

Sygn. akt I C 1700/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : **SSO Dominika Romanowska**

Protokolant : Robert Purchalak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 08 stycznia 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa R. M.

przeciwko (...) Sp. z o.o. SKA we W.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. SKA we W. na rzecz powódki R. M. kwotę 456.750 zł (czterysta pięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 07 maja 2012 roku;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 30.055 zł tytułem kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis,-

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 06 czerwca 2012 r. powódka, R. M., domagała się zasądzenia od strony pozwanej (...) sp. z o.o. we W. zapłaty kwoty 456.750 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 07 maja 2012 r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że w dniu 08 listopada 2007 r. w Kancelarii Notarialnej we W. przed notariuszem U. G. została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) (KW gruntu (...)) oraz położonego tam garażu o numerze (...) w budynku wielostanowiskowym. Na podstawie §4 ust.1 przedmiotowej umowy strona pozwana, deweloper (...) sp. z o.o., zobowiązała się do wybudowania lokalu opisanego wyżej wraz z garażem do dnia 30 listopada 2008 r. Jak podała powódka, zgodnie z §10 ust. 1b umowy przedwstępnej przysługiwało jej prawo do odstąpienia od umowy w przypadku zwłoki sprzedającego (strony pozwanej) w wykonaniu przedmiotu umowy o 90 dni w stosunku do terminu określonego §4 ust. 1 umowy. R. M. wskazała, że odbiór lokalu nastąpił w dniu 30 marca 2009 r., a zatem 120 dni po wyznaczonym terminie, co uprawniało powódkę – w jej ocenie – do odstąpienia od umowy, co też uczyniła pismem z dnia 06 marca 2012 r. domagając się jednocześnie zapłaty kary umownej w wysokości 5% ceny sprzedaży w terminie 14 dni od dnia odbioru oświadczenia o odstąpieniu. Jak podała R. M., wobec braku reakcji strony pozwanej, swoje stanowisko podtrzymała w piśmie z dnia 23 kwietnia 2012 r., domagając się zapłaty kwoty 456.750 zł, na którą składają się zapłacona cena sprzedaży 435.000 zł i kara umowa w wysokości 21.750 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Sąd Okręgowy we Wrocławiu nakazał stronie pozwanej (...) sp. z o.o. z siedzibą we W., aby zapłacił na rzecz powódki 456.750 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 07 maja 2012 r. do

dnia zapłaty wraz z kosztami procesu w wysokości 22.838 zł w terminie 2 tygodni od doręczenia nakazu albo wniosła w tymże terminie do tutejszego Sądu sprzeciw.

Strona pozwana, (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. w ustawowym terminie wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty zarzucając brak legitymacji biernej po stronie pozwanej spółki oraz bezskuteczność oświadczenia powódki w przedmiocie odstąpienia od umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu z dnia 08 listopada 2007 r. Podnosząc te zarzuty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu na jej rzecz.

Uzasadniając zarzut braku legitymacji biernej strona pozwana zaprzeczyła jakoby łączyła ją z powódką jakakolwiek umowa przedwstępna sprzedaży lokalu. Pozwana spółka podała, że stroną przedmiotowej umowy, z której powódka wywodzi roszczenie, jest (...) sp. z o.o. – sp.k., natomiast stroną pozwaną w niniejszej sprawie (...) sp. z o.o., które są odrębnymi podmiotami. Powyższe w przekonaniu (...) sp. z o.o. winno skutkować oddaleniem powództwa. Niezależnie jednak od powyższego zarzutu strona pozwana podniosła również bezskuteczność oświadczenia powódki o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży z uwagi na złożenie oświadczenia niewłaściwemu podmiotowi, upływ zastrzeżonego w umowie terminu do złożenia oświadczenia, brak ziszczenia się warunku określonego w §10 ust. 1b, na który powódka się powołuje, wreszcie ze względu na zrzeczenie się prawa do odstąpienia od umowy i z uwagi na dokonanie przelewu praw i obowiązków wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży na (...) Bank S.A..

Strona pozwana argumentując pierwszy z zarzutów, tj. złożenie oświadczenia o odstąpieniu niewłaściwemu podmiotowi, podała, że oświadczenie to skierowane zostało do (...) sp. z o.o., która to spółka nie jest stroną umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 08 listopada 2007 r. Powyższe, w ocenie strony pozwanej, nie mogło wywołać skutku w postaci ustania stosunku zobowiązaniowego.

W przekonaniu pozwanej spółki upłynął również określony w umowie termin do złożenia powyższego oświadczenia. Zgodnie z treścią umowy w przypadku zwłoki sprzedającego w wykonaniu umowy, przekraczającej 90 dni, kupujący może odstąpić od umowy do dnia zawarcia aktu notarialnego przenoszącego na kupującego własność nieruchomości. W ocenie strony pozwanej, skoro dzień zawarcia umowy został określony ostatecznie aneksami na dzień 31 maja 2011 r., to termin do odstąpienia od umowy przysługiwał powódce do tego dnia, tj. do 31 maja 2011 r. (...) sp. z o.o. podała, że w (...) sp. z o.o. – sp. k. była gotowa do przeniesienia własności lokalu przed tym terminem, o czym miało świadczyć wezwanie powódki do stawienia się w dniu 29 lutego 2012 r. w Kancelarii Notarialnej B. M. celem zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży.

Następnie strona pozwana zakwestionowała ziszczenie się warunku określonego w §10 ust. 1b umowy przedwstępnej, tj. pozostawaniu przez sprzedającego w zwłoce z wykonaniem przedmiotu umowy, co uprawniałoby kupującego do odstąpienia od umowy i do domagania się zwrotu uiszczonej ceny i zapłaty kary umownej w wysokości 5% wstępnej ceny sprzedaży. W przekonaniu pozwanej spółki powódka nie udowodniła, ani też nie uprawdopodobniła zaistnienia powyższej okoliczności. Nadto pozwana (...) sp. z o.o. podała, że powódka nie zapłaciła całej ceny sprzedaży, bowiem zgodnie z postanowieniami umowy cena określona umową była ceną wstępną, a niezapłacona kwota sprzedaży podlegała waloryzacji o wskaźnik 0,9%: waloryzacja miała następować raz w miesiącu począwszy od dnia 01 grudnia 2007 r. Strona pozwana podniosła, że powódka zobowiązana była do zapłaty różnicy w cenie w kwocie 3.660,99 zł w związku z dokonaną waloryzacją, a brak uiszczenia w całości ceny sprzedaży powodował, że sprzedający mógł powstrzymać się z przekazaniem odbioru przedmiotu umowy do chwili uregulowania wszystkich zaległych kwot. Powyższe prowadzi do wniosku, w ocenie pozwanej spółki, że sprzedający nie pozostawał w zwłoce.

Dalej pozwana spółka wskazała, że powódka zrzekła się w sposób dorozumiany prawa do odstąpienia, o czym świadczyć w jej przekonaniu miała okoliczność, że R. M. dokonała odbioru lokalu mieszkalnego, wykończyła go na własny koszt celem zamieszkania, a następnie użytkowała powyższy lokal. Powyższe w przekonaniu (...) sp. z o.o. przemawia za uznaniem, że powódka zrzekła się uprawnienia do odstąpienia, bowiem po odebraniu lokalu mieszkalnego nie istnieje konieczność ochrony interesów powódki związanych z opóźnieniem w wykonaniu przedmiotu umowy.

Wreszcie strona pozwana podniosła, że powódka nie ma legitymacji do wystąpienia z żądaniem pozwu, nadto nie była uprawniona do odstąpienia, albowiem wraz zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży powódka zawarła z (...) Bank S.A. umowę kredytu mieszkaniowego wraz z umową dotyczącą cesji praw i obowiązków wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. W ocenie (...) sp. z o.o. prawo do odstąpienia od umowy przeszło na podstawie cesji wierzytelności na rzecz wskazanego wyżej Banku.

W świetle powyższych zarzutów w ocenie pozwanej Spółki pozew nie zasługuje na uwzględnienie.

W odpowiedzi na powyższy sprzeciw od nakazu zapłaty powódka zaprzeczyła wszystkim twierdzeniom strony pozwanej, ewentualnie o wezwaniu (...) sp. z o.o. – sp. k. do udziału w sprawie w charakterze pozwanej. Odnosząc się do poszczególnych zarzutów powódka podniosła, że: jeśli chodzi o zarzut braku legitymacji biernej po stronie pozwanej nie zakwestionowała, że stroną przedwstępnej umowy sprzedaży była (...) sp. z o.o. – sp.k. Jednakże jak podała, pomimo, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało skierowane do pozwanej spółki, to jednak korespondencja została podjęta przez właściwy podmiot, tj. (...) sp. z o.o.- sp. k. Nadto powódka podniosła, że pozwana została jeżeli nie właściwa osoba prawna, to jednak osoba upoważniona do reprezentacji właściwego podmiotu, jakim jest (...) sp. z o.o. – sp. k. Powódka wskazała również, że jej intencją było pozwanie strony umowy (...) sp. z o.o. – sp. k., jednakże dla niej jako osoby nie posiadającej wykształcenia prawniczego nazwa spółki, którą pozwała była „łudząco podobna” do nazwy spółki będącej stroną umowy z dnia 08 listopada 2007 r. Z ostrożności procesowej jednak wniosła o wezwanie do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanego (...) sp. z o.o.- sp. k.

Dalej powódka podniosła, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy doszło do sprzedającego, co wynika z pieczęci tego podmiotu na złożonym przez powódkę piśmie, nadto (...) sp. z o.o. – sp. k. podjęła korespondencję z powódką.

Odnosząc się z kolei do zarzutu upływu terminu do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy powódka podała, że zgodnie z umową przedwstępną terminem właściwym do odstąpienia od umowy przez kupującego był dzień zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność przedmiotowej nieruchomości.

Powódka zaprzeczyła również jakoby posiadała zaległości wobec sprzedającego z tytułu ceny sprzedaży przedmiotu umowy. Podała, że z wezwania, na które powołuje się strona pozwana wynika, iż to po stronie sprzedającego powstała zaległość wobec tego, że zostały wykazane różnice obmiarowe na korzyść powódki w kwocie 4.306,45 zł.

R. M. zaprzeczyła twierdzeniu, iż poprzez czynności konkludentne zrzekła się prawa do odstąpienia od umowy. Wskazała, że zrzeczenie się tego prawa mogło nastąpić jedynie w przypadku złożenia w odpowiedniej formie wobec drugiej strony umowy oświadczenia o zrzeczeniu się tego prawa.

Wreszcie powódka kwestionując brak istnienia po jej stronie legitymacji czynnej podała, że fakt przeniesienia wierzytelności wynikających z umowy przedwstępnej na bank udzielający kredytu nie pozbawił jej prawa dochodzenia należnych wierzytelności wobec bezczynności banku. Powyższe argumenty poparła poglądami doktryny i judykatury.

Postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu wezwał na podstawie art. 194§1 kpc do udziału w sprawie w charakterze pozwanego (...) sp. z o.o. – sp.k.

Obie strony procesu wyraziły zgodę na zmianę po stronie pozwanej i wstąpienie (...) sp. z o.o. – sp.k. do procesu.

Pozwana, (...) sp. z o.o. – sp.k. w odpowiedzi na pozew, wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pisma procesowego podniosła zarzuty tożsame z podniesionymi przez (...) sp. z o.o. Z ostrożności procesowej pozwana podniosła zarzut potrącenia dochodzonych w niniejszym postępowaniu przez powódkę roszczeń o zapłatę z wierzytelnością w kwocie 92.000 zł powstałą z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) naliczona za okres od lipca 2009 r. do kwietnia 2013 r.

W dalszych pismach strony podtrzymały swoje stanowiska.

Postanowieniem z dnia 05 września 2013 r. Sąd zwolnił od udziału (...) Sp. z o.o.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 08 listopada 2007 r. w Kancelarii Notarialnej we W. przed notariuszem U. G. doszło do zawarcia między (...) SP. z o.o. – sp. k. i R. P. (obecnie M.) przedwstępnej umowy sprzedaży, na mocy której sprzedający, (...) sp. z o.o. – sp. k. zobowiązał się do wybudowania a kupująca R. M. do kupienia lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na drugiej kondygnacji budynku oznaczonego na projekcie budowlanym literą (...) o powierzchni użytkowej 69,91 m2 wraz z tarasem, udziałem w nieruchomości wspólnej i w częściach budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz udziałem we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego (§2 p.1 umowy). Strony wstępnie cenę przedmiotu umowy ustaliły na kwotę 428.186 zł (§3 ust.1 umowy), przy czym kwota 21.409,30 zł miała zostać zapłacona do dnia 15 listopada 2007 r., kwota 406.776,70 zł – do dnia 31 grudnia 2007 r. (§3 ust.5). Termin wykonania przedmiotu umowy został określony na dzień 30 listopada 2008 r. (§4 ust.1). Natomiast zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu miało nastąpić w terminie 2 miesiące od uzyskania zaświadczenia Prezydenta W. o samodzielności lokalu, jednakże nie później niż do dnia 30 września 2009 r. i pod warunkiem uregulowania przez kupującego wszystkich należności wynikających z umowy (§5 ust. 3). Strony przewidziały w umowie również prawo kupującego do odstąpienia od zawartej w umowie w przypadku zwłoki sprzedającego w wykonaniu przedmiotu umowy w stosunku do terminu określonej w §4 ust. 1, tj. określonego na dzień 30 listopada 2008 r., przekraczającej 90 dni. W takim wypadku kupujący miał prawo odstąpić od umowy w terminie do dnia zawarcia aktu notarialnego przenoszącego na kupującego własność nieruchomości będącej przedmiotem umowy, a sprzedający był zobowiązany do zwrotu uiszczonych cen, jak również do zapłaty kary umownej wynoszącej 5% wstępnej ceny określonej umową w terminie 14 dni od doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy (§10 ust.1 lit. b).

Dowód:

- umowa przedwstępna sprzedaży Rep. A nr (...)wraz z załącznikami k. 7-17

Powódka zapłaty wstępnej ceny dokonała: w dniu 13 listopada 2011 r. w kwocie 21.409,30 zł, w dniu 20 grudnia 2007 r. w kwocie 391.496 zł, w dniu 24 grudnia 2007 r. w kwocie 15.280,70 zł.

Dowód:

- wydruki z rachunku bankowego potwierdzające dokonanie przelewu tytułem ceny k. 54-56

Powódka, celem zapłaty ceny przedmiotu umowy zaciągnęła kredyt hipoteczny w banku (...) S.A. z siedzibą we W.. Jedną z form zabezpieczenia wiarygodności banku z tytułu udzielonego kredytu, do czasu ustanowienia hipoteki na nieruchomości lokalowej, był przelew wiarygodności z przedwstępnej umowy sprzedaży na rzecz banku (§11 ust. 6 lit.a umowy kredytu hipotecznego). Na podstawie umowy przelewu wiarygodności z dnia 18 grudnia 2007 r. powódka, R. M., przelała na rzecz (...) Bank S.A. swoją wiarygodność w stosunku do (...) sp. z o.o. – sp. k. wynikającą z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 08 listopada 2007 r. Umowa powyższa traciła moc w razie zawarcia umowy ostatecznej, chyba że przed zawarciem tejże umowy kredyt zostanie spłacony w całości.

Dowód:

- umowa kredytu hipotecznego nominowanego do CHF nr (...) Standardowe Oprocentowanie z dnia 18 grudnia 2007 r. k. 172-176

- umowa o przelew wiarygodności z dnia 18 grudnia 2007 r. k. 177-178

- zawiadomienie o przelewie wiarygodności k. 179

Pismem z dnia 02 grudnia 2008 r. strona pozwana poinformowała powódkę o opóźnieniach związanych z przekazywaniem mieszkań z przyczyn niezależnych od developera. R. M. pismem z dnia 29 października 2009 r. wezwała pozwaną spółkę do wykonania umowy z dnia 08 listopada 2007 r. poprzez zawarcie ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej położonej we W. przy ul. (...), nie później niż do dnia 15 listopada 2009 r. Pismem z dnia 03 listopada 2009 r. (...) sp. z o.o. – sp. k. oświadczyła, że z uwagi na brak decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nieruchomości oraz zaświadczenia o samodzielności lokalu nie jest możliwe zawarcie umowy ostatecznej. Również pismem z dnia 01 czerwca 2011. pozwana spółka poinformowała powódkę, że dotychczas nie został złożony wniosek o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 08 listopada 2007 r. W dniu 29 września 2011 r. (...) sp. z o.o. – sp. k. poinformowała R. M., iż nadal nie złożono wniosku o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nieruchomości opisanej umową przedwstępną z uwagi na trwające prace na terenie inwestycji. Strona pozwana przyznała, że powodem opóźnień w przekazywaniu mieszkań były opóźnienia związane z pracami wykonywanymi na terenie inwestycji. Winy jednak za nieterminowe wykonywanie umowy upatrywała w kontrahentach pozwanej spółki, które nie dotrzymały zobowiązań w zakresie terminowego wykonania przyłączy do sieci energetycznych i infrastruktury odpowiadającej za podłączenia do ścieków.

Dowód:

- korespondencja stron dotycząca zawarcia umowy ostatecznej k. 191-197
- przesłuchanie przedstawiciela strony pozwanej e-protokół z dnia 11 grudnia 2013 r. 21:37-22:13, 22:20

Strony zawarły aneksy do umowy z dnia 08 listopada 2007 r., dokonując zmian w zakresie treści §5 ust. 3 określającego termin zawarcia umowy ostatecznej sprzedaży odrębnej własności lokalu. I tak aneksem z dnia 19 listopada 2009 r. strony uzgodniły, że umowa ostateczna zostanie zawarta w terminie 2 miesięcy od uzyskania zaświadczenia Prezydenta W. o samodzielności lokalu, jednak nie później niż do dnia 30 września 2010 r., aneksem z dnia 20 września 2010 r. termin zawarcia umowy ostatecznej został ustalony na dzień 31 marca 2011 r., a aneksem z dnia 22 marca 2011 r. na dzień 31 maja 2011 r.

Dowód:

- aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 19 listopada 2009 r. rep. A nr (...) k. 46-46v
- aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 20 września 2010 r. rep. A nr (...) k. 47-47v
- aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 22 marca 2011 r. rep. A nr (...)k. 48-49

Strona pozwana pismem z dnia 16 marca 2009 r. zawiadomiła powódkę o możliwości dokonania odbioru przedmiotu umowy, informując jednocześnie o dokonanej waloryzacji ceny wstępnej ustalonej na kwotę 3.660,99 zł. Dokonując obmiarów w przedmiotowym lokalu, ustalono, iż powierzchnia użytkowa lokalu jest mniejsza niż zakładano w umowie przedwstępnej, wobec czego różnica w cenie wyniosła 4.306,45 zł. Zgodnie z powyższym powódce przysługiwała od pozwanej wierzytelność w kwocie 645,46 zł. Powódka nie miała zatem żadnych zobowiązań pieniężnych wobec spółki (...) sp. z o.o., powyższe również zostało potwierdzone wydaniem powódce lokalu do użytkowania.

Dowód:

- zawiadomienie strony pozwanej skierowane do powódki k. 102;
- przesłuchanie powódki e-protokół z dnia 11 grudnia 2013 r. 11:20-12:52, 16:00-16:52

R. M. użytkowała sporny lokal mieszkalny od października 2009 r. do 31 maja 2012 r.

Dowód:

bezsporne, nadto zestawienia zużycia liczników k. 73-76

Zaświadczenie o samodzielności lokalu będącego przedmiotem umowy przedwstępnej z dnia 08 listopada 2007 r. zostało wydane dopiero w dniu 06 lutego 2012 r. Wobec powyższego pismem z dnia 10 lutego 2012 r. strona pozwana wezwała powódkę do zawarcia umowy ostatecznej sprzedaży nieruchomości opisanej w umowie przedwstępnej z dnia 08 listopada 2007 r., wskazując miejsce i termin zawarcia umowy – 29 lutego 2012 r. Na wyznaczony termin powódka nie stawiała się, albowiem będąc w zaawansowanej ciąży przebywała na zwolnieniu lekarskim.

Dowód:

- zaświadczenie nr (...) wydane przez Prezydenta W. o samodzielności lokalu nr (...) położonego we W. przy ul. (...) k. 50
- pismo pozwanej do powódki z wezwaniem do zawarcia umowy ostatecznej k. 51
- - przesłuchanie powódki e-protokół z dnia 11 grudnia 2013 r. 16:35-18:52

Powódka, R. M., w dniu 06 marca 2012 r. złożyła wobec strony pozwanej oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej w związku ze zwłoką sprzedającego w wykonaniu umowy, tj. przekroczeniem terminu do wykonania przedmiotu umowy o 90 dni w stosunku do dnia 30 listopada 2008 r. Pismo zostało wprawdzie skierowane do (...) sp. z o.o., jednakże z pieczęci znajdującej się na piśmie wynika, że zostało ono przyjęte przez (...) sp. z o.o. – sp. k., tj. przez stronę umowy z dnia 08 listopada 2007 r. Jednocześnie powódka wezwała stronę pozwaną do zwrotu ceny oraz zapłaty kary umownej. Pismem z dnia 23 kwietnia 2012 r. powódka podtrzymała swoje oświadczenie o odstąpieniu od umowy, wzywając jednocześnie do zapłaty kwoty 436.750 zł, na którą składały się cena w wysokości 435.000 zł oraz kara umowna w wysokości 21.750 zł.

Dowód:

- pismo pozwanej do powódki z wezwaniem do zawarcia umowy ostatecznej k. 51
- oświadczenie powódki o odstąpieniu od umowy z dnia 06 marca 2012 r. k. 6
- ostateczne przesądowe wezwanie do zapłaty z dnia 23 kwietnia 2012 r. k. 5

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił w oparciu o dokumenty: przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 08 listopada 2007 r., aneksy do umowy, korespondencję stron, oświadczenie o odstąpieniu od umowy, wezwanie do zapłaty skierowane do strony pozwanej, zaświadczenie o samodzielności lokalu, wydruki z rachunku bankowego, umowę kredytu hipotecznego i umowę cesji wierzytelności. Wartość dowodowa tychże dokumentów nie była przez strony kwestionowana, również Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić im wiarygodności. Ustaleń Sąd dokonał również w oparciu o dowody osobowe: zeznania stron. Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 09 lutego 2011 r. i wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 grudnia 2011 r., ponieważ zostały one powołane na okoliczność niekwestionowaną przez powódkę, a mianowicie dopuszczalność stosowania w umowie klauzuli waloryzacyjnej dla ustalenia ostatecznej ceny sprzedaży przedmiotu umowy z dnia 07 listopada 2007 r. Oddalono również wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka I. M., która została powołana na okoliczność przyczyn odmowy zawarcia umowy ostatecznej w dniu 29 lutego 2012 r. u notariusza przez powódkę z uwagi na to, że była ona świadkiem tego spotkania jako przedstawicielką spółki (...) sp. z o.o. – sp. k. W przekonaniu Sądu dowód ten nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie (art.227 kpc). W ocenie sądu nieistotna była przyczyna, dla której nie doszło do zawarcia umowy w dniu 29 lutego 2012 r., a ponadto z zeznań powódki, której sąd dał wiarę, wynika, iż nie stawiała się u notariusza z powodów zdrowotnych.

Podstawą prawną żądania pozwu było prawo do odstąpienia od umowy przewidziane w § 10 ust.1 lit. b umowy przedwstępnej sprzedaży, które aktualizowało się w przypadku zwłoki sprzedającego w wykonaniu przedmiotu umowy w stosunku do terminu określonej w §4 ust. 1, tj. określonego na dzień 30 listopada 2008 r., przekraczającej 90 dni. Przed przystąpieniem do rozważań nad zasadnością powództwa kilka uwag poczynić należy na temat umownego regulacji prawa odstąpienia od umowy. Zgodnie z treścią art. 395 § 1 kc można zastrzec w umowie, że jednej lub obu stronom przysługiwać będzie w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy. Prawo to wykonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Jak wynika z powyższego odstąpienie od umowy obwarowane zostało dwoma wymogami ustawowymi: określeniem terminu, w czasie biegu którego będzie możliwe skorzystanie z prawa odstąpienia, wskazaniem, czy prawo odstąpienia służyło będzie tylko jednej (oraz której) czy obu stronom umowy. Wprowadzenie terminu, ograniczającego wykonywanie prawa odstąpienia wynika z konieczności ograniczenia elementu niepewności, jaki wprowadza do stosunku zobowiązaniowego zastrzeżenie prawa odstąpienia. W orzecznictwie słusznie wskazano, że określenie terminu może nastąpić nie tylko przez podanie konkretnej daty czy przedziału czasu, ale także przez wskazanie pewnego zdarzenia; jednak musi to być takie zdarzenie, które – przy rozsądnej ocenie sytuacji – powinno nastąpić, np. nadejście pory roku, osiągnięcie określonego wieku (por. wyrok SN z dnia 5 czerwca 2002 r., II CKN 701/00, OSP 2003, z. 10, poz. 124). Odstąpienie od umowy stanowi prawo kształtujące, które realizowane jest przez jednostronne oświadczenie złożone drugiej stronie umowy, zgodnie z art. 61 kc. Pogląd ten znajduje potwierdzenie w treści art. 395 § 1 kc, który w zdaniu drugim stanowi *expressis verbis*, że prawo odstąpienia od umowy wykonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 15 września 1997 r., I ACa 534/97; wyrok SA w Katowicach z dnia 3 lipca 2008 r., V ACa 199/08; wyrok SN z dnia 13 października 1992 r., II CRN 104/92).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należało, iż prawo do odstąpienia od umowy zostało określone zgodnie z wymogami ustawowymi. Zgodnie z § 10 ust.1 lit. b w przypadku zwłoki sprzedającego w wykonaniu przedmiotu umowy w stosunku do terminu określonego w §4 ust. 1 umowy, przekraczającej 90 dni, kupujący miał prawo odstąpić od umowy w terminie do dnia zawarcia aktu notarialnego przenoszącego na kupującego własność nieruchomości będącej przedmiotem umowy, a sprzedający był zobowiązany do zwrotu uiszczonej ceny, jak również do zapłaty kary umownej wynoszącej 5% wstępnej ceny określonej umową w terminie 14 dni od doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Ostatecznie termin wykonania przedmiotu umowy został określony na 31 maja 2011 r. (aneks z dnia 22 marca 2011 r.). Bezsprzecznie ustalono natomiast w niniejszej sprawie, że strona pozwana była gotowa do wykonania umowy dopiero w lutym 2012 r. Powyższa okoliczność została wykazana przez powódkę dokumentami załączonymi do pozwu, a następnie potwierdzona przez przedstawiciela strony pozwanej. Na podstawie wskazanej okoliczności Sąd ustalił, że pozwana spółka przekroczyła termin wywiązania się z zobowiązania ustalony ostatecznie na dzień 31 maja 2011 r. o co najmniej 90 dni. W przekonaniu Sądu opóźnienie to miało charakter zawiniony po stronie pozwanej, co przesądza stanowczo, iż po stronie powodowej zaktualizowało się prawo do odstąpienia od umowy, co też powódka skutecznie uczyniła. Powódka jako uprawniona z umowy z dnia 08 listopada 2007 r. złożyła oświadczenie wobec strony pozwanej o odstąpieniu od umowy w terminie wskazanym w przedmiotowej umowie, tj. do dnia podpisania aktu notarialnego. Zauważyć należy, iż wprawdzie strona pozwana termin do podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości lokalowej nr 5 położonej przy ul. (...) we W. wyznaczyła na dzień 29 lutego 2012 r., to jednak jak Sąd w toku postępowania dowodowego ustalił, powódka z przyczyn obiektywnych nie mogła stawić się w wyznaczonym terminie u notariusza. Kolejny termin został ustalony na dzień 06 marca 2012 r. W tym też dniu powódka złożyła u pozwanej spółki oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży opisanej wyżej nieruchomości, domagając się jednocześnie zwrotu zapłaconej ceny powiększonej o karę umowną.

Strona pozwana, (...) sp. z o.o. - sp. k., próbowała uchylić się od odpowiedzialności, podnosząc szereg zarzutów wobec powódki, zarzutów, które w ocenie Sądu z przyczyn wskazanych niżej były bezzasadne, nie znajdując oparcia ani w ustalonym stanie faktycznym, ani tym bardziej w przepisach prawa czy postanowieniach umownych. I tak pozwana spółka zakwestionowała legitymację powódki do wystąpienia z niniejszym żądaniem, zarzuciła złożenie oświadczenia o odstąpieniu niewłaściwemu podmiotowi, tj. nie stronie umowy przedwstępnej, podniosła zarzut upływu określonego w umowie terminu do złożenia powyższego oświadczenia, wreszcie zakwestionowała ziszczenie

się warunku określonego w §10 ust. 1b umowy przedwstępnej, tj. pozostawanie przez sprzedającego w zwłoce z wykonaniem przedmiotu umowy. Kolejnym zarzutem było istnienie po stronie powodowej zaległości z tytułu ceny sprzedaży w kwocie 3.660,99 zł w związku z dokonaną waloryzacją, nadto że powódka zrzekła się w sposób dorozumiany prawa do odstąpienia, o czym świadczyć miała okoliczność, że R. M. dokonała odbioru lokalu mieszkalnego, wykończyła go na własny koszt celem zamieszkania, a następnie użytkowała powyższy lokal.

W pierwszej kolejności należało przeanalizować najdalej idący zarzut, a mianowicie zarzut braku legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa o zapłatę. Uznanie, iż powódce nie przysługiwała owa legitymacja będąca materialnoprawną przesłanką skutkowałoby oddaleniem powództwa bez konieczności rozważania zasadności dalszych zarzutów. Pozwana spółka brak legitymacji powódki wywodziła z umowy cesji wierzytelności zawartej między powódką jako kredytobiorcą a udzielającym kredytu bankiem (...) Bank S.A. Zgodnie z treścią tej umowy z dnia 18 grudnia 2007 r. powódka przeniosła uprawnienia z umowy przedwstępnej na rzecz banku w celu zabezpieczenia praw banku z tytułu udzielonego jej kredytu. Cesja ta miała charakter warunkowy (warunek rozwiązujący), a mianowicie umowa cesji wygasła w razie zawarcia umowy właściwej bądź jeżeli przed tą datą kredyt zostanie spłacony w całości. Strona pozwana w powyższym upatrywała braku po stronie R. M. uprawnienia do wystąpienia z żądaniem pozwu.

Sąd nie podzielił jednak wątpliwości pozwanej spółki w tym zakresie. Wskazać należy, iż faktycznie doszło do przelewu wierzytelności z umowy przedwstępnej na rzecz banku, niemniej w ocenie Sądu nie pozbawiło to powódki uprawnień do dochodzenia na drodze sądowej przysługujących jej wierzytelności w związku z odstąpieniem od umowy z dnia 08 listopada 2007 r. Przede wszystkim wskazać należy, iż bank oczywiście może z tytułu dokonanej cesji żądać zapłaty przysługujących kupującemu środków, o ile są one wymagalne, jednakże jeżeli deweloper kwestionuje istnienie wymagalnych wierzytelności, to na kupującym (kredytobiorcy) ciąży obowiązek domagania się zapłaty, w tym także na drodze sądowej. Przekonanie przeciwne – pozbawienie powódki uprawnień do domagania się zapłaty uiszczonyj ceny uzyskanej w drodze finansowania przez bank, gdy powódka wywiązuje się z umowy kredytowej, a bank nie postawił w stan wymagalności całej kwoty kredytu, ani też nie domaga się zapłaty należnych kwot od dewelopera, stawiałoby ją w sytuacji, w której jeżeli bank pozostaje bezczynny i nie realizuje swoich uprawnień (mamy w umowie cesji do czynienia z uprawnieniem, a nie obowiązkiem banku – podkreślić bowiem trzeba, iż cesja wierzytelności stanowiła prawne zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy), a powódka odstępuje od umowy wobec nie wywiązania się dewelopera z umowy przedwstępnej, nie mogłaby korzystać z ochrony prawnej. Zobowiązana do świadczenia na rzecz banku, nie mogłaby się domagać zwrotu należnych kwot od podmiotu, który otrzymał udzieloną przez bank kwotę stanowiącą cenę przedmiotu umowy.

Nie mógł się ostać również zarzut złożenia oświadczenia o odstąpieniu niewłaściwemu podmiotowi. Strona pozwana, (...) Sp. z o.o. – sp. k. zarzuciła, że powódka oświadczenie o odstąpieniu od umowy złożyła podmiotowi nie będącemu stroną umowy, tj. (...) sp. z o.o. Sąd ustalił, że faktycznie pismo zawierające powyższe oświadczenie zostało zatytułowane do (...) sp. z o.o., jednakże wbrew twierdzeniom pozwanej spółki, zapoznała się ona z treścią tego oświadczenia, a zatem doszło do niej ono w sposób pozwalający się z nim zapoznać (art. 61§1 zd.1 kc). W ocenie Sądu oświadczenie o odstąpieniu mimo błędnego zatytułowania zostało złożone wobec właściwej osoby. Wskazać trzeba bowiem, iż po pierwsze: na piśmie zawierającym oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest pieczętka strony pozwanej potwierdzająca wpływ pisma do dewelopera będącego stroną umowy, nadto na skutek tego pisma została podjęta korespondencja między stronami. Strona pozwana kierowała bowiem do powódki pisma, w których wskazywała na nieskuteczność odstąpienia wobec braku ziszczenia się warunków umownych. Powyższe przesądza w ocenie Sądu o bezzasadności podniesionego przez (...) sp. z o.o. – sp. k. zarzutu o braku złożenia spornego oświadczenia wobec niej.

Bezpodstawny okazał się także zarzut upływu określonego w umowie terminu do złożenia oświadczenia o odstąpieniu. Wskazać należy, iż umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 08 listopada 2007 r. w sposób jasny precyzuje termin graniczny dla realizacji prawa do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy – termin ten, zgodnie z §10 ust.1 lit. b umowy, został określony na dzień zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości na nabywcę. Strona pozwana próbowała dowieść, że skoro w umowie określono ostateczny termin zawarcia umowy na dzień 31 maja 2011 r. (aneksem z dnia 22 marca 2011 r.), to po upływie tej daty wygasło prawo do odstąpienia od umowy. Nie można w żadnym wypadku zgodzić się z argumentacją pozwanej spółki, że skoro strony umowy przewidziały termin

zawarcia umowy przyrzeczonej, to ten termin był datą graniczną, a odmienna interpretacja czyniłaby nieważnym zapis o prawie do odstąpienia wobec niepewności co do trwałości stosunku prawnego. Strona pozwana zdaje się nie zauważać, że przyjęcie takiej interpretacji, w sytuacji gdy do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie umownym zachodzi z przyczyn leżących po jej stronie, skutecznie pozbawiałoby kupującego uprawnień do odstąpienia od umowy, gdyby deweloper nie dotrzymywał terminów umownych. Nadto podać wypada, że strony wskazały, że umowne prawo do odstąpienia wykonywać można do dnia zawarcia aktu notarialnego (termin graniczny został zatem określony przez zdarzenie przyszłe: zawarcie umowy przyrzeczonej). Zatem do dnia faktycznego podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości na nabywcę powódka mogła skorzystać z uprawnienia prawo kształtującego, jakim jest oświadczenie o odstąpieniu od umowy. W ocenie Sądu powódka terminu tego dotrzymała.

Kolejnym zarzutem strony pozwanej skierowanym przeciwko żądaniu pozwu było zakwestionowanie istnienia po stronie pozwanej zwłoki w wykonaniu umowy. Pozwana spółka podniosła, że powódka nie wykazała, jakoby deweloper pozostawał w zwłoce.

Zwłoka stanowi opóźnienie kwalifikowane, ma miejsce wówczas, gdy dłużnik nie spełnia świadczenia we właściwym czasie z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność. Przy czym oceny, czy chodzi o okoliczności, za które dłużnik ewentualnie odpowiada, dokonuje się według ogólnych zasad odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471-474 kc). Nie zawsze więc zwłoka wiązała się będzie z zawinieniem dłużnika (nie zawsze musi być przez niego zawiniona), może bowiem wynikać z winy jego pomocników czy wykonawców bądź z innych przyczyn, za które ponosi on odpowiedzialność (wyrok SN z dnia 29 kwietnia 1980 r., II CR 47/80). Wbrew jednak twierdzeniom strony pozwanej powódka wykazała, że niedotrzymanie terminu natomiast z przyczyn leżących po stronie dewelopera. Nadto, również przedstawiciel pozwanej (...) sp. z o.o. – sp. k. podał, że deweloper nie dotrzymał terminu z powodu nie dotrzymania z kolei terminów przez jego kontrahentów. Z korespondencji stron znajdującej się w aktach sądowych wynika, że strona pozwana nie występowała - mimo terminów wiążących w umowie - z wnioskiem o wydanie zezwolenia na użytkowanie lokalu, wskazywała bowiem na ciągle trwające prace budowlane na inwestycji. Deweloper próbował ekskulpować się od zarzutu zawinienia, jednakże, w ocenie Sądu, bezskutecznie. Deweloper jest przedsiębiorcą, profesjonalistą, wobec czego winien przewidywać ewentualne przeszkody w toku wykonywania inwestycji, zwłaszcza, gdy dochowanie terminu uzależnia od terminowości wykonawców, kontrahentów. Deweloper ponosi bowiem odpowiedzialność również za terminowość prac wykonywanych przez inne podmioty, z którymi zawarł umowy. W niniejszej sprawie (...) sp. z o.o. – sp. k. podkreślała, że opóźnienia w oddaniu przedmiotu umowy w terminie nastąpiły z winy (...) S.A. i (...), które mimo „przyrzeczenia”, iż przyłączenie do sieci energetycznej i do infrastruktury wodociągowej nastąpi w określonym umówionym między stronami terminie, z powyższego się nie wywiązały. W przekonaniu Sądu takie argumenty ze strony podmiotu profesjonalnego nie mogą skutecznie uchylić jego odpowiedzialności.

Pozwana spółka próbowała również wykazać, iż powódka nie mogła odstąpić od umowy, bowiem prawo to było uzależnione również od braku istnienia po jej stronie zaległości z tytułu ceny przedmiotu umowy. Pozwana spółka zarzuciła, iż R. M. nie wywiązała się w całości z obowiązku zapłaty ceny, bowiem pozostała zaległość z tytułu waloryzacji ceny. Istotnie w umowie przedwstępnej strony ustaliły sposób waloryzacji ceny, jednakże na skutek ostatecznego rozliczenia ceny sprzedaży w związku z waloryzacją i różnicami obmiarowymi doszło do kompensacji powyższych kwot i różnica między nimi stanowiła de facto zaległość strony pozwanej, a nie powódki. Waloryzacja kwotowa wyniosła bowiem 3.660,99 zł, jednakże na skutek dokonania pomiarów powierzchni użytkowej lokalu przekazanego protokolarnie powódce ustalono, iż powierzchnia ta jest mniejsza aniżeli określona w umowie, co musiało zostać uwzględnione w cenie końcowej. Różnica obmiarowa wyniosła 4.306,45 zł, która to kwota należała się powódce. Z powyższego wynika, że kwota należna deweloperowi z tytułu waloryzacji została potrącona z kwotą z tytułu dokonanych obmiarów. Pozostała w wyniku tego potrącenia kwota wyniosła 645,46 zł i należna była powódce. W świetle powyższego zarzut istnienia zaległości po stronie R. M. nie miał podstaw w ustalonym stanie faktycznym.

Ponadto strona pozwana zarzuciła, że powódka zrzekła się prawa do odstąpienia od umowy, co miała zrobić w sposób konkludentny, tj. poprzez odebranie lokalu przekazanego przez pozwaną spółkę, wykończenie go i przystosowanie do zamieszkania, a następnie poprzez jego użytkowanie. Powyższy zarzut nie znajduje żadnego uzasadnienia prawnego.

Zrzeczenie może nastąpić, zgodnie z art. 60 kc, również w sposób dorozumiany. Przy rozstrzygnięciu o tym, czy w danym przypadku doszło do zrzeczenia się prawa należy mieć na względzie ogólne reguły wykładni oświadczeń woli (art. 65 kc). Okoliczności powołanych przez (...) sp. zo.o. – sp.k., takich jak: odebranie przez powódkę lokalu, przystosowanie go do zamieszkania, użytkowanie go przez określony czas w żadnym wypadku nie można łączyć ze zrzeczeniem się prawa do odstąpienia od umowy. Przede wszystkim wskazać należy, iż powódka jako nabywca była zobligowana na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży do protokolarnego odebrania lokalu, a następnie wykończenia go jako warunku koniecznego do uzyskania przez dewelopera pozwolenia na użytkowanie, nadto powódka licząc wówczas na zawarcie umowy przyrzeczonej wykonywała kolejne obowiązki na niej ciążące z tytułu zawartej umowy. Wskazać należy, iż umowa nakładała wręcz na kupującego obowiązek wykonania tychże czynności pod rygorem wykończenia lokalu na koszt kupującego bądź też nawet odstąpienia od umowy przez sprzedawcę. Nie można zatem, w ocenie Sądu, poczytywać wykonania przez powódkę czynności, do których była zobowiązana, za zrzeczenie się z prawa do odstąpienia od umowy. Ponadto również z okoliczności sprawy nie można wywodzić, iż powódka miała zamiar zrzec się uprawnienia do odstąpienia od umowy, zwłaszcza, że wzywała stronę pozwaną do wykonania umowy pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Powódka oświadczyła, iż gdyby zamiarem jej było zrzeczenie się powyższego prawa, dokonałyby tego poprzez złożenie oświadczenia drugiej stronie. Dorozumianego zrzeczenia się prawa do odstąpienia od umowy nie można upatrywać również w podpisywaniu aneksów do umowy zmieniających termin oddania przedmiotu umowy. Wskazać należy, iż strony przewidziały w umowie prawo do odstąpienia od niej w razie spełnienia się określonych warunków (m.in. zwłoki sprzedawcy – na co powołuje się powódka w niniejszej sprawie), trudno zatem przyjąć, iż powódka wobec jej kategorycznych oświadczeń, mimo niewykonywania umowy przez stronę pozwaną, przez podejmowane czynności związane z odebraniem, wykończeniem lokalu, a następnie jego użytkowaniem zrzekła się prawa do odstąpienia od umowy. W przekonaniu Sądu taki wniosek nie tylko jest zbyt daleko idący, ale również nie znajduje uzasadnienia w ustalonym stanie faktycznym.

Sąd wskazuje również, iż nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut potrącenia podniesiony przez stronę pozwaną. Sąd stoi na stanowisku, iż pozwanej spółce nie przysługiwała żadna wierzytelność pieniężna wobec powódki. Strona pozwana z ostrożności procesowej wywiodła bowiem zarzut potrącenia z wierzytelnością powódki należności związanych z bezumownym korzystaniem z nieruchomości lokalowej przez powódkę od dnia dokonanego odbioru, tj. za okres od lipca 2009 r. do kwietnia 2013 r. Podać należy, iż potrącenie polega na umorzeniu wzajemnych wierzytelności przez zaliczenie – wartość jednej wierzytelności zalicza się na poczet drugiej. W wyniku potrącenia wprawdzie żaden z wierzycieli nie otrzymuje efektywnego świadczenia, ale za to zwolniony zostaje z zobowiązania albo całkowicie, albo do wysokości wierzytelności niższej (zob. wyrok SN z dnia 14 czerwca 1974 r., III CRN 395/73). Od potrącenia jako czynności materialnoprawnej odróżnić trzeba zarzut potrącenia, będący czynnością procesową. Oświadczenie o potrąceniu, o którym mowa w art. 499 kc, jest czynnością materialnoprawną, powodującą – w razie wystąpienia przesłanek określonych w art. 498 § 1 kc – odpowiednie umorzenie wzajemnych wierzytelności, natomiast zarzut potrącenia jest czynnością procesową, polegającą na żądaniu oddalenia powództwa w całości lub w części z powołaniem się na okoliczność, że roszczenie objęte żądaniem pozwu wygasło wskutek potrącenia. Oświadczenie o potrąceniu stanowi zatem materialnoprawną podstawę zarzutu potrącenia (wyrok SN z dnia 14 stycznia 2009 r., IV CSK 356/2008). Pełnomocnik strony pozwanej był umocowany do zgłoszenia powyższego zarzutu. Odnosząc się jednak do skuteczności zgłoszonego zarzutu należało podać, iż nie została spełniona przesłanka potrącenia, a mianowicie istnienie wymagalnej wzajemnej wierzytelności. Nie można w niniejszej sprawie, w przekonaniu Sądu, mówić o bezumownym korzystaniu z nieruchomości. W pierwszej kolejności podać trzeba, że deweloper udostępnił rzecz do korzystania potencjalnemu nabywcy. Zauważyć trzeba, iż praktyką przy umowach deweloperskich – bo z taką umową mamy w niniejszej sprawie do czynienia – strony umawiają się, że deweloper przekaze protokolarnie „lokal” jeszcze przed wydaniem przedmiotowego zaświadczenia, a kupujący lokal ten przystosuje do użytkowania. Tak też było w niniejszej sprawie.

Stron umowy nie łączył zatem żaden skonkretyzowany postanowieniami umownymi stosunek do rzeczy, a to stawia potencjalnego nabywcę w pozycji dzierżyciela (art. 338 kc). Będąc zaś dzierżycielem, pozostaje pod całkowitą dominacją właściciela. Bez zgody właściciela, czy wbrew jego woli, nie może uczynić niczego, co sprowadzałoby wobec właściciela jakiegokolwiek obowiązki o charakterze obligacyjnym czy rzeczowym. Inaczej mogłoby być tylko wówczas, gdyby właściciel, równoległe z wiążącą go z przyszłym nabywcą umową przedwstępną, zawarł z nim umowę określającą jego stosunek do rzeczy.

W sytuacji braku innych należności niż te wynikające z umowy przedwstępnej, zakres należnego uprawnionemu roszczenia odszkodowawczego wyznacza przepis art. 390 § 1 kc. Szkodą jest w takim razie to, co uprawniony utracił licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej, a zatem to co mieści się w granicach tzw. ujemnego interesu umownego. Zakres odszkodowania należnego uprawnionemu z umowy przedwstępnej określają poniesione przez niego wydatki i nakłady niezbędne do zawarcia umowy przyrzeczonej. Wyłączone są natomiast te, które pozostają w związku z realizacją samej umowy przyrzeczonej. Konsekwentnie przyjąć zatem należy, iż roszczenie odszkodowawcze nie obejmuje szkód innych, niż pozostających w normalnym związku z przekonaniem, że dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej. Stosowanie ogólnych zasad odpowiedzialności kontraktowej jest wówczas wyłączone przez normę szczególną - art. 390 § 1 kc.

Przypomnieć także należy, iż do momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie nieruchomości formalnie nie można z niej korzystać, nadto o korzystaniu z konkretnej nieruchomości można mówić dopiero po stwierdzeniu, że mamy do czynienia z samodzielnym lokalem, a zatem lokalem skonkretyzowanym. W niniejszej sprawie natomiast zaświadczenie o samodzielności lokalu zostało wydane dopiero w dniu 06 lutego 2012 r. Powódka w tym czasie już z lokalu nie korzystała. Nie można zatem mówić o odszkodowaniu za bezumowne korzystanie z lokalu, bowiem lokalu wyodrębnionego w czasie spornym nie było. Podkreślić też należy, iż strona pozwana nie udowodniła, że powódka korzystała z lokalu mieszkalnego w okresie od lipca 2009 r. do kwietnia 2013 r. Z zestawień zawierających zużycie liczników wynika, że eksploatacja została zarejestrowana jedynie od października 2010 do 31 maja 2012 r. Ponad wszelką wątpliwość powódka nie korzystała z lokalu w rozumieniu przepisów o własności lokalu, który nie istnieje do momentu jego wyodrębnienia. Do tego czasu można jedynie rozważać korzystanie z pewnego udziału w nieruchomości wspólnej, niemniej jednak w świetle powyższych ustaleń co do bezzasadności zarzutu potrącenia rozważania te miałyby charakter czysto hipotetyczny.

Reasumując powyższe, zarzut potrącenia był bezzasadny. Sąd wprawdzie formalnie nie oddalił wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność rynkowej stawki czynszu najmu za sporny lokal, jednakże to było jego intencją, wobec nieuwzględnienia zarzutu potrącenia.

W świetle powyższych rozważań Sąd uznał powództwo za uzasadnione w całości. Ponieważ powódka skutecznie odstąpiła od umowy, zgodnie z §10 ust.1 lit. b przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 08 listopada 2007 r. przysługuje jej roszczenie o zwrot uiszczonej ceny sprzedaży w wysokości 435.000 zł, jak również kara umowna w wysokości 5% ceny wstępnej, tj. w kwocie 21.750 zł. Sąd zasądził zatem na rzecz powódki od strony pozwanej kwotę 456.750 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 07 maja 2012 r., albowiem już w tej dacie strona pozwana pozostawała w opóźnieniu, po wezwaniu jej do zapłaty pismem z 23 kwietnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd oparł o treść art. 98 § 1 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na zasądzone na rzecz powódki od pozwanej spółki koszty procesu w wysokości 30.055 zł składały się uiszczona opłata sądowa od pozwu w wysokości 22.838 zł oraz koszty zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 7.217 zł.