

## Kara umowna a odszkodowanie – konsekwencje opóźnień dewelopera

Gdy deweloper nie wywiązuje się terminowo z przyjętych na siebie w umowie deweloperskiej zobowiązań, np. terminu wydania lokalu, terminu przeniesienia własności lokalu, nabywca nieruchomości ma kilka możliwości dochodzenia rekompensaty z tego tytułu. W niniejszym opracowaniu dokonana zostanie analiza **możliwości dochodzenia kary umownej oraz odszkodowania za szkodę przewyższającą zastrzeżoną w umowie karę umowną.**

[Kara umowna]

Zgodnie z treścią przepisu art. 353<sup>1</sup> 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 współzycia społecznego. Cytowany przepis jednoznacznie określa granicę swobody umów wskazując, iż ta jest ograniczona w szczególności przepisami ustawy. Takim przepisem jest między innymi art. 483 § 1 k.c., zgodnie z treścią którego **można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody, wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi, przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).**

Kara umowna jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, wprowadzanym do umowy w ramach swobody kontraktowania, mającym na celu wzmocnienie skuteczności więzi powstałej między stronami w wyniku zawartej przez nie umowy i służyć realnemu wykonaniu zobowiązań<sup>1</sup>. Treścią zastrzeżenia kary umownej jest zobowiązanie się dłużnika do zapłaty wierzycielowi określonej kwoty pieniężnej w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania o charakterze niepieniężnym. Zapłata kary umownej stanowi niejako automatyczną sankcję przysługującą wierzycielowi w stosunku do dłużnika w wypadku niewykonania przez niego lub nienależytego wykonania zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik odpowiada<sup>2</sup>.

Zakres odpowiedzialności dłużnika z tytułu kar umownych wiąże się z zakresem ogólnej odpowiedzialności kontraktowej przewidzianej w art. 471 k.c. Co szczególnie istotne, stosownie do art. 484 § 1 k.c., **kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości**

<sup>1</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 2008 r., sygn. V CSK 85/08, LEX nr 457785; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 27 lutego 2013 r., sygn. I ACa 99/13, LEX nr 1313465; wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 14 maja 2013 r., sygn. I ACa 174/13, LEX nr 1375649; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 11 czerwca 2013 r., sygn. I ACa 365/13, LEX nr 1345561.

<sup>2</sup> Z. Gawlik, Komentarz do art. 483 Kodeksu cywilnego, LEX 2014.

**bez względu na wysokość poniesionej szkody.** Nie mają również znaczenia przyczyny, które spowodowały niedotrzymanie przez dłużnika terminu wykonania zobowiązania<sup>3</sup>. Z przepisu art. 471 k.c. wynika **domniemanie, iż nie wykonując lub nienależycie wykonując zobowiązanie, dłużnik działa w sposób zawiniony**<sup>4</sup>. Deweloper może zatem bronić się przed zapłatą kary umownej powołując się na brak zawinienia w niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu zobowiązania.

Należy również wskazać, że dopuszczalne jest rozszerzenie zakresu okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność i zastrzeżenie odpowiedniej kary umownej np. poprzez ustalenie, że odpowiedzialność dewelopera z tytułu kar umownych dotyczy wszelkich przyczyn leżących po stronie dewelopera, nie tylko zawinionych. W takiej sytuacji przyczyny, dla których doszło do uchybień nie będą miały żadnego znaczenia.

Konstatując, o ile w umowie zastrzeżono karę umową na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego, to jej dochodzenie jest najprostszą drogą do uzyskania rekompensaty za uchybienia dewelopera. Nie wymaga ona bowiem wykazania wysokości poniesionej szkody. Wystarczające jest wykazanie, że doszło do uchybień z przyczyn leżących po stronie dewelopera.

[Odszkodowanie za szkodę przewyższającą zastrzeżoną w umowie karę umowną]

**Co do zasady, żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły.** Aby zatem nabywca mógł dochodzić odszkodowania muszą zostać spełnione następujące przesłanki: umowa musi przewidywać taką możliwość, szkoda poniesiona przez nabywcę musi być większa niż zastrzeżona umową kara umowna, pomiędzy szkodą nabywcy a działaniem dewelopera musi zachodzić adekwatny związek przyczynowy.

Jak wynika z powyższego, aby dochodzić odszkodowania za szkodę przewyższającą zastrzeżoną w umowie karę umowną **należy wykazać wysokość poniesionej z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego szkody oraz związek pomiędzy działaniem lub zaniechaniem dewelopera a powstaniem szkody.** Jest to zatem dużo bardziej sformalizowana procedura, w której dodatkowo ciężar dowodzenia spoczywa na nabywcy nieruchomości.

Odszkodowanie, którego można dochodzić na podstawie wyżej opisanych zapisów umownych wyliczane jest jako różnica pomiędzy wartością poniesionej przez nabywcę szkody w związku z konkretnym uchybieniem dewelopera a wartością wyliczonej zgodnie z umową kary umownej (odszkodowanie = szkoda – kara umowna). Sposób wyliczenia odszkodowania wynika chociażby z wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 grudnia 2012 roku (sygn. I ACa 1173/12), w którym

<sup>3</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2000 r., sygn. I CKN 791/98, LEX nr 50891.

<sup>4</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 17 listopada 2017 r., sygn. I Aca 450/17, LEX nr 2412756.



sąd ten wskazał, że: „Zgodnie z art. 484 § 1 k.c., o ile strony zgodzą się na możliwość żądania odszkodowania przenoszącego karę umowną, kara umowna ma charakter zaliczalny, co oznacza, iż kara ta musi być zaliczona na poczet odszkodowania i zasądzeniu może podlegać tylko odszkodowanie w kwocie przewyższającej karę umowną”<sup>5</sup>.

W przypadku braku zastrzeżenia umownego umożliwiającego dochodzenie odszkodowania za szkodę przewyższającą zastrzeżoną w umowie karę umowną, nabywcy nieruchomości przysługuje jedynie prawo dochodzenia określonej umową kary umownej bez względu na wysokość poniesionej szkody.

Dokonując analizy uprawnień nabywcy nieruchomości z tytułu zastrzeżonej umową kary umownej należy również rozważyć czy postanowienia dotyczące kary umownej nie stanowią niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. Ocena taka musi być jednak dokonywana w każdym indywidualnym przypadku w oparciu o analizę treści całej umowy i uprawnień stron stosunku obligacyjnego.

---

<sup>5</sup> Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 grudnia 2012 roku, sygn. I ACa 1173/12, LEX nr 1293086.