

Sygn. akt: IC 1308/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 czerwca 2016r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Sachajczuk - Puławska

Protokolant: Przemysław Baranowski

po rozpoznaniu w dniu 02 czerwca 2016r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. H. i R. H.

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz powodów B. H. oraz R. H. solidarnie kwotę 394.502,82 (trzysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset dwa i 82/100) zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot:

- 309.088 (trzysta dziewięć tysięcy osiemdziesiąt osiem) zł od dnia 8 marca 2014r. do dnia 5 listopada 2014r.;

- 304.088 (trzysta cztery tysiące osiemdziesiąt osiem złotych) od dnia 6 listopada 2014 r. do dnia zapłaty;

- 31.575,26 (trzydzieści jeden tysięcy pięćset siedemdziesiąt pięć i 26/100) zł od dnia 08 marca 2014 r. do dnia zapłaty;

- 14.839,56 (czternaście tysięcy osiemset trzydzieści dziewięć i 56/100) zł od dnia 3 listopada 2015 r. do dnia zapłaty;

- 44.000 (czterdzieści cztery tysiące) zł od dnia 21 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty;

II. umarza postępowanie w zakresie żądania kwoty 10 (dziesięć) zł;

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz powodów B. H. oraz R. H. solidarnie kwotę 7.517 (siedem tysięcy pięćset siedemnaście ) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. nakazuje pobrać od pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa-Praga kwotę 17.299 (siedemnaście tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć) zł tytułem nieuiszczonej przez powodów części opłaty sądowej od pozwu.

**Sygn. akt IC 1308/15**

# UZASADNIENIE

Powodowie – K. H. i R. H. pozwem o zapłatę z dnia 27 listopada 2015 r., / data prezentaty biura podawczego k.4/, domagali się zasądzenia na ich rzecz od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. następujących kwot:

- 304.088 zł wraz z odsetkami: liczonymi od kwoty 309.088 zł za okres od dnia 7 marca 2014 r. do dnia 5 listopada 2014 r. i liczonymi od kwoty 304.088 zł za okres od dnia 6 listopada 2014 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu zaliczki wpłaconej przez powodów ,

- 31.575,26 zł wraz z należnymi odsetkami od dnia 7 marca 2014 r. do dnia zapłaty – tytułem zwrotu wydatków poniesionych na odsetki kredytowe w okresie od dnia 31 stycznia 2012 r. do dnia 15 stycznia 2014 r.

- 14.849,56 zł wraz z należnymi odsetkami od dnia 3 marca 2015 r. do dnia zapłaty – tytułem zwrotu wydatków poniesionych na odsetki kredytowe z okresie od dnia 15 stycznia 2014 r. do dnia 19 stycznia 2015 r. tytułem odszkodowania za zaciągnięty kredyt

-55.450 zł wraz z należnymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu – tytułem zwrotu poniesionych przez powodów wydatków na najem mieszkania w okresie od lipca 2013 r. do listopada 2015 r.

Powodowie w pozwie wnieśli również o: zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, a nadto o udzielenie zabezpieczenia roszczenia przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. w kwocie 304.088 zł wraz z należnymi odsetkami od dnia 6 listopada 2014 r. do dnia zapłaty, w tym odsetek od kwoty 309.088 zł za okres od dnia 7 marca 2014 r. do dnia 6 listopada 2014 r. poprzez zajęcie rachunku bankowego pozwanej oraz ustanowienie hipoteki przymusowej oraz zwolnienie od kosztów sądowych, w tym z opłaty sądowej od pozwu (k. 4-8v).

Pismem procesowym z dnia 15 grudnia 2015 r. , w uzupełnieniu braków formalnych pozwu, powodowie wskazali, iż domagają się zasądzenia wskazanych w pozwie kwot solidarnie. W piśmie tym powodowie sprecyzowali również okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie odsetek od dat wskazanych w pozwie (k. 128-129v).

Postanowieniem z dnia 1 lutego 2016 r. Sąd zwolnił powodów od uiszczenia kosztów sądowych w części tj. od opłaty sądowej od pozwu ponad kwotę 3.000 zł natomiast w pozostałym zakresie wniosek oddalił (k. 196-197).

Postanowieniem z dnia 9 marca 2016 r. tut. Sąd oddalił wniosek powodów w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia roszczenia (k. 204-206, 225-226)

Pozwany – (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. W odpowiedzi na pozew z dnia 4 maja 2016 r. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Strona pozwana wskazała, iż postanowienie przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego dotyczące umownego prawa odstąpienia od umowy nie zakreślało terminu na złożenie takiego oświadczenia, a zatem postanowienie to uznać należy za nieważne. Z okoliczności tej pozwana wywodzi, iż strony są w dalszym ciągu związane umową. Ponadto pozwana podniosła brak czynnej legitymacji procesowej powodów do wytoczenia powództwa o zapłatę w zakresie roszczeń związanych ze spłatą kredytu o numerze (...), wskazując iż powodowie przelali przysługujące im wierzytelności wobec pozwanej – (...) Sp. z o.o., z siedzibą w W. na (...) Bank S.A. z siedzibą w W.. Pozwana wskazała dodatkowo, iż zgodnie z postanowieniami przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego przeniesienie przez kupującego jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z tej umowy wymaga zgody sprzedającego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności (k. 233-234v).

Ostatecznie, na rozprawie strony podtrzymały swoje stanowiska . Przy czym powodowie , już reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, zmodyfikowali żądanie w zakresie daty odsetek i cofnęli powództwo o kwotę 10 zł na skutek pomyłki w żądanej w pozwie kwocie skapitalizowanych odsetek od pożyczki i wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz także kosztów zastępstwa procesowego . (k. 245i k. 248)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 30 listopada 2011 r. powodowie zawarli z pozwaną spółką Umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego o numerze (...). Na poczet ceny powodowie uiszczyli kwotę 309.088 zł Zgodnie z treścią tej umowy sprzedający – jako właściciel nieruchomości gruntowych, stanowiących działki ewidencyjne o numerach (...) z obrębem (...) położonych w W. Dzielnicy B., o łącznej powierzchni 11 555 m<sup>2</sup>, dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach (...), na których posadzone miały zostać trzy budynki jednorodzinne (w każdym po dwa lokale mieszkalne) w zabudowie szeregowej o numerach(...) oraz jako podmiot realizujący na podstawie pozwolenia oraz zatwierdzonego projektu budowlanego na budowę ww. budynków, do wybudowania w budynku o numerze (...) lokalu mieszkalnego o powierzchni 61,77 m<sup>2</sup>, oznaczonego numerem (...), do którego przylegać będzie taras o powierzchni 5,00 m<sup>2</sup>, z którym związane będzie prawo do wyłącznego korzystania z wydzielonej części ogródka o powierzchni 91,46 m<sup>2</sup>, tarasu oraz miejsca postojowego oraz do przeniesienia prawa do wyżej wymienionych na rzecz powodów – vide §§ 1, 2 i 4 umowy . Treść tej umowy przygotował pozwany jako deweloper. (k. 10).

Do zawarcia definitywnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego miało dojść w terminie do dnia 30 kwietnia 2013 r. – vide § 4 ust. 2 umowy (k. 10). Pozwana zobowiązała się do wydania powodom lokalu mieszkalnego w terminie do dnia 31 października 2012 r. – vide § 8 ust. 1 umowy (k. 11).

Przedmiotowa umowa przewidywała, iż w przypadku opóźnienia sprzedającego w wydaniu lokalu kupujący może od umowy odstąpić. W przypadku skorzystania przez kupującego z umownego prawa odstąpienia od przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, sprzedający zobowiązany jest do zwrotu wpłat dokonanych przez kupującego na poczet realizacji tej umowy w terminie 30 dni od dnia otrzymania od kupującego pisma zawierającego oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Wskazać przy tym należy, iż postanowienie to nie określa jednak terminu, w którym uprawniony powinien złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy – vide § 8 ust. 4 umowy (k. 11).

Pismem z dnia 24 września 2012 r. pozwana poinformowała powodów o tym, iż termin przekazania lokalu mieszkalnego został przedłużony do dnia 30 czerwca 2013 r., co pozwana uzasadniła przedłużającą się w urzędach procedurą pozwolenia i wykonania przyłączy do sieci elektrycznej, gazowej i wodociągowej (k. 16).

Powodowie w dniu 15 października 2012 r. zawarli z pozwaną aneks nr (...) do umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego o numerze (...) z dnia 30 listopada 2011 r. Na podstawie aneksu termin zawarcia definitywnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego został zmieniony na dzień 30 września 2013 r. – vide § 1 aneksu. W aneksie strony uzgodniły również, iż lokal mieszkalny zostanie wydany w terminie do dnia 30 czerwca 2013 r. – vide § 3 aneksu (k. 17-17v).

Pismem z dnia 28 listopada 2013 r. w związku z upłynięciem terminu na spełnienie świadczenia przez pozwaną, powodowie reprezentowani przez pełnomocnika wezwali pozwaną do wykonania umowy poprzez wydanie lokalu mieszkalnego wolnego od wad fizycznych i prawnych w nieprzekraczalnym terminie do dnia 20 grudnia 2013 r. (k. 18-18v).

Powodowie zapłacili pozwanemu cenę lokalu w transzach poza ostatnią 33.000 zł, która mieli uiszczyć na 7 dni przed terminem odbioru , przy wydaniu kluczy. Gdy dopytywali się dlaczego lokal nie zostaje im wydany uzyskiwali od pozwanego rozmaite , sprzeczne informacje . Niezależnie od tego sami próbowali dociec min. poprzez Internet dlaczego jest opóźnienie i z forów internetowych dowiadawali się o zaniedbaniach pozwanego w procedurach budowlanych , braku podłączenia mediów oraz nie o nie uzyskaniu przez pozwanego pozwolenia na użytkowanie. ( przesłuchanie powodów 246-247)

Pismem z dnia 31 stycznia 2014 r. powodowie reprezentowani przez pełnomocnika złożyli pozwanej oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego o numerze (...) z dnia 30 listopada 2011 r. Powodowie

w przedmiotowym piśmie wskazali, iż przyczyną złożenia oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy jest istotne opóźnienie w wykonaniu umowy i wydaniu lokalu mieszkalnego oraz brak reakcji na pismo powodów z dnia 28 listopada 2013 r. W piśmie tym powodowie wezwali pozwaną do zwrotu kwoty 309.088 zł z tytułu dotychczas zapłaconych rat oraz kwoty 31.575,26 zł z tytułu kosztów kredytu i zapłaconych odsetek w terminie 30 dni od dnia doręczenia pisma. Powodowie zwrócili się również z prośbą do pozwanej o dokonanie korekty dotychczas wystawionych faktur (k. 20-20v). Przedmiotowe pismo zostało doręczone pozwanemu w dniu 5 lutego 2014 r. (k. 21-21v).

Pozwana w dniu 5 lutego 2014 r. wystawiła 9 faktur korygujących na łączną kwotę 309.088 zł (k. 22-30).

W dniu 5 listopada 2014 r. pozwana uiściła na rzecz powodów kwotę 5.000 zł wskazując w tytule przelewy, iż jest to zwrot wkładu własnego z tytułu rezygnacji (k. 33).

Po odstąpieniu powodów od przedmiotowej umowy strona pozwana zaproponowała im inny lokal, na co nie zgodzili albowiem nie otrzymali od banku zgody na zmianę warunków umowy kredytowej. Powodowie bowiem na zakup spornego lokalu od pozwanego zaciągnęli kredyt hipoteczny w walucie polskiej na 30 lat w (...) Bank S.A. z siedzibą w W. w kwocie 338.441,20 PLN – na podstawie Umowy Kredytu Hipotecznego o numerze (...) z dnia 24 stycznia 2012 r. wraz z późniejszymi zmianami oraz pożyczki w kwocie 11.450,11 zł – na podstawie Umowy Pożyczki Hipotecnej o numerze (...) z dnia 24 stycznia 2012 r. wraz z późniejszymi zmianami (k. 37-37v).

W dniu 29 grudnia 2014 r. powodowie zawarli z (...) Bank S.A. z siedzibą w W. umowę zwrotnej cesji wierzytelności.

Z tytułu kredytu udzielonego na podstawie Umowy Kredytu Hipotecznego o numerze (...) z dnia 24 stycznia 2012 r. powodowie w okresie od dnia 31 stycznia 2012 r. do dnia 15 stycznia 2014 r. uiścili na rzecz (...) Bank S.A. z siedzibą w W. odsetki w kwocie 29.358,54 zł, natomiast w okresie od dnia 15 stycznia 2014 r. do dnia 19 stycznia 2015 r. uiścili na rzecz tegoż banku odsetki w kwocie 14.839, 56 zł (k. 32, 41).

Z tytułu pożyczki udzielonej na podstawie Umowy Pożyczki Hipotecnej o numerze (...) z dnia 24 stycznia 2012 r. powodowie w okresie od dnia 31 stycznia 2012 r. do dnia 15 stycznia 2014 r. uiścili na rzecz (...) Bank S.A. z siedzibą w W. odsetki w kwocie 1.826,71 zł. (k. 31).

Pismem z dnia 11 lutego 2015 r. powodowie reprezentowani przez pełnomocnika skierowali do pozwanej ostateczne wezwanie do zapłaty. W piśmie tym powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 309.088 zł tytułem zwrotu kwoty zapłaconej na poczet przedwstępnej umowy sprzedaży o numerze (...) z dnia 30 listopada 2011 r. wraz z należnymi odsetkami od dnia 7 marca 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 46.514,82 zł tytułem zapłaconych odsetek od kredytu od dnia 31 stycznia 2012 r. do dnia 19 stycznia 2015 r.

i pożyczki, w tym z odsetkami od kwoty 31.575,26 zł od dnia 7 marca 2014 r. do dnia zapłaty, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania (k. 39). Wezwanie to zostało doręczone pozwanej w dniu 16 lutego 2015 r. (k. 40).

Lokal przeznaczony dla powodów został przez pozwanego sprzedany innej osobie lecz pomimo tego nie uzyskali do chwili obecnej zwrotu uiszczonyj ceny .

W okresie od dnia 1 lipca 2013 roku, tj. od dnia następującego, po dniu w którym zgodnie z postanowieniami umowy pozwana powinna była wydać powodom lokal mieszkalny powodowie wynajmowali lokal mieszkalny zaspokajający ich potrzeby mieszkaniowe.

W początkowym okresie wynajmowali lokal mieszkalny o numerze (...) położony w W. przy ul. (...), na podstawie umowy z dnia 25 marca 2013 r. zawartej z P. P.. Czynnij najmu z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego strony ustaliły na kwotę 1.350 zł miesięcznie. Kwota ta nie obejmowała kosztów mediów (k. 44-44v). Następnie powodowie wynajmowali lokal mieszkalny o numerze (...) położony w W. przy ul. (...), na podstawie umowy z dnia 25 marca 2013

r. zawartej z M. K. oraz T. K.. Czynsz najmu z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego strony ustaliły na kwotę 2.000 zł miesięcznie. Kwota ta nie obejmowała kosztów mediów (k. 45-45v). Na okoliczność płatności dokonywanych przez powodów na rzecz M. K. oraz T. K., powodowie przedłożyli potwierdzenia płatności czynszu najmu oraz zaliczki na media za okres od lutego 2014 r. do listopada 2015 r. (k. 46-56v).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów wskazanych powyżej, a zgromadzonych w sprawie oraz przesłuchania powodów (k.246-247)

Dokumenty złożone przez strony nie budziły wątpliwości oraz twierdzenia powodów nie budziły zastrzeżeń co do ich wiarygodności, były spójne, logiczne i uzupełniały się wzajemnie.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie aczkolwiek nie w całości.

W niniejszej sprawie bezsporne było to, że strony zawarły w dniu 30 listopada 2011 r. przedwstępną sprzedaż lokalu mieszkalnego o numerze (...). W trakcie trwania tej umowy strony aneksem zmieniły ustalenia w przedmiocie terminu wydania lokalu mieszkalnego z dnia 31 października 2012 r. na dzień 30 czerwca 2013 r. oraz w przedmiocie terminu zawarcia definitywnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 30 kwietnia 2013 r. na dzień 30 września 2013 r. Kwestią sporną pomiędzy stronami stanowiła okoliczność, czy powodowie złożyli skutecznie oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego o numerze (...).

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż pojęcie umowy deweloperskiej zyskało walor pojęcia normatywnego dopiero w 2012 r. po wejściu w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377) (dalej „u.o.p.n.”). W chwili zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego pomiędzy powodami i pozwaną, nie obowiązywała jeszcze w terminologii prawniczej powyższa definicja. Nie stoi to jednak na przeszkodzie dla uznania, iż umowa z dnia 30 listopada 2011 r. była sensu stricto tzw. umową deweloperską. Zgodnie bowiem z przepisem art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388, z późn. zm.) (dalej „u.w.l.”) odrębna własność lokalu może powstać w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia „po zakończeniu budowy” odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę. W konkluzji prowadzi to do następujących wniosków: po pierwsze strony muszą zawrzeć umowę zobowiązującą, zgodnie z którą właściciel wybuduje na swoim gruncie budynek, a po zakończeniu budowy ustanowi odrębną własność lokalu i przeniesie to prawo na kupującego. W przedmiotowej sprawie takie zobowiązania wynikają explicite z §§ 2-5 umowy. Po drugie – ważność tej umowy zależy od spełnienia określonych przesłanek po stronie podejmującej się budowy, tzn. osoba ta musi mieć tytuł prawny do gruntu, na którym budynek (lokal) ma być wzniesiony, ponadto powinna uzyskać pozwolenie na budowę. Powyższe przesłanki zostały spełnione w niniejszej sprawie, bowiem pozwana była właścicielem gruntów, na których zobowiązała się do wybudowania budynków oraz posiadała stosowną dokumentację umożliwiającą jej rozpoczęcie budowy. Zarówno w doktrynie, jak i w judykaturze, uważa się, że spełnienie przesłanek, o których mowa powyżej, stanowi o zawarciu między stronami umowy deweloperskiej – jako umowy nienazwanej tzn. zawartej przed wejściem w życie u.o.p.n.. Wprawdzie wskazuje się, iż dodatkowym wymogiem jest ujawnienie w księdze wieczystej nieruchomości roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa, niemniej jednak warunek ten aktualizuje się co najwyżej dla umów zawartych w formie aktu notarialnego. Natomiast fakt, iż przedmiotowa umowa została sporządzona w zwykłej formie pisemnej, nie dawał powodom możliwości zgłoszenia stosownego roszczenia do działu III księgi wieczystej, nie stanowi o braku zawarcia między stronami umowy deweloperskiej. Charakteryzując umowę deweloperską wskazać należy, iż jej źródłem są elementy treści różnych umów nazwanych takich jak np. umowy o świadczenie usług, czy umowy o dzieło, które tworzą nierozłączną i jednolitą całość, określoną przez wskazany w u.w.l. cel gospodarczy. W umowie tej zostało zawarte zobowiązanie stron do zawarcia w przyszłości umowy ostatecznej, która przeniesie tytuł prawny do lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego, a nadto obejmuje także inne, skonkretyzowane obowiązki dewelopera dotyczące procesu budowlanego.

Muszą być one prawidłowo wykonane, aby zrealizowanie ostatecznego celu transakcji stało się w ogóle możliwe. Ponadto, szczególnie istotne znaczenie ma tutaj okoliczność, że umowa deweloperska wprowadza po stronie nabywcy obowiązek zapłaty wynagrodzenia (ceny nabycia), i to jeszcze przed zakończeniem inwestycji. Zatem nie ulega tutaj wątpliwości, że strony w niniejszej sprawie zawarły nienazwaną wzajemną umowę quasi deweloperską, określając w niej zarówno termin spełnienia obustronnych świadczeń, jak i ich zakres oraz wielkość. Wprawdzie po stronie powodów istniał obowiązek wcześniejszego świadczenia, lecz nie stoi to w sprzeczności z regulacjami *ius cogens*, bowiem taka możliwość wynika wprost z art. 488 § 1 k.c.

Przede wszystkim wskazać należy, iż strony związane były umową, w której przewidziano m.in. odpowiedzialność dewelopera w przypadku wystąpienia opóźnienia w realizacji inwestycji i wydaniu lokalu mieszkalnego. W takiej sytuacji kupującemu przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy wraz z żądaniem zwrotu wpłat dokonanych przez kupującego na poczet umowy (vide § 8 ust. 4 umowy).

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie pozwala w żaden sposób na stwierdzenie, iż pozwana dochowała warunków wynikających z umowy, w szczególności iż spełniła w terminie świadczenie do którego była zobowiązana tj. wydała powodowi lokal mieszkalny oraz przeniosła na powodów prawo własności do tego lokalu. Podkreślenia wymaga również okoliczność, iż zarówno termin wydania lokalu mieszkalnego, jak również termin zawarcia definitywnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego były już wcześniej zmieniane i zmiana ta wynikała z okoliczności leżących po stronie pozwanej. Pozwana jako podmiot profesjonalnie trudniący się działalnością deweloperską, zachowując należytą staranność, o której mowa

w art. 355 § 2 k.c. powinien był na etapie planowania realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego uwzględnić różnego rodzaju okoliczności, które mogą wpłynąć na termin realizacji jego zobowiązania. Oczywistym jest bowiem, iż w przypadku realizacji przedsięwzięć deweloperskich, które wymagają spełnienia szeregu wymogów o charakterze administracyjnoprawnym, może dochodzić do mniejszych bądź większych trudności

z załatwianiem formalności niezbędnych do realizacji tego przedsięwzięcia, co może negatywnie wpływać na przewidywany termin ukończenia takiego przedsięwzięcia.

Art. 395 § 1 k.c. przewiduje, iż dopuszczalne jest zastrzeżenie umowne na podstawie, którego jednej lub obu stronom przysługiwać będzie w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy. Prawo to wykonuje się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Z kolei § 2 tego przepisu stanowi, iż w razie wykonania prawa odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą. To, co strony już świadczyły, ulega zwrotowi w stanie niezmienionym. Na mocy ww. przepisu, w granicach swobody umów, o której mowa w art. 353[1] k.c. stronom przysługuje możliwość zastrzeżenia w umowie prawa odstąpienia, którego najważniejsza funkcja polega na przyznaniu możliwości łatwego, jednostronnego i wcześniejszego zakończenia powstałego stosunku zobowiązaniowego, bez szczególnej przyczyny i ponoszenia w związku ze skorzystaniem z tego uprawnienia negatywnych konsekwencji. Jednakże, umowne odstąpienie od umowy obwarowane zostało dwoma wymogami ustawowymi (*condiciones iuris*):

- (i) określenie terminu, w czasie którego będzie możliwe skorzystanie z prawa odstąpienia;
- (ii) wskazanie, czy prawo odstąpienia służyło będzie tylko jednej (oraz której) czy obu stronom umowy.

Zastrzeżenie prawa odstąpienia od umowy bez oznaczenia terminu powoduje nieważność zastrzeżenia albo nawet nieważność umowy (art. 58 § 1 i 3 k.c.), natomiast zapisy umowy dotyczące umownego prawa odstąpienia bez oznaczenia terminu, w czasie którego będzie możliwe skorzystanie z prawa odstąpienia - uznano za sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem art. 395 § 1 k.c. (wyrok SN z dnia 23 stycznia 2008 r., V CSK 379/07; wyrok SN z dnia 8 lutego 2007 r., II PK 159/06; wyrok SN

z dnia 6 maja 2004 r., II CK 261/03). Okoliczność nieważności postanowienia przewidującego uprawnienie do odstąpienia od umowy przez kupującego została podniesiona przez pozwaną w odpowiedzi na pozew.

Pozwana w odpowiedzi na pozew powołuje się na nieważność postanowienia umowy przewidującego możliwość odstąpienia od umowy przez kupującego, w wersji, która została zaproponowana powodom przez pozwaną. Na gruncie prawa polskiego, i to nie tylko

w zakresie stosunków z udziałem konsumentów (art. 385 § 2 in fine k.c.), wątpliwości interpretacyjne, które nie dają się usunąć w drodze ogólnych dyrektyw wykładni oświadczeń woli, powinny być rozstrzygnięte na niekorzyść strony, która zredagowała tekst wywołujący te wątpliwości (zgodnie z zasadą in dubio contra proferentem), ta bowiem strona umowy powinna ponieść ryzyko nie dających się usunąć w drodze ogólnych dyrektyw wykładni oświadczeń woli niejasności tekstu umowy, która tekst zredagowała. Nawet gdyby, słusznie

z twierdzeniem pozwanej przyjąć, iż postanowienie § 8 ust. 4 umowy, z uwagi na brak zastrzeżenia tam terminu, w czasie którego możliwe będzie skorzystanie z prawa odstąpienia od umowy, jest nieważne, nie oznacza to, iż w miejsce tego postanowienia nie wejdą inne postanowienia umowy, bądź też przepisy prawa powszechnie obowiązującego. Pozwana nie może wywodzić bowiem korzystnych dla siebie skutków prawnych, ze swojego wcześniejszego działania na etapie kontraktowania, kiedy zaproponowała powodom, występujących przy zawieraniu umowy w charakterze konsumentów zawarcie umowy zawierającej postanowienia oczywiście sprzeczne z przepisami prawa powszechnie obowiązującymi. Odwołać należy się przy tym do przepisów dotyczących wykonywania

i skutków niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych – w szczególności do art. 491 k.c. Zgodnie z art. 491 § 1 k.c., jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Jest to tzw. prawo ustawowego odstąpienia od umowy. Dotyczy ono wyłącznie takiego zachowania jednej ze stron umowy, które polega na zwłoce tzn. zawinionym przez stronę opóźnieniu w wykonaniu obowiązków wynikających z umowy. Odstąpienie od umowy wzajemnej musi być poprzedzone:

- (i) wyznaczeniem odpowiedniego terminu do wykonania zobowiązania wraz z zagrożeniem odstąpienia od umowy;
- (ii) złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umowy (po bezskutecznym upływie odpowiedniego terminu do spełnienia świadczenia).

Ww. termin powinien być odpowiedni, realny w sensie obiektywnym. Powinien umożliwić drugiej stronie realizację świadczenia, w spełnieniu którego pozostaje w zwłoce (wyrok SA

w Katowicach z dnia 5 stycznia 2000 r., I ACa 817/99). Ma to na celu uchronienie dłużnika przed wyznaczeniem mu terminów nierealnych, w których nawet przy dołożeniu należytej, usilnej staranności nie mógłby wywiązać się ze swego obowiązku. Wyznaczenie odpowiedniego terminu oraz zagrożenie odstąpienia od umowy muszą znajdować się w jednym oświadczeniu, gdyż przepis uzależniający skuteczność odstąpienia od umowy od wyznaczenia stronie dodatkowego terminu ma w tym zakresie charakter normy bezwzględnie obowiązującej (wyrok SN z dnia 19 marca 1999 r., II CKN 238/98, niepubl.).

W ocenie Sądu przyjąć zatem należy, iż powodowie pismem z dnia 28 listopada 2013 r. wezwali pozwaną do wykonania zobowiązania zakreślając jej ostateczny termin na spełnienie świadczenia oraz wskazując, iż w braku spełnienia świadczenia skutkować będzie złożeniem przez nich oświadczenia o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. Zatem oświadczenie powodów o odstąpieniu od umowy zawarte w piśmie

z dnia 31 stycznia 2014 r., które dotarło do pozwanej w dniu 5 lutego 2014 r. uznać należy za złożone skutecznie. Zakreślony w tym piśmie 30-dniowy termin na zapłatę wskazanej tam kwoty upłynął z dniem 7 marca 2014 r., a zatem roszczenie o zapłatę odsetek jest zasadne nie od dnia 7 marca 2014 r. jak wnoszą powodowie, ale począwszy od dnia 8 marca 2014 r. tj. od dnia następnego po dniu wymagalności roszczenia. Za przyjęciem przez Sąd, iż doszło do skutecznego złożenia oświadczenia woli o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego przemawiają również okoliczność wystawienia faktur korygujących na łączną kwotę odpowiadającą kwocie uiszczony przez powodów na poczet ceny lokalu mieszkalnego, jak również okoliczność dokonania przez pozwaną częściowego zwrotu należnej powodom kwoty – tj. 5.000 zł, gdzie w szczególności płatności wskazano, iż jest to zwrot wkładu własnego z tytułu rezygnacji.

Sąd też uwzględnił powództwo także w odniesieniu do żądania pozwu w zakresie zapłaty kwoty 31.575,26 zł wraz z należnymi odsetkami od dnia 8 marca 2014 do dnia zapłaty – tytułem zwrotu wydatków poniesionych na odsetki kredytowe w okresie od dnia 31 stycznia 2012 r. do dnia 15 stycznia 2014 r. oraz kwoty 14.849,56 zł wraz z należnymi odsetkami od dnia 3 listopada 2015 r. do dnia – tytułem zwrotu wydatków poniesionych na odsetki kredytowe w okresie od dnia 15 stycznia 2014 r. do dnia 19 stycznia 2015 r.,. Zdaniem Sądu powodowie wykazali, iż Umowa Kredytu Hipotecznego o numerze (...) z dnia 24 stycznia 2012 r. oraz Umowę Pożyczki Hipoteczną o numerze (...) z dnia 24 stycznia 2012 r. zawarte pomiędzy powodami i (...) Bank S.A. z siedzibą w W., do których odwołują się: umowa zwrotnej cesji wierzytelności z dnia 29 grudnia 2014 r. zawarta pomiędzy powodami i (...) Bank S.A. z siedzibą w W., a także zaświadczenia o wysokości odsetek uiszczonych przez powodów na poczet każdej z tych umów wystawione przez (...) Bank S.A. z siedzibą w W., zostały zaciągnięte z przeznaczeniem na zakup lokalu mieszkalnego. Okoliczności, iż ww. kredyt i pożyczka zostały zaciągnięte z przeznaczeniem na zakup lokalu mieszkalnego można też wnioskować także na podstawie § 2 umowa zwrotnej cesji wierzytelności z dnia 29 grudnia 2014 r. zawartej pomiędzy powodami i (...) Bank S.A. z siedzibą w W.,. Zatem odsetki zapłacone z tytułu obydwu umów uznać można za szkodę wyrządzoną powodom przez pozwaną z tytułu niewykonania przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

W odniesieniu do żądania pozwu w zakresie zapłaty kwoty 55.450 zł wraz z należnymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu – tytułem zwrotu poniesionych przez powodów wydatków na najem mieszkania w okresie od lipca 2013 r. do listopada 2015 r. to w ocenie Sądu na uwzględnienie zasługuje wyłącznie kwota 44.000 zł udokumentowanej zapłaty czynszu najmu za drugi lokal i z odsetkami od dnia doręczenia pozwu . Oczywistym jest przy tym, iż skoro pozwana nie wywiązała się z umowy tj. nie wydała powodom lokalu mieszkalnego w umówionym terminie tj. do dnia 30 czerwca 2013 r., powodowie w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych zmuszeni byli do wynajmowania lokalu mieszkalnego, co stanowiło wyrządzoną im przez pozwaną szkodę, w szczególności mając na uwadze, iż pozwana nie dokonała zwrotu uiszczonej na jej rzecz kwoty na poczet ceny lokalu mieszkalnego, na skutek czego powodowie nie mogli dysponować tą kwotą i nie mogli przeznaczyć jej na zakup innego lokalu mieszkalnego. Wskazać przy tym należy, iż powodowie nie wykazali w żaden sposób, iż uiszczali czynsz najmu na rzecz wynajmującego P. P.. Sama umowa najmu zawarta pomiędzy powodami a P. P. to w ocenie Sądu zbyt mało by wykazać poniesienie szkody w tym zakresie. Nie ma bowiem żadnej pewności, jaki był dalszy los tej umowy, ani czy powodowie uiszczali na rzecz P. P. należny mu na podstawie tej umowy czynsz najmu. Natomiast powodowie wykazali należycie ponoszenie kosztów związanych z najmem lokalu od wynajmujących M. K. oraz T. K. przedstawiając w tym zakresie potwierdzenia miesięcznych płatności czynszu najmu na rzecz wynajmujących za okres od lutego 2014 r. do listopada 2015 r. Łączna suma czynszu najmu uiszczonego przez powodów w tym okresie wyniosła 44.000 zł. Z kolei żądanie odsetek od tej kwoty znajduje w ocenie Sądu oparcie w art. 481 k.c. i jest uzasadnione, z tym, że nie znajduje uzasadnienia żądanie pozwu, aby datą początkową, od której winny być odsetki, była data wytoczenia powództwa. W ocenie Sądu odsetki należne są od daty doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, albowiem jest to data, w której pozwany dowiedział się o żądaniu powodów, dokładnie o jego zakresie i wysokości, bo wcześniej powodowie nie wzywali pozwanej do zapłaty w tym zakresie . Zatem pozew stanowi jednocześnie wezwanie do zapłaty należności dochodzonej pozvem i w świetle treści art. 455 k.c. data doręczenia odpisu pozwu stanowi datę, w której świadczenie powinno być spełnione, a jego niespełnienie uzasadnia żądanie odsetek. Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 27 listopada 2015 r., natomiast jego odpis został skutecznie doręczony pozwanym w dniu 20 kwietnia 2016 r. i z tą datą roszczenie to stało się wymagalne. Stąd też w ocenie Sądu odsetki od kwoty 44.000 zł należne są począwszy od dnia 21 kwietnia 2016 r.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc. Powodowie zasadniczo wygrali proces ( w 97 % ) Zatem należało zasądzić na ich rzecz solidarnie nie tylko cały uiszczoną opłatę / 3.000 zł / ale też koszty pełnomocnika z wyboru zgodnie z taksą radcowską na podstawie art. 98 § 1 i § 3 w zw. z art. 105 § 2 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 7 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 z urzędu (Dz. U. z 2002 r. poz. 123).

Z kolei o obciążeniu pozwanej kosztami sądowymi w kwocie 17.299 zł tj. w kwocie stanowiącej różnicę pomiędzy wysokością należnej opłaty sądowej od pozwu w kwocie 20.298 zł, a kwotą 3.000 zł do zapłaty, której powodowie



zostali zobowiązani na podstawie postanowienia Sądu z dnia 1 lutego 2016 r., Sąd zdecydował 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, z późn. zm.).

W związku z powyższym , Sąd na podstawie powołanych przepisów orzekł jak w sentencji .

## ZARZĄDZENIE

(...)