

Sygn. akt VIII C 2318/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Katarzyna Nowicka-Michalak

Protokolant: sekr. sąd. Kamila Zientalak

po rozpoznaniu w dniu 07 grudnia 2015 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa R. Z.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

o zapłatę

1. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz R. Z. kwotę 2.500,00 zł (dwa tysiące pięćset złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 31 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 649,00 zł (sześćset czterdzieści dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
2. nakazuje pobrać od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 202,74 zł (dwieście dwa złote i siedemdziesiąt cztery grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt VIII C 2318/14

UZASADNIENIE

R. Z. w pozwie z dnia 19 maja 2014 r. wniesionym w elektronicznym postępowaniu upominawczym i skierowanym przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 2.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 stycznia 2014 r. oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że należności objęta pozwem dochodzona stanowi karę umowną, którą pozwany jako deweloper winien zapłacić w związku z niewywiązaniem się w terminie z wykonania rynien odpływowych tarasu oraz systemu otwierania bramy garażowej w lokalu powoda.

Nakazem zapłaty z dnia 04 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie zasądził od pozwanego na rzecz powoda dochodzoną pozwem kwotę wraz z ustawowymi odsetkami oraz kwotą 632 zł kosztów procesu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. nie uznał powództwa, wniósł o jego oddalenie i zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Strona pozwana podniosła, że wszystkie prace, do których wykonania zobowiązał się deweloper zostały wykonane w terminie umownym.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 26 listopada 2013 r. R. Z. zawarł z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. umowę sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz odrębnej własności garażu nr

(...) położonego w Ł. przy ulicy (...). (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zobowiązała się w umowie do wykonania instalacji rynien odpływowych na tarasie mieszkania powoda wraz z izolacją w celu uniknięcia ponownego zalania garażu numer (...) w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r. Nadto pozwany zobowiązał się do założenia powodowi automatycznego systemu otwierania bramy garażowej numer (...) wraz z dwoma pilotami wraz z uruchomieniem wideofonów do mieszkania powoda w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r. Pozwany zobowiązał się do zapłaty w terminie do dnia 30 stycznia 2014 r. kary umownej w kwocie 2.500 zł w przypadku niewykonania instalacji rynien odpływowych na tarasie mieszkania powoda wraz z izolacją lub/i niezakończenia powodowi automatycznego systemu otwierania bramy garażowej wraz z 2 pilotami wraz z uruchomieniem wideofonów do mieszkania powoda.

(umowa notarialna –k.18-29)

W dniu 09 stycznia 2014 r. doszło do oględzin lokalu powoda, z tej czynności został sporządzony protokół podpisany przez powoda oraz przedstawiciela pozwanego A. M.. W protokole strony wpisały, że woda nie spływa z tarasu, na tarasie stoją kałuże, brak możliwości sprawdzenia pilota z uwagi na brak prądu w garażu, nie działający wideofon i domofon.

(protokół oględzin –k.30)

W dniu 05 maja 2014 r. powód sprzedał lokal P. D.. W chwili sprzedaży lokalu, na tarasie była wykonana instalacja odpływowa.

(zeznania świadka P. D. –k.59v)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów, oceniając je jako wiarygodne.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Bezsporne między stronami było zobowiązanie pozwanego do zapłaty kary umownej za niewykonanie w terminie określonych w umowie inwestycji w lokalu powoda. Osłą sporu było zatem wykazanie, że pozwany nie wykonał w terminie inwestycji. Powód jako dowód niewykonania, przedstawił protokół oględzin lokalu, w którym wskazano usterki istniejące na dzień 09 stycznia 2014 r. Pozwany nie przedstawił jakichkolwiek dokumentów budowlanych, księgowych, z których wynikałby fakt wykonania objętych karą umowną inwestycji oraz termin ich wykonania.

Zeznania powoda oraz przedstawiciela pozwanego były wzajemnie sprzeczne, powód twierdził, że nie wykonano odpływu wody z tarasu i nie działał system otwierania bramy oraz wideodomofony. Pozwany twierdził natomiast, że wykonano odpływy wody z tarasu oraz inne inwestycje objęte umową. Jedyнным zatem dowodem na wykonanie powyższych inwestycji były ustalenia stron wpisane do protokołu oględzin lokalu. Protokół ten ostatecznie nie został zakwestionowany przez żadną ze stron.

Z treści protokołu wynika, że na tarasie stała woda, jednak nie jest to jednoznaczne z brakiem wykonania odpływów z tarasu powoda, a jedynie może wskazywać na nieprawidłowe wykonanie odpływów. Protokół wskazuje, że niemożliwe było sprawdzenie automatyki bramy garażowej wobec braku prądu w garażu. Jednak nie wskazuje to na niewykonanie przez pozwanego automatycznego systemu otwierania bramy. Gdyby nie wykonano powyższych czynności, z pewnością strony, w szczególności powód, wskazałyby to w protokole oględzin. Te nieprawidłowości, w ocenie Sądu, nie dają podstaw do żądania zapłaty kary umownej. Kara ta miała zostać zapłacona jedynie za niewykonanie a nie nieprawidłowe wykonanie inwestycji.

Jednak w ocenie Sądu powód mógł żądać zapłaty kary umownej, bowiem w terminie określonym w umowie nie zostały uruchomione wideodomofony do mieszkania. Na dzień sporządzenia protokołu wideodomofony nie działały, co odpowiada sformułowaniu umownemu określonymu przez strony jako „uruchomienie wideofonów do mieszkania”.

Zgodnie z art. 483 § 1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawianie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Z art. 484 § 1 k.c. wynika, że w razie niewykonania lub nienależytego wykonania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzelonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody.

W tej sytuacji zasądzono od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.500 zł w oparciu o powołany wyżej przepis.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zasądzając je od dnia następnego po określonym w umowie terminie płatności kary umownej.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik sporu. Na zasądzone koszty procesu złożyła się kwota 600 zł stanowiąca wynagrodzenie pełnomocnika powoda stosownie do § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163 z 2003 r., poz.1349 ze zm.), kwota 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kwota 30 zł opłaty sądowej od pozwu.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) nakazano pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi koszty sądowe w wysokości 202,74 zł, stanowiące wynagrodzenie biegłego tłumacza.