

Sygnatura akt I C 2125/21 upr.

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ

Dnia 5 stycznia 2023 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Piotr Szutenberg

Protokolant: sekretarz sądowy Dominika Merda

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2022 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa K. B. (1) i M. B.

przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce komandytowej z siedzibą w W.

o zapłatę

- zasądza od pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej z siedzibą w W. na rzecz powodów K. B. (1) i M. B. kwotę 4.131 zł (cztery tysiące sto trzydzieści jeden złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 7 stycznia 2020 roku do dnia zapłaty;
- oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 258,50 zł (dwieście pięćdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 2125/21 upr.

UZASADNIENIE

1. Stanowiska stron

Pozwem z 3 sierpnia 2021 roku powodowie K. B. (1) i M. B. wnieśli o zasądzenie od pozwanej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej z siedzibą w W. kwoty 8.238,36 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 7 stycznia 2020 roku do dnia zapłaty, a także o zwrot kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje roszczenie powodowie wskazali, że zawarli z pozwaną umowę deweloperską, na mocy której pozwana zobowiązała się m.in. wybudować budynek mieszkalny i przenieść na powodów własność znajdującego się w tym budynku lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym. Jednocześnie pozwana zobowiązała się wydać powodom lokal w terminie nie późniejszym niż 30 czerwca 2018 r. Celem sfinansowania przedmiotowego zakupu powodowie zawarli umowę kredytu. Kredyt ten wypłacany miał być w transzach, a jego karencja wynosiła 11 miesięcy i miała trwać do czasu wypłaty ostatniej transzy kredytu. W okresie karencji powodowie zobowiązani byli płacić wyłącznie odsetki od wypłaconej części kredytu. Terminy wypłaty kolejnych transz skorelowane zostały ze wskazanym w umowie deweloperskiej harmonogramem prac budowlanych. Powodowie musieli wydłużyć okres karencji kredytu do 16 miesięcy, ponieważ pozwana nie dotrzymała wskazanego w umowie

terminu wydania lokalu. W związku z tym powodowie ponieśli dodatkowy koszt obejmujący odsetki za okres dodatkowych 5 miesięcy karencji w wysokości 4.107,36 zł. Ostatecznie powodowie odebrali lokal stanowiący przedmiot umowy deweloperskiej

25 września 2018 r. Powyższe spowodowało dodatkową szkodę w postaci utraconych korzyści, które powodowie mogliby uzyskać wynajmując lokal, w którym zamieszkiwali w oczekiwaniu na zakończenie przedsięwzięcia deweloperskiego. Zdaniem powodów zyski z wynajmu za wskazany okres wyniosłyby 4.131 zł (1.377 netto miesięcznie). Za taką też kwotę lokal został wynajęty w późniejszym okresie. Pismem z 19 grudnia 2019 r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kosztu zawarcia aneksu do umowy, odsetek oraz utraconych korzyści. Pozwana uściśla koszty zawarcia aneksu oraz odmówił zapłaty pozostałych należności.

(pozew, k. 3-6)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W pierwszej kolejności pozwana wskazała, że okolicznością bezsporną w sprawie jest fakt, iż na mocy umowy deweloperskiej zobowiązała się do wybudowania, a następnie ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży na rzecz powodów lokalu. Ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaż miały nastąpić w terminie do dnia 30 listopada 2018 r. Dnia 31 sierpnia 2018 r. pozwana zawiadomiła powodów, że jest gotowa podpisać z nimi umowę przeniesienia własności lokalu do 23 listopada 2018 r. Pozwana zanegowała natomiast, by spoczywał na niej obowiązek powiadomienia o gotowości do odbioru technicznego najpóźniej do dnia 28 lutego 2018 r. Zdaniem pozwanej z postanowień zawartej umowy wynikała taka możliwość, a nie obowiązek. Już 17 września 2018 r. pozwana była gotowa wydać powodom lokal, jednakże powodowie opóźnili się w zapłacie całości ceny, w związku z czym odbiór nastąpił 25 września 2018 r. Ponadto pozwana wskazała, że wydłużenie okresu karencji kredytu nie miało wpływu na wysokość kosztów kredytu. Jedynym dodatkowym kosztem powstałym po stronie powodów była opłata w wysokości 300 zł za zmianę warunków umowy, którą to kwotę pozwana zwróciła powodom. Pozwana podkreśliła, że nigdy nie uznała i dalej nie uznaje swojej odpowiedzialności za opóźnienie w wydaniu lokalu powodom. Zakwestionowała również zasadność roszczenia o naprawienie szkody w postaci potencjalnie możliwego do uzyskania czynszu najmu. Wskazała, że powodowie i tak nie wprowadziliby się do przedmiotowego lokalu w dniu 1 lipca 2018 r., bowiem pozostawał on wtedy w stanie surowym. W ocenie pozwanej powodowie ponadto nie udowodnili wysokości dochodzonego roszczenia. Pozwana podniosła także, że na opóźnienie w wybudowaniu budynku miały wpływ czynniki niezależne od niej, w szczególności warunki atmosferyczne panujące w okresie prowadzenia prac budowlanych. Ponadto w okresie realizacji inwestycji w branży deweloperskiej nastąpił kryzys związany ze wzrostem cen surowców, materiałów budowlanych, sprzętu budowlanego oraz dostępnością na rynku pracy pracowników. Wskazane okoliczności miały zasadniczy wpływ na efektywność oraz dynamikę realizowanych prac budowlanych.

(odpowiedź na pozew, k. 53-60)

W piśmie procesowym z 9 lutego 2022 r. powodowie podtrzymali swoje dotychczasowe twierdzenia. W szczególności podkreślili, że wątpliwości co do treści zawartej przez strony umowy powinny być interpretowane na ich korzyść z uwagi na fakt, że działali oni w charakterze konsumentów. Obowiązek dewelopera do zawiadomienia o terminie odbioru lokalu wynikał z całościowej analizy umowy, w tym z określenia daty końcowej tej czynności oraz z możliwości jednostronnego ustalenia terminu odbioru. Powodowie podnieśli również, że byli gotowi do odbioru lokalu już w dniu 19 września 2018 r. i to z okoliczności leżących po stronie dewelopera wynikało odebranie go później. W odniesieniu do twierdzeń o braku winy pozwanego w opóźnieniu wskazali, że profesjonalny charakter dewelopera nakłada na niego obowiązek takiej organizacji prac budowlanych, w tym ich rozłożenia w czasie, aby możliwym było dochowanie przyjętych terminów zakończenia prac.

(pismo procesowe powodów, k. 181-183)

W piśmie procesowym z 23 maja 2022 r. pozwana ponownie podkreśliła, że była zobowiązana wyłącznie do przeprowadzenia odbioru lokalu mieszkalnego w trybie art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie

praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Wskazała również że roszczenia powodów w zakresie szkody z tytułu odsetek od kredytu uznać należy za nieudowodnione.

(pismo procesowe, k. 194-196)

Na rozprawie w dniu 22 sierpnia 2022 r. pełnomocnik pozwanego oświadczył, że kwota czynszu w kwocie 1.700 zł brutto miesięcznie jako możliwa do uzyskania za najem lokalu powodów przy ul. (...) ma charakter bezsporny.

(protokół rozprawy, k. 215)

2. Ustalenia faktyczne

W dniu 18 kwietnia 2017 r. M. B. i K. B. (1) zawarli z (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. umowę deweloperską. Na mocy wskazanej umowy deweloper zobowiązał się do wybudowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego numerem (...), w którym w części W1 znajdować się miał samodzielny lokal mieszkalny (§ 3 ust. 1), którego własność miała zostać następnie przeniesiona na nabywców M. i K. B. (1) (§ 4 ust. 1). W § 3 pkt 2 umowy wskazano, że rozpoczęcie prac budowlanych mających na celu realizację zadania inwestycyjnego nastąpiło 1 czerwca 2016 r., a planowane zakończenie prac budowlanych części W1 nastąpi w terminie do 31 grudnia 2017 r. Planowane uzyskanie ostatecznej decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku w zakresie części W1 nastąpić miało w terminie do 28 lutego

2018 r. Podpisanie w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej miało nastąpić w odniesieniu do lokali zlokalizowanych w części W1 w terminie do dnia 30 listopada 2018 r. (§ 7 ust. 1). Cena nabycia lokalu opłacana miała zostać w ratach, które płatne miały być odpowiednio: do 10 maja 2017 r., po wykonaniu stropu nad VIII piętrem, po wykonaniu stanu surowego otwartego, po wykończeniu powierzchni wspólnych w części W1 oraz przed ustalonym zgodnie z umową terminem odbioru technicznego lokalu (§ 9). W umowie wskazano, że deweloper mógł powiadomić nabywcę listem poleconym o gotowości do odbioru technicznego lokalu w terminie 60 dni przed planowanym terminem uzyskania ostatecznej decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku, jednak nie później niż do 28 lutego 2018 r. w odniesieniu do lokali zlokalizowanych w budynku (...)

(§ 12 ust. 1). Odbiór ustawowy lokalu miał natomiast odbyć się nie później niż do 30 czerwca 2018 r. (§ 12 ust. 8).

(**dowód** : umowa deweloperska – k. 11-15v.)

Generalnym wykonawcą budynku (...) była (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.. Pozwana spółka (...) występowała w charakterze inwestora.

(**dowód:** zeznania A. K. (1) – k. 223)

Celem sfinansowania zakupu lokalu K. i M. B. zawarli z (...) Bankiem (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w G. umowę kredytu hipotecznego nr (...). Całkowita wypłata kredytu miała nastąpić w transzach po okresie karencji, jednakże nie później niż do 28 lutego 2018 r. (§ 6 ust. 1 Części Szczegółowej Umowy, dalej jako (...)). Przed wypłatą pierwszej transzy kredytu kredytobiorca był zobowiązany do spełnienia szeregu warunków umownych określonych w § 6 ust. 4 umowy. Kolejne transze kredytu miały być wypłacane po: złożeniu dyspozycji wypłaty transzy kredytu, dokonaniu opłaty za przeprowadzenie kontroli na terenie budowy przed wypłatą transzy na rzecz inwestora, przy czym przed wypłatą ostatniej transzy niezbędne było również udokumentowanie zaangażowania na rzecz inwestora środków w wysokości 246,00 zł stanowiących zapłatę za udział w działce drogowej i działce zielonej (§ 6 ust. 5 (...)). W umowie kredytu oraz w umowie deweloperskiej nie wskazano konkretnych terminów wypłaty poszczególnych transz.

W okresie karencji w spłacie kredytu, kredytobiorca spłacać miał miesięcznie należne bankowi odsetki naliczane od dnia następującego po dniu wypłaty pierwszej transzy do dnia, w którym kończył się okres karencji łącznie. Spłata zadłużenia z tytułu kapitału i odsetek następować miała dopiero po zakończeniu okresu karencji (§ 16 ust. 1 i 3 Części Ogólnej Umowy, dalej jako (...)). W umowie wskazano całkowity koszt kredytu, jednakże został on wyliczony przy

założeniu, że nie nastąpi zmiana umownych warunków udzielenia kredytu (§ 11 ust. 3 (...)). Niewypłacenie kredytu w terminie do 1 marca 2018 r. (dzień następujący po dniu wskazanym w § 6 ust. 1 (...)), jeśli jednocześnie nie miało miejsce złożenie wniosku o wydłużenie terminu na dokonanie wypłaty kredytu, skutkowało rozwiązaniem umowy (§ 43 pkt 2 lit. c (...)).

(**dowód:** umowa kredytu hipotecznego nr (...) – k. 16-20v.)

W lutym 2018 r. powodowie zostali poinformowani przez dewelopera, że przesunięciu uległ planowany termin zakończenia prac budowlanych. Powodom zaproponowano zawarcie aneksu do umowy, zgodnie z którym planowane zakończenie prac budowlanych w(...) miało nastąpić do dnia 31 sierpnia 2018 r.. Końcowy termin odbioru technicznego lokalu zgodnie z aneksem miał ulec przesunięciu do dnia 1 września 2018 r. Termin podpisania w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej nie ulegał zmianie.

(**dowód:** pismo z 20.02.2018 r. - k. 28; wzór aneksu, k. 25-27)

Powodowie wyrazili zgodę na zawarcie aneksu do umowy deweloperskiej pod warunkiem zawarcia w nim postanowień w przedmiocie przyjęcia odpowiedzialności dewelopera za powstałe opóźnienie. Deweloper nie wyraził zgody na powyższe zastrzeżenie i do zawarcia aneksu nie doszło.

(**dowody:** korespondencja stron, k. 25-32; zeznania powoda K. B. (1), k. 233-234v.)

W dniu 4 kwietnia 2017 r. M. i K. B. (2) zawarli z kredytodawcą aneks do umowy kredytu hipotecznego nr (...). Przedmiotem aneksu była zmiana daty całkowitej wypłaty kredytu oraz zmiana okresu karencji. Zgodnie z aneksem całkowita wypłata kredytu miała nastąpić w okresie karencji, jednakże nie później niż 31 sierpnia 2018 r. Okres karencji wydłużono do 16 miesięcy. Koszt zawarcia aneksu do umowy wyniósł 300 zł.

(**dowody:** aneks nr (...) do umowy kredytu hipotecznego, k. 21; potwierdzenie przelewu, k. 22)

Łączna wysokość odsetek od zawartej umowy kredytu hipotecznego zapłaconych przez K. i M. B. w okresie od kwietnia 2018 r. do sierpnia 2018 r. wyniosła 4.107,36 zł. Powodowie uiszcili odpowiednio: kwotę 484,98 zł w dniu 5 kwietnia 2018 r., kwotę 777,53 zł w dniu 7 maja 2018 r., kwotę 878,32 zł w dniu 5 czerwca 2018 r., kwotę 967,15 zł w dniu 5 lipca 2018 r. oraz kwotę 999,38 zł w dniu 6 sierpnia 2018 r. Należność odsetkowa pobierana była automatycznie z konta powodów przez bank.

(**dowód:** potwierdzenia transakcji – k. 23-24; zeznania powoda K. B. (1), k. 233-234v.)

W dniu 31 sierpnia 2018 r. deweloper poinformował nabywców, że roboty budowlane w budynku mieszkalnym (...) zostały zakończone. Powyższa informacja została przekazana powodom pocztą tradycyjną oraz elektroniczną. Jeszcze przed otrzymaniem powyższej informacji powodowie uiszcili pozostałą część ceny zakupu (zlecając w banku uruchomienie transzy kredytu). W odpowiedzi na wiadomość powodowie zaproponowali odbiór lokalu w dniu 19 września 2018 r. o godz. 8:00. Uzyskali informację zwrotną, że rezerwacja terminu odbioru lokalu nie jest możliwa do czasu zaksięgowania płatności. Następnie w dniu 5 września powodów poinformowano o możliwym terminie odbioru lokalu w dniu 25 września 2018 r. o godz. 13:30. W dniu 14 września 2018 r. pozwana spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku (...). Odbiór lokalu został przeprowadzony w zaproponowanym terminie. Od dnia 23 listopada 2018 r. rozpoczęto podpisywanie umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży.

(**dowody:** korespondencja e-mail – k. 30-32, informacja z 19.11.2018 r. - k. 164-166, informacja z 31.08.2018 r. wraz z potwierdzeniem nadania – k. 167-169, decyzja o pozwoleniu na użytkowanie – k. 170-171, odbiory innych lokali znajdujących się w budynku (...) – k. 197-203)

Celem odbioru technicznego lokalu przewidzianego w umowie deweloperskiej było umożliwienie nabywcom przeprowadzenie prac remontowych jest przed uzyskaniem przez dewelopera pozwolenia na użytkowanie budynku

i przed właściwym odbiorem lokalu. Powodowie na żadnym etapie współpracy z pozwaną nie byli informowani o fakultatywnym charakterze odbioru technicznego. W związku z opóźnieniem budowy odbiór techniczny, o którym mowa § 12 ust. 1 umowy, nie został wcale przeprowadzony. Uniemożliwiło to powodom skorzystanie z usług umówionej wcześniej ekipy remontowej w okresie od 28 lutego 2018 r. (planowany termin odbioru technicznego) do 30 czerwca 2018 r. (planowany termin odbioru lokalu w rozumieniu art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego).

(**dowód:** zeznania powoda K. B. (1), k. 233-234v.)

K. i M. B. są właścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) w G.. Zamieszkiwali oni w przedmiotowym lokalu w oczekiwaniu na odbiór mieszkania stanowiącego przedmiot umowy ze spółką (...). W dniu 4 marca 2019 r. powodowie wynajęli lokal przy ul. (...) za kwotę 1.700 zł miesięcznie.

(**dowód** : odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 33-34, zdjęcia lokalu – k. 33-34v, umowa najmu – k. 38-38v.)

W okresie od lipca 2018 r. do września 2018 r. za wynajem lokalu przy ul. (...) w G. powodowie mieli możliwość uzyskania czynszu najmu w kwocie 1.700 zł miesięcznie.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 19 grudnia 2019 r. K. i M. B. wezwali spółkę (...) do zapłaty kwoty 300 zł tytułem zwrotu kosztu zawarcia aneksu, 4.545,40 zł tytułem zwrotu odsetek od kredytu za okres przedłużonej karencji oraz 4.131 zł tytułem utraconych korzyści w postaci możliwego do uzyskania czynszu. Termin zapłaty został wyznaczony na 7 dni od dnia otrzymania przedmiotowego wezwania. Zostało ono odebrane 30 grudnia 2019 r. W odpowiedzi deweloper zobowiązał się do pokrycia kosztów zawarcia aneksu, natomiast odmówił spełnienia pozostałej części żądań pozwanego. W odpowiedzi nabywcy podtrzymali swoje żądania, natomiast deweloper kolejny raz odmówił ich zaspokojenia.

(**dowód** : potwierdzenia transakcji, k. 63 wezwanie do zapłaty – k. 39-40, potwierdzenie odbioru – 40-40v, odpowiedź na wezwanie – k. 41, pismo powodów z 5.02.2020 r. – k. 42, pismo pozwanego z 24.02.2020 r. – k. 43.)

W trakcie wykonywania inwestycji (...) miały miejsce liczne wietrzne dni, które wstrzymywały prowadzenie prac na budowie, bowiem uniemożliwiały pracę dźwigu. Brak możliwości pracy dźwigów dezorganizował budowę, z tego względu, że wymagał m.in. zmianę harmonogramu prac i dostaw uzależnionych od dźwigów. Występowały również problemy z dostępnością ekip murarskich i cieślami.

(**dowód:** dziennik budowy – k. 76-125, opracowanie dynamika wzrostu cen na rynku budowlanym w latach 2017-2018 – k. 126-163, zeznania A. K. (2) – 215v-216, zeznania A. K. (1) – k. 224.)

Budynki (...) były kolejną (...) spółki (...) w G.. Deweloper wznosił całe osiedle, a budynki (...) stanowiły ostatni etap przedmiotowej inwestycji. Wcześniej wybudowano budynki (...), których maksymalna wysokość wynosiła do 9 kondygnacji. Zostało one wybudowane bez opóźnień. Budynki ulokowane na przedmiotowym osiedlu, niezależnie od swojej wysokości, zostały wzniesione w tej samej technologii.

(**dowód:** zeznania A. K. (2) – 215v-216)

W spółce (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w W. data zakończenia projektu jest ustalana wewnętrznie przez zarząd w porozumieniu z działem sprzedaży i na podstawie informacji uzyskanych od koordynatora budowy.

(**dowody:** zeznania A. K. (2) – 215v-216, zeznania A. K. (1) – k. 224.)

3. Ocena dowodów

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, które to dowody Sąd uznał za wiarygodne, bowiem ich prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron, jak też nie budziła wątpliwości Sądu.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się także na zeznaniach świadków A. K. (2) oraz A. K. (1). Świadkowie ci brali bezpośredni udział w budowie budynku (...), w którym znajdował się lokal kupiony przez powodów, zatem informacje związane z przebiegiem budowy, które zostały przez nich przytoczone, należało uznać za wiarygodne. W ocenie Sądu zeznania wskazanych świadków stanowiły rzetelny opis wskazanych przez nich zdarzeń. Ponadto pozostawały one w zgodzie z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia uznać należało zeznania świadka B. T.. Świadek nie pamiętał żadnych szczegółów związanych z umową kredytu zawartą przez powodów, zaś zeznania jego dotyczyły wyłącznie faktów związanych z ogólną wiedzą z zakresu bankowości, nie związanych bezpośrednio z okolicznościami niniejszej sprawy.

Na podstawie art. 235² k.p.c. w zw. z art. 505⁷ k.p.c. Sąd pominął wniosek dowodowy pozwanego o dopuszczenie dowodu z łącznej opinii biegłych z zakresu meteorologii, klimatologii i zagadnień pokrewnych oraz z zakresu budownictwa. W postępowaniu uproszczonym ilekroć ustalenie zasadności lub wysokości świadczenia powinno nastąpić przy zastosowaniu wiadomości specjalnych, od uznania sądu zależy powzięcie samodzielnej oceny opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy albo zasięgnięcie opinii biegłego. Należy wskazać, że o ile zgodnie z art. 278 k.p.c. powołanie biegłego w przypadkach wymagających wiadomości specjalnych przeradza się w obowiązek, o tyle w postępowaniu uproszczonym sąd takiego obowiązku nie ma. Zdaniem Sądu w przedmiotowej sprawie odwołanie się do wiadomości specjalnych nie było bezwzględnie konieczne. Wynika to z faktu, że strona powodowa nie kwestionowała w istocie okoliczności faktycznych związanych z przebiegiem procesu budowlanego. Spór pomiędzy stronami sprowadzał się wyłącznie do oceny wskazanych okoliczności pod kątem odpowiedzialności pozwanego. Dlatego też w ocenie Sądu sporządzenie opinii zespołu biegłych sądowych wnioskowanych przez pozwanego nie było konieczne.

Sąd pominął ponadto wniosek dowodowy powodów o zobowiązanie pozwanego do przedłożenia historii rachunku oraz wniosek pozwanego o zobowiązanie powodów do przedłożenia aktualnego harmonogramu spłaty kredytu. Podstawę wskazanego rozstrzygnięcia stanowił art. 235² k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. a contrario. Wskazać należy, że zgodnie z art. 232 k.p.c. to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów z których wywodzą skutki prawne i w ocenie Sądu, mając na uwadze kontradyktoryjny charakter procesu cywilnego, brak jest podstaw do zobowiązania stron przez Sąd do składania konkretnych oświadczeń czy dokumentów. W tym kontekście wskazać należy, że ciężar wykazania daty wpływu ostatniej transzy płatności na rachunek dewelopera spoczywał na pozwanym, z kolei przedłożenie aktualnego harmonogramu spłaty kredytu powodów pozostawał bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, skoro roszczenie dotyczyło należności już zapłaconych, a harmonogram ze swojej istoty obejmuje płatności przyszłe.

4. Ocena prawna

Sąd uwzględnił powództwo w zakresie żądania zapłaty kwoty 4.131 zł tytułem utraconych korzyści w postaci możliwego do uzyskania czynszu netto najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. za miesiące lipiec, sierpień i wrzesień 2018 r. Z kolei w zakresie żądania zapłaty uiszczonych przez powodów rat kredytu hipotecznego Sąd uznał powództwo za nieudowodnione co do wysokości.

Wskazać należy, że niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie umowy deweloperskiej daje kontrahentowi możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od dewelopera na podstawie art. 471 k.c. Przepis ten określa w sposób ogólny i ramowy, kiedy dłużnik powinien tę szkodę naprawić. Obok niewykonania lub wykonania nienależytego oraz szkody wyrządzonej wierzycielowi przesłanką omawianej odpowiedzialności dłużnika jest również istnienie normalnego związku przyczynowego między naruszeniem przez dłużnika więzi zobowiązaniowej, a szkodą wierzyciela.

Od odpowiedzialności dłużnik może uwolnić się, jeśli wykaże, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności. Z art. 472 k.c. wynika, że jeżeli zakres odpowiedzialności nie jest zmodyfikowany czynnością prawną (z reguły umową) albo szczególnym przepisem ustawy, to wówczas dłużnik odpowiada za niezachowanie należytej staranności (zob. T. Wiśniewski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna, red. J. Gudowski, SIP LEX, art. 471).

Naprawienie szkody obejmuje nie tylko straty, które poszkodowany poniósł, ale też korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (art. 361 § 2 k.c. - *lucrum cessans*). W orzecznictwie podnosi się, że odpowiedzialność za szkodę hipotetyczną wymaga wykazania z bardzo wysokim, graniczącym z pewnością prawdopodobieństwem, że korzyści, których utrata ma zostać naprawiona, zostałyby osiągnięte, gdyby nie zdarzenie wyrządzające szkodę. Jako kryterium oceny przyjmuje się porównanie rzeczywistego przebiegu zdarzeń i hipotetycznego ich toku, odtwarzanego z wyłączeniem przyczyny szkody. Uwzględnia się przy tym zarówno przesłanki podmiotowe jak i przedmiotowe świadczące o subiektywnej i obiektywnej możliwości osiągnięcia korzyści. Wykazanie jedynie szansy ich uzyskania nie jest wystarczające (wyrok SN z 22.04.2015 r., III CSK 256/14, LEX nr 1767093).

W pierwszej kolejności należy zatem rozważyć, czy pozwana dopuściła się niewłaściwego wykonania umowy. Główny argumentem pozwanej stanowił bowiem fakt, że w umowie wskazano, iż deweloper mógł powiadomić nabywcę listem poleconym o gotowości do odbioru technicznego lokalu w terminie 60 dni przed planowanym terminem uzyskania ostatecznej decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku, jednak nie później niż do 28 lutego 2018 r. w odniesieniu do lokali zlokalizowanych w budynku (...). Zdaniem pozwanej postanowienie to należy tłumaczyć literalnie i uznać, że nie nakładało ono na nią obowiązku powiadomienia powodów o gotowości odbioru technicznego lokalu do wskazanej daty. Nie można zgodzić się z taką interpretacją wskazanych postanowień umownych. Dokonując wykładni przedmiotowego postanowienia należy przede wszystkim mieć na względzie fakt, iż umowa ta została zawarta pomiędzy przedsiębiorcą i konsumentem. Zgodnie z art. 385 § 2 k.c. wzorzec umowy powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały, zaś postanowienia niejednoznacznie tłumaczy się na korzyść konsumenta. Umowa zawarta pomiędzy stronami niniejszego postępowania bez wątplenia stanowiła wzorzec umowy, którym posługiwała się pozwana. Na tę okoliczność wskazuje chociażby fakt, że umowa odnosi się w swojej treści zarówno do budynku (...), podczas gdy jedynie zapisy dotyczące budynku (...) miały znaczenie dla powodów. Zdaniem Sądu omawiane postanowienie należy uznać za niejednoznaczne. Przede wszystkim wątpliwości budzi fakt użycia w pierwszej jego części określenia „może”, z jednoczesnym określeniem końcowego terminu, w którym pozwana powinna skorzystać ze swojego „uprawnienia”. Jednocześnie z § 9 ust. 1 pkt VI umowy deweloperskiej wynikało, że kwota 63.000 zł ceny miała zostać zapłacona „przed ustalonym zgodnie z niniejszą umową terminem odbioru technicznego”. Założenie fakultatywnego charakteru odbioru technicznego wskazywałoby na wewnętrzną sprzeczność umowy, która z jednej strony miałaby dawać pozwanej jedynie uprawnienie do dokonania wskazanej czynności, a z drugiej strony nakładać na nią powinność wykonania tej czynności we wskazanym terminie, uzależniając od tego terminu datę płatności ceny. Dlatego też, stosując wcześniej przywołaną zasadę wykładni prokonsumenckiej, należy uznać, że § 12 ust. 1 zawartej przez strony umowy ustanawiał obowiązek, a nie uprawnienie, przedstawienia powodom lokalu do odbioru technicznego najpóźniej do dnia 28 lutego 2018 r. Rozpoczęcie przeprowadzania odbiorów lokali dopiero 17 września 2018 r., z całkowitym pominięciem odbioru technicznego, stanowiło zatem niewłaściwe wykonanie umowy. Nie ma przy tym znaczenia, że przewidziana w umowie data zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego została dochowana, skoro to termin odbioru technicznego lokalu miał bezpośredni wpływ na możliwość rozpoczęcia jego wykończenia, a w dalszej kolejności na dzień wprowadzenia się do lokalu przez powodów i możliwości wynajęcia dotychczas zamieszkiwanego lokalu przy ul. (...). Także przewidziany na 30 czerwca 2018 r., termin odbioru ustawowego lokalu nie został dochowany. Brak jest przy tym podstaw do przypisania powodom jakiegokolwiek odpowiedzialności za opóźnienie w wydaniu lokalu. Pozwana nie wykazała swoich twierdzeń w przedmiocie nieterminowego uiszczenia płatności za lokal, zaś z treści korespondencji między stronami wprost wynika, że powodowie niezwłocznie wyrazili gotowość do odbioru lokalu i zlecieli przelew transzy jeszcze przed 31 sierpnia 2018 r.

Odpowiedzialności pozwanej nie mogły ekskulpować wskazane przez nią okoliczności w postaci warunków atmosferycznych panujących w okresie prowadzenia prac budowlanych, wzrostu cen na rynku budowlanym czy problemów z dostępem do pracowników. Jak już zostało wskazane, zgodnie z treścią art. 472 k.c. jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności. Należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności (art. 355 § 2 k.c.). Nie oznacza to staranności wyjątkowej, lecz dostosowanej do działającej osoby, przedmiotu, jakiego działanie dotyczy, oraz okoliczności w jakich działanie to następuje (zob. wyrok SN z 25.09.2002 r., I CKN 971/00, LEX nr 56902). Zdaniem Sądu wymóg starannego działania według wskazanej miary nie został przez pozwaną spełniony. Pozwana jako profesjonalistka na rynku nieruchomości powinna planować terminy zakończenia inwestycji z uwzględnieniem niekorzystnych warunków atmosferycznych czy też wahań występujących na rynku budowlanym. W szczególności należy mieć na uwadze, że budynek, w którym znajdowało się mieszkanie sprzedane powodom, stanowił ostatni etap budowy całego osiedla znajdującego się na wzgórzu morenowym w G.. Deweloper posiadał zatem odpowiednie doświadczenie, które przy zachowaniu należytej staranności powinno skutkować takim zaplanowaniem prac, że nie doszłoby do nieterminowego wydania lokalu. Opóźnienie w wydaniu lokalu w wyniku występujących w okresie budowy licznych dni wietrznych nie mogło zostać potraktowane jako okoliczności, za którą dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Wiedzę powszechną stanowi, że w 2018 roku w G. nie miały miejsca żadne nadzwyczajne zjawiska atmosferyczne. Także występowanie intensywnych wiatrów na morenowych obszarach nadmorskich uznać należy za fakt notoryjny. Nie jest to okoliczność na tyle nieprzewidywalna, że zwalniać miałyby ona pozwaną jako profesjonalistę z odpowiedzialności. Te same uwagi odnieść należy do wahań cen czy dostępności pracowników. Z zeznań świadków wynikało przy tym, że te ostatnie okoliczności nie miały żadnego wpływu na tempo prac.

Kolejną przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej wynikającej z nienależytego wykonania umowy stanowi wystąpienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem dłużnika, a powstałą w majątku wierzyciela szkodą. Dokonując oceny, czy pomiędzy wskazanymi zdarzeniami ma miejsce związek przyczynowy należy w pierwszej kolejności przy pomocy testu *conditio sine qua non* zbadać, czy pomiędzy określonymi elementami sytuacji faktycznej w ogóle zachodzi jakakolwiek obiektywna zależność, a zatem, czy badany skutek stanowi obiektywne następstwo zdarzenia, które wskazano jako jego przyczynę. W dalszej kolejności należy natomiast dokonać oceny czy związek ten jest adekwatny, to znaczy czy stanowi normalne następstwo wskazanego ciągu zdarzeń. Normalne następstwo zdarzenia to skutek, który zazwyczaj i w zwykłym porządku rzeczy jest konsekwencją tego zdarzenia, czyli zdarzenie to ogólnie sprzyja jego wystąpieniu. Uznanie następstw za "normalne" wymaga stwierdzenia "odpowiedniego stopnia prawdopodobieństwa wystąpienia danego skutku w razie zaistnienia ocenianej przyczyny" (zob. wyrok SN z 15.06.2021 r., (...) 41/21, LEX nr 3207805).

Zdaniem Sądu, należy uznać, że pomiędzy zaniechaniem dokonania odbioru technicznego lokalu i opóźnieniem w jego wydaniu ustawowym, a utraconymi przez powodów korzyściami w postaci nieuzyskania czynszu najmu za okres lipiec-wrzesień 2018 r. zaszedł związek przyczynowo skutkowy. Skoro powodowie nie mogli doprowadzić lokalu zakupionego od pozwanej do stanu umożliwiającego zamieszkiwanie w nim, to normalnym jest, że musieli oni pozostać w dotychczas zajmowanym mieszkaniu, co z kolei uniemożliwiało oddanie go w najem. Wskazane następstwa zachowania pozwanej nie odbiegają w żadnym stopniu od zwykłych konsekwencji przedmiotowych zdarzeń. Należy zatem uznać je za adekwatne. Nie można przy tym przyznać racji pozwanej, która próbowała wykazać, że późniejszy termin odbioru lokalu nie miał wpływu na termin ich przeprowadzki, skoro przeniesienie własności wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej miało nastąpić do dnia 30 listopada 2018 r. i ten termin został zachowany. Powodowie nie twierdzili, że mogliby zamieszkać we wskazanym lokalu już od 1 marca 2018 r., a jedynie że od tego dnia mogliby rozpocząć prace wykończeniowe, który ukończyliby do dnia odbioru ustawowego lokalu, tj. do 30 czerwca 2018 r. Skoro jednak nie mogli odebrać lokalu w przewidzianym przez umowę terminie, to i data rozpoczęcia prac uległa przesunięciu, a ostatecznie data zwolnienia lokalu przy ul. (...). Na marginesie należy wskazać, że 4 miesiące uznać należy za wystarczający termin na wykończenie lokalu.

Konkludując, gdyby powód dochował swojego zobowiązania, to powodowie już w lipcu mogliby przeprowadzić się do nowego mieszkania i uzyskać czynsz za najem lokalu przy ul. (...). Powodowie ostatecznie wynajęli wskazane mieszkanie dopiero w marcu 2019 r., jednakże swoje roszczenie ograniczyli do miesięcy lipiec-wrzesień 2018 r. Fakt, że lokal powodów przy ul. (...) nie był wynajmowany w okresie od października 2018 r. do marca 2019 r. pozostawał bez znaczenia dla rozstrzygnięcia. Obecne uwarunkowania panujące na rynku nieruchomości nie pozostawiają wątpliwości, że znalezienie najemców dla tego typu lokalu za cenę dochodzoną przez powodów nie powinno być problematyczne.

Co do wysokości dochodzonego przez powodów roszczenia należy wskazać, że bezspornym pomiędzy stronami pozostawał fakt, iż czynsz możliwy do uzyskania za wynosił 1.700 zł miesięcznie. Powodowie ograniczyli swoje roszczenie do kwoty 1.377 miesięcznie, tj. z odliczeniem podatku. Za trzy miesiące najmu powodowie mogliby zatem uzyskać należność w kwocie 4.131 zł. Roszczenie powodów należało uznać zatem za zasadne w tym zakresie.

W przedmiocie odsetek od powyższej kwoty należy wskazać, że zgodnie z treścią art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Pismem z dnia 19 grudnia 2019 r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty na ich rzecz m.in. kwoty 4.131 zł w terminie 7 dni. Przedmiotowe wezwanie zostało odebrane przez pozwaną 30 grudnia 2019 r. Pozwana pozostawała zatem w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia od dnia 7 stycznia 2020 r. Na podstawie art. 481 § 1 k.c. wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Wobec powyższego o odsetkach orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

Mając na uwadze powyższe, w punkcie 1. wyroku na podstawie art. 471 k.c. Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 4.131 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 7 stycznia 2020 roku do dnia zapłaty.

Roszczenie powodów w zakresie odsetek płatnych w okresie dodatkowych 5 miesięcy karencji w spłacie kredytu w wysokości 4.107,36 zł uznać należało za udowodnione co do zasady. Nietrafny okazał się zarzut braku wystąpienia szkody po stronie powodów. Wydłużenie karencji bez wątplenia miało wpływ na ostateczny koszt kredytu. Okres, w którym powodowie spłacali jedynie raty odsetkowe został wydłużony, przez co i cały czas trwania umowy się wydłużył. Oznacza to, że powodowie w dłuższym okresie będą korzystać z pożyczonego kapitału i ponieśli z tego powodu dodatkowe koszty. Jednocześnie wydłużenie okresu karencji o okres 5 miesięcy było konieczne, ponieważ niewypłacenie kredytu w terminie do 1 marca 2018 r. powodowało rozwiązanie umowy. Okres przedłużenia okresu karencji był przy tym skorelowany z deklarowaną przez dewelopera datą zakończenia prac budowlanych.

Zdaniem Sądu powodom nie udało się jednak spełnić ciążącego na nich wymogu wykazania swojego roszczenia co do wysokości. Na tle stanowiska procesowego strony pozwanej nie można uznać, że wysokość szkody powodów wyraża się w wysokości pobranych przez bank rat odsetkowych. Obowiązkiem powodów było wykazanie ile wynosiła kwota należnych odsetek wynikająca z postanowień umowy. Zaoferowane przez powodów dokumenty nie pozwalały na obliczenie ich wysokości. Zgromadzony materiał dowodowy nie pozwalał na ustalenie od jakiej kwoty naliczane były dochodzone odsetki i wedle jakiego oprocentowania. Dane te nie wynikały ani z umowy deweloperskiej, ani z umowy kredytu. Żadna z tych umów nie wskazywała konkretnych dat wypłaty transz. Z kolei wysokość oprocentowania zależna była od wielu zmiennych, które pozostawały w niniejszej sprawie niewiadome. O ile wysokość stawki WIBOR była możliwa do ustalenia na podstawie powszechnie dostępnych informacji, tak umowa kredytu obok marży bazowej w wysokości 1,61 p.p. zawierała szereg postanowień wpływających na możliwość jej podwyższenia (§ 2 ust. 7 umowy). Ewentualne podwyższenie marży na skutek niespełnienia warunków umowny przez powodów zdaniem Sądu nie byłoby zaś objęte odpowiedzialnością pozwanej. Wątpliwości co do wysokości pobranych przez bank odsetek były przy tym o tyle uzasadnione, że ich kwoty znacząco różniły się od siebie w poszczególnych miesiącach (484,98 zł, 777,53 zł, 878,32 zł, 967,15 zł i 999,38 zł), co nie powinno mieć miejsca przy ich naliczaniu od tożsamej kwoty wypłaconego kredytu i jednolitym oprocentowaniu. W sytuacji więc, gdy pozwany kwestionował roszczenie co do wysokości,

powyższe rozbieżności i braki w zaferowanym materiale dowodowym skłoniły Sąd do oddalenia powództwa w tym zakresie jako nieudowodnionego na podstawie art. 6 k.c.

5. Koszty procesu

O kosztach procesu Sąd orzekł w 3. punkcie wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia. Powodowie wygrali sprawę w 50% i ponieśli koszty w kwocie 2.334 zł (500 zł opłaty od pozwu, 1.800 zł wynagrodzenia pełnomocnika ustalonego na podstawie § 2 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz 34 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa). Pozwana poniosła koszty w kwocie 1.817 zł (1.800 zł wynagrodzenia pełnomocnika ustalonego na podstawie § 2 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa). Łącznie koszty procesu wyniosły 4.151 zł, przy czym mając na uwadze wynik sporu strony powinny ponieść koszty po 2.075,50 zł. Wobec powyższego Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 258,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na podstawie art. 98¹ k.p.c. od powyższej kwoty zasądzono odsetki ustawowe za opóźnienie należne od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. (...)