Górską

Protokolant sekr. sąd. Monika Karczmarska

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2017 r. na rozprawie

sprawy z powództwa K. H.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w D.

o zapłatę

I zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D. na rzecz powoda K. H. kwotę 212.001,6 zł (dwustu dwunastu tysięcy jeden złotych sześćdziesięciu groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 kwietnia 2015 r.;

II oddala powództwo w pozostałej części;

III zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 8791 zł (ośmiu tysięcy siedmiuset dziewięćdziesięciu jeden złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt: VIII GC 197/15

UZASADNIENIE

Powód K. H. wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D. kwoty 565066,61 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód powołał się na umowę z 6 września 2013 roku o ustanowieniu odrębnej własności lokali i sprzedaży, na mocy której strony ustanowiły odrębną własność lokali mieszkalnych nr (...), które powód nabył za łączną cenę 1.913.304,71 zł. Strony określiły zakres prac niezbędnych do wykonania przez pozwaną, uzgadniając termin ich wykonania - dwa miesiące licząc od dnia zawarcia umowy. Zastrzegły równocześnie karę umowną za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu prac w wysokości 0,3% łącznej ceny przedmiotów umowy za każdy dzień opóźnienia. W następstwie opóźnienia w wykonaniu umówionych prac trwającego do 10 lutego 2014 roku, nieusunięcia stwierdzonych wad a następnie obniżenia ceny z tego tytułu w dniu 12 sierpnia 2014 roku, za okres od 7 listopada 2013 roku do 11 sierpnia 2014 roku powód naliczył karę umowną z tytułu opóźnienia w wykonania umowy. W dniu 1 października 2014 roku złożył oświadczenie o potrąceniu kwoty 1592940,00 zł z wierzytelnością pozwanego o zapłatę reszty ceny z tytułu sprzedaży w kwocie 531000 zł. Kwotę tę pozwana wyegzekwowała od powoda wraz z opłatą egzekucyjną w wysokości 31919,30 zł, kosztami zastępstwa w kwocie 1800 zł, wydatkami gotówkowymi 220,31 zł oraz kosztami procesu 127 zł. Pozwana, mimo wezwania do zwrotu tych kwot pismem z 15 kwietnia 2015 roku, zwrotu nie dokonała. Tym samym osiągnęła kosztem powoda korzyść majątkową bez podstawy prawnej i jest zobowiązana do jej zwrotu. Powód jako

podstawę prawną powództwa wskazał również treść art. 415 k.c. podnosząc, że pozwana bezpodstawnie prowadząc postępowanie egzekucyjne wyrządziła w majątku powoda szkodę.

W odpowiedzi na pozew (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w D. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Pozwana zakwestionowała zarówno istnienie wierzytelności powoda z tytułu kary umownej, jak również skuteczne jej potrącenie z wierzytelnością pozwanej przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego. Pozwana wskazała, że prace wykończeniowe zostały zakończone w dniu 25 listopada 2013 roku, na co wskazuje rodzaj braków stwierdzonych 18 listopada 2013 roku i czas potrzebny na ich wykonanie. Od tego czasu lokale – wyłącznie z winy powoda – nie zostały odebrane. Nadto, z powodu stwierdzonych niewielkich usterek, pozwana zgodziła się na obniżenie ceny o zaproponowaną przez powoda kwotę 60000 zł, co zamknęło całość sporu pomiędzy stronami. Wobec niemajątkowego charakteru zobowiązania pozwanej, zapis o odsetkach karnych za każdy dzień opóźnienia należy, zdaniem pozwanej, traktować jako nieważny. Ustanowienie kary umownej w postaci odsetek umownych w wysokości 0,3% wartości zakupionych lokali za każdy dzień opóźnienia pozwanej jest nieważne również z uwagi na jej wysokość. Pozwana podkreśliła, że ustalone odsetki karne powinny być liczone od ceny przedmiotów za każdy dzień opóźnienia, a nie od łącznej ceny lokali. Powołując się na przepis art. 359 §2² k.c. i maksymalną wysokość odsetek w kwocie 24.420,82 zł, wobec wskazywanej przez powoda kwoty 1.592.940,00 zł, nawet tak wyliczoną kwotę uznała za rażąco wygórowaną, wnosząc na podstawie art. 484 §2 k.c. o jej miarkowanie. Zaprzeczyła wreszcie, by doszło do naruszenia przez nią jakichkolwiek norm prawnych, a w konsekwencji by spełnione zostały wszystkie przesłanki odpowiedzialności z art. 405 k.c. bądź też art. 415 k.c.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. H. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie handlu nieruchomościami.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w D. prowadzi działalność w zakresie wznoszenia budynków, zarządzania nieruchomościami, w tym ich sprzedaży bądź wynajmu na cele turystyczne. Jedynym członkiem zarządu spółki jest A. Ł..

Dowód:

- odpis z (...) powoda – k. 11;

- informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z KRS pozwanej – k. 12-16 verte;

Dnia 3 września 2012 roku strony zawarły umowę deweloperską (Rep. A nr (...)), na mocy której pozwana zobowiązała się do wybudowania do dnia 31 grudnia 2012 roku budynku mieszkalno-rekreacyjnego z podziemnym garażem w D. na działce nr (...) oraz – w terminie do 31 maja 2013 roku – do ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych o nr budowlanych (...) i przeniesienia własności każdego z nich na powoda, jak również do ustanowienia odrębnej własności lokalu – garażu wielostanowiskowego i przeniesienia udziału we współwłasności tego lokalu na rzecz powoda. Nadto pozwana zobowiązała się do sprzedaży powodowi udziału wynoszącego (...) części w prawie wieczystego użytkowania działki nr (...). Strony ustaliły, że „Łączna cena nabycia Przedmiotowych Lokali Mieszkalnych oraz udziału we współwłasności Garażu Wielostanowiskowego i Udziału w Drodze brutto (dalej (...)) wynosi 2.217.793,25 zł”.

Dowód:

- umowa z 03.09.2012r. Rep. A nr (...) wraz z załącznikami (projektami i harmonogramem) – k. 56-119;

Na mocy umowy przedwstępnej przyrzeczenia sprzedaży zawartej w formie pisemnej w dniu 17 lipca 2013 roku strony zobowiązały się do zawarcia w terminie do dnia 15 sierpnia 2013 roku umowy ustanowienia odrębnej własności i

przeniesienia na powoda własności (...), pomieszczeń gospodarczych, udziału 6/60 we współwłasności (...) (...) oraz udziału (...) we współużytkowaniu wieczystym działki nr (...). W §7 strony ustaliły (...) przedmiotów umowy na kwotę 1970000,00 zł brutto, w tym 500000 zł za lokal mieszkalny nr (...), 510000 zł za lokal mieszkalny nr (...) i 910000 zł za lokal mieszkalny nr (...) oraz 45000 zł za garaż wielostanowiskowy i 5000 zł za udział w prawie wieczystego użytkowania działki nr (...). Strony ustaliły, że (...) przedmiotów umowy zostanie zapłacona przez powoda: 10% w terminie 7 dni roboczych licząc od dnia podpisania tej umowy, 60% w terminie do 7 dni od dnia podpisania umowy przeniesienia własności oraz 30% w terminie do 7 dni roboczych licząc od dnia wykonania wszystkich opisanych w umowie i ustalonych przez strony prac adaptacyjnych w wymienionych lokalach.

Pozwana zobowiązała się przy tym dokonać własnym kosztem zmian projektowo-budowlanych w (...) (w lokalu nr (...) zamknięcie otworu i wycięcie nowego otworu pomiędzy X i XI piętrem wraz z wybudowaniem nowych schodów – klatki schodowej pomiędzy poziomami tak, aby stworzyć dwie niezależne jednostki, wyburzenie części starych i wybudowanie nowych ścianek działowych oraz wykonanie pełnego zakresu wszystkich instalacji wewnętrznych zgodnie z dostarczonym przez nabywcę szkicem; w lokalach: (...) wyburzenie oraz wykonanie dodatkowych ścianek działowych zgodnie z dostarczonym przez nabywcę szkicem) oraz do zakończenia tych prac w terminie do dwóch miesięcy od dnia podpisania umowy przeniesienia własności. Strony uzgodniły, że w przypadku przekroczenia tego terminu powodowi przysługiwać będą karne odsetki w wysokości 0,3% (...), o której mowa w §7, za każdy dzień opóźnienia.

Dowód:

- umowa przedwstępna przyrzeczenia sprzedaży z 17.07.2013r. wraz z załącznikami – k. 120-137;

W dniu 6 września 2013 roku A. Ł. reprezentujący pozwaną oraz K. H. zawarli notarialną (Rep. A nr (...)) umowę ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży. Przedmiotem tej umowy było przysługujące pozwanej prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) położonej w obrębie nr 3 przy ul. (...) w D. (KW nr (...)) oraz prawo współwłasności znajdującego się na niej budynku przy ul. (...), jak również prawo współużytkowania wieczystego działki nr (...) (KW nr (...)).

Na mocy zawartej umowy pozwana ustanowiła odrębną własność lokali:

- nr (...) (o powierzchni 114,94m²), z którego to lokalu własnością związany będzie udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części

- nr (...) (o łącznej powierzchni 67,08m²), z którego to lokalu własnością związany będzie udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części

- nr (...) (o łącznej powierzchni 68,33m²) z którego to lokalu własnością związany będzie udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części.

Strony ustaliły cenę sprzedaży lokalu nr (...) na kwotę 1.006.200,67 zł brutto, lokalu nr (...) na kwotę 432.162,67 zł brutto oraz lokalu nr (...) na kwotę 474.941,37 zł brutto.

Udział wynoszący (...) części w prawie wieczystego użytkowania działki nr (...) został sprzedany za cenę 457,56 zł, zaś udział 6/60 części we współwłasności nieruchomości, stanowiącej lokal niemieszkalny za cenę 56.237,73 zł brutto. Łączna cena sprzedaży wszystkich lokali oraz praw wyniosła 1.970.000,00 zł brutto.

Poza zapłaconą już kwotą zadatku w wysokości 197.000 zł, powód zobowiązał się do zapłaty na rzecz pozwanej kwoty 1.182.000,00 zł w terminie 7 dni roboczych licząc od dnia zawarcia umowy oraz kwoty 591.000,00 zł w terminie 7 dni roboczych licząc od wykonania prac adaptacyjnych wskazanych w §6 umowy. Poddał się przy tym tytułem terminowego wykonania tych zobowiązań finansowych rygorowi egzekucji z aktu notarialnego stosownie do art. 777 §1 pkt 4 k.p.c.

W §6 pkt 1 umowy pozwana zobowiązała się do wykonania własnym kosztem zmian projektowo-budowlanych we wszystkich lokalach:

– w lokalu nr (...) do zmiany miejsca otworu pomiędzy X i XI piętrem wraz z wybudowaniem nowych schodów pomiędzy tymi poziomami, wyburzenia części starych i wybudowania nowych ścianek działowych oraz wykonania pełnego zakresu wszystkich instalacji wewnętrznych zgodnie ze szkicem powoda,

- w lokalach nr (...) do wyburzenia części starych i wybudowania nowych ścianek działowych zgodnie ze szkicami powoda.

W §6 pkt 2 umowy pozwana zobowiązała się zakończyć prace wymienione w pkt 1 w terminie do dwóch miesięcy licząc od dnia zawarcia umowy. Strony ustaliły również, że „w przypadku przekroczenia tego terminu nabywcy przysługiwać będą karne odsetki w wysokości 0,3% łącznej ceny przedmiotów niniejszej umowy, o której mowa powyżej, za każdy dzień opóźnienia”.

Strony ustaliły także, że powód ma prawo do wykonywania innych prac adaptacyjno-wykończeniowych w okresie wykonywania prac przez spółkę i posiada do nich nieograniczony dostęp.

Po zgłoszeniu zakończenia prac i dokonaniu ich częściowego odbioru przez powoda w przypadku, gdy będą konieczne prace naprawcze jakichkolwiek usterek, strony przyznały powodowi (nabywcy) prawo, niezależnie od pkt 2 §6 umowy, do pozostawienia kaucji z tego tytułu potrąconej od ostatniej części ceny należnej do zapłaty – do czasu usunięcia wszystkich usterek.

Dowód:

- umowa ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z 06.09.2013r. Rep. A nr (...) wraz z załącznikami – k. 17-55;

A. Ł. e-mailem z 13 listopada 2013 roku zaproponował K. H. dokonanie odbioru apartamentów – po wykonaniu uzgodnionych prac – w dniach 18 i 19 listopada 2013 roku.

W celu dokonania odbioru do D. przyjechał przedstawiciel powoda R. S.. Odbiór lokali nr (...) w dniu 18 listopada 2013 roku okazał się niemożliwy z powodu niedokończenia prac wykończeniowych, co potwierdzono notatką podpisaną przez R. S. i A. Ł..

W tym czasie, w mieszkaniach (...) nie dokończono nowopowstałych ścian (brak tynków, mokre ściany) oraz stwierdzono brak możliwości dokończenia tych prac przed wyschnięciem ścian. Odnośnie mieszkania nr (...) stwierdzono, że jest ono w trakcie wykańczania (murowanie, tynkowanie, montaż osprzętu elektrycznego, c.o. itp.) co uniemożliwia jego odbiór.

Przewidziane do wykonania prace w mieszkaniach nr (...) obejmowały m.in. wysuszenie ścian, wytynkowanie i wygładzenie ich, jak również poprawienie istniejących już tynków. W mieszkaniu nr (...) jako niezbędne do wykonania prace wskazano dokończenie zabudowy klatki schodowej, wykonanie zabudowy schodów od dołu, dokończenie tynkowania i gładzenia ścian, w tym bruzd z przewodami elektrycznymi, dokończenie prac hydraulicznych oraz wykonanie ocieplenia i wykończenia okna.

Dowód:

- notatka z 18.11.2013r. – k. 138-139;

- zeznania świadka R. S. – k. 518 wraz z zapisem audio-video posiedzenia z 09.05.2016r. – k. 526;

- korespondencja e-mailowa stron z listopada i grudnia 2013 roku – k. 227-240;

A. Ł. ponownie zgłosił powodowi gotowość odbioru lokali w dniu 28 listopada 2013 roku. Na prośbę powoda następnego dnia przesłano zdjęcia aktualnego postępu prac w lokalach.

E-mailem z 1 grudnia 2013 roku powód poinformował pozwaną, iż zdjęcia wskazują na niemożliwość dokonania odbiorów z powodu niewykonania wszystkich umówionych prac, w tym klatki schodowej, tynków sufitowych na najwyższym piętrze, pozostawienia otworów i nierówności w wylewkach i tynkach.

W dniu 2 grudnia 2013 roku powód poinformował pozwaną o wysłaniu przedstawicieli celem dokonania odbioru apartamentów, zaplanowanego na 3 i 4 grudnia 2013 roku. R. S. ponownie odmówił dokonania odbioru lokali.

Dowód:

- korespondencja e-mailowa stron z okresu od 28.11.2013r. do 02.12.2013r. – k. 227-240;
- dokumentacja fotograficzna – k. 241-388;
- zeznania świadka R. S. – k. 518 wraz z zapisem audio-video posiedzenia z 09.05.2016r. – k. 526;

W okresie od listopada 2013 roku do lutego 2014 roku w lokalach nr (...) pracownicy i podwykonawcy pozwanej wykonywali prace obejmujące m.in. tynkowanie (trwające ok. 1-1,5 miesiące), a następnie szpachlowanie ścian. Równocześnie usuwano zgłaszane przez powoda usterki. Dostarczaniem materiałów niezbędnych do wykonania tych prac oraz usunięcia zgłoszonych przez powoda usterek zajmował się pracownik pozwanej - W. G..

Dowód:

- zeznania świadka R. S. – k. 518 wraz z zapisem audio-video posiedzenia z 09.05.2016r. – k. 526;
- zeznania świadka W. G. – k. 646-647;
- zeznania świadka R. W. – k. 418-419 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 02.12.2015r. – k. 423;
- zeznania świadka A. S. – k. 547 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 21.09.2016r. – k. 549;

W dniu 10 lutego 2014 roku pozwana, w imieniu której występował M. Z. oraz reprezentant powoda R. S. sporządzili protokoły przyjęcia lokali mieszkalnych nr (...) wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami gospodarczymi oraz miejscami postojowymi.

W załączniku do protokołu odbioru lokalu mieszkalnego nr (...) wskazano na 34 usterki, w załączniku dotyczącym lokalu nr (...) usterek, w załączniku dotyczącym lokalu nr (...) usterek. Załączniki zawierały informację o aktualnych stanach liczników wody i ogrzewania.

W każdym z protokołów pozwana zobowiązała się do usunięcia usterek w terminie do 17 lutego 2014 roku, zaś powód do wnoszenia zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W dniu sporządzenia protokołu powodowi przekazano m.in. zamek do drzwi wejściowych, klucz do szachtu i pilot do bramy.

Dowód:

- protokół przyjęcia lokalu mieszkalnego nr (...) z 10.02.2014r. wraz z załącznikiem – k. 140-145;
- protokół przyjęcia lokalu mieszkalnego nr (...) z 10.02.2014r. wraz z załącznikiem – k. 146-150;
- protokół przyjęcia lokalu mieszkalnego nr (...) z 10.02.2014r. wraz z załącznikiem – k. 151-155;
- zeznania świadka R. S. – k. 518 wraz z zapisem audio-video posiedzenia z 09.05.2016r. – k. 526;

- zeznania świadka M. Z. – k. 419-420 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 02.12.2015r. – k. 423;

- zeznania świadka M. S. – k. 518 wraz z zapisem audio-video posiedzenia z 09.05.2016r. – k. 526;

Pismem z 25 lutego 2014 roku powód zażądał od pozwanej obniżenia ceny nabytych lokali mieszkalnych nr (...) – każdego o kwotę 20000 zł. Wskazał przy tym, że w każdym z lokali występuje szereg usterek, co zostało stwierdzone protokołami przekazania mieszkań z 10 lutego 2014 roku.

Pismem z 2 kwietnia 2014 roku powód poinformował pozwaną, że nie otrzymał faktur korygujących cenę lokali o kwoty odzwierciedlające obniżenie ich wartości i zażądał przesłania poprawnych faktur. Wskazał również, że prace wykończeniowe lokali są w fazie końcowej.

Na początku sierpnia 2014 roku A. Ł. polecił księgowej pracującej w pozwanej spółce – (...), aby wystawiła faktury korekty na zakupione przez powoda lokale, obniżając cenę każdego z nich o 20000 zł.

W dniu 5 sierpnia 2014 roku F. K. wystawiła w imieniu pozwanej fakturę VAT korektę (...). (...)/K, obniżając cenę każdego ze sprzedawanych mieszkań o kwotę 20000 zł, tj. łącznie o 60000 zł brutto. Korektę tę powód otrzymał w dniu 12 sierpnia 2014 roku.

Dowód:

- pismo powoda z 25.02.2014r. – k. 156-157;

- pismo powoda z 02.04.2014r. wraz z załącznikami – k. 158-160;

- faktura korekta (...). (...)/K z 05.08.2014r. – k. 159-160;

- zeznania świadka F. K. – k. 546 wraz z zapisem audio-video rozprawy z 21.09.2016r. – k. 549;

Po przejęciu kluczy do lokali osoby działające na zlecenie powoda wykonywały prace wykończeniowe w lokalach. Prace te trwały ok. 3 miesiące, obejmowały wykonanie płytek, sanitariatów, urządzenie lokali i zakończone zostały w maju. Po wykonaniu zdjęć gotowych lokali i wystawieniu oferty, powód rozpoczął wynajem lokali.

Dowód:

- zeznania świadka R. S. – k. 518 wraz z zapisem audio-video posiedzenia z 09.05.2016r. – k. 526;

- zeznania świadka M. S. – k. 518 wraz z zapisem audio-video posiedzenia z 09.05.2016r. – k. 526;

Pismem datowanym na 1 października 2014 roku, nadanym do pozwanej w dniu 2 października 2014 roku powód wystawił notę odsetkową nr 1/10/2014 i powołując się na akt notarialny nr Rep. A (...) wezwał pozwaną do uregulowania tytułem odsetek karnych kwoty 1.592.940,00 zł zgodnie z obliczeniem podanym w załączonym piśmie. Załącznikiem do noty odsetkowej było oświadczenie powoda z dnia 1 października 2014 roku o potrąceniu wierzytelności z tytułu umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z 6 września 2014 roku o zapłatę kwoty 1.592.940,00 przysługującej tytułem odsetek karnych względem pozwanej na podstawie §6 ust. 2 umowy z wierzytelnością w kwocie 531000 zł, jaką (...) spółka z o.o. ma z tytułu zapisów §3 tej umowy. Powód wskazał na wymagalność obydwu wierzytelności. Wyjaśnił, że wobec nieusunięcia usterek przez pozwaną, dopiero dzień 12 sierpnia 2014 roku, tj. data otrzymania faktury korygującej cenę nabycia lokali o kwotę 60000 zł jest datą wykonania zobowiązania. W konsekwencji wniósł o zapłatę kwoty 1.061.940,00 zł obliczonej przez skompensowanie obydwu wierzytelności.

Dowód:

- nota odsetkowa 1/10/2014 z 01.10.2014r. – k. 161;

- oświadczenie o potrąceniu wierzytelności z 01.10.2014r. – k. 162-163;

Pismem z 8 października 2014 roku pozwana wezwała powoda do natychmiastowej zapłaty pozostałej części nabycia lokali w kwocie 5310000 zł, kwestionując przy tym żądanie zapłaty odsetek karnych ze względu na wykonanie wszystkich prac w terminie i obniżenie ceny sprzedaży ze względu na stwierdzone wady.

Pismem pełnomocnika pozwanej z 4 marca 2015 roku, stanowiącym odpowiedź na pismo powoda z 20 lutego 2015 roku wzywające do zapłaty kwoty 1.061.094,00 zł tytułem kary umownej po dokonaniu potrąceń, pozwana odmówiła uznania potrącenia dokonanego przez powoda i wezwała go do zapłaty kwoty 531000 zł tytułem wymagalnych i nieuiszczonych należności wynikających z umowy z 6 września 2013 roku.

Dowód:

- pismo z 08.10.2014r. – k. 164;

- pismo pełnomocnika pozwanej z 04.03.2015r. – k. 165-166;

Postanowieniem z dnia 23 lutego 2015 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 6 września 2013 roku, rep. A nr (...), sporządzonemu w kancelarii notarialnej w K. przed notariuszem T. Z. w zakresie §3 tego aktu co do kwoty 531.000 zł oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 127,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W dniu 3 marca 2015 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie nadał klauzulę wykonalności postanowieniu z dnia 23 lutego 2015 roku.

W oparciu o ten tytuł wykonawczy w dniu 19 marca 2015 roku pozwana skierowała do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wielkopolskim wniosek egzekucyjny. O wszczęciu egzekucji oraz o zajęciu rachunku bankowego i zakazie wpłat powód został zawiadomiony przez komornika w dniu 25 marca 2015 roku.

W dniu 31 marca 2015 roku powód zapłacił Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wielkopolskim tytułem całkowitej spłaty w sprawie KM 116/15 kwotę 565.066,61 zł.

Na kwotę tę złożyły się: 531000 zł tytułem należności głównej, 127,00 zł tytułem kosztów procesu (nadania klauzuli wykonalności), 1800,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu egzekucyjnym, 31919,30 zł tytułem opłaty egzekucyjnej oraz 220,31 zł wydatków gotówkowych.

Dowód:

- postanowienie SR dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie z 23.02.2015r. wraz z klauzulą wykonalności – k. 194;

- wniosek egzekucyjny pozwanej z 19.03.2015r. – k. 195-197;

- zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z 25.03.2015r. – k. 167;

- zawiadomienie o zajęciu rachunku bankowego i zakazie wypłat z 25.03.2015r. – k. 168-169;

- potwierdzenie realizacji przelewu z 31.03.2015r. – k. 170;

Pismem z 15 kwietnia 2015 roku powód, wskazując na omyłkowe podanie w wezwaniu z dnia 10 kwietnia 2015 roku kwoty 612597,88 zł, wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 565.066,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie liczonymi od dnia otrzymania wezwania, z tytułu bezpodstawnego wyegzekwowania od powoda tej kwoty.

Dowód:

- pismo powoda z 15.04.2015r. wraz z dowodem nadania – k. 171-172 ;

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 415 k.c. kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia

W związku z podstawą zgłoszonego przez powódkę żądania konieczne było ustalenie, czy zachowanie pozwanej polegające na wszczęciu postępowania egzekucyjnego oraz jego kontynuowaniu nosiło znamiona zawinionej bezprawności, bowiem jedynie takie zachowanie uznać można za czyn niedozwolony w rozumieniu art. 415 k.c. i domagać się naprawienia szkody przez taki czyn wyrządzonej.

Celem rozstrzygnięcia o zasadności powództwa w pierwszej kolejności należało ustalić, czy istniały podstawy do naliczenia kary umownej za opóźnienie w realizacji robót przez pozwaną, a w konsekwencji, czy uzasadnione było (oraz w jakim zakresie) dokonane przez powoda potrącenie, które doprowadzić miało do umorzenia wierzytelności będącej przedmiotem postępowania egzekucyjnego.

Wobec wskazania w umowie z 6 września 2013 roku (§6 pkt 2), że spółka zobowiązuje się zakończyć prace opisane w §6 pkt 1 w terminie do dwóch miesięcy licząc od dnia zawarcia umowy niesporne było, iż prace te miały być zakończone w dniu 6 listopada 2013 roku. Niespornymi były również treść umowy zawartej przez strony, uzgodniona cena kupna przedmiotowych lokali, jak również dokonanie protokolarnego odbioru lokali w dniu 10 lutego 2014 roku. Znaczną część stanu faktycznego sprawy Sąd ustalił w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach sprawy (w tym postanowienia i pisma z postępowania egzekucyjnego prowadzonego przeciwko powodowi), których wiarygodności i prawdziwości nie przeczyła żadna ze stron.

Zgromadzone w postępowaniu dowodowym materiały – zarówno korespondencja elektroniczna stron, notatka podpisana przez R. S., jak i zeznania świadków – wskazują na to, że jeszcze 18 listopada 2013 roku umówione prace nie były wykonane w całości. W szczególności zwrócono uwagę na treść notatki z 18 listopada 2013 roku (podpisanej również przez prezesa pozwanej spółki), w której jednoznacznie, w odniesieniu do wszystkich trzech lokali zakupionych przez powoda wskazano, że prace nie zostały zakończone ze względu na mokre ściany, brak tynków, a w lokalu nr (...) również brak montażu osprzętu elektrycznego i centralnego ogrzewania.

Korespondencja elektroniczna stron wskazuje, że ponownie pozwana spółka zgłosiła gotowość odbioru wykonanych prac w dniu 28 listopada 2013 roku, co ze swej istoty przeczy twierdzeniom pozwanej o gotowości lokali do odbioru już w dniu 25 listopada 2013 roku. Po przesłaniu zdjęć powodowi (w dniu 29 listopada 2013 roku) ponownie wyraził on stanowisko, że odbiór mieszkań nie będzie możliwy ze względu na niewykonanie klatki schodowej, brak tynków sufitowych oraz pozostawione otwory i nierówności (k. 230). Zarówno treść e-maila powoda z 2 grudnia 2013 roku o wysłaniu przedstawiciela celem dokonania odbioru lokali (na wyraźne żądanie powoda), jak i zeznania świadka R. S. wskazują, że w dniu 3 grudnia 2014 roku nie dokonano odbioru lokali.

Pozwana spółka nie przedłożyła żadnego dokumentu, który wskazywałby na to, że odbiór lokali został dokonany, czy to w dniu 3 grudnia 2013 r., czy też w jakimkolwiek czasie przed dniem 10 lutego 2014 roku. Wbrew twierdzeniom zawartym w odpowiedzi na pozew nie wykazała również – ani zeznaniami świadków ani choćby zachowaną korespondencją elektroniczną - by strony zgodnie ustaliły późniejszy termin odbioru bądź też, że to powód zwlekał z odbiorem gotowych lokali.

Gotowości lokali do odbioru w okresie pomiędzy 25 listopada 2013 roku a 10 lutego 2014 roku przeczą również zeznania świadków. R. W. (podwykonawca pozwanej) wskazał, że przez miesiąc – półtora tynkował ściany tylko w jednym lokalu tego budynku, a w lutym przedstawiciel powoda sprawdzał, czy ściany są proste. A. S. w styczniu 2014 roku szpachlował ściany, zaś przez okres 3 miesięcy od listopada 2013 roku do lutego 2014 roku W. G. na polecenie prezesa pozwanej dostarczał materiały budowlane do wykończenia apartamentów kupowanych przez powoda. Sąd nie znalazł podstaw, by odmówić wiary zeznaniom ww. świadków. Zeznania te – złożone przez osoby związane (czy to stosunkiem pracy czy też cywilnoprawnym) ze stroną pozwaną – korespondowały ze sobą wzajemnie. Ich treść

jednoznacznie wskazuje na to, że prace, do których wykonania pozwana zobowiązała się w umowie z 6 września 2013 roku w terminie 2 miesięcy, były przez nią wykonywane przynajmniej jeszcze w styczniu 2014 roku.

Zważywszy na treść zeznań świadków, treść korespondencji elektronicznej pomiędzy stronami oraz brak jakichkolwiek dowodów, które potwierdzałyby dokonanie odbioru lokali nr (...) przed 10 lutego 2014 roku, Sąd przyjął, że pozwana pozostawała w opóźnieniu z realizacją robót w okresie od 7 listopada 2013 roku do 10 lutego 2014 roku, tj. przez 96 dni. Tego ostatniego dnia dokonano (m.in. z udziałem M. Z.) protokolarnego odbioru lokali wraz ze wskazaniem stanu liczników wody, przekazaniem kluczy, jak i odnotowaniem stwierdzonych usterek, które pozwana zobowiązała się usunąć do dnia 17 lutego 2014 roku. Dokonanie czynności faktycznych (przekazanie kluczy, spisanie liczników), towarzyszących protokolarnemu odbiorowi lokali, jak również wskazanie przez świadków strony powodowej (R. S., M. S.) na podjęcie – po wydaniu kluczy – prac wykończeniowych, które trwały 3-4 miesiące, jednoznacznie wskazuje na dzień 10 lutego 2014 roku jako datę ustania opóźnienia w wykonaniu umowy przez stronę pozwaną.

R. S. i M. S. zgodnie podali, że opóźnienie prac przez pozwaną skutkowało 4-miesięcznym opóźnieniem w rozpoczęciu wynajmu przedmiotowych lokali. Wprawdzie M. S. wskazywał, że pierwszy najem był dopiero w lipcu 2014 roku, jednak zarówno podany czas wykonywania prac wykończeniowych (cztery miesiące od lutego 2014 roku), wskazanie na końcową fazę prac wykończeniowych w piśmie powoda z 2 kwietnia 2014 roku, jak i zeznania F. K. wskazują na to, że w rzeczywistości opóźnienie pozwanej w wykonaniu prac adaptacyjnych skutkowało przesunięciem terminu pierwszych rezerwacji z lutego na maj 2014 roku. Od tego czasu nie było przeszkód do wynajmowania nabytych przez powoda lokali.

Strona powodowa uzasadniając naliczenie kary umownej (odsetek) za okres od 7 października 2013 roku do 12 sierpnia 2014 roku wskazywała, że do tego czasu pozwana – wbrew zapewnieniom – nie usunęła wszystkich stwierdzonych usterek i dopiero obniżenie ceny każdego z lokali o 20000 zł ze względu na stwierdzone wady (otrzymanie przez powoda faktury korekty) uzasadniało uznanie, że ustało opóźnienie pozwanej. Stanowisku temu jednoznacznie przeczy treść §6 ust. 2 umowy z 6 września 2013 roku, w którym wskazano na zobowiązanie spółki do zakończenia prac w terminie. Prawo do „karnych odsetek” przysługiwało powodowi w przypadku przekroczenia terminu „zakończenia prac”, nie zaś w przypadku stwierdzenia zastrzeżeń co do jakości wykonanych prac.

Wobec ustalenia czasu trwania opóźnienia pozwanej w zakończeniu umówionych prac, kolejnym krokiem było wyliczenie kary umownej za opóźnienie w okresie od 7 listopada 2013 roku do 10 lutego 2014 roku. Zgodnie z literalnym brzmieniem umowy wzięto pod uwagę łączną cenę przedmiotów umowy (0,3% za każdy dzień opóźnienia). Wbrew twierdzeniom strony pozwanej brak było podstaw do wyliczenia kary umownej przy uwzględnieniu jedynie wartości niewykonanych robót. Na podstawie żadnego z przedstawionych dokumentów (w tym przede wszystkim umowy), jak również zeznań świadków nie można przyjąć, by strony uzależniały wysokość kary umowną od wartości niewykonanych prac. Taki sposób jej wyliczenia (odwołujący się do wartości nieokreślonej) mógłby również podlegać różnym ocenom i interpretacjom, co przeczy funkcji kary umownej, której wysokość, a przynajmniej sposób jej wyliczenia powinien być znany już przy zawarciu umowy.

Należy również zwrócić uwagę, że także we wcześniej zawieranych umowach - umowie deweloperskiej oraz umowie przedwstępnej - strony posługiwały się pojęciem „łącznej ceny” za zakup wszystkich trzech lokali mieszkalnych, udziału we współwłasności garażu oraz udziału w prawie wieczystego użytkowania działki. Powyższe przemawia za uznaniem, że w umowie z 6 września 2013 roku, posługując się tym samym określeniem, którego znaczenie nie budziło wątpliwości na etapie ich wcześniejszej współpracy, strony wyraziły jednoznaczną wolę naliczania kary umownej w zależności od łącznej ceny sprzedawanych lokali. Postanowienie to należało wyklądać w sposób literalny. Nie ulega przy tym wątpliwości, że zamiarem strony powodowej było obarczenie pozwanej obowiązkiem zapłaty zryczałtowanego odszkodowania i temu celowi służyło wskazanie stawki 0,3% i kwoty, od której odszkodowanie to ma być liczone. Takie określenie wysokości kary umownej, wbrew stanowisku pozwanej, uznać należy za dopuszczalne. W szczególności nie dyskwalifikuje go samo użycie wadliwego określenia „karne odsetki”, które – co oczywiste

odnosić mogłoby się jedynie do zobowiązania pieniężnego. O zamiarze ukształtowania kary umownej świadczy także postanowienie zawarte w §3 pkt 1 umowy z dnia 6.09.2013 r., w którym odwołano się wprost do tego pojęcia.

Odnosząc się do pozostałej argumentacji pozwanej wskazać należy, że opóźnienie w wykonaniu przez pozwaną prac i dokonanie odbioru lokali niemal trzy miesiące po umówionym (dwumiesięcznym) terminie wyklucza uznanie, że na skutek powyższego powód nie poniósł żadnych szkód, abstrahując od oceny dopuszczalności uzależnienia kary umownej od wystąpienia szkody. Przesunięcie terminu odbioru lokali skutkowało automatycznie przesunięciem terminu ich wykończenia przez powoda, a tym samym pozbawiło go możliwości wynajmu mieszkań oraz osiągnięcia z tego tytułu przychodów przez okres odpowiadający opóźnieniu. Na powyższe okoliczności szczególną uwagę zwracali świadkowie R. S. i M. S..

Nie można również podzielić argumentacji pozwanej co do tego, że wszelkie rozliczenia stron miały zamknąć się obniżką przez pozwaną spółkę ceny zakupionych lokali o łączną kwotę 60000 zł. Z korespondencji stron jednoznacznie wynika, że obniżka ta była reakcją na skierowane przez powoda do pozwanej żądanie obniżenia ceny (25 lutego 2014 roku), w którym przytoczono stwierdzone w trakcie odbioru usterki i wskazano na upływ terminu do ich usunięcia. Następnie – 2 kwietnia 2014 roku – powód ponownie wystąpił z żądaniem przesłania skorygowanych faktur ze względu na obniżenie ich wartości. Ostatecznie – w sierpniu 2014 roku – cena każdego z kupionych przez powoda mieszkań została obniżona o 20000 zł. W aktach sprawy brak jest jakichkolwiek dowodów, czy choćby adnotacji w korespondencji stron, które wskazywałyby, że kwota 60000 zł obejmowała nie tylko obniżkę za stwierdzone wady lokali, ale również pozostałe, ewentualne pretensje powoda, w tym żądanie zapłaty kary umownej za opóźnienie.

Wspomnieć przy tym należy, że choć brak było podstaw do podważenia wiarygodności zeznań świadka F. K., wskazanie przez nią na informację udzieloną przez prezesa pozwanej spółki, że po wystawieniu faktury korekty powód dokona zapłaty pozostałej należności, nie jest wystarczające dla przyjęcia, iż doszło do uzgodnienia stron w tym zakresie. Zeznania świadka odzwierciedlają stanowisko prezesa pozwanej spółki, to zaś nie musiały być związane z jakimikolwiek ustaleniami, lecz mogło być wynikiem samego tylko przekonania reprezentanta pozwanej. Brak jest jakichkolwiek dowodów świadczących o tym, że kwestia kary umownej za opóźnienie w realizacji robót była przedmiotem rozmów stron w tym okresie.

Sąd pominął dowód z przesłuchania stron, w tym prezesa pozwanej spółki (...). Na rozprawie w dniu 8 czerwca 2016 roku, na którą wezwano powoda oraz A. Ł. jako reprezentanta pozwanej, żaden z nich się nie stawił. O ile pełnomocnik powoda usprawiedliwiał jego nieobecność, o tyle przyczyny niestawiennictwa A. Ł. nie są znane. Na kolejnej rozprawie w dniu 21 września 2016 roku ponownie nie stawił się ani powód ani reprezentant pozwanej, zaś pełnomocnik powoda cofnął wniosek o jego przesłuchanie. W tej sytuacji wobec dwukrotnego, nieusprawiedliwionego niestawiennictwa strony pozwanej istniały przesłanki do pominięcia tego dowodu.

Mając na uwadze istotne kwestie sporne pomiędzy stronami ograniczenie dowodu z przesłuchania stron jedynie do przesłuchania prezesa pozwanej spółki nie mogłoby skutkować poczynieniem na tej podstawie miarodajnych ustaleń (choćby co do wskazywanego przez stronę powodową uzgodnienia, że obniżka o 60000 zł miała wyczerpywać pretensje powoda).

Sąd nie uwzględnił także wniosku pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa uznając ją za nieprzydatną dla dokonania istotnych ustaleń faktycznych w sprawie. Zauważyć przy tym należy, że pozwana nie sprzeciwiała się stanowisku powoda co do braku możliwości dokonania odbioru lokali i zgłaszała gotowość w kolejnych terminach (28 listopada 2013 roku, 10 lutego 2014 roku). Wskazywana zaś w tezie dowodowej kwestia, czy kwota obniżki (60.000 zł) „konsumuje wartość usterek” nie należy do zagadnień wymagających wiedzy specjalnej; związana jest natomiast z ustaleniami samych stron co do znaczenia obniżenia ceny lokali.

Zebrany materiał dowodowy, obejmujący oprócz dokumentów także zeznania świadków, których wiarygodności nie podważono, dawał podstawy do ustalenia, że zasadne było żądanie powoda zapłaty kary umownej z tytułu opóźnienia w wykonaniu przez pozwaną umówionych robót za okres od 7 listopada 2013 roku do 10 lutego 2014 roku, w wysokości 0,3% umówionej ceny wszystkich lokali za każdy dzień opóźnienia. Łączna cena sprzedaży lokali powodowi wynosiła

1.970.000 zł, zaś pomiędzy 7 listopada 2013 roku a 10 lutego 2014 roku upłynęło 96 dni. W konsekwencji kara umowna za opóźnienie wyliczona zgodnie z treścią umowy z 6 września 2013 roku wyniosła 567.360 zł.

Kwota ta stanowiła jednak jedynie punkt wyjścia do miarkowania kary zgodnie z żądaniem zawartym w odpowiedzi na pozew. Powód wskazywał wprawdzie, że już sam dokonał miarkowania kary, jednak pamiętać należy, że pismem z 1 października 2014 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 1.592.940,00 zł tytułem odsetek karnych, powołując się przy tym na już dokonane wyliczenie w piśmie datowanym również na dzień 1 października 2014 roku, a będącym oświadczeniem o potrąceniu wierzytelności. Fakt dochodzenia obecnym pozwem niższej kwoty nie jest równoznaczny z miarkowaniem kary umownej.

Zgodnie z art. 484 § 2 k.c. jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana

Zdaniem sądu w przedmiotowej sprawie niewątpliwie została spełniona rażącego wygórowania kary umownej. Globalna kwota wyliczonej kary umownej stanowi ok. 30% ceny zakupu wszystkich trzech lokali. Nadto, sam sposób określenia kary przez odniesienie do wartości sprzedanych lokali również świadczy o wygórowaniu kary. Zwrócić należy uwagę, że przedmiotem umowy, w odniesieniu do której obliczano karę umowną było dokonanie stosunkowo niewielkich (szacując po przewidywanym w umowie rodzaju i planowanym czasie trwania) prac adaptacyjnych w sprzedawanych powodowi lokalach, nie zaś ich wybudowanie od podstaw. Sposób wyliczenia kary odnosił się zaś do łącznej ceny lokali, a nie wartości robót, które miały być wykonane, co czyni wysokość kary umownej nieadekwatną do obowiązku, którego zabezpieczenie miała stanowić.

Z drugiej strony dostrzeżenia wymaga, że przewidywany w umowie dwumiesięczny czas na wykonanie prac był krótszy o miesiąc od czasu samego opóźnienia w ich wykonaniu (3-miesięcznego). Zważywszy, że niezbędne do wykonania prace adaptacyjne ujęte zostały już w przedwstępnej umowie sprzedaży z lipca 2013 roku, a zatem pozwana była świadoma ich zakresu jeszcze przed zawarciem umowy, wykonanie tych prac w ciągu 5 miesięcy zamiast 2 stanowiło o znacznym stopniu uchybienia pozwanej w dochowaniu terminu. Dla strony powodowej czas oddania lokali miał znaczenie z uwagi na ich przeznaczenie na wynajem i związaną z tym utratę ewentualnych zysków.

Biorąc zatem pod uwagę relacje pomiędzy wartością kary a globalną wysokością zobowiązania, jak również stopień winy pozwanej w uchybieniu terminu uzasadnione było, zdaniem sądu, zmiarkowanie kary umownej do kwoty 200000 zł, która stanowi ok. 10% wartości ceny zakupu lokali.

Zgodnie z art. 498 § 1 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.(§ 2)

Oceniając skuteczność oświadczenia powoda o potrąceniu z 1 października 2014 roku Sąd wziął pod uwagę, że w chwili wystosowania pisma żądanie wierzytelności powoda z tytułu kary umownej nie była wymagalna. Przed tym dniem powód nie wzywał bowiem pozwanej do zapłaty kary umownej. Niemniej, dalsza korespondencja stron wskazuje, że powód podtrzymał swoje stanowisko o dokonaniu potrącenia w czasie, w którym jego wierzytelność uzyskała już przymiot wymagalności. Jednoznacznie wynika to z treści pisma pełnomocnika pozwanej z 4 marca 2015 roku, w którym, powołując się na pismo powoda z 20 lutego 2015 roku odmówiono uznania podnoszonych przez powoda potrąceń, jak również zapłaty kwoty 1.061.094,00 zł jako nienależnej.

Zważywszy na to, że wierzytelność powoda z tytułu kary umownej stała się wymagalna po doręczeniu pisma powoda z 1 października 2014 roku, z chwilą doręczenia pozwanej pisma powoda z 20 lutego 2015 roku podtrzymującego oświadczenie o potrąceniu, doszło do skutecznego potrącenia. W tym czasie obydwie wierzytelności spełniały warunki

umożliwiający ich potrącenia. Zaznaczenia jedynie wymaga, że oświadczenie o potrąceniu należało uznać za skuteczne jedynie co do kwoty 200.000 złotych, gdyż tylko w takim zakresie Sąd uznał karę umowną za uzasadnioną.

Poza kwotą kary umownej powód domagając się od pozwanej odszkodowania wymienił jako części składowe roszczenia również kwoty kosztów, które zostały wyegzekwowane w prowadzonym przeciwko niemu na wniosek pozwanej postępowaniu egzekucyjnym. W ocenie Sądu jedynie w niewielkim zakresie można uznać, że w przypadku prowadzenia egzekucji przez pozwaną jedynie co do pozostałej części kary umownej (331.000 zł), tych należności by nie było. Nie uwzględniono w szczególności kwoty 127,00 zł stanowiącej koszty postępowania w sprawie o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu z 6 września 2013 roku, która to należność powstała w czasie, w którym nie doszło jeszcze do skutecznego potrącenia. Zwrócić należy uwagę, że postanowienie o nadaniu klauzuli wykonalności zostało wydane 23 lutego 2015 roku, a zatem wniosek o jej wydanie musiał zostać złożony przed dotarciem do pozwanej pisma powoda z 20 lutego 2015 roku.

W odniesieniu do kwoty 1800 zł kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu egzekucyjnym, koszty te powód i tak musiałby ponieść, nawet w przypadku prowadzenia przez pozwaną egzekucji jedynie co do kwoty 331000 zł. Zgodnie z §6 pkt 7 w związku z §11 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w sprawach egzekucyjnych przy egzekucji innego rodzaju niż z nieruchomości stawka minimalna wynosiła 25% stawki minimalnej obliczonej na podstawie §6, a zatem przy wartości ponad 200000 zł - 1800 zł (25% x 7200 zł). Z tego samego względu nie uwzględniono również kwoty wydatków poniesionych w związku z prowadzeniem egzekucji, które byłyby takie same w przypadku prowadzenia egzekucji niższej sumy.

Powód obciążony został także kosztami opłaty egzekucyjnej w wysokości 31919,30 zł obliczonej od wyegzekwowanej przez pozwaną kwoty 531000 zł. W przypadku gdyby prowadzona egzekucję kwoty 331.000 zł, opłata byłaby stosunkowo niższa. Kwota 200000 zł, co do której nastąpiło skuteczne potrącenie przez powoda stanowi 37,6% egzekwowanej przez pozwaną kwoty 531000 zł. Odnosząc ten rezultat do opłaty egzekucyjnej (31919,30 zł), za zasadne uznano żądanie zwrotu kwoty 12001,60 zł (37,6% x 31919,30 zł). Ta wartość odpowiada opłacie egzekucyjnej, której powód – ze względu na skuteczne dokonanie potrącenia – nie powinien ponosić.

Suma kwoty 200.000 zł, tj. miarkowanej kary umownej oraz kwoty 12001,60 zł stanowiącej podlegającą zwrotowi na rzecz powoda część opłaty egzekucyjnej stanowi szkodę, jaką poniósł powód wskutek nieuprawnionego prowadzenia egzekucji przez pozwaną.

W judykaturze przyjmuje się, że co do zasady wszczęcie i prowadzenie przez wierzyciela egzekucji przeciwko dłużnikowi na podstawie tytułu wykonawczego w postaci prawomocnego orzeczenia Sądu zapatrzonego w klauzulę wykonalności, nie może być uznane za czyn niedozwolony uzasadniający odpowiedzialność odszkodowawczą na podstawie art. 415 k.c., jeżeli pomiędzy powstaniem tytułu egzekucyjnego a skierowaniem tego tytułu do egzekucji po wcześniejszym nadaniu mu klauzuli wykonalności, nie nastąpiły żadne zdarzenia mające wpływ na treść obowiązku dłużnika wynikającego z tytułu wykonawczego, wskutek których wygasłby, czy uległ ograniczeniu ten obowiązek. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24.09.2008 r., II CSK 200/08, LEX nr 470032, zob. też uchwała SN z dnia 7 października 2009 r. w sprawie III CZP 68/09). W orzecznictwie Sądu Najwyższego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2007 r. V CSK 452/06, Prawo Bankowe z 2007 r. Nr 9, poz. 15, (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2006 r., V CSK 139/06, Legalis nr 177266)) uznaje się za bezprawne i pozostające w normalnym, adekwatnym związku przyczynowym ze szkodą, prowadzenie egzekucji na podstawie tytułu egzekucyjnego w postaci bankowego tytułu egzekucyjnego czy też aktu notarialnego, w którym dłużnik poddał się dobrowolnie egzekucji, gdy nie było podstaw do wystawienia bankowego tytułu egzekucyjnego, czy też nadania klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu.

Nadto, w sytuacji, gdy uprawniony prowadzi egzekucję swojej wierzytelności na podstawie prawomocnego wyroku można postawić mu zarzut narażenia jego wierzyciela na szkodę, gdy wie, że wierzytelność ta wygasła na skutek potrącenia, przy czym musi to być wiedza nie budząca wątpliwości i świadome ignorowanie faktu wygaśnięcia wierzytelności przez potrącenie (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - VI Wydział Cywilny z dnia 11

października 2013 roku, sygn. akt: VI ACa 997/13, Legalis nr 1049309). W rozpoznawanej sprawie właśnie z taką sytuacją mieliśmy do czynienia.

Niezależnie od ostatecznie uznanej za uzasadnioną kwoty żądanej przez powoda kary umownej, postępowanie egzekucyjne prowadzone było przez pozwaną już po złożeniu pozwanej oświadczenia o potrąceniu. Prowadzenie postępowania w takich warunkach – mimo umorzenia wskutek potrącenia wierzytelności pozwanej z tytułu ceny - stanowi zawinione działanie pozwanej. Wobec powyższego, istniały podstawy do przypisania pozwanej odpowiedzialności za wyrządzoną powodowi prowadzeniem egzekucji szkodę (art. 415 k.c.).

Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 212001,60 zł odpowiadającą kwocie, o którą majątek powoda uległ zubożeniu wskutek zignorowania przez pozwaną potrącenia wzajemnych wierzytelności. Zasadzając ww. kwotę Sąd przyjął, że pozwana popadła w opóźnienie z zapłatą z chwilą upływu terminu wskazanego w wezwaniu do zapłaty z 15 kwietnia 2015 roku. Przy przyjęciu kilku dni na obieg korespondencji oraz wskazanego w wezwaniu 7-dniowego terminu na zapłatę liczonego od dnia doręczenia wezwania, uznano, że od dnia 28 kwietnia 2015 roku pozwana pozostaje w opóźnieniu z zapłatą kwoty 212.001,60 zł, o czym orzeczono w pkt I sentencji wyroku.

Konsekwencją powyższego rozstrzygnięcia było oddalenie powództwa w pozostałej części, o czym orzeczono w pkt II sentencji wyroku.

W punkcie III orzeczono o kosztach procesu, mając na względzie to, że powód wygrał sprawę w 37,5%. Na koszty, jakie powód poniósł w związku ze sprawą (35471 zł) złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 28254 zł, opłata od pełnomocnictwa 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7200 zł, zaś pozwana poniosła koszty w wysokości 7217 zł (koszty zastępstwa procesowego oraz opłata od pełnomocnictwa). Zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu (art. 100 k.p.c.) pozwana powinna ponieść 37,5% wszystkich kosztów procesu, których łączna wysokość wynosi 42688 zł, a zatem 16008 zł. Ponieważ dotychczas poniosła ona koszty w wysokości jedynie 7217 zł, zasądzono od niej na rzecz powoda różnicę w kwocie 8791 zł.

14 sierpnia 2017 r.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)