

*Sygn. akt* IC 2185/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lipca 2014 r.

**Sąd Okręgowy** w Płocku **Wydział** Cywilny

**w składzie:**

**Przewodniczący:** SSO Ewa Fabirkiewicz

**Protokolant:** Joanna Piwała

**po** rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 lipca 2014 r. w Płocku

**sprawy** z powództwa S. C. i W. C.

**przeciwko** (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.

**o** zapłatę

- zasądza od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. solidarnie na rzecz powodów S. C. i W. C. kwotę 5.000 zł (pięć tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2013r oraz kwotę 4.506,16 zł (cztery tysiące pięćset sześć złotych szesnaście groszy) tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych, liczonych od kwoty 95.000 zł za okres od dnia 1 października 2013r do dnia 11 lutego 2014r;
- oddala powództwo w pozostałej części;
- umarza postępowanie w zakresie cofniętego powództwa o zapłatę kwoty 95.000 zł (dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych);
- zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. solidarnie na rzecz S. C. i W. C. kwotę 1.804,58 zł (tysiąc osiemset cztery złote pięćdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- nakazuje pobrać od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Płocku kwotę 73,73 zł (siedemdziesiąt trzy złote siedemdziesiąt trzy grosze) tytułem poniesionego wydatku.

sygn. akt I C 2185/13

## UZASADNIENIE

Powodowie S. C. i W. C. pozwem z dnia 28 sierpnia 2013 r. wystąpili przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. o zapłatę kwoty 200.000 złotych, tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania. W uzasadnieniu podali, iż powyższe roszczenie jest związane z niewywiązaniem się przez pozwaną z umowy o wybudowanie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) (...) w P.. Powodowie podnieśli, że termin budowy ustalony na dzień 30 czerwca 2013 r., stał się niemożliwy do osiągnięcia, z uwagi na opóźnienia w budowie. W związku z tym, odstąpili od zawartej umowy nr (...), składając na tę okoliczność oświadczenie na piśmie z dnia 27 maja 2013 r. Następnie pismem z dnia 6 sierpnia 2013 r. powodowie wezwali pozwaną do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, powołując się na przepis art. 394 § 1 k.c.

W toku procesu powód ograniczył żądanie do kwoty 105.000 złotych, z uwagi na zapłatę przez pozwaną w toku procesu kwoty 95.000 złotych, tytułem zwrotu zadatku wpłaconego przez powodów na poczet wkładu budowlanego, z

potrąceniem 5%, jego wartości, z powołaniem się na odpowiednie postanowienia umowy. Ponadto wniósł o zasądzenie kwoty 5.481,37 zł tytułem skapitalizowanych odsetek liczonych od kwoty 95.000 zł za okres od 2.09.2013 r do 11.02.2014 r wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 12.02.2014 r do dnia zapłaty (k. 161).

Pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P., wniosła o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu swego stanowiska podważyła skuteczność złożonego przez powodów oświadczenia o odstąpieniu od umowy twierdząc, iż w świetle przepisu art. 493 § 1 k.c. nie nastąpiło ziszczenie się ustawowych przesłanek umożliwiających stronie odstąpienie od umowy. Ponadto, strona pozwana podważyła zasadność zwrotu zadatku w podwójnej wysokości podnosząc, iż niewykonanie umowy w ustalonym pierwotnie terminie nastąpiło w skutek okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

### **Sąd ustalił co następuje:**

Powodowie S. C.i W. C.w dniu 7 stycznia 2013 roku zawarli z pozwaną (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...)w P.umowę nr (...)r., której przedmiotem było wybudowanie lokalu mieszkalnego na zasadzie prawa odrębnej własności, o powierzchni użytkowej 64,6 m<sup>2</sup>, usytuowanego na I piętrze budynku położonego przy Al. (...)(...)wraz z pomieszczeniami przynależnymi do tego lokalu (budynek nr (...)). Strona powodowa, zobowiązała się do wniesienia zadatku w kwocie 100 000 zł, a także do uiszczenia szeregu innych opłat związanych m.in. z wkładem budowlanym za miejsce parkingowe, prawem użytkowania wieczystego, a także pozostałą częścią wkładu budowlanego na lokal mieszkalny. Termin ukończenia inwestycji określono w umowie na 30 czerwca 2013 r. W § 14.1. pkt 2 wspomnianej umowy zastrzeżono, że termin zakończenia budowy może ulec zmianie. Przesłankami ku temu miały być okoliczności, na które Spółdzielnia nie miała wpływu, pomimo zachowania należytej staranności. Strony ustaliły także, że w razie wystąpienia opóźnienia w pracach budowlanych, w stosunku do planu budowy, które pociągnie za sobą zmianę terminu wybudowania lokalu, z powodu okoliczności, na które spółdzielnia nie miała wpływu, to przyjmuje się, że takie opóźnienie robót nie będzie wywoływać ujemnych skutków finansowych pomiędzy nimi - § 15 umowy. W § 16 pkt. 1 umowa przewidywała jej rozwiązanie przez każdą ze stron z zachowaniem okresu wypowiedzenia, które mogło nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego. Jednocześnie w § 17 umowy został zawarty zapis, iż na obu stronach spoczywa obowiązek wzajemnego rozliczenia się, w przypadku rozwiązania umowy przy czym, w razie rozwiązania umowy o budowę lokalu (w trakcie realizacji inwestycji), do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności do lokalu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej kwotę wpłaconą za grunt i miejsce parkingowe w całości oraz zadatek wpłacony na poczet wkładu budowlanego, pomniejszony o 5% wpłaconej kwoty. Zwrot zadatku powinien nastąpić w nieprzekraczalnym terminie określonym w § 16 pkt. 1. Inwestycja była realizowana na podstawie projektu zadania inwestycyjnego o nazwie (...) - budynek wielomieszkaniowy i pozwolenie na budowę z dnia 23 sierpnia 2010 r (umowa nr (...)z dnia 7.01.2013 r., k. 23 - 30).

Powodowie uiszcili wymaganą kwotę 100.000 zł tytułem zadatku na poczet wkładu budowlanego, zgodnie z zapisem umowy (bezsporne).

Głównym wykonawcą budowy inwestycji była firma (...) S.A z siedzibą w P., na podstawie umowy zawartej z inwestorem (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w P.. Lokal mieszkalny, którego dotyczyła przedmiotowa umowa z dnia 7 stycznia 2013 r, był przewidziany w I etapie budowy (bezsporne). Jego budowa została rozpoczęta wiosną 2012 r. (zeznania świadka W. M. 01.18.12 z dnia 12.02.2014 r.). W dniu 11 sierpnia 2010 r. pomiędzy inwestorem, a wykonawcą została zawarta umowa o wykonanie zadania, obejmująca II etap budowy „Budynek mieszkalny wielorodzinny z zagospodarowaniem Nr 3 i 4 K. (...) (umowa o wykonanie zadania inwestycyjnego k. 64 -71).

Sąd Rejonowy w Płocku V Wydział Gospodarczy postanowieniem z dnia 14 grudnia 2012 r. ogłosił upadłość firmy (...) S.Az siedzibą w P., obejmującą likwidację majątku spółki (bezsporne). Natomiast postanowieniem z dnia 10 stycznia 2013 r., wyraził zgodę na odstąpienie przez syndyka od umowy o roboty budowlane, zawartej przez upadłego z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...)w P.na wykonanie inwestycji pod nazwą „Budynek mieszkalny wielorodzinny z zagospodarowaniem etap I i II K.(...)”, następnie zmienionej aneksem nr (...)z dnia 30 listopada 2011 r., na mocy którego stroną umowy stało się konsorcjum firm (...) S.Az siedzibą w (...) S.A.z siedzibą w P.(postanowienie k. 73).

W dniu 14 stycznia 2013 r. syndyk firmy (...) S.A. w (...), złożył pozwanej pisemne oświadczenie, iż odstępuje od umowy o wykonanie inwestycji i wzywa do jej finansowego rozliczenia, ze wskazaniem żądanych z tego tytułu kwot (oświadczenie syndyka k. 74).

Pomiędzy pozwaną, a syndykiem (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej powstał spór w przedmiocie zatrzymanych kaucji gwarancyjnych, wzajemnych rozliczeń i co do spowodowania przerwy w realizacji robót przez wykonawcę (korespondencja pozwanej z dnia 4 lutego 2013 r. k. 75 – 79). Pismem z dnia 15 lutego 2013 r. pozwana obligowała nowego lidera konsorcjum do zajęcia stanowiska, w związku z brakiem kontynuacji prac na budowie. W odpowiedzi na to pismo, Spółka Budownictwo (...) S.A. oświadczyła, iż niepodjęcie prac związanych z inwestycją, spowodowane jest przedłużającym się procesem rozliczeniowym z poprzednim wykonawcą, firmą (...) S.A. (pisma z dnia 15 lutego 2014 r. k. 80 - 82v i 30 kwietnia 2013 r., k. 85 - 86).

Do ostatecznego rozliczenia między syndykiem masy upadłości B. L., Budownictwem (...) S.A. i inwestorem (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) doszło w dniu 27 maja 2013 r. (rozliczenie k. 86 - 87). Przejęcie inwestycji przez Budownictwo (...) S.A. nastąpiło z końcem maja 2013 r. Nowy wykonawca dodatkowo musiał dokonać wymiany kilku elementów, które uległy zniszczeniu przez okres zimowy. Budowa została zakończona z dniem 30 września 2013 r. Do tego czasu były wykonane także roboty związane z zagospodarowaniem terenu i prace w lokalu mieszkalnym przeznaczonym dla powodów (zeznania świadka W. M. 01.12.02 i 01.19.29 – 01.20.39 z dnia 12.02.2014 r., dziennik budowy k. 111 - 114).

Do czasu ogłoszenia upadłości firmy (...) S.A. realizacja budowy postępowała zgodnie z harmonogramem, a firma Budownictwo (...) S.A. stanowiła zabezpieczenie wykonania prac, jako członek konsorcjum, którego liderem była firma (...) S.A. Pozwana w styczniu 2013 r. nie przypuszczała, że będą problemy z wykonawstwem. Pomimo ogłoszenia upadłości firmy (...) S.A., wykonawca wciąż zatrudniał pracowników i wykonywał bieżące zlecenia. Firma dysponowała zarówno sprzętem, jak i siłami przerobowymi. W dniu 8 grudnia 2013 r. wszystkie prace na budowie zostały wstrzymane, z powodu niskich temperatur, a następnie nie były kontynuowane, z uwagi na odstąpienie od umowy przez syndyka masy upadłości (...) S.A. i szczegółowy proces rozliczeniowy umowy inwestycyjnej. Realizacja robót wykonanych na styczeń 2013 r. wynosiła ok. 70%, Nie było wykonanego pokrycia dachowego, ani robót wykończeniowych wewnętrznych. W trakcie budowy powodowie zgłaszali obawy, co do dotrzymania terminu zakończenia budowy. Twierdzili, iż zależy im na terminie, ze względu na sytuację ich dziecka, związaną z rozpoczynającym się we wrześniu nowym rokiem szkolnym. Członek Zarządu Spółdzielni (...) sugerował im nabycie innego, już ukończonego lokalu, z czego nie skorzystali (okoliczność przyznana przez powoda). Zaproponowano także powodom wcześniejsze udostępnienie lokalu, celem rozpoczęcia samodzielnych prac wykończeniowych, co było praktykowane przez pozwaną. Przekazanie lokalu powodom, na takiej zasadzie, mogło nastąpić już na przełomie lipca i sierpnia 2013 r. (zeznania świadków W. M. 01:02:51-01:29:18 z dnia 12.02.2014 r. i M. G. 00:11:51-00:44:20 z dnia 28.04.2014 r, zeznania z-cy prezesa pozwanej Spółdzielni (...) k. 181 - 182, dziennik budowy k. 110 - 114).

Pod koniec kwietnia 2013 r. powodowie przyjechali do Polski (obecnie, obydwójce pracują w Danii) i ustalili, że od stycznia 2013 r. żadne prace nie są wykonywane. Chcąc wyjaśnić zaistniałą sytuację, powód podjął próbę skontaktowania się władzami Spółdzielni. Od v-ce prezesa pana M. nie uzyskał informacji o dacie zakończenia inwestycji (zeznania powoda W. C. k. 180 – 181).

Pismem z dnia 27 maja 2013 r. powodowie odstąpili od umowy nr (...) o budowę lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym w P., z uwagi na brak możliwości zakończenia inwestycji do dnia 30 czerwca 2013 r. Jako podstawę prawną odstąpienia od umowy przytoczyli art. 493 § 1 k.c. Jednocześnie powodowie wezwali pozwaną do zwrotu kwoty zadatku w wysokości 100. 000 zł (odstąpienie od umowy k. 17). Strona pozwana nie uznała oświadczenia powodów o odstąpieniu od umowy i zwrot zadatku na wstępny wkład budowlany (pismo z dnia 14 czerwca 2013 r., k. 56 - 57.) Pismem z dnia 6 sierpnia 2013 r. powodowie powołując się na art. 394 § 1 k.c. wezwali Zarząd pozwanej Spółdzielnię do zapłaty zadatku w podwójnej wysokości 200 000 zł (pismo z dnia 6 sierpnia 2013 r. k. 21). Pozwana nie uznała

zgłoszonego roszczenia i w dniu 30 września 2013 r. wypowiedziała powodom umowę z dnia 7 stycznia 2013r., w oparciu o § 16 pkt 1 tejże umowy (pismo z dnia 22 sierpnia 2013 r., k. 58 - 60, wypowiedzenie umowy k. 61).

W dniu 11 lutego 2014 r. pozwana wpłaciła na konto powodów kwotę 95.000 zł (dowód wpłaty k. 136).

Dane meteorologiczne z okresu grudzień 2012 – marzec 2013 r., opracowane przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej wskazują, iż okresowo występowały temperatury minusowe, szczególnie o dużym natężeniu w dniach 20 i 21 grudnia 2013 r tj. poniżej – 10 stopni, a w dniach 18 – 27 stycznia 2014 r. poniżej – 6 stopni (dane IMGiW k. 149 - 153).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o wskazane dowody osobowe i dokumenty załączone do akt sprawy. Poczynione w sprawie ustalenia praktycznie nie były kwestionowane. Strona powodowa nie wykazała, aby Spółdzielnia (...) przystępując do umowy i posiadając wiedzę o upadłości wykonawcy (...) S.A. wprowadziła powodów w błąd, co do terminu oddania lokalu mieszkalnego, objętego umową. Pozwana przedstawiła pisma oraz dowody z zeznań słuchanych w sprawie świadków na okoliczność, iż inwestor posiadał gwarancję zabezpieczenia wykonawstwa przez firmę Budownictwo (...) S.A, na wypadek niemożności kontynuowania prac przez upadłego, jak również udowodniła, że zarówno postanowienie sądu gospodarczego i wynikające z jego treści oświadczenie syndyka o odstąpieniu od umowy o wykonawstwo inwestycyjne, zostały sporządzone kilka dni po zawarciu umowy z powodami. Zeznanie powoda, jakoby nie był informowany o możliwości podjęcia prac wykończeniowych we własnym zakresie, przed wrześniem 2013 r., wydają się mało przekonujące, albowiem w interesie pozwanej było nie dopuścić do ewentualnego sporu na tle nie dotrzymania terminu odbioru lokalu, a ponadto w praktyce Spółdzielnia udostępniała mieszkania przyszłym właścicielom, celem ich wykańczania. Powyższa okoliczność nie ma jednak istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, a jedynie wskazuje na dobrą wolę pozwanej w przyspieszeniu podjęcia prac mieszkaniowych przez samych zainteresowanych.

#### **Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenie powodów znajduje swoje źródło w umowie łączącej strony z dnia 7 stycznia 2013 r. Umowa ewidentnie przewidywała możliwość zmiany terminu budowy lokalu w razie wystąpienia przyczyn niezależnych od Spółdzielni. Taką przyczyną, w ocenie Sądu, było odstąpienie od umowy o roboty budowlane zawartej przez upadłego z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) pismem z dnia 14 stycznia 2013 r. Decyzja syndyka była poprzedzona zgodą sądu gospodarczego i pozwana nie miała żadnego wpływu na taki stan rzeczy. Materiał dowodowy zebrany w sprawie pozwala stwierdzić, że pozwana wiedząc o upadłości likwidacyjnej wykonawcy, przed zawarciem umowy z powodami, mogła liczyć na kontynuację zaawansowanych już robót budowlanych przez Budownictwo (...) S.A., na podstawie aneksu do umowy z wykonawcą. Tym samym pozwana Spółdzielnia dołożyła należytej staranności w zabezpieczeniu się przed sytuacją, kiedy dotychczasowy wykonawca nie byłby w stanie dalej wywiązywać się z zawartej umowy. Ponadto upadłość wykonawcy nie oznaczała automatycznie odstąpienia od umowy zważywszy, że dotyczyła ona poważnego przedsięwzięcia budowlanego i była w stanie zaawansowanym. Trójstronne porozumienie w zakresie rozliczenia dotychczasowych prac budowlanych wykonywanych przez upadłego, wymagało zgodnej woli wszystkich uczestników. Okoliczność, iż do jego podpisania doszło po upływie 4 miesięcy od daty odstąpienia od umowy przez syndyka, nie była zależna wyłącznie od pozwanej. W tym stanie rzeczy zaistniały przesłanki, które ostatecznie wpłynęły na zmianę terminu zakończenia budowy lokalu powodów, o których mowa w § 14 pkt 2 (ostatnia pozycja).

Tym samym w sprawie niniejszej nie ma zastosowania powołany przez powodów przepis art. 493 § 1 k.c., który wymaga przy odstąpieniu od umowy przewidującej świadczenie wzajemne, wymóg zaistnienia takich okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona zobowiązana. Na uwzględnienie nie zasługuje również żądanie zasądzenia od pozwanej zadatku w podwójnej wysokości, wobec treści ani przepis art. 394 § 3 k.c.

Odstąpienie powodów od umowy o budowę lokalu mieszkalnego z dnia 7 stycznia 2013 r. nastąpiło z przyczyn wynikających z niemożności dotrzymania terminu na dzień 30 czerwca 2013 r. Oświadczenie zostało złożone przez nich w dacie podpisania porozumienia, w przedmiocie rozliczenia niedokończonych przez upadłego inwestycji tj. w dniu 27 maja 2013r r. Od tego momentu Budownictwo (...) podjęło prace mające na celu kontynuację budowy i usunięcia

niedokładności poprzednika. Powodowie nie uzyskali do tego czasu informacji, jak duże może być opóźnienie w budowie lokalu mieszkalnego.

Umowa łącząca powodów i pozwaną Spółdzielnię przewidywała możliwość jej rozwiązania przez każdą ze stron w ramach jej wypowiedzenia w terminie 3 miesięcy naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego. Skoro wolą powodów było odstąpienie od umowy, to w ocenie Sądu, ich oświadczenie zawarte na piśmie z dnia 27 maja 2014r należało potraktować, jako wypowiedzenie umowy w trybie § 16 pkt 1, ze skutkiem na dzień 1 października 2013 r.

Z uwagi na przyczynę rozwiązania umowy przez powodów zastosowanie powinien znaleźć § 15 umowy, który przemawia za tym, że w przypadku opóźnienia w pracach budowlanych, a w konsekwencji zmianę terminu wybudowania lokalu z powodu okoliczności, na które Spółdzielnia nie miała wpływu, to takie opóźnienie robót nie będzie miało ujemnych skutków finansowych między stronami. Z tych względów, sankcja wynikająca z § 17 pkt 2 umowy o pomniejszeniu przy zwrocie zadatku, wpłaconego przez powodów na poczet wkładu budowlanego, 5% jego wartości, nie ma zastosowania w rozpoznawanej sprawie. Mają na uwadze powyższe stwierdzić należy, że uzasadniony jest zwrot na rzecz powodów zadatku w uiszczonej przez nich wysokości 100.000 zł. Ponieważ w toku procesu strona pozwana zwróciła kwotę 95.000 zł, Sąd zasądził pozostałą do zwrotu kwotę 5.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2013 r. (§ 17 pkt 2 umowy w zw. z art. 476 k.c.) oraz kwotę 4.506,16 zł tytułem skapitalizowanych odsetek za zwłokę w zapłacie kwoty 95.000 zł za okres od 1 października 2013 r. do 11 lutego 2014 r. (13 % w skali roku).

Jako bezzasadne Sąd uznał żądanie zasądzenia ustawowych odsetek od zasądzonej kwoty skapitalizowanych odsetek, z ustawowymi odsetkami od dnia 12 lutego 2014 r., wobec zapłaty kwoty 95.000 zł w dniu 11 lutego 2014 r. i braku podstaw do rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Mając na względzie powyższe, orzeczono na podstawie łączącej strony umowy z dnia 7 stycznia 2013 r. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. Sąd umorzył postępowanie w przedmiocie cofniętego powództwa, odnośnie kwoty 95.000 zł na zasadzie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c., z uwagi na uregulowanie należności w toku procesu. O kosztach procesu rozstrzygnął w myśl art. 98 k.p.c. i zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 1.804,58 zł (250 zł zwrot opłaty, 320,58 zł tytułem poniesionego wydatku i 1.234 zł kosztów zastępstwa procesowego od zasądzonego roszczenia). Sąd obciążył stronę pozwaną wydatkiem poniesionym przez Skarb Państwa w brakującej części należności na rzecz IMiGW w Warszawie.

sędzia Ewa Fabirkiewicz