

Sygn. akt VIII C 717/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2023 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Sosińska-Halbina

Protokolant: st. sekr. sąd. Izabella Bors

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2023 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa I. K., A. S.

przeciwko A. P. T. G. P. S. J. (...) spółce komandytowej z siedzibą w T.

o zapłatę

oddala powództwo;

zasądza od powódek solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 717/22

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 14 grudnia 2022 roku I. K. i A. S., reprezentowane przez zawodowego pełnomocnika, wniosły o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od A. P. T. G., P. S., J. G. Sp. k. z siedzibą w T. kwoty 30.361 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 9 grudnia 2022 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pełnomocnik powódek wyjaśnił, że w dniu 17 grudnia 2019 roku strony zawarły umowę deweloperską, której przedmiotem było wybudowanie przez pozwanego lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 54,54 m². Zgodnie z postanowieniami umownymi, umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności miała zostać zawarta nie później niż w dniu 31 grudnia 2021 roku. W przypadku opóźnienia terminu odbioru lub opóźnienia w zawarciu umowy przeniesienia z przyczyn leżących po stronie dewelopera, był on zobowiązany do zapłacenia nabywcom kary umownej liczonej za każdy dzień opóźnienia w wysokości równej odsetkom ustawowym od ceny wynoszącej 337.370 zł. Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu została zwarta dopiero w dniu 8 listopada 2022 roku. Wobec opóźnienia w zawarciu opisanej umowy wynoszącego 311 dni, powódki wezwały pozwanego do zapłaty kary umownej. Deweloper odmówił uznania roszczenia i powołał się na problemy przyłączeniowe związane z działaniami (...). W ocenie powódek podniesione przez pozwanego okoliczności mają irrelevantny charakter, kara umowna została bowiem zastrzeżona nie tylko na wypadek zwłoki dewelopera, ale także na wypadek opóźnienia w zawarciu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu. Tym samym obowiązek jej uiszczenia powstaje niezależnie od tego, z jakiego powodu nastąpiło przesunięcie terminu podpisania umowy.

(pozew k. 5-7)

Pozwany, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, w odpowiedzi na pozew, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powódek kosztów procesu.

W pierwszej kolejności pełnomocnik pozwanego podniósł, że na mocy § 9 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu w wykonaniu umowy deweloperskiej z dnia 8 listopada 2022 roku powódki rzekły się roszczenia o zapłatę kary umownej, co czyni dochodzone roszczenie nieskutecznym. Dodał, że w umowach przeniesienia własności lokali uzgadniane były różnorodne rozwiązania co do roszczeń nabywców, także tych związanych z możliwością żądania zapłaty kary umownej, w tym takie, które nie przewidywały zrzeczenia się roszczeń przez nabywców, bądź też uzależniały takie zrzeczenie pod dodatkowymi warunkami. Niezależnie od powyższego pełnomocnik podniósł, że kara umowna stanowi w istocie zryczałtowane odszkodowanie, a tego można żądać wyłącznie w przypadku nienależytego wykonania zobowiązania wskutek okoliczności, za które dłużnik jest odpowiedzialny. Pozwany tymczasem podjął wszelkie niezbędne działania i dołożył należytej staranności, aby do przeniesienia własności lokalu doszło w uzgodnionym terminie. W tym kontekście pełnomocnik pozwanego wyjaśnił, że jedyną przyczyną opóźnienia w podpisaniu umowy przeniesienia było nieterminowe wykonanie przyłącza energii elektrycznej przez (...). Pomimo zastrzeżonego terminu na dokonanie na tej czynności przypadającego na dzień 10 czerwca 2021 roku, (...) będące jedynym podmiotem, który mógł zapewnić zasilanie prądem przedmiotowej inwestycji, uchybiło tej dacie. Jednocześnie pozwany konsekwentnie odmawiał zgody na zmianę terminu wykonania przyłącza, jak również kilkakrotnie wzywał (...) do jak najszybszego wykonania umowy. Pomimo tego dopiero w maju 2022 roku został wyłoniony podwykonawca, który sprawnie wykonał niezbędne prace przyłączeniowe. Pełnomocnik zwrócił ponadto uwagę, że nabywcy lokali byli na bieżąco informowani o sytuacji przez pozwanego, że stacja (...) została odebrana przez (...) w dniu 16 września 2022 roku, zaś w dniu 7 października 2022 roku deweloper uzyskał zaświadczenie o braku sprzeciwu (...) w sprawie zamiaru przystąpienia do użytkowania obiektu.

(odpowiedź na pozew k. 41-44)

Odnosząc się do stanowiska pozwanego pełnomocnik powódek podtrzymał pozew w całości. Podniósł, że zapis § 9 umowy z dnia 8 listopada 2022 roku stanowi klauzulę abuzywną, która nie wywołuje skutków prawnych wobec powódek, mających status konsumentów. Podniósł, że powódki nie otrzymały projektu aktu notarialnego, że żaden z jego zapisów nie był modyfikowany na skutek ich inicjatywy, żadna z osób obecnych przy zawieraniu umowy nie wyjaśniła powódkom racji wprowadzenia, znaczenia i treści spornego oświadczenia. Powódki nie posiadały przy tym przygotowania prawniczego, a zawierana przez nie umowa była pierwszą tego rodzaju. Niezależnie od powyższego pełnomocnik wyjaśnił, że pozwany nie może powoływać się na przesłankę ekskulpacyjną w postaci winy podmiotu trzeciego, ponieważ z mocy art. 474 k.c. ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania tego podmiotu, jak za własne działania i zaniechania. Dodał, że umowa przyłączeniowa została zawarta dopiero w dniu 28 stycznia 2020 roku, a zatem ponad 2 lata po dacie uzyskania pozwolenia na budowę, w sytuacji, w której deweloper jako profesjonalista powinien mieć świadomość długotrwałości procesów związanych z realizacją przyłączy przez (...). Wreszcie wskazał, że pomimo opóźnienia w przeniesieniu własności lokalu na rzecz powódek ze strony pozwanego nie było propozycji jakichkolwiek ulg, rabatów, ułatwień, przesunięcia terminów płatności rat, czy też innej modyfikacji umowy w celu uczynienia jej bardziej ekwiwalentną wobec opóźnienia w jej należytej realizacji. Pozwany nie zorganizował także tymczasowych przyłączy energetycznych, które umożliwiłyby wykonanie prac wykończeniowych w lokalu. Wreszcie pełnomocnik zaznaczył, że powódki zmuszone były do ponoszenia przez okres niemal 1 roku kosztów mieszkaniowych, których nie planowały ponosić wobec faktu, że umowa przeniesienia miała zostać zawarta do dnia 31 grudnia 2021 roku.

(pismo procesowe k. 96-99)

W toku procesu strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie, przy czym powódki sprecyzowały żądanie w ten sposób, że wniosły o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz w częściach równych kwoty 30.361 zł z odsetkami jak w pozwie. Pełnomocnik pozwanego uzupełniająco argumentował, że powódki miały realny wpływ na brzmienie § 9 umowy przeniesienia, zapis ten zawierał bowiem oświadczenie powódek, a notariusz nie miał prawa odmówić zmiany treści takiego postanowienia na żądanie strony umowy. Powtórzył, że w innych umowach treść

§ 9 były różnorako modyfikowana, w tym poprzez wyeliminowanie spornego zapisu o zrzeczeniu się roszczeń wynikających z umowy. Wskazywał, że w sprawie nie ma zastosowania art. 474 k.c., albowiem przyłączenie budynku do sieci energetycznej odbywa się w trybie przepisów ustawy Prawa energetyczne i odpowiednich aktów wykonawczych. Wywodził, że pozwany zajmuje się realizacją projektów budowlanych od 30 lat i jego doświadczenia pokazują, że okres 12 miesięcy jest zupełnie wystarczający do skutecznego przyłączenia budynków do sieci energetycznej i dopiero w połowie 2020 roku pojawiły się problemy ze strony (...). Zaprzeczył przy tym, aby możliwe było zawarcie umowy przyłączeniowej bezpośrednio po uzyskaniu pozwolenia na budowę, a także, aby nabywcy lokalu nie mieli możliwości prowadzenia prac wykończeniowych przed odbiorem lokali.

Pismem procesowym z dnia 1 czerwca 2023 roku interwencję uboczną po stronie pozwanej zgłosił (...) S.A. w L., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, który wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódek kosztów procesu.

W uzasadnieniu pełnomocnik interwenienta zaprzeczył, aby sporne postanowienie § 9 umowy stron miało abuzywny charakter, wskazał, że interwenient dołożył należytej staranności w swoich działaniach zmierzających do wykonania umowy przyłączeniowej. W tym zakresie wyjaśnił, że (...) podpisało umowę z wykonawcą w dniu 31 marca 2020 roku, że prace projektowe miały być wykonane do dnia 31 listopada 2020 roku, co jednak na skutek zmiany warunków przyłączeniowych oraz pandemii nie nastąpiło. Na opóźnienie wpływ miała również konieczność oczekiwania na wydanie decyzji przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków oraz długość procesu projektowego przyłącza, co było pochodną pandemii. W tym kontekście pełnomocnik zwrócił uwagę, że prace projektowe wykonania przyłącza do sieci dystrybucyjnej wymagają zdobycia szeregu niezbędnych decyzji pozwalających na zlokalizowanie urządzeń przesyłowych w konkretnej lokalizacji. Praca zdalna, kwarantanny, izolacje, wydłużony obieg dokumentów w sposób znaczny wydłużał pozyskanie koniecznych dokumentów warunkujących rozpoczęcie budowy przyłącza.

Pełnomocnik interwenienta wskazał ponadto, że zawierał z pozwanym jedną umowę dotyczącą przedmiotowej inwestycji następnie aneksowanej.

(pismo procesowe k. 113-118, k. 137-139, k. 182, k. 187-188, k. 190-193, protokół rozprawy k. 126-133, k. 144-148, k. 197-200, k. 217-222, interwencja uboczna k. 153-155)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 17 grudnia 2019 roku pozwany A. P. T. G., P. S., J. G. Sp.k. w T. zawarł z I. K. i A. S. umowę deweloperską, której przedmiotem był lokal mieszkalny nr (...), usytuowany w budynku oznaczonym przez dewelopera nr B2, na pierwszym piętrze, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 54,54 m², składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, korytarza, z przylegającym balkonem o powierzchni 4,91 m². Cena brutto opisanego lokalu mieszkalnego (wraz ze związanymi z nim prawami) została ustalona na kwotę 337.370 zł i podlegała uiszczeniu w ratach. Ostatnia z nich w wysokości 33.737 zł była płatna w terminie

14 dni od daty doręczenia nabywcy zawiadomienia o uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku. Strony postanowiły, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności wraz z przynależnymi prawami zostanie zawarta w ciągu 90 dni od spełnienia ostatniego z następujących warunków:

- lokal mieszkalny przed odbiorem zostanie doprowadzony do stanu odpowiadającego standardowi lokalu mieszkalnego określonego w załączniku nr 1 do prospektu i zostanie dokonany odbiór lokalu mieszkalnego zgodnie z § 5 umowy,
- deweloper uzyska ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku,

- deweloper uzyska zaświadczenie potwierdzające, że lokal mieszkalny stanowi samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy o własności lokali (...),

- cena zgodnie z harmonogramem płatności zostanie wpłacona na rachunek nabywcy.

Zastrzeżono jednocześnie, że opisana umowa zostanie zawarta nie później niż do dnia 31 grudnia 2021 roku.

Lokal mieszkalny podlegał odbiorowi nie wcześniej niż po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny i nie później niż do dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności (...).

W ramach ustalonej procedury odbioru lokalu uzgodniono m.in., że w przypadku ujawnienia wad lokalu deweloper będzie zobowiązany usunąć uznane wady

w terminie 30 dni od podpisania protokołu je opisującego, a następnie zawiadomi

o tym nabywcę i dokonany zostanie ponowny odbiór lokalu polegający na weryfikacji, czy wady wskazane w protokole zostały usunięte.

Nabywca miał prawo odstąpić od umowy deweloperskiej z zachowaniem formy pisemnej m.in. w przypadku nie zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności (...) w terminie do dnia 31 grudnia 2021 roku. Odstąpienie od umowy

z tej przyczyny musiało być poprzedzone wyznaczeniem przez nabywcę deweloperowi 120-dniowego terminu do zawarcia umowy przeniesienia. Skorzystanie z prawa odstąpienia nie skutkowało pozbawieniem nabywcy roszczenia z tytułu kary umownej za okres opóźnienia.

Strony zgodnie postanowiły, że w przypadku opóźnienia terminu odbioru lub opóźnienia w zawarciu umowy przeniesienia z przyczyn leżących po stronie dewelopera, deweloper zapłaci nabywcom karę umowną liczoną za każdy dzień opóźnienia w wysokości równej odsetkom ustawowym od ceny (§ 8.3.1 umowy deweloperskiej).

W umowie wskazano, że decyzją z dnia 23 października 2018 roku Prezydent Miasta Ł. udzielił pozwanemu pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, że ostateczną i prawomocną decyzją z dnia 15 listopada 2019 roku pozwolenie na budowę zostało przeniesione na rzecz dewelopera, że prace budowlane w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego zostały rozpoczęte w dniu 15 sierpnia 2019 roku, natomiast ich zakończenie jest planowane na dzień 30 września 2021 roku.

Przed podpisaniem umowy deweloperskiej powódki spotkały się z E. Ś., która reprezentowała pozwanego w zakresie sprzedaży mieszkań. I. K. poprosiła ją wówczas o projekt umowy przedwstępnej, który otrzymała. Projekt ten powódka chciała pokazać radcy prawnemu „by sprawdził, czy z umową jest wszystko ok”.

(dowód z przesłuchania powódki I. K. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 19 kwietnia 2023 roku i z dnia 27 września 2023 roku, zeznania świadka E. Ś. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 31 maja 2023 roku, umowa deweloperska k. 11-22, okoliczności bezsporne)

W ramach prowadzonej inwestycji deweloperskiej pozwany zawarł

z (...) S.A. jedną umowę - nr 18- (...) o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej budynku nr (...) mieszkalnego, wielorodzinnego, położonego w Ł. przy ul. (...) w dniu 28 stycznia 2020 roku. Przedmiotem umowy było przyłączenie do sieci dystrybucyjnej (...) instalacji odbiorczej podmiotu przyłączanego zgodnie z warunkami przyłączenia z dnia 10 kwietnia 2018 roku. Termin przyłączenia strony umowy ustaliły na dzień 10 czerwca 2021 roku.

Pismem z dnia 14 sierpnia 2020 roku deweloper zwrócił się do (...) z prośbą

o usankcjonowanie zmian wynikających z rozbieżności w zakresie liczby układów pomiarowych oraz wartości mocy przyłączeniowej nadto o udzielenie zgody na zainstalowanie układów pomiaru energii elektrycznej na kondygnacji technicznej poniżej poziomu parteru, wobec zmiany przez (...) standardów dotyczących układów pomiarowych. Zmiana ta nie była istotna, dotyczyła wyłącznie układów pomiarowych i mocy, nie miała wpływu na pierwotny termin realizacji przyłącza, który został przez (...) potwierdzony.

Aneksem do umowy z dnia 6 listopada 2020 roku zmieniono brzmienie umowy w ten sposób, że przyłączenie do sieci miało nastąpić zgodnie z warunkami przyłączenia z dnia 7 września 2020 roku, to jednak miało zostać zrealizowane w terminie jak w pierwotnej umowie.

Wykonanie dokumentacji projektowej związanej z przyłączem (...) zlecił M. S. (1). Zgodnie z zawartą w tym zakresie umową z dnia 31 marca 2020 roku, dokumentacja projektowo-kosztorysowa miała zostać przekazana zamawiającemu w terminie 9 miesięcy od dnia podpisania umowy. Pismem z dnia 9 listopada 2020 roku M. S. (1) powiadomił (...), że w związku z oczekiwaniem na wydanie aneksu do warunków przyłączenia oraz do umowy przyłączeniowej prace projektowe nie mogą być zrealizowane w terminie umownym. Wskazał, że aneksy otrzymał w dniu 26 czerwca 2020 roku, że na okres prac projektowych nałożył się okres pandemii, przez co wszystkie sprawy załatwiane w urzędach, czy z odbiorcą uległy wydłużeniu, podobnie jak obieg dokumentów. Wobec powyższego wykonawca wniósł o wydłużenie terminu umownego do dnia 31 marca 2021 roku.

Pismem doręczonym (...) w dniu 23 marca 2021 roku M. S. (1) po raz kolejny zwrócił się do (...) o zmianę terminu umownego w uwagi na oczekiwanie na wydanie decyzji przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków. Wyjaśnił, że o wydanie decyzji konserwatorskiej i archeologicznej dla projektowanej inwestycji wystąpił w dacie 29 listopada 2020 roku, że postępowanie w sprawie wydania decyzji konserwatorskiej zostało wszczęte w dniu 30 listopada 2020 roku, ale musiało zostać zawieszona, z uwagi na konieczność wypracowania akceptowalnego przez (...), (...) i odbiorcę rozwiązania. Spotkanie w tym przedmiocie odbyło się 22 stycznia 2021 roku, jednak z uwagi na skutki pandemii Urząd nie podjął jeszcze decyzji. Jako proponowaną datę realizacji umowy projektowej wykonawca wskazał 31 lipca 2021 roku.

W korespondencji z dnia 27 kwietnia 2021 roku (...) poinformowało pozwanego, że natrafiło na duże opóźnienia na etapie realizacji dokumentacji projektowej, które wynikały z długotrwałego oczekiwania na uzgodnienia formalno-prawne, co skutkuje niemożnością dotrzymania terminu wykonania przyłącza energetycznego.

Decyzją z dnia 11 sierpnia 2021 roku Prezydent Miasta Ł. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę linii kablowej, stacji transformatorowej (...) w Ł. przy ul. (...) na terenie działek nr (...).

Pismem z dnia 18 października 2021 roku (...) wystąpił do pozwanego z prośbą o podpisanie aneksu do umowy, który wydłużyłby termin na wykonanie przyłącza do dnia 30 kwietnia 2022 roku.

W piśmie z dnia 15 grudnia 2021 roku pozwany wyraził zaniepokojenie realizacją umowy nr (...). Zwrócił uwagę, że pozwolenie na budowę przyłącza zostało wydane w dniu 11 sierpnia 2021 roku co potwierdza, że prace projektowe zostały zakończone ponad dwa miesiące wcześniej. Dodał, że brak docelowego zasilania budynków uniemożliwia odbiór i przekazanie mieszkań lokatorom w uzgodnionych terminach umownych. Finalnie wniósł o jak najszybszą realizację umowy. W odpowiedzi (...) wyjaśnił, że opóźnienia w realizacji umowy powstały na etapie realizacji prac projektowych oraz że przy sprzyjających warunkach realizacja inwestycji powinna się zakończyć do dnia 30 czerwca 2022 roku, wobec czego wystąpił z propozycją zawarcia kolejnego aneksu. Odnosząc się do powyższej propozycji pozwany odmówił jej akceptacji oraz wezwał (...) do niezwłocznego wykonania umowy.

W piśmie z dnia 9 maja 2022 roku wybrany w przetargu przez (...) podwykonawca P. K. powiadomił pozwanego, że do dnia 10 maja 2022 roku nastąpi podpisanie umowy z inwestorem, natomiast wykop i inne konieczne elementy będą rozpoczynane z początkiem lipca, z kolei podanie napięcia na złącza abonenckie planowane jest na pierwsze dni sierpnia. Zwrócił ponadto uwagę na istniejące spore kłopoty producentów oraz gwałtowne wahania cenowe na rynku podzespołów energetycznych. P. K. od samego początku wiedział, że inwestycja ma bardzo pilny charakter. Z uwagi na wybuch wojny na Ukrainie nie było wielu chętnych na wykonanie tego typu prac, istniała bowiem obawa związana z niedoborem niezbędnych produktów, nieznaną też była ich cena. Nabyty przez świadka transformator był ostatnim, jaki posiadał w swoich zasobach dostawca.

W dniu 31 sierpnia 2022 roku kierownik budowy złożył pisemne oświadczenie o ukończeniu budowy stacji transformatorowej oraz linii kablowych wraz ze złączami dla przyłączenia budynku wielolokalowego, o którym mowa wyżej. Protokół odbioru końcowego przyłącza został sporządzony przez (...) w dniu 16 września 2022 roku i był poprzedzony inwentaryzacją powykonawczą. W piśmie z dnia 29 września 2022 roku (...) poinformował pozwanego, że jest gotowy do świadczenia usługi dystrybucji energii elektrycznej.

W dniu 7 października 2022 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. zaświadczył, że przyjął zawiadomienie o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr (...) wraz z instalacjami zewnętrznymi i wewnętrznymi na terenie nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

O problemach z wykonaniem przyłącza przez (...) deweloper kilkakrotnie informował nabywców lokali mieszkalnych. Wskazywał, że powstałe opóźnienie jest całkowicie od niego niezależne oraz że z ogromnym prawdopodobieństwem będzie ono miało wpływ na termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie prawie gotowego już obiektu. Zapewniał, że podejmuje wszelkie działania zmierzające do przyspieszania wewnętrznych procedur (...), jednak nie jest w stanie ręczyć za ich powodzenie.

Jednocześnie, w piśmie z dnia 16 grudnia 2021 roku pozwany powiadomił, że podjął decyzję o umożliwieniu odbioru lokali nabywcom do indywidualnego wykończenia i aranżacji przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku. Na ten cel pozwany postanowił nieodpłatnie udostępnić tymczasowe przyłącze elektryczne i wykorzystywały w ten sposób prąd. Deweloper dodał, że wydanie zostanie poprzedzone formalnym przeglądem lokalu, sporządzeniem protokołu odbioru i przekazaniem kompletnej dokumentacji gwarancyjnej lokalu. Powyższa propozycja była jedyną, jaka z inicjatywy samego pozwanego została przedstawiona nabywcom lokali. Wykończony i zaaranżowany lokal nie mógł być użytkowany do czasu formalnego odbioru mieszkania, nabywca był natomiast zwolniony z zapłaty czynszu do tego momentu.

Pozwany realizuje projekty mieszkaniowe od 1991 roku. Do momentu realizacji przedmiotowej inwestycji jako generalny wykonawca wybudował kilkadziesiąt budynków i nigdy było sytuacji, aby (...) nie wywiązało się z terminu na wykonanie przyłącza. Bezpośrednio po uzyskaniu pozwolenia na budowę pozwany nie zdecydował się zawrzeć umowy o przyłącze, w tej dacie nie wiedział bowiem jeszcze, czy i kiedy projekt będzie realizowany, nie miał również zapewnionego finansowania. Zbyt wczesne zawarcie takiej umowy mogłoby go narazić na koszty związane z opłatami za prąd.

Infrastruktura w lokalizacji inwestycji należy wyłącznie do (...) wobec czego pozwany nie miał możliwości wyboru innego podmiotu, który mógłby wykonać przyłącze budynku do sieci energetycznej. Ewentualne wypowiedzenie umowy (...) wiązałoby się z rozpoczęciem wszystkich procedur od początku, co wydłużyłoby realizację przyłącza.

(dowód z przesłuchania P. S. (2) - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 19 kwietnia 2023 roku i z dnia 27 września 2023 roku, dowód z przesłuchania T. G. (2) - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 19 kwietnia 2023 roku i z dnia 27 września 2023 roku, dowód z przesłuchania J. G. (2) - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 19 kwietnia 2023 roku i z dnia 27 września 2023 roku, zeznania świadka E. Ś. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 31 maja 2023 roku, zeznania świadka P. K. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 2 sierpnia 2023 roku, umowa o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej k. 54-57, korespondencja pozwanego z (...) wraz z załącznikami k. 58-66, pisma dewelopera k. 77-80, protokół odbioru końcowego k. 81-82, oświadczenie kierownika budowy k. 83, oświadczenie k. 84, pismo (...) k. 85, potwierdzenie możliwości świadczenia usługi dystrybucji k. 86-87, zaświadczenie k. 88, aneks k. 125, pismo wykonawcy k. 163-163v., k. 171-171v., umowa na wykonanie dokumentacji projektowej k. 164-167, raport z postępu realizacji prac projektowych k. 168-169v., wniosek k. 170-170v., decyzja administracyjna k. 172-172v.)

W dniu 8 listopada 2022 roku strony zawarły przed notariuszem umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu w wykonaniu umowy deweloperskiej oraz umowę o podział do korzystania oraz pełnomocnictwo. W umowie wskazano, że Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Ł. w dniu 7 października 2022 roku po rozpatrzeniu zawiadomienia (...) z dnia 6 września 2022 roku przyjął zawiadomienie o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr (...) wraz z instalacjami zewnętrznymi i wewnętrznymi oraz nie zgłosił sprzeciwu w sprawie zamiaru przystąpienia do użytkowania tego budynku. Deweloper oświadczył,

że w wykonaniu swojego zobowiązania wynikającego z umowy deweloperskiej ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...) i przenosi na I. K. oraz A. S. własność tego lokalu w stosownym udziale. W § 6 umowy strony potwierdziły, że jej zawarcie poprzedzone było odbiorem Lokalu, z odbioru tego sporządzono stosowny protokół.

Strony potwierdziły, że zawarcie umowy zostało poprzedzone odbiorem lokalu, z którego sporządzono protokół oraz że wydanie lokalu już nastąpiło. Jednocześnie w § 9 strony oświadczyły, że „objęte niniejszym aktem notarialnym umowy w całości wyczerpują roszczenia każdej ze stron wynikające z umowy deweloperskiej, za wyjątkiem roszczeń w zakresie rękojmi na zasadach określonych kodeksem cywilnym.”

Wzór umowy, o której mowa wyżej, został sporządzony przez kancelarię notarialną wybraną przez pozwanego. Projekt przygotowano w oparciu

o dokumenty przedłożone przez dewelopera. Brzmienie § 9 miało standardowy charakter i występowało także w innych od przedmiotowej umowach

(m.in. przedwstępnych, o dział spadku) zawieranych przed w/w kancelarią.

Powódki nie otrzymały wzoru umowy, z którym mogłyby się zapoznać przed wizytą w kancelarii, same również nie prosiły o przesłanie projektu do umowy. Pozwany przesyłał taki wzór na prośbę swoich klientów. Powódki nie zwracały się również do pozwanego celem przedyskutowania postanowień umowy. Nie myślały o tym, aby zmienić kancelarię notarialną. Kancelaria ta uczestniczyła w podpisywaniu umów od samego początku procesu zakupu mieszkań.

Podczas wizyty u notariusza powódki nie zadawały pytań, nie dopytywały

o karę umowną. Przed odczytaniem aktu notarialnego strony zostały poinformowane, że w przypadku jakichkolwiek pytań, wątpliwości mogą przerwać odczytywanie, aby wyjaśnić znaczenie konkretnego zapisu. Po odczytaniu aktu, a przed jego podpisaniem, strony były pytane, czy na pewno nie mają wątpliwości. Takowe nie zostały zgłoszone.

Treść spornego § 9 została odczytana w całości. I. K. miała świadomość, że „padła” kwestia, że nie ma roszczeń między kupującymi a deweloperem. Dysponowała ona jednocześnie wiedzą, że na gruncie umowy deweloperskiej była uzgodniona kara umowna. Z uwagi na brak pytań i zastrzeżeń ze strony powódek postanowienie to było jedynie odczytane.

Postanowienia umowne zawarte w umowach przeniesienia własności, w tym treść § 9, były modyfikowane na życzenie klientów. Część z nich nie zgadzała

się na zamieszczenie tego zapisu, „co było modyfikowane w trakcie i doprowadzane do takiego stanu jak żądał klient”. Pozwany nie odmówił żadnemu klientowi modyfikacji któregośkolwiek z paragrafów aktu notarialnego. Wyraziłby także zgodę na zmianę kancelarii notarialnej, przed którą umowa miałaby zostać zawarta.

W umowach z innymi nabywcami postanowienie § 9 otrzymywało przykładowo następującą treść:

- „nabywca oświadcza, że znany jest mu stan faktyczny i prawny przedmiotu umowy, który akceptuje, w szczególności stan techniczny budynków oraz lokalu,

a także przebieg granic nieruchomości oraz wewnętrzny układ komunikacyjny

i nie wnosi do powyższego zastrzeżeń”, w umowie tej w ogóle nie było mowy o zrzeczeniu się roszczeń przez żadną ze stron umowy,

- „strony oświadczają, że objęte niniejszym aktem notarialnym umowy w całości wyczerpują roszczenia każdej ze stron z ww. umowy deweloperskiej, za wyjątkiem roszczeń w zakresie rękojmi na zasadach określonych kodeksem cywilnym. W szczególności nabywcy oświadczają, że zrzekają się wszelkich roszczeń z tytułu opóźnienia w zawarciu umów objętych niniejszym aktem notarialnym pod warunkiem wykonania przez dewelopera na własny koszt w terminie do dnia

17 lutego 2023 roku dwóch przeciwpożarowych klap rewizyjnych (...)”.

(dowód z przesłuchania powódki I. K. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia

19 kwietnia 2023 roku i z dnia 27 września 2023 roku, dowód z przesłuchania P. S. (2) - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 19 kwietnia 2023 roku i z dnia

27 września 2023 roku, dowód z przesłuchania T. G. (2) - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 19 kwietnia 2023 roku i z dnia 27 września 2023 roku, zeznania świadka E. Ś. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 31 maja 2023 roku, zeznania świadka M. S. (2) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 31 maja 2023 roku, umowa przeniesienia k. 23-30v., kserokopie aktów notarialnych k. 119-121, k. 122-124)

Pismem z dnia 29 listopada 2022 roku, doręczonym w dniu 1 grudnia 2022 roku, powódki wezwały pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 30.361 zł tytułem kary umownej naliczonej stosownie do postanowienia § 8.3.1 umowy deweloperskiej. W odpowiedzi pozwany odmówił spełnienia roszczenia. Wyjaśnił, że dołożył należytej staranności w działaniach zmierzających do ukończenia budowy w przewidzianym terminie, w tym w odpowiednim czasie zawarł z (...) umowę na wykonanie przyłącza energii elektrycznej. Podmiot ten, będący jako jedyny uprawniony do dokonywania przyłączy do sieci energetycznej w miejscu inwestycji, potwierdził, że prace przyłączeniowe zostaną wykonane na długo przed planowanym terminem odbioru lokali, co jednak nie nastąpiło.

(wezwanie do zapłaty k. 31-31v., potwierdzenie odbioru k. 32, odpowiedź na wezwanie do zapłaty k. 33, okoliczności bezsporne)

I. K. ma wykształcenie średnie, pracuje jako sprzątaczką. Jej matka ma wykształcenie zawodowe. Powódki nabyły przedmiotowy lokal, aby w nim zamieszkać. Dotychczasowe mieszkanie miało być wynajęte i „zasilać” emeryturę starszej z nich. Poszczególne raty składające się na cenę zakupu zostały uiszczone w terminie, a deweloper z własnej inicjatywy nie proponował przesunięcia terminów ich płatności. O takie przesunięcie nie wystąpiły także powódki, pomimo że prośby takie pozwany uwzględniał; były one świadomie opóźnienia w odebraniu mieszkania i znały jego przyczyny.

I. K. nie wyraziła zgody na prowadzenie prac wykończeniowych przy wykorzystaniu tymczasowego przyłącza zapewnionego przez pozwanego. Wiedziała bowiem, że bez odbioru technicznego brak jest możliwości wprowadzenia się do mieszkania.

Początkowy termin odbioru lokalu pozwany wyznaczył na październik 2022 roku. I. K. nie wyraziła wówczas zgody na odbiór - zgłosiła zastrzeżenia dotyczące sufitów w trzech pomieszczeniach oraz podłogi. Po wykonaniu prac poprawkowych, w dniu 7 listopada 2022 roku podpisała protokół odbioru technicznego. Powódka nie zwracała się o wydłużenie terminu na zawarcie umowy przeniesienia własności przed notariuszem, chciała bowiem jak najszybciej odebrać mieszkanie.

Z uwagi na przesunięcie się odbioru lokalu, powódki poniosły wyższy koszt jego wykończenia. Do lokalu wprowadziły się pod koniec sierpnia 2023 roku. Poprzednie zajmowane przez powódki mieszkanie na dzień wyrokowania nie zostało jeszcze wynajęte.

(dowód z przesłuchania powódki I. K. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia

19 kwietnia 2023 roku i z dnia 27 września 2023 roku, dowód z przesłuchania P. S. (2) - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 19 kwietnia 2023 roku i z dnia

27 września 2023 roku,

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwości ani rzetelności nie kwestionowała żadna ze stron procesu. Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły ponadto dowód z przesłuchania stron oraz zeznania świadków.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było niezasadne.

W niniejszej sprawie niesporne było, że strony łączyła umowa deweloperska, na mocy której pozwany zobowiązał się do wybudowania lokalu mieszkalnego o parametrach oznaczonych w jej treści, do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego o projektowanym nr M16 wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej oraz do przeniesienia na rzecz powódek własności lokalu mieszkalnego wraz ze związanymi z nim prawami za cenę 337.370 zł. Poza sporem pozostawało ponadto, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu

i przeniesienia jego własności (zwana dalej „umową przeniesienia”) miała zostać zawarta nie później, niż do dnia 31 grudnia 2021 roku a jej zawarcie miało zostać poprzedzone odbiorem przez nabywców lokalu mieszkalnego. W przypadku opóźnienia terminu odbioru lub opóźnienia w zawarciu umowy przeniesienia z przyczyn leżących po stronie dewelopera, deweloper zobowiązał się zapłacić nabywcom karę umowną liczoną za każdy dzień opóźnienia w wysokości równej odsetkom ustawowym od ceny. Wreszcie w sprawie nie budziło wątpliwości, że umowa przeniesienia została zawarta dopiero w dniu 8 listopada 2022 roku

- z opóźnieniem liczącym 311 dni, co miało związek ze zwłoką w wykonaniu przez (...) przyłącza budynku mieszkalnego do sieci energetycznej. W zawartej

w w/w dniu umowie znalazł się zapis następującej treści: „strony oświadczają, że objęte niniejszym aktem notarialnym umowy w całości wyczerpują roszczenia każdej ze stron wynikające z umowy deweloperskiej, za wyjątkiem roszczeń w zakresie rękojmi na zasadach określonych kodeksem cywilnym”.

Oś sporu w przedmiotowej sprawie koncentrowała się wokół ustalenia, czy powódki były uprawnione do dochodzenia od pozwanego kary umownej.

W zajęтым stanowisku wywodziły one, że przytoczone brzmienie § 9 umowy przeniesienia ma abuzywny charakter, że brak winy w działaniu pozwanego jest irrelevantny, albowiem postanowienie pkt 8.3.1 umowy deweloperskiej mówi o opóźnieniu, a nie zwłoce, wskazywały również, że pozwany mógł wybrać inny podmiot do wykonania przyłącza, a decydując się na (...) mógł to uczynić znacznie wcześniej, niż w rzeczywistości miało to miejsce. Pozwany argumentował z kolei, że kupujące zrzekły się uprawnienia w postaci żądania zapłaty kary umownej na mocy w/w postanowienia umowy przeniesienia, że opóźnienie w wydaniu lokalu nastąpiło z przyczyn od niego niezależnych, że podpisanie umowy przyłączeniowej odbyło się z właściwym wyprzedzeniem, dającym gwarancję terminowego wykonania przyłącza, że (...) był jedynym podmiotem, który w przedmiotowej lokalizacji mógł takie przyłącze wykonać, że w trakcie dotychczasowej współpracy podmiot ten nigdy nie uchybiał terminowi.

Rozważania w powyższym zakresie rozpocząć należy od przypomnienia, że zgodnie z treścią przepisu art. 353¹ k.c. strony, zawierające umowę, mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Cytowany przepis jednoznacznie określa granicę swobody umów wskazując,

iż ta jest ograniczona w szczególności przepisami ustawy. Z kolei zgodnie

z art. 483 § 1 k.c., można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody, wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi, przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Jak wyjaśnił Sąd Apelacyjny w Warszawie (por. wyrok z dnia 15 maja 2015 roku, LEX) kara umowna jest dodatkowym zastrzeżeniem, mającym służyć wzmocnieniu skuteczności więzi powstałej między stronami w wyniku zawartej przez nie umowy. Dłużnik, godząc się na karę umowną, bierze na siebie niejako gwarancję wykonania zobowiązania. Gdy do wykonania w sposób realny nie dojdzie lub zobowiązanie zostanie zrealizowane nienależycie, z przyczyn, za które dłużnik

odpowiada, kara staje się automatyczną sankcją odszkodowawczą w ustalonej zryczałtowanej wysokości. Operuje się tu często pojęciem tzw. surogatu odszkodowania i szkody ogólnej, innej niż zindywidualizowana szkoda majątkowa wierzyciela. Jak podniósł Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 6 listopada 2003 roku, mającej moc zasady prawnej (III CZP 61/03, OSNC 2004/5/69), sformułowanie "surogat odszkodowania" należy rozumieć w tym sensie, że strony przy zawarciu umowy określają z góry wysokość należnego wierzycielowi odszkodowania na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika i odszkodowanie (kara umowna) kompensuje wszystkie negatywne dla wierzyciela konsekwencje wynikające ze stanu naruszenia zobowiązania. W wypadku zastrzeżenia kary umownej wierzyciel nie ma przy tym obowiązku wykazania faktu szkody i jej wysokości, a zobligowany jest jedynie udowodnić, że kara umowna została skutecznie zastrzeżona oraz, że doszło do nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania (por. m.in. wyrok SA w Katowicach z dnia 10 października 2014 roku, V ACa 245/14, (...); wyrok SA w Białymstoku z dnia 27 czerwca 2013 roku, I ACa 38/13, L.; wyrok SN z dnia 4 grudnia 2003 roku, II CK 160/02, L.). W cyt. uchwale siedmiu sędziów z dnia 6 listopada 2003 roku, Sąd Najwyższy wprost wskazał, że zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody. Uzasadniając przytoczony pogląd, Sąd Najwyższy dostrzegając istniejące wcześniej rozbieżności w zakresie tego, czy powstanie po stronie wierzyciela szkody stanowi przesłankę roszczenia o zapłatę kary umownej, wyjaśnił, że przepisy

art. 483 k.c. i art. 484 k.c. winny być rozumiane wedle wykładni funkcjonalnej, przy założeniu konstrukcyjnej ciągłości odszkodowania umownego i kary umownej. Skoro roszczenie wierzyciela o zapłatę kary umownej o określonej przez strony wysokości przysługuje wierzycielowi "bez względu na wysokość poniesionej szkody" (art. 484 k.c.) to w formule takiej można dostrzegać zasadniczo tę samą myśl legislacyjną, jaka została zawarta w zwrocie ustawowym zawartym w art. 84 § 1 Kodeksu zobowiązań ("bez potrzeby wykazywania jakiegokolwiek szkody"). Jeżeli kara umowna przysługuje wierzycielowi w zastrzeżonej wysokości "bez względu na wysokość poniesionej szkody", oznacza to, że nie ma w ogóle znaczenia także sam fakt wystąpienia szkody. Wyeliminowana została, także de lege lata, zależność między karą umowną i szkodą, a nie tylko między samą wysokością kary umownej i wysokością szkody. Wierzyciel byłby wobec tego zawsze zwolniony z wykazania nie tylko wysokości szkody, ale także z faktu jej poniesienia. Inaczej stałoby się w razie dochodzenia przez wierzyciela odszkodowania na zasadach ogólnych (art. 484 § 1 zdanie drugie i art. 471 k.c.). W ocenie Sądu Najwyższego,

w art. 484 § 1 zdanie pierwsze k.c. doszło zatem do zmodyfikowania ogólnych przesłanek odpowiedzialności kontraktowej dłużnika w razie powstania obowiązku zapłaty przez niego kary umownej, ponieważ jej zapłata w wysokości pierwotnie umówionej może nastąpić bez względu na fakt wystąpienia i wysokość poniesionej szkody. Zastrzeżenie kary umownej w umowie powoduje modyfikację reguł odpowiedzialności kontraktowej w tym sensie, że wierzyciel wykazuje jedynie sam fakt zastrzeżenia kary umownej i niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przez dłużnika. Kara umowna stanowi zatem jedną z umownych sankcji kontraktowych, aktualizującą się w związku z naruszeniem zobowiązania przez dłużnika, o uproszczonym sposobie jej zastosowania, w sferze odpowiedzialności kontraktowej obowiązek naprawienia szkody nie stanowi bowiem jedynej konsekwencji (sankcji) niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.

Podkreślić jednak należy, że w judykaturze i piśmiennictwie wskazuje się, że zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się w pełni z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.). Z tego też względu przesłanki obowiązku zapłaty kary umownej określane są przez pryzmat ogólnych przesłanek kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej (por. wyrok SN z 11.01.2008 r., V CSK 362/07, LEX nr 515710).

O czym była mowa wyżej, samo istnienie uprawnienia do żądania kary umownej nie było w sprawie podważane. Należało zatem rozważyć, czy powódki rzekły się tego uprawnienia na mocy § 9 umowy przeniesienia, co jak podnosił pozwany wprost wynika z tego zapisu.

Ustalenia w tej części rozpocząć należy od oceny zarzutu abuzywności tego postanowienia umownego. Zgodnie z przepisem art. 385¹ § 1 k.c., postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione indywidualnie nie wiążą

go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. Nieuzgodnione indywidualnie są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta (art. 385¹ § 3 k.c.). Jak wskazał SN w wyroku z dnia 27 lutego 2019 roku (II CSK 19/18, Mon.Pr.Bank. (...)), postanowienie umowne jest sprzeczne z dobrymi obyczajami, jeżeli kontrahent konsumenta, traktujący go w sposób sprawiedliwy, słuszny i uwzględniający jego prawnie uzasadnione roszczenia, nie mógłby racjonalnie spodziewać się, iż konsument ten przyjąłby takie postanowienie w drodze negocjacji indywidualnych. Natomiast rażące naruszenie interesów konsumenta oznacza nieusprawiedliwioną dysproporcję, na niekorzyść konsumenta praw i obowiązków wynikających z umowy, skutkujące niekorzystnym ukształtowaniem jego sytuacji ekonomicznej oraz jego nierzetelne traktowanie. Regulacje zawarte w przepisach art. 385¹-385³ k.c. mają charakter szczególny w stosunku do tych przepisów, które mają ogólne zastosowanie do kształtowania przez kontrahentów treści umowy (np. art. 58 k.c., 353¹ k.c. czy 388 k.c.). Stanowią implementację w polskim prawie postanowień dyrektywy nr 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 roku o nieuczciwych warunkach w umowach konsumenckich, co rodzi określone konsekwencje dla ich wykładni. Przede wszystkim musi ona prowadzić do takich rezultatów, która pozwoli urzeczywistnić cele dyrektywy. Sądy krajowe, stosując prawo wewnętrzne, zobowiązane są tak dalece, jak jest to możliwe, by dokonywać jego wykładni w świetle brzmienia i celu rozpatrywanej dyrektywy, tak by osiągnąć przewidziany w niej rezultat, a zatem zastosować się do art. 288 akapit trzeci Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (por. wyrok Trybunału Sprawiedliwości z 2016-06-13, C-377/14). Z przepisu art. 385¹ § 1 k.c., wynika, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są klauzule umowne, które spełniają łącznie trzy przesłanki pozytywne: 1) zawarte zostały w umowach z konsumentami, 2) kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz 3) rażąco naruszają jego interesy. Kontrola abuzywności postanowień umowy wyłączona jest jedynie w przypadku spełnienia jednej z dwóch przesłanek negatywnych, gdy: postanowienie umowne zostało indywidualnie uzgodnione z konsumentem lub gdy postanowienie umowne określa główne świadczenia stron i jest sformułowane w sposób jednoznaczny. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy Sąd uznał, że sporne postanowienie umowne zostało w istocie indywidualnie uzgodnione. W orzecznictwie za sprzeczne z naturą umowy gospodarczej uznano pozostawienie w ręku jednej tylko strony możliwości dowolnej zmiany jej warunków, akcentując, że sprzeczność ta występuje szczególnie wyraźnie zwłaszcza przy umowach zawieranych nie w oparciu o indywidualne pertraktacje, ale w oparciu o regulamin wydany przez profesjonalistę (por. uchwała SN z dnia 22 maja 1991 roku, III CZP 15/91, OSNC 1992/1/1). Osiągnięcie przez strony porozumienia co do wszystkich ważnych dla nich kwestii decydujących o kształcie ich zobowiązań jest więc istotą umowy, a nieuzasadniona możliwość jednostronnego i swobodnego kształtowania przez jedną stronę zobowiązania drugiej strony, tej istoty podważeniem. Niewątpliwie bowiem sprzeczne z naturą umowy dwustronnie zobowiązującej jest takie jej ukształtowanie, że jedna strona ma nieuzasadnioną swobodę w określeniu zobowiązania drugiej strony. Dlatego, przyznanie w umowie jednej z jej stron prawa do kształtowania zobowiązania drugiej strony musi być uzasadnione i mieć jasne granice, wynikające z tego uzasadnienia. Jak podnosi się w doktrynie, w sytuacji gdy oznaczenie świadczenia zostało pozostawione jednej ze stron, powinno być ono oparte na obiektywnej podstawie, nie zaś pozostawione do swobodnego uznania strony. W przeciwnym wypadku zobowiązanie należałoby z reguły uznać za nieważne (por. Agnieszka Pyrzyńska w Systemie Prawa Prywatnego, Prawo zobowiązań - część ogólna, tom 5, pod redakcją prof. dr hab. Ewy Łętowskiej, str. 205). W świetle powyższego należy wywieść wniosek, że w polskim prawie cywilnym obowiązuje zasada równowagi kontraktowej, która wyraża się poprzez zakaz przyznawania jednej ze stron zobowiązania możliwości jednostronnego, władczego oddziaływania na pozycję drugiej strony, a w szczególności na wysokość świadczenia albo kształt zobowiązania jednej ze stron. Wskazuje się również, że wpływ konsumenta musi mieć charakter realny, rzeczywiście zostać mu zaoferowany, a nie polegać na teoretycznej możliwości wystąpienia z wnioskiem o zmianę określonych postanowień umowy. W konsekwencji za uzgodnione indywidualnie należy uznawać tylko te klauzule umowne, na których treść istotnie mógł on w praktyce oddziaływać. W realiach omawianej sprawy w pierwszej kolejności zwrócić należy uwagę, że sporny zapis został sformułowany nie przez przedsiębiorcę – pozwanego, a przez kancelarię notarialną, a zatem podmiot zaufania publicznego, strzegący bezpieczeństwa obrotu prawnego i jego zgodności z obowiązującym prawem. Wprawdzie kancelaria ta została wybrana przez pozwanego, to

jednak powódki miały w tym zakresie swobodę i mogły wybrać innego notariusza, czego nie uczyniły, nie mniej, co należy podkreślić, niezależnie od wybranej kancelarii każdy notariusz pełni wskazaną funkcję w obrocie prawnym. Trudno zakładać przy tym, że przedmiotowa kancelaria nie cieszyła się zaufaniem powódek, skoro zawarły one przed nią umowę deweloperską, w zakresie treści której nie zgłaszały żadnych zastrzeżeń. W drugiej kolejności zwrócić należy uwagę, że kwestionowane postanowienie nie tylko podlegało indywidualnym negocjacjom, ale mogło zostać w ogóle wyeliminowane z treści umowy. Na powyższe wskazywali zgodnie nie tylko sami pozwani – (...) spółki (...), ale także E. Ś. i pełniący funkcję zastępcy notarialnego M. S. (2). I tak świadek Ś. zeznała „zapis § 9 nie zawsze był w akcie, jeśli klient nie wyrażał zgody na umieszczenie takiego zapisu. Ja wtedy miałam możliwość wyeliminowania go na żądanie klienta”, zaś drugi z przywołanych świadków „mógł być ten zapis modyfikowany z tego co pamiętam (...). Każdy zapis umowy jest negocjowalny. Wydaje mi się, że zdarzały się rozmowy na temat tego paragrafu”. Twierdzenia te korespondują z relacją P. S. (2), który stwierdził „Sporo było takich aktów gdzie § 9 brzmiał inaczej niż w przedmiotowej sprawie, klienci żądali wykonania innych dodatkowych czynności np. prac w lokalu, część klientów nie zgadzała się na zamieszczenie tego zapisu, co było modyfikowane w trakcie i doprowadzane do takiego stanu jak żądał klient. Nie odmówiliśmy żadnemu klientowi modyfikacji któregośkolwiek z paragrafu aktu notarialnego”. Powyższe znajduje również potwierdzenie w dowodach o charakterze nieosobowym w postaci innych aktów notarialnych, które zostały załączone przez stronę pozwaną, w treści których brzmienie § 9 zostało stosowanie zmodyfikowane przez strony umowy przeniesienia. Nie było zatem tak, że powódkom przedstawiono przygotowaną umowę, którą mogły jedynie podpisać bądź nie. Sąd wprawdzie dostrzega fakt, że ani notariusz, ani też przedstawiciele dewelopera obecni przy zawarciu umowy nie tłumaczyli znaczenia spornego paragrafu nie mniej w ocenie Sądu ma on jednak irrelevantne znaczenie. Po pierwsze, jak wyjaśnił M. S. (2), odczytanie umowy zawsze poprzedzone jest pouczeniem, że każda ze stron może w każdej chwili zgłosić wątpliwość, poprosić o wytłumaczenie danego zapisu, a zatem powódki w przypadku jakiegokolwiek niepewności co do tego, jak rozumieć treść § 9 mogły zwrócić się do notariusza o stosowne wyjaśnienia. Także po odczytaniu aktu, a przed jego podpisaniem, notariusz upewnia się, czy strony należycie zrozumiały jego treść. Nie można także tracić z pola widzenia okoliczności, że powódki mogły wystąpić o wcześniejsze przesłanie im projektu umowy, aby zapoznać się z jego treścią. Przypomnieć należy, że I. K. na etapie zawierania umowy deweloperskiej zwróciła się do E. Ś. o jej projekt, celem skonsultowania jego treści z prawnikiem, co dobitnie pokazuje, że powódka była w stanie zadbać o swoje interesy. Nic nie stało zatem na przeszkodzie, aby takie same działania podjęła w związku z umową przeniesienia. Nie jest bowiem tak, że powódki stawily się przed notariuszem nie będąc świadome swoich praw. Choć było to pierwsza tego typu umowa, którą zawierały, to wiedziały, że mogą żądać jej projektu, przedyskutować jej postanowienia z prawnikiem, upewnić się, że umowa ta zabezpiecza ich interesy. Jednocześnie Sąd za chybioną uznaje argumentację pełnomocnika powódek, że brak było przestrzeni czasowej, aby zwrócić do pozwanego/notariusza o przesłanie kopii umowy. Wszak sama powódka w toku procesu konsekwentnie podnosiła, że zależało jej na jak najszybszym zawarciu umowy przeniesienia, w tym na ostatniej rozprawie zeznała „nie zwracałam się o wydłużenie tego terminu, chciałam jak najszybciej odebrać mieszkanie”. Co istotne w sprawie brak jest jakiegokolwiek dowodu na to, że data 8 listopada 2022 roku miała sztywny charakter. Dla Sądu jednocześnie oczywiste jest, że skoro powódka przed podpisaniem umowy przeniesienia nie decyduje się na zapoznanie się z jej projektem, nie rozmawia z pozwanym na temat jej treści, nie zgłasza żadnych zastrzeżeń w trakcie wizyty u notariusza, nie dopytuje jak rozumieć przykładowo treść § 9, nie proponuje modyfikacji teźże, to należy przyjąć, że umowę tę akceptowała w takiej postaci, w jakie została ona odczytana. Wreszcie wyraźnego zaznaczenia wymaga, że paragraf ten był sformułowany w sposób jednoznaczny, prostym, przystępnym językiem. Strony oświadczyły w jego treści że „objęte niniejszym aktem notarialnym umowy w całości wyczerpują roszczenia każdej ze stron wynikające z umowy deweloperskiej, za wyjątkiem roszczeń w zakresie rękojmi na zasadach określonych kodeksem cywilnym”. Zdaniem Sądu tak sformułowany zapis nie budzi wątpliwości interpretacyjnych niezależnie od tego, czy odczytuje go prawnik, czy też osoba nie mająca wiedzy prawniczej. Nie może zatem budzić zdziwienia fakt, że ani notariusz, ani też pozwany z własnej inicjatywy nie wytłumaczył powódce jak rozumieć jego treść. Wskaz wreszcie należy, że powódka I. K. miała świadomość tego zapisu, o czym wprost zeznała przed Sądem, co oznacza, że gdyby miała jakiegokolwiek wątpliwości co do jego znaczenia te, jako rozsądnie, racjonalnie działająca strona umowy, z pewnością by podniosła. Podsumowując uznać należy, że wprawdzie sporne postanowienie zostało sformułowane przez notariusza, to jednocześnie powódka miała pełną możliwość negocjowania jego treści i ostatecznego sformułowania w sposób, który był dla niej najbardziej odpowiedni, najkorzystniej zabezpieczał jej interesy. Zaniechanie takich działań, choć

były one obiektywnie możliwe, nie może być poczytane w taki sposób, że omawiany zapis nie został uzgodniony indywidualnie. Taka ocena mogłaby wypaczać funkcję art. 385¹ k.c. i prowadzić do sytuacji, w której intencjonalna inercja konsumenta w zakresie negocjacji warunków umowy pozwoliłaby w zasadzie każdy zapis umowny poczytać jako nienegocjowany indywidualnie. Podkreślić należy, że w ocenie Sądu odróżnić należy sytuację, w której strona suwerennie rezygnuje z negocjacji umowy, choć ma stworzoną realną możliwość podjęcia takich działań (a więc sytuację, z którą mamy do czynienia w realiach niniejszej sprawy) od sytuacji, w której strona pozbawiona jest takiej możliwości przez drugą stronę umowy, albo ta jest jedynie prowizoryczna bowiem w istocie działania konsumenta i tak nie mogłyby doprowadzić do zmiany treści umowy. Co więcej, gdyby przyjąć punkt widzenia strony powodowej należałoby konsekwentnie uznać, że na kanwie każdej umowy jej strony muszą dyskutować nad treścią każdego jednego postanowienia umownego, niezależnie od tego, czy jest ono sporne, niejednoznaczne, budzi jakiegokolwiek wątpliwości. Z oczywistych względów taki sposób rozumowania należy odrzucić.

Wobec powyższego, jedynie zatem na marginesie zaznaczyć należy, że nawet gdyby przyjąć, że § 9 umowy przeniesienia nie był negocjowany indywidualnie, a przez to podlega ocenie pod kątem abuzywności, brak jest w sprawie przesłanek, aby abuzywność taką stwierdzić. W ocenie Sądu całość okoliczności, jakie towarzyszyły procesowi zawarcia umowy przeniesienia, stworzona powódkiem możliwość zadawania pytań co do znaczenia poszczególnych warunków umowy, ale przede wszystkim możliwość realnego wpływania na ich treść, w tym poprzez wyeliminowanie spornego postanowienia, nie pozwalają uznać, że sporny zapis kształtuje prawa i obowiązki powódek w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Powtórzenia wymaga, że pod pojęciem działania wbrew dobrym obyczajom – przy kształtowaniu treści stosunku zobowiązaniowego – kryje się wprowadzanie do umowy klauzul, które godzą w równowagę kontraktową stron takiego stosunku, natomiast przez rażące naruszenie interesów konsumenta rozumie się nieusprawiedliwioną dysproporcję – na niekorzyść konsumenta – praw i obowiązków stron, wynikających z umowy (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 13 lipca 2005 roku, I CK 832/04, Biul. SN 2005/11/13 oraz z dnia 3 lutego 2006 roku, I CK 297/05, Biul. SN 2006/5-6/12). Tego typu sytuacja nie wystąpiła na gruncie omawianej sprawy. Trudno bowiem uznać, aby zapis umowny, mocą którego jej strony oświadczają, że umowa ta wyczerpuje wszelkie ich wzajemne roszczenia wynikające z umowy deweloperskiej, naruszał dobre obyczaje. Co więcej zapis taki jest powszechnie stosowany nie tylko w umowach dotyczących kupna mieszkań, ale i przykładowo na gruncie ugód sądowych, umów o dział spadku itp. Finalnie podkreślić należy, że w sprawie nie mamy do czynienia z sytuacją, gdzie strony już w umowie deweloperskiej wyłączają po stronie kupujących możliwość żądania kary umownej z tytułu opóźnienia w zawarciu umowy przenoszącej własność lokalu, którą to klauzulę bez wątpienia należałoby uznać za niedozwoloną. Na gruncie umowy deweloperskiej, ale także umowy przeniesienia powódki dysponowały roszczeniem o zapłatę kary umownej, jednak dobrowolnie zrzekły się jego dochodzenia. Wreszcie znamienne jest, że ani na etapie przedsądowym, ani też w pozwie powódka nie powoływała się na abuzywność § 9 umowy przeniesienia.

Skoro zatem sporny zapis wiązał strony należy ustalić jego znaczenie. Paragrafowi 9 umowy przeniesienia nadano następującą treść: „strony oświadczają, że objęte niniejszym aktem notarialnym umowy w całości wyczerpują roszczenia każdej ze stron wynikające z umowy deweloperskiej, za wyjątkiem roszczeń w zakresie rękopisami na zasadach określonych kodeksem cywilnym”. Tę część rozważań rozpocząć należy od przypomnienia, że oświadczenie woli jest szczególnego rodzaju zachowaniem ludzkim, opartym na przeżywanym wewnątrznie akcie woli (czyli wewnętrznej decyzji) oraz ukierunkowanym na wywołanie określonych skutków prawnych. W ujęciu dynamicznym, oświadczenie woli polega na ujawnieniu świadomie podjętej decyzji wobec określonych podmiotów. Oświadczenie woli niejednokrotnie nie jest prostą informacją, ale zawiera w sobie żądanie składającego oświadczenie uwzględnienia ujawnionego faktu, jako podstawy roszczenia. Podlega ono wykładni (por. K. Markiewicz, A. Torbus, O wykładni pisemnych oświadczeń stron w postępowaniu cywilnym rozpoznawczym, *Polski Proces Cywilny*, 1/2013). Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 roku (III CZP 66/95, OSNC 1995/12/168), wykładnia oświadczeń woli polega na ustalaniu ich znaczenia, czyli sensu. Ma ona na celu ustalenie właściwej treści regulacji zawartej w oświadczeniu woli. Ogólne reguły interpretacyjne, prowadzące do osiągnięcia tego celu, określone zostały w art. 65 k.c. w myśl którego, oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje; § 2

stanowi natomiast, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Wyrażone w przytoczonym przepisie reguły interpretacyjne grupują się wokół dwóch respektowanych przez prawo cywilne wartości. Są nimi z jednej strony wola (intencja) osoby dokonującej czynności prawnej, z drugiej natomiast zaufanie, jakie budzi złożone oświadczenie woli u innych osób. Odpowiednio do tych wartości w doktrynie wyróżnia się subiektywną metodę wykładni, zorientowaną na wolę osoby składającej oświadczenie woli, oraz metodę obiektywną (normatywną), akceptującą punkt widzenia adresata. Możliwa jest również kombinowana metoda wykładni, uwzględniająca obie wspomniane wartości. W ocenie Sądu Najwyższego należy przyjąć kombinowaną metodę wykładni, opartą na kryteriach subiektywnym i obiektywnym. Stanowisko takie zajmują też przedstawiciele nauki prawa cywilnego. Stosowanie kombinowanej metody wykładni do czynności prawnych *inter vivos* obejmuje dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Oznacza to, że uznaje się za wiążący sens oświadczenia woli, w jakim zrozumiała go zarówno osoba składająca,

jak i odbierająca to oświadczenie. Decydująca jest zatem rzeczywista wola stron. Podstawę prawną do stosowania w tym wypadku wykładni subiektywnej stanowi art. 65 § 2 k.c., który, choć mowa w nim o umowach, odnosi się w istocie do wszystkich oświadczeń woli składanych innej osobie. Jeżeli okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej, obiektywnej fazy wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego. Wyjaśnić należy również, że proces wykładni rozpoczyna się od wykładni językowej, a kończy z chwilą uzyskania, w wyniku zastosowania kolejnych reguł wykładni, rezultatu w postaci ustalenia rzeczywistego znaczenia prawnego umowy. Do podstawowych cech prawidłowej wykładni należy uwzględnianie standardów ukształtowanych w praktyce w danej dziedzinie i respektowanie założenia racjonalności, a więc elementów koniecznych do uzyskania rozsądnego rezultatu wykładni.

W ocenie Sądu nie budzi wątpliwości, że postanowienie § 9 umowy przeniesienia miało na celu zrzeczenie się przez strony wzajemnych roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej, za wyjątkiem roszczeń w zakresie rękojmi na zasadach określonych kodeksem cywilnym. O czym była już mowa, postanowienie to zostało zapisane prostym, zrozumiałym językiem, wyłączającym powstanie wątpliwości interpretacyjnych. Okoliczność, że powódki nie mają szczególnej wiedzy prawniczej, stosownego doświadczenia zawodowego, czy to, że wcześniej nie zawierały umowy z deweloperem, nic w tej kwestii nie zmienia. Zauważyć należy, że powódki nie miały trudności w zrozumieniu instytucji kary umownej, funkcji, jaką ta pełni na gruncie umowy deweloperskiej, uznały za stosowne udać się z projektem takiej umowy do prawnika, wiedziały, że do czasu odbioru technicznego nie mogą korzystać z lokalu nadto wskazać należy, że I. K. jak sama zeznała zwróciła uwagę na ten zapis umowy, a zatem musiała rozumieć jego sens skoro nie poprosiła o jego wytłumaczenie. Zupełnie nieprzekonujące w tym zakresie są jej twierdzenia, że myślała, że zapis ten dotyczy roszczeń związanych z przyczynami nieodebrania lokalu w pierwszym terminie, tj. wskazanymi przez nią wówczas wadami, że zrzeka się wyłącznie roszczeń związanych z ewentualnymi wadami lokalu. Omawiany paragraf umowy przecież wprost wskazuje „za wyjątkiem roszczeń w zakresie rękojmi na zasadach określonych kodeksem cywilnym”! Zapis ten dobitnie zatem wskazuje, że roszczenia z tytułu wad lokalu nie zostały między stronami wyłączone. Reasumując, w ocenie Sądu, świadomość prawna powódek nie była zatem tak niska, jak usiłuje to przedstawiać ich pełnomocnik.

Podkreślić w tym miejscu należy, że z punktu widzenia oceny znaczenia spornego postanowienia istotny, zdaniem Sądu, jest również użyty w jego treści zwrot „za wyjątkiem”. Ów zwrot nakazuje bowiem kategorycznie przyjąć, że zrzeczenie się dotyczy wszystkich roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej **za wyjątkiem** tych dotyczących rękojmi. Zwrot ten oddziela zatem wyraźnie roszczenia, które strony zgodnie wyłączają od roszczeń, które nadal im przysługują. Jak zostało już podkreślone, czyni to w sposób klarowny, prosty, zrozumiały. W treści § 9 umowy deweloperskiej nie zostały użyte zwroty ściśle zarezerwowane wyłącznie dla języka prawniczego, mające wysokospecjalistyczny charakter, a samo postanowienie nie jest nadmiernie rozbudowane, co mogłoby rodzić trudność w jego prawidłowym odczytaniu. Wręcz przeciwnie zostało ujęte w zwięzły i zrozumiały sposób.

Całość poczynionych rozważań zdaniem Sądu prowadzi do wniosku,

w § 9 umowy przeniesienia, powódki zrzekły się roszczenia względem pozwanego w zakresie żądania kary umownej tytułem opóźnienia w zawarciu umowy przeniesienia z przyczyn leżących po stronie dewelopera, a zatem powództwo podlegało oddaleniu.

Wobec powyższej konkluzji, jedynie na marginesie należy zwrócić uwagę na poniższe kwestie. Po pierwsze umowa deweloperska w § 8.3.1 stanowi o opóźnieniu w zawarciu umowy przeniesienia z przyczyn leżących po stronie dewelopera. Mając świadomość prawnej różnicy między zwłoką a opóźnieniem, przejawiającą się w tym, że odpowiedzialność „za opóźnienie” jest niezależna od winy dłużnika, uwypuklenia wymaga, że kara umowna nie została zastrzeżona za opóźnienie dewelopera w zawarciu umowy przeniesienia, a za opóźnienie w zawarciu umowy, które nastąpiło z przyczyn leżących po jego stronie. Powyższe ma znaczenie, pierwsze zastrzeżenie (którego brak) oznaczałoby bowiem, że każde opóźnienie dewelopera w zawarciu umowy przeniesienia skutkuje naliczeniem kary umownej. Każde, wynikłe również z przyczyn nieleżących po jego stronie, a występujących chociażby po stronie podmiotu trzeciego, którego działanie warunkuje odbiór techniczny budynku. Zastrzeżenie drugiego rodzaju, a więc poczynione w umowie stron uzależnia roszczenie z tytułu kary umownej od opóźnienia powstałego z przyczyn leżących po stronie dewelopera. W sprawie zaś niesporne było i przyznaje to również strona powodowa, że jedyną przyczyną nieterminowego oddania lokalu powodce było opóźnienie w przyłączeniu budynku mieszkalnego do sieci energetycznej powstałe po stronie (...), nie zaś pozwanego. Pokrótce przypomnienia wymaga, że podmiot ten był wyłącznym właścicielem sieci energetycznej w rejonie inwestycji, przez co deweloper był niejako „zamuszony” do zawarcia umowy przyłączeniowej właśnie z (...). Mowa przy tym o podmiocie profesjonalnym, będącym spółką państwową, mającą niemal monopol na dostarczanie odbiorcom energii elektrycznej, działającą w oparciu o przepisy ustawy Prawo energetyczne, co samo w sobie wyłącza przypisanie pozwanemu zarzutu, że dokonał złego wyboru. Niesporne także nie znajduje w sprawie zastosowania art. 474 k.c., ponieważ pozwany nie był w stanie samodzielnie wykonać przyłącza energetycznego budynku. Przepis ten mógłby mieć zastosowanie wyłącznie w relacji (...) i wybranych przez jego podwykonawców, co jednak w sprawie pozostaje bez znaczenia. Sama umowa przyłączeniowa została podpisana w styczniu 2020 roku, a więc niemal na dwa lata przed ostatecznym terminem zawarcia umowy przeniesienia oznaczonym w umowie deweloperskiej. Oczywiście można debatować nad tym, czy pozwany mógł lub powinien zawrzeć taką umowę wcześniej. Zdaniem Sądu byłoby to jednak o tyle niecelowe, że ów dwuletni okres był wystarczający, skoro (...) zobowiązało się wykonać przyłącze do dnia 10 czerwca 2021 roku. Sąd nie ma jednocześnie wątpliwości, że przedsiębiorstwo energetyczne świadczące swoje usługi na tak dużą skalę uzgadniając określony termin uwzględnia w nim możliwe do przewidzenia opóźnienia. Pokazuje to zresztą doświadczenie pozwanego, który w okresie dotychczasowej, kilkudziesięcioletniej współpracy z pozwanym, po raz pierwszy spotkał się z opóźnieniem z jego strony. Sam ten fakt niezbicie dowodzi tego, że na etapie zawierania umowy o przyłącze pozwanemu nie można było stawiać zarzutu, że działał w sposób opieszale. Rzecz w tym, że ani pozwany, ani (...), nie był w stanie przewidzieć, że począwszy od dnia 20 marca 2020 roku w Polsce zostanie ogłoszone zagrożenie epidemiologiczne w związku z wirusem C.-19. N. znane są przy tym skutki ogłoszenia pandemii, które dotknęły niemal każdą sferę działalności wykonywanej nie tylko w Polsce, ale i na całym świecie. Zerwane łańcuchy dostaw, brak towarów, ogłaszane lockdowny, ograniczenia w przemieszczaniu się, odwoływane spotkania, wszystko to sprawiło, że wszystkie działania w tym czasie z przyczyn niezależnych od podmiotów, które je podejmowały, były dotknięte mniejszym lub większym opóźnieniem. Doszło zatem do sytuacji całkowicie wyjątkowej, niezależnej od pozwanego, ani (...) i to ona, nie zaś działania/zaniechania tych podmiotów stanowiła główny przyczynę opóźnienia w wykonaniu przyłącza budynku mieszkalnego do sieci energetycznej.

Końcowo w kilku słowach odnieść się należy do kwestii strat majątkowych powódki wynikających z faktu, że rozpoczęła prace remontowe z rocznym opóźnieniem. Nie negując zaistnienia takich strat przypomnienia wymaga, że pozwany proponował swoim klientom możliwość rozpoczęcia prac wykończeniowych i w tym zakresie udostępnił tymczasowe przyłącze energetyczne i prąd, za który nie pobierał opłat. Oczywiście po zakończeniu takich prac nabywca nie mógłby użytkować mieszkania dysponowałby jednak lokalem, do którego mógłby się wprowadzić natychmiast po zawarciu umowy przeniesienia. W przypadku powódki, co sama przyznała, wprowadziła się ona dopiero pod koniec sierpnia 2023 roku, a zatem po upływie około 10 miesięcy od dnia podpisania w/w umowy. Zasadny jawi się zatem wniosek, że gdyby rozpoczęła remont przykładowo w styczniu 2022 roku, to zakończyłby się on w terminie zbliżonym do daty

odbioru technicznego lokalu. Co istotne powódka nie tylko mogłaby przeprowadzić prace remontowe w założonym budżecie, ale poczyniłaby dodatkowo oszczędności, skoro przy ich wykonywaniu korzystałaby z „darmowego” prądu udostępnionego przez dewelopera. Dodatkowo za okres ten nie musiałaby uiszczać czynszu. W takiej sytuacji Sądowi trudno jest wyjaśnić postawę powódki oraz podjętą przez nią decyzję o nieskorzystaniu z propozycji pozwanego. Co istotne w sprawie brak jest nie tylko dowodów, ale choćby twierdzeń na to, że pozwany uzależniał swoją ofertę od zrzeczenia się przez klientów z prawa do żądania kary umownej. Wskazać w tym miejscu należy, że również sam pełnomocnik powódek w piśmie procesowym z dnia 03.03.2023 roku, podnosił, że „Warto również przywołać praktykę innych deweloperów, którzy w podobnych do stanowiącej podstawę stanu faktycznego w tej sprawie okoliczności organizowali nabywcom wybudowanych lokali możliwość zasilania lokali z tymczasowych przyłączy energetycznych (wykonywanych na własny koszt) w celu umożliwienia wykonywania prac wykończeniowych w lokalach. Pozwana Spółka nie przedstawiła powodom i nabywcom innych lokali podobnej propozycji.” co oznacza, że praktykę tę uznawał za prawidłową i słuszną. Rzecz jednak w tym, że pozwany propozycję taką przedstawił powódkom, które jednak z niej zrezygnowały.

Mając na uwadze całość poczynionych w sprawie rozważań Sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzać od powódek solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł, na którą złożyło się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika w stawce minimalnej (3.600 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).