

Sygn. akt. I C 1086/12

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2013r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Izabela Baca

Protokolant: Dorota Nitkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2013r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa D. W. i K. W.

przeciwko J. G. (1) i J. G. (2)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

oraz z powództwa wzajemnego J. G. (1) i J. G. (2)

przeciwko D. W. i K. W.

o zapłatę

I. zobowiązać pozwanych - powodów wzajemnych J. G. (1) i J. G. (2) do złożenia następującego oświadczenia woli:

„J. G. (1) oraz J. G. (2), jako wspólnicy spółki cywilnej pod nazwą (...) s.c. J. G. (2) i J. G. (1), sprzedajemy małżonkom D. W. oraz K. W. nieruchomości gruntową, oznaczoną jako działka nr (...) o powierzchni 0,0960 ha, położoną w B., w Gminie S., Powiecie (...), województwie (...), dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadzi księgę wieczystą nr (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym, za cenę 530 500zł (pięćset trzydzieści tysięcy pięćset złotych);

II. oddała w pozostałym zakresie powództwo główne;

III. zasądza solidarnie od pozwanych - powodów wzajemnych J. G. (1) i J. G. (2) łącznie na rzecz powodów - pozwanych wzajemnie D. W. i K. W. kwotę 17 217zł tytułem kosztów procesu w zakresie powództwa głównego;

IV. zasądza solidarnie od powodów - pozwanych wzajemnie D. W. i K. W. na rzecz pozwanych - powodów wzajemnych J. G. (1) i J. G. (2) kwotę 22283zł (dwadzieścia dwa tysiące dwieście osiemdziesiąt trzy złote) z ustawowymi odsetkami od dnia 28 grudnia 2012r. do dnia zapłaty;

V. zasądza solidarnie od powodów - pozwanych wzajemnie D. W. i K. W. na rzecz pozwanych - powodów wzajemnych J. G. (1) i J. G. (2) kwotę 3515zł tytułem kosztów procesu w zakresie powództwa wzajemnego;

VI. nadaje wyrokowi w punktach IV i V rygor natychmiastowej wykonalności;

VII. nakazuje uiszczyć pozwanym - powodom wzajemnym J. G. (1) i J. G. (2) na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego we Wrocławiu) kwotę 16525zł tytułem części opłaty od pozwu, od której uiszczenia powodowie byli zwolnieni.

# UZASADNIENIE

Powodowie D. W. i K. W. wnieśli o zobowiązania pozwanych J. G. (1) i J. G. (2) do złożenia w formie aktu notarialnego następującego oświadczenia woli „J. G. (1) i J. G. (2), wspólnicy spółki pod nazwą (...) s.c.” J. G. (2) i J. G. (1) z siedzibą we W., sprzedają D. i K. małżonkom W., w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 0,096 ha, położoną w miejscowości B., Gminie S., powiecie (...), województwie (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Oławie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), za cenę 530.500 zł”. Powodowie wnieśli nadto o zasądzenie solidarnie od pozwanych na ich rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, że w dniu 27.11.2010r. zawarli z pozwanymi, prowadzącymi działalność deweloperską w formie spółki cywilnej, przedwstępną umowę sprzedaży prawa własności działki nr (...) o powierzchni 0,096 ha, położonej we wsi B., zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 180 m<sup>2</sup>, za cenę 513.000zł, która miała być zapłacona w ratach, ściśle powiązanych z odbiorami kolejnych etapów robót budowlanych. Podali, że z uwagi na zwiększenie powierzchni domu w trakcie prac nad projektem w dniu 16.04.2011r. zawarto aneks do umowy, którym zmieniono ustalenia umowy przedwstępnej odnośnie powierzchni budynku i ceny, ustalając ją na kwotę 530.500zł. Wskazali, że na sfinansowanie zakupu nieruchomości uzyskali kredyt w (...) Banku (...) S.A. na okres 30 lat, jednak pracownik banku przez pomyłkę dokonał jednorazowej wpłaty na rachunek pozwanych kwoty 367.500zł. Powodowie podnieśli, iż z uwagi na przedwczesne przelanie ceny sprzedaży nieruchomości, powiększonej o kwotę 17.500 zł (500 zł stanowiło zapłatę za elementy do domu – kotwy), pozwani zaniechali dokonywania jakichkolwiek pisemnych odbiorów, odmówili także zwrotu nadpłaconej kwoty. Powodowie wskazali, że przyrzeczona umowa sprzedaży miała być zawarta do dnia 31.03.2012r. Stwierdzili, iż pomimo zakończenia prac, do wykonania pozostały bowiem jedynie drobne prace wykończeniowe, i upływu terminu zawarcia umowy sprzedaży, do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Zarzucili, iż pozwany J. G. (2) wydłużał listę dodatkowych, rzekomo przeprowadzonych na zlecenie powodów robót, żądając za to coraz większych pieniędzy, zawarcie umowy przyrzeczonej, uzależniając od zgody powodów na zrzeczenie się roszczeń z umowy przedwstępnej, zapłaty za dodatkowe prace i złożenia oświadczenia, że powodowie dopuścili się samowoli budowlanej. Powodowie stwierdzili, iż wszelkie zmiany w projekcie konsultowali z pozwanymi na bieżąco, nadto to na pozwanych jako właścicielach i inwestorach spoczywały obowiązki związane z procesem budowlanym. Wskazali, że w lutym 2011r. powodowie zgłaszali pozwanym, że zamiast szamba chcieliby wybudowania przydomowej oczyszczalni cieków, również zmiana źródła ogrzewania z gazowego na elektryczne wspomagane pompą ciepła była na bieżąco konsultowana z pozwanymi. Pozwani ponadto złożyli wniosek do Urzędu Gminy S. o zmianę decyzji o warunkach zabudowy w zakresie przydomowej oczyszczalni ścieków, wydano jednak decyzję negatywną z uwagi na fakt, iż wniosek nie był kompletny, ponowny wniosek złożony przez pozwanych w marcu 2012r. zakończył się pozytywną decyzją wydaną w maju 2012r, której to decyzji pozwani nie odebrali. Zarzucili, iż pierwotna decyzja o warunkach zabudowy daje możliwości zmiany źródła ogrzewania ze zbiornika na gaz płynny na ogrzewanie elektryczne wspomagane pompą ciepła, bez konieczności wydawania nowej decyzji w tym przedmiocie. W ocenie powodów pozwani celowo wydłużają proces budowlany po to, by wywierać presję na powodach i wymusić zmianę warunków umownych. W ocenie powodów, zarzuty kierowane przez pozwanych są niespójne: z jednej bowiem strony zarzucają oni powodom samowolę budowlaną, z drugiej zaś żądają zapłaty za prace związane z tymi zmianami. Pomimo wielokrotnych wezwań pozwanych do przeniesienia własności nieruchomości pozwani odmawiają zawarcia stosownej umowy. Powodowie jako podstawę swego roszczenia wskazali art. 390 § 2 k.c.

W odpowiedzi na pozew pozwani J. G. (1) i J. G. (2) wnieśli o oddalenie powództwa. Wystąpili także z powództwem wzajemnym o zapłatę kwoty 22.283 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu wzajemnego do dnia zapłaty, żądając zasądzenia od powodów na ich rzecz kosztów procesu. Pozwani – powodowie wzajemni zarzucili, że nie jest możliwe podpisanie umowy przyrzeczonej, gdyż przedmiot opisany w umowie przedwstępnej nie jest tożsamy z tym, który zgodnie z zawartą przez strony umową przedwstępną powodowie mieli nabyć. Podnieśli, że zgodnie z ww umową zobowiązali się sprzedać powodom prawo własności działki nr (...) wraz z posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym, szczegółowo opisanym w załączniku nr 2 tj. rzutach I i II kondygnacji oraz w załączniku nr 3, opisującym

szczegółowo zakres robót budowlanych, a powodowie zobowiązali się tę nieruchomości nabyć. Wskazali, że przedmiot umowy przedwstępnej z inicjatywy powodów zmienił się w stopniu zasadniczym i budynek, który ostatecznie stanął na działce, w ponad 30% nie jest tożsamy z rzutami kondygnacji i specyfikacji materiałowej załączonymi do umowy przedwstępnej. Pozwani przyznali, że aneksem z dnia 16.04.2011r. strony zmieniły powierzchnię budynku i zwiększyły cenę zakupu, jednakże zamiana ta nie uwzględniała większości zmian ostatecznie dokonanych w wybudowanym budynku. Pozwani podkreślili nadto, że część tych zmian dokonana została w sposób niezgodny z prawem budowlanym. Stwierdzili, iż pod koniec listopada 2011r. przekazali powodom klucze, aby mogli oni rozpocząć prace wykończeniowe. Podnieśli, że w dniu 9.12.2011r. powodowie bez zgody pozwanych wybudowali przydomową oczyszczalnię ścieków oraz pompę ciepła w miejsce przewidzianych w projekcie budowlanym, warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę bezodpływowego zbiornika na nieczystości płynne i zbiornika na gaz płynny. Pozwani podnieśli, że procedura zmian dokonanych w projekcie budowlanym jest skomplikowana i pracochłonna, jest to jednak jedyna droga wprowadzenia takich zmian, a powodowie, wykonując je na własny koszt na terenie budowy przed uzyskaniem wymaganych zezwoleń, uniemożliwili pozwany legalizację ww zmian. Otrzymanie przez pozwanych decyzji o warunkach zabudowy dla przydomowej oczyszczalni ścieków w niczym nie zmieniło sytuacji, nie jest bowiem możliwe uzyskanie zamiennego pozwolenia na budowę, ponieważ wiązałoby się to z poświadczeniem nieprawdy przez geodetę i projektantów instalacji. Zarzucili, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przydomowej oczyszczalni ścieków nastąpiło ponadto z naruszeniem przepisów postępowania administracyjnego, w sprawie tej powinna zostać bowiem wydana decyzja o zmianie decyzji o warunkach zabudowy, nie zaś decyzja o warunkach zabudowy. Skoro decyzja z dnia 24.09.2010r. nie została ani zmieniona ani uchylona, to wydana później decyzja jako sprzeczna z pierwotną jest wadliwa. Pozwani stwierdzili, że przedmiot sporu nie jest jeszcze budynkiem mieszkalnym, lecz placem budowy, a budynek z uwagi na powyższe zmiany nie został odebrany. Wskazali, iż treść proponowanego oświadczenia woli jest nieprecyzyjna, nie uwzględnia bowiem niezbędnego dokładnego opisu obiektu, a przede wszystkim dokonanych na nim zmian w stosunku do ustalonych w załącznikach do umowy przedwstępnej. Pozwani odnieśli nadto, że informacja o budynku nie widnieje w księdze wieczystej, gdyż z powodu zmian budynek ten nie może być oddany. Nadto w księdze wieczystej nieruchomość jest oznaczona jako grunty orne, a nie tereny mieszkaniowe. Pozwani przyznali też, że powodowie zwracali się do nich w trakcie budowy z zapytaniami o dokonanie zmian, ale pozwani nigdy nie wyrażali na nie zgody. Zarzucili, że o dokonaniu przez powodów samowoli budowlanej, polegającej na wybudowaniu przydomowej oczyszczalni ścieków i pompy ciepła, dowiedzieli się już po fakcie. Według pozwanych powodowie po zamieszkaniu w budynku wiosną 2012r. zabronili pozwanym dostępu na ich plac budowy. Pozwani podkreślili, że nie uchylają się od zawarcia umowy przyrzeczonej jednakże obecnie jest to możliwe jedynie pod warunkiem aneksowania umowy przedwstępnej poprzez uwzględnienie w jej treści właściwego stanu nieruchomości, której własność pozwani mają przenieść wraz z opisem wszystkich zmian i dodatkowych kosztów – ze wskazaniem kto je wprowadził i kto ma za nie zapłacić.

Odnośnie żądania zasądzenia kwoty 22.283zł pozwani – powodowie wzajemni wskazali, że zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, na działce numer (...) miał powstać budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 180 m<sup>2</sup>, zaś wynagrodzenie pozwanych miało wynieść 513.000 zł, jednak w trakcie prac powodowie kilkakrotnie zmieniali koncepcję co do ich wykonania, co skutkowało zawarciem w dniu 16.04.2012r. aneksu do umowy. Pozwani przyznali, że otrzymali całą cenę sprzedaży oraz omyłkowo przesłaną im przez bank kwotę 17.500 zł, jednakże powołując się na okoliczność jej zapłaty powodowie zlecali pozwanym prace dodatkowe. Pozwani stwierdzili, że prace te sukcesywnie wykonywali, bez pisemnego potwierdzenia przez powodów, strony umówiły się bowiem, że dokonają rozliczenia na koniec prac. Pozwani – powodowie wzajemni podnieśli, że żądają jedynie zapłaty za wykonane przez nich prace dodatkowe i poniesione przez nich dodatkowe koszty nieprzewidziane przez strony w umowie przedwstępnej. Przedstawili przy tym szczegółowy zakres prac i wynagrodzenie za ich wykonanie. Wskazali nadto, iż byli zmuszeni ponieść koszty dostawy energii elektrycznej za okres od 01.12.2011r. do 15.03.2012r, zużycia wody w okresie od dnia 01.12.2011r. do dnia 15.06.2012r., ubezpieczenia placu budowy i pompy ciepła, co łącznie z pracami dodatkowymi wyniosło 39.783zł. Uwzględniając wpłatę kwoty 17.500 zł, pozwani - powodowi wzajemni dochodzili zapłaty kwoty 22.283 zł.

W odpowiedzi na pozew wzajemny powodowie wnieśli o uznanie go za niedopuszczalny, wskazując na brak związku pomiędzy roszczeniami stron. Wnieśli nadto o oddalenie powództwa wzajemnego. Ostatecznie jednak na rozprawie dnia 25.11.2013r. pełnomocnik powodów oświadczył, iż powodowie uznają powództwo wzajemne (k. 309, 02:29:02).

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwani J. G. (1) i J. G. (2) jako wspólnicy spółki cywilnej są właścicielami nieruchomości gruntowej, działki nr (...) o powierzchni 0,0960ha, położonej w B., oznaczonej w księdze wieczystej nr (...) jako grunty orne.

Dowód: wydruk z księgi wieczystej nr (...) - k. 9 - 14.

W dniu 27.11.2010r. pozwani jako wspólnicy spółki cywilnej, prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) s.c. J. G. (2) i J. G. (1) zawarli z powodami K. W. i D. - W. w formie aktu notarialnego umowę, którą strony określiły jako przedwstępną umowę sprzedaży. Pozwani zobowiązali się sprzedać powodom prawo własności działki nr (...), o powierzchni 0,0960 ha, położonej w B., Gminie S., powiecie (...), dla której Sąd Rejonowy w Oławie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym, szczegółowo opisanym w załączniku nr 2, to jest rzutach I i II kondygnacji budynku i zakresie robót opisanym szczegółowo w załączniku nr 3 do umowy, a powodowie zobowiązali się ją kupić do majątku wspólnego za cenę 513.000zł, płatną w 7 częściach (§3 i §6 umowy). Strony w §3 ust. 2 umowy ustaliły, że przedmiotem zobowiązania sprzedającego w zakresie wybudowania budynku mieszkalnego było:

- sporządzenie projektu budowlanego, zgodnie z wstępnymi założeniami określonymi w załączniku nr 2,
- wystąpienie i uzyskanie pozwolenia na budowę oraz innych wymaganych prawem dokumentów,
- wykonanie i przekazanie kupującemu na warunkach określonych w umowie budynku mieszkalnego w stanie deweloperskim zamkniętym po wykonaniu zakresu robót z uwzględnieniem rozwiązań materiałowych opisanym w załączniku nr 3 do umowy przedwstępnej.

Ustalono nadto, że przez wybudowanie budynku strony rozumieją wybudowanie budynku w stanie deweloperskim zamkniętym poprzez wykonanie przez sprzedającego prac objętych załącznikami nr 2 i 3, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ww załącznikach i według specyfikacji materiałowej tam określonej i przyjętej przez strony jako standard wykonania (§3 ust. 3 umowy). Pozwani zobowiązali się zakończyć budowę budynku w powyższym stanie do dnia 30.09.2011r. W §4 ust. 3 umowy wskazano, że w przypadku nie dotrzymania terminu zakończenia prac z winy sprzedającego, pozwani zobowiązani będą do zapłaty kar umownych w wysokości 0,5% od kwoty 513.000zł za każdy pełny miesiąc opóźnienia, a od dnia 1.01.2012r. 1% od tej samej kwoty. Pozwani zobowiązali się przedstawić powodom pisemną koncepcję budynku najpóźniej do dnia 31.12.2010r.

Strony ustaliły, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpi w terminie 14 dni od dnia zakończenia robót, ujętych w załącznikach nr 2 i 3, jednak nie później niż do dnia 31.03.2012r. (§5 umowy).

Pozwani zobowiązali się do wydania powodom nieruchomości najpóźniej do dnia 31.03.2012r. po uznaniu na rachunku pozwanych zapłaty całej ceny.

W załączniku nr 3 do umowy wskazano m.in, iż na działce zostanie wykonany bezodpływowy zbiornik na ścieki o pojemności 10m<sup>3</sup> oraz zewnętrzny zbiornik gazu 2700l i wewnętrzna instalacja gazowa.

Dowód: wypis aktu notarialnego - umowy przedwstępnej z dnia 27.11.2010r. - k. 20 - 23,

załącznik nr 3 do umowy - k. 28 - 29.

Uprzednio ostateczną decyzją nr (...) z dnia 24.09.2010r. Burmistrz S. ustalił dla pozwanego J. G. (2) warunki zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, szczelnego

bezodpływowego zbiornika na nieczystości płynne oraz zbiornika na gaz płynny, przewidzianej do realizacji na działce nr (...) we wsi B..

Dowód: decyzja nr (...) - k. 24 - 25.

Powodowie po rozmowach z sąsiadami podjęli decyzję o wybudowaniu zamiast szamba, przydomowej oczyszczalni ścieków, o czym poinformowali pozwanego. Pozwany miał wystąpić o zmianę warunków zabudowy, stwierdził jednak, że wystąpi ze stosownym wnioskiem w późniejszym terminie.

Dowód: zeznania świadka J. N. - k. 272 (00:36:34, 00:38:48),

zeznania świadka A. Z. - k. 272 - 273 (01:03:23),

przesłuchanie powoda K. W. - k. 302 (00:21:50).

W dniu 2.02.2011r. powód przesłał pozwanemu maila, w którym zwrócił się do niego, by składając wniosek o pozwolenie na budowę wpisał w nim przydomową oczyszczalnię ścieków w miejsce szamba. Stwierdził, iż na tym etapie najłatwiej będzie ubiegać się o tę zmianę.

Dowód: wydruk maila z dnia 2.02.2011r. - k. 45.

Decyzją nr (...) z dnia 28.02.2011r. Starosta Powiatu (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwanym pozwolenia na budowę domu mieszkalnego jednorodzinnego, zbiornika na ścieki wraz z przyłączeniem kanalizacji sanitarnej, wewnętrznej, linii zasilającej na działce nr (...), położonej w B.. Inwestor został zobowiązany do zawiadomienia właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy na co najmniej 21 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania.

Dowód: decyzja nr (...) - k. 145 - 146.

W projekcie budowlanym wskazano, iż powierzchnia użytkowa domu wyniesie 170,80m<sup>2</sup>, a garażu 18,77m<sup>2</sup>. Ścieki bytowo - gospodarcze miały być odprowadzane do bezodpływowego zbiornika na nieczystości płynne o pojemności 10m<sup>3</sup>. Wskazano, iż ciepła woda przygotowywana będzie w pojemnościowym podgrzewaczu wody, zasilanym z kotła gazowego, który miał być źródłem ciepła tak dla instalacji c.w.u jak i co. Do projektu dołączono odpis decyzji nr (...) z dnia 2.11.2010r, wydanej przez Starostę Powiatu (...), którą zezwolono pozwanym na wyłączenie z produkcji rolniczej pod budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego działki nr (...), położonej w B..

Dowód: projekt budowlany domu jednorodzinnego położonego na działce nr (...) w B. - w załączeniu w aktach sprawy.

Prace budowlane na powyższej działce rozpoczęto w marcu 2011r.

Dowód: odpis dziennika budowy nr (...) - k. 54 - 63.

Aneks nr (...) do umowy przedwstępnej zawartym w formie aktu notarialnego dnia 16.04.2011r. strony zmieniły treść § 1 umowy ustalając, iż na działce nr (...) zostanie wybudowany budynek mieszkalny o powierzchni 189,57m<sup>2</sup>, zgodnie z projektem, na podstawie którego spółka uzyska pozwolenie na budowę i którego standard, technologia wykonania, rozwiązania materiałowe i zakres robót, poszczególne etapy robót, zostały określone w załącznikach nr 2 i 3 do umowy. Strony dokonały zmiany także §6 umowy, ustalając cenę nieruchomości na kwotę 530000zł.

Dowód: wypis aktu notarialnego - aneksu nr (...) do przedwstępnej umowy sprzedaży - k. 18 - 19.

Powodowie uiszczyli na rzecz pozwanych kwotę 530.000zł tytułem ceny sprzedaży do dnia 14.06.2011r. Ostatni przelew na kwotę 367.500zł został dokonany z rachunku powoda prowadzonego przez (...) Bank (...) S.A. Przelewem tym poza ceną sprzedaży uiszczono na rzecz pozwanych dodatkowo kwotę 17500zł.

Dowód: potwierdzenia przelewu - k. 30 - 35.

W dzienniku budowy prowadzonym dla ww domu mieszkalnego ostatni wpis dokonany został w dniu 24.10.2011r. Stwierdzono w nim, iż wykonana została podbitka drewniana oraz zamontowano tynki i rury spustowe, zakończono wykonywanie posadzek cementowych oraz zamontowano drzwi wejściowe.

Dowód: odpis dziennika budowy nr (...) - k. 54 - 63.

Pod koniec XI 2011r. pozwani wydali powodom klucze do budynku celem umożliwienia przeprowadzenia prac wykończeniowych. - okoliczność niesporna.

W mailu z dnia 17.12.2011r. przesłanym powodowi pozwany stwierdził, iż dowiadywał się o sposoby zalegalizowania oczyszczalni. Poinformował powoda, że procedura będzie taka sama, jak u sąsiadów, wskazał, iż najprościej będzie złożyć wniosek o zmianę warunków zabudowy, gdyż obecnie gmina wyraża zgodę na oczyszczalnię ścieków. Pozwany oświadczył, iż procedura ta potrwa ok. 2 - 3 miesięcy, po czym złożony zostanie projekt zamienny.

Dowód: wydruk maila z dnia 17.12.2011r. - k. 46.

Następnie pozwana w dniu 20.12.2011r. drogą mailową poinformowała powoda, że spróbuje skontaktować się z kierownikiem budowy w sprawie pierwszej komory oczyszczalni, a nadto, iż następnego dnia zamierza złożyć wniosek o zmianę warunków zabudowy, zapewniła, że sprawa ma być rozpatrywana w trybie przyspieszonym. Wskazała też na konieczność wykonania projektu zamiennego, oświadczając, iż zwróciła się już do instalatorów z zapytaniem, czy mogliby się zająć tą kwestią. Stwierdziła także, iż jednym projektem zamiennym „załatwiona” zostanie sprawa oczyszczalni i ogrzewania. Pozwana oświadczyła, iż przepisanie nieruchomości nie musi wiązać się z oddaniem budynku i że takie rozwiązanie „leży w interesie” powodów.

Dowód: wydruk maila z dnia 20.12.2011r. - k. 47.

W mailu z dnia 21.12.2011r. powód zwrócił się do pozwanej, aby złożyła wniosek o zmianę warunków zabudowy także w imieniu powodów. Wskazał, że zależy mu na podpisaniu dokumentów, jednak nie chce tego zrobić do czasu zakończenia wszystkich prac. Wyraził gotowość zawarcia umowy przyrzeczonej, jeśli do rozwiązania pozostanie jedynie kwestia pompy ciepła i oczyszczalni ścieków.

Dowód: wydruk maila z dnia 21.12.2011r. - k. 47.

W grudniu 2011r. powodowie za zgodą pozwanego wybudowali przydomową oczyszczalnię ścieków.

Dowód: zeznania świadka J. N. - k. 272 (00:39:48, 00:55:12),

zeznania świadka A. Z. - k. 272 - 273 (01:05:00),

zeznania świadka B. D. - k. 273 (01:26:37, 01:35:15),

zeznania świadka A. D. - k. 273 (01:41:09),

zeznania świadka S. C. - k. 273 (02:11:59),

przesłuchanie powoda K. W. - k. 302 (00:23:31).

Pozwany był w tym dniu obecny na placu budowy. Ustalał z J. U., wykonawcą wykopu pod oczyszczalnię, jej położenie.

Dowód: zeznania świadka B. D. - k. 273 (01:36:06),

zeznania świadka A. D. - k. 273 (01:42:00),

zeznania świadka J. U. - k. 293 (00:43:00, 00:43:42, 00:49:05).

W tym czasie powodowie zainstalowali także pompę ciepła. Nie była wówczas wykonana w budynku instalacja gazowa. Pozwany wyraził zgodę na takie rozwiązanie.

Dowód: zeznania świadka J. N. - k. 272 (00:42:57),

zeznania świadka S. C. - k. 273 (02:11:59),

zeznania świadka M. P. (1) - k.274 (03:09:19),

przesłuchanie powoda K. W. - k. 302 (00:27:02)

Powodowie we własnym zakresie wykonali tak przydomową oczyszczalnię ścieków, jak i zakupili i zainstalowali pompę ciepła. - okoliczności niesporne (k. 309 - 02:27:07).

Także w XII 2011r. pozwany złożył w Urzędzie Gminy w S. wniosek o zmianę warunków zabudowy dot. możliwości wybudowania przydomowej oczyszczalni ścieków. Po uzupełnienia wniosku, co pozwany uczynił w III 2012r, wydana została w V 2012r. decyzja uwzględniająca wniosek, którą przesłano pozwanemu pocztą.

Dowód: zeznania świadka I. K. (1) - k. 271 (00:09:06, 00:10:25).

Uprzednio powodowie dowiadywali się w Urzędzie Gminy w S., czy istnieje możliwość wybudowania na spornej działce zamiast szamba przydomowej oczyszczalni ścieków.

Dowód: zeznania świadka I. K. (1) - k. 271 (00:06:13).

Pismem z dnia 20.02.2012r. (...) Bank (...) S.A. wezwał pozwanych do zwrotu kwoty 17500zł, przelanej bez podstawy prawnej na skutek pomyłki banku. Wskazał, iż zgodnie z umową zawartą z powodami, pozwani powinni otrzymać kwotę 350.000zł.

Dowód: pismo z dnia 20.02.2012r. - k. 169.

W dniu 20.03.2012r. powodowie drogą mailową przesłali listę prac budowlanych pozostałych do wykonania przed podpisaniem aktu notarialnego.

Dowód: wydruk maila z dnia 20.03.2012r. - k. 210 - 212.

W mailu z dnia 31.03.2012r. pozwana wyraziła zgodę na spotkanie u notariusza, jednak wskazała, iż przed podpisaniem aktu notarialnego musi otrzymać od powodów potwierdzenie rozliczenia z bankiem oraz dostawcą energii elektrycznej, tj. zaświadczenia banku o uregulowaniu kwoty 17.500zł i potwierdzenia wpłaty kwoty 2950zł za energię elektryczną. Pozwana wniosła też o wcześniejsze spotkanie przed podpisaniem aktu notarialnego celem rozliczenia prac dodatkowych wg. załącznika. Wskazała, że możliwe jest podpisanie umowy przeniesienia własności przed odbiorem budynku pod warunkiem wcześniejszego przepisania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zamieszczenia w umowie stwierdzenia, iż na wniosek kupujących sprzedający odstąpili od wykonania szamba, instalacji gazowej oraz grzewczej, a kupujący wykonali oczyszczalnię ścieków oraz za zgodą dokonali zmian w stosunku do projektu we własnym zakresie.

Dowód: wydruk maila z dnia 31.03.2012r. - k. 171.

W odpowiedzi na powyższe powód drogą mailową w dniu 2.04.2012r. oświadczył pozwanym, iż dla powodów kwestia podpisania aktu notarialnego jest kluczowa. Wyraził gotowość rozliczenia wszystkich robót i nie zgodził się „na dalsze odwlekanie podpisania formalności”. Wskazał, że wyraża zgodę na wpisanie do umowy stwierdzenia zaproponowanego przez pozwanych, jednak pozwani zobowiążą się do zwrotu środków przewidzianych na wykonanie

szamba, instalacji grzewczej i gazowej wraz z piecem i kaloryferami. Zgodził się na zapłatę rachunków za energię elektryczną po zweryfikowaniu faktur. Wyraził także gotowość spotkania się z pozwanymi celem dokonania warunkowego odbioru domu.

Dowód: wydruk maila z dnia 2.04.2012r. - k. 171.

W dniu 12.04.2012r. w trakcie spotkania w kancelarii notarialnej A. T. strony zadeklarowały dobrą wolę w sprawie „uregulowania kwestii zamknięcia budowy”. Postanowiły podjąć działania celem ugodowego zakończenia sporu.

Dowód: notatka z dnia 12.04.2012r. - k. 38.

W mailu z dnia 16.04.2012r kierowanym do pozwanych, powód wskazał, iż istnieją podstawy do naliczenia kar umownych. Stwierdził, iż są czasowo nieobecni w domu, a zatem nie ma możliwości wykonywania prac. Wskazał także na potrzebę wyjaśnienia z inspektorem nadzoru kwestii wykonanych robót dodatkowych.

Dowód: wydruk maila z dnia 16.04.2012r. - k. 166.

Powodowie w budynku przy ul. (...) w B. zamieszkali razem w kwietniu 2012r.

Dowód: zeznania świadka J. N. - k. 272 (00:47:17),

zeznania świadka A. D. - k. 273 (01:47:48),

przesłuchanie powoda K. W. - k. 305 verte (01:19:08).

Pismem z dnia 21.05.2012r. (...) Sp. z o.o. wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 3245zł 49gr tytułem dostawy do nieruchomości położonej w B. energii elektrycznej w okresie od X 2011 do IV 2011r.

Dowód: pismo z dnia 21.05.2012r. - k. 170.

Pismem z dnia 27.05.2012r. pozwani wezwali powodów do podpisania aktu notarialnego - aneksu do umowy przedwstępnej, wskazując m.in na samowolne wykonanie przez powodów ze środków własnych prac polegających na realizacji przydomowej oczyszczalni ścieków oraz zmiany systemu grzewczego w budynku. Stwierdzili, iż w przeciwnym razie z punktu widzenia prawnego umowa będzie nieważna i nieaktualna. Pozwani alternatywnie zaproponowali powodom zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, w której ci mieli potwierdzić fakt samowolnej realizacji przydomowej oczyszczalni ścieków oraz ogrzewania elektrycznego wspomaganego pompą ciepła, przeniesienia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwolenia na budowę, powołania kierownika budowy, zrezygnowania z jakichkolwiek roszczeń z tytułu realizacji postanowień umowy przedwstępnej, zapłaty za energię elektryczną i ostatecznego rozliczenia prac budowlanych.

Dowód: pismo z dnia 27.05.2012r. - k. 36 - 37.

Następnie w piśmie z dnia 8.06.2012r. pozwani wskazali, że nie podpisanie przez powodów umowy przeniesienia własności inwestycji w trakcie realizacji powoduje dalsze przedłużenie terminu zakończenia budowy. W związku z powyższym wezwali powodów do demontażu oczyszczalni ścieków i pompy powietrze - woda wraz z osprzętem, stwierdzając iż demontaż tych urządzeń umożliwi im zakończenie budowy poprzez montaż kotła gazowego, butli na gaz płynny i szamba zgodnie z projektem. Wezwali nadto powodów do opuszczenia placu budowy.

Dowód: pismo z dnia 8.06.2012r. - k. 167.

Pismem z dnia 20.06.2012r. pełnomocnik pozwanych wezwała powodów do opuszczenia miejsca budowy, rozbiórki oczyszczalni ścieków, demontażu systemu grzewczego, przywrócenia nieruchomości do stanu zgodnego z projektem architektonicznym i zapłaty za rachunek za energię elektryczną pod rygorem wszczęcia procedur administracyjnych.



Zarzuciła, iż powodowie bez wiedzy i zgody pozwanych wybudowali przydomową oczyszczalnię ścieków i dokonali zmiany ogrzewania.

Dowód: pismo z dnia 20.06.2012r. z potwierdzeniami nadania - k. 66 - 69.

Powodowie pismem z dnia 28.06.2012r, przesłanym dnia 28.06.2012r, wezwali pozwanych do stawienia się w Kancelarii Notarialnej A. T. i podpisania umowy przyrzeczonej dotyczącej przeniesienia własności nieruchomości, działki nr (...) w B..

Dowód: pismo z dnia 28.06.2012r. wraz z potwierdzeniem nadania - k. 44, 44 verte.

Następnie pismem z dnia 2.07.2012r. pełnomocnik pozwanych poinformowała powodów, iż nie jest możliwe podpisanie umowy przyrzeczonej, gdyż przedmiot opisany w umowie nie jest tożsamy z tym, który powodowie chcieliby nabyć. Stwierdziła, iż w razie nie zastosowania się do pisma z dnia 20.06.2012r. pozwani przystąpią samodzielnie do usuwania naruszeń na koszt powodów.

Dowód: pismo z dnia 2.07.2012r. z potwierdzeniem nadania - k. 70 - 71.

Strony stały się w dniu 4.07.2012r. przed notariuszem A. T. w Kancelarii Notarialnej we W. przy ul. (...). Powodowie oświadczyli, iż zamierzają zawrzeć przyrzoną umowę sprzedaży. Nie zgadzają się jednak na przedstawione przez pozwanych warunki dotyczące zrzeczenia się wszelkich roszczeń z umowy przedwstępnej i podwyższenia ceny sprzedaży, a także odpowiedzialności za samowolę budowlaną. Pozwani stwierdzili zaś, iż stawili się celem zawarcia umowy, jednak nie porozumieli się z powodami co do treści umowy przyrzeczonej z przyczyn wskazanych w pismach z dnia 20.06.2012r. i z dnia 2.07.2012r.

Dowód: wypis aktu notarialnego - protokołu z dnia 4.07.2012r. - k. 64 - 65.

Pozwani w dniu 9.12.2011r. zawarli z (...) S.A. umowę ubezpieczenia domu jednorodzinnego położonego w B. przy ul. (...), nr działki (...) na okres od dnia 10.12.2011r. do dnia 9.12.2012r. Z tego tytułu zobowiązani byli do zapłaty składki w kwocie 1227zł. - okoliczność niesporna wobec uznania powództwa wzajemnego (polisa nr (...)) - k. 173 - 176).

Pozwani wykonali na rzecz powodów następujące prace budowlane oraz zakupili następujące materiały, nie objęte ceną nieruchomości zabudowanej, wskazaną w aneksie do umowy przedwstępnej, o wartości:

1. montaż i zabezpieczenie antykorozyjne kotew do wieńca (16 sztuk) 512zł,
2. dodatkowe listwy startowe do pogrubienia ocieplenia 438zł,
3. montaż z podwójnych listew startowych 375zł,
4. styropian w związku ze zmianą jego grubości 2562zł,
5. dodatkowe docieplenie w narożnikach wewnętrznych 750zł,
6. podmurowanie wszystkich otworów i okien bloczkami typu „(...)” 1000zł,
7. zmiany w kształcie i grubości elewacji (robocizna i listwy) 1000zł,
8. wykonanie cichej kanalizacji 125zł,
9. dopłata w związku ze zmianą koloru okien z białego na ciemny dąb 1125zł,
10. dopłata za niski próg w oknach wejściowych (3 szt.) 412zł,
11. dodatkowe zabudowy z płyt gipsowo - kartonowych 3025zł (1000zł materiał + 2025zł robocizna),

12. dodatkowe roboty ziemne 375zł,
13. wywóz ziemi po oczyszczalni 500zł,
14. zmiana wielkości wjazdu na strychu 375zł,
15. dodatkowe obrzeża chodnikowe 425zł,
16. dodatkowa grubość styropianu podłogowego na parterze 500zł,
17. montaż wymienionych drzwi wejściowych i witryny 625zł,
18. zmiana szerokości otworu wejściowego 312zł,
19. wykonanie podkładu betonowego pod taras 375zł,
20. malowanie zmienionych parapetów wew. 287zł,
21. wykonanie dodatkowej łazienki na piętrze 1440zł,
22. dodatkowe elementy instalacji grzewczej przy zmianie systemu ogrzewania na podłogowe 1250zł,
23. wykonanie podłogowej instalacji grzewczej 10.000zł,
24. dopłata za dodatkową powierzchnię okien z 36m<sup>2</sup> na 52m<sup>2</sup> 7500zł.

- okoliczności niesporne wobec uznania powództwa wzajemnego (k. 309, 309 verte).

Pozwani powodowie - wzajemni uścili tytułem opłaty za dostawę energii elektrycznej w okresie od 1.12.2011r. do 15.03.2012r. kwotę 3063zł oraz za dostawę wody w okresie od 1.12.2011r. do 15.06.2012r. kwotę 205zł. - okoliczności niesporne.

***Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych, Sąd zważył co następuje:***

Powództwo główne co do zasady zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd, dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie, oparł się przede wszystkim na przedłożonych dokumentach, przyjmując, iż ich moc dowodowa nie została skutecznie w toku procesu zakwestionowana. Sąd uznał także za wiarygodne przesłuchanie powoda oraz zeznania świadków I. K. (2). J. N., A. Z., B. D., A. D., S. C. i M. P. (2). Zeznania te są bowiem spójne, a tym samym wiarygodne. Świadkowie ci zeznali zaś, że pozwany godził się tak na budowę przydomowej oczyszczalni ścieków, jak i pompy ciepła. Ostatecznie pozwany w trakcie przesłuchania przyznał zresztą tę okoliczność. Utrzymywał jednak, że wyrażał zgodę na ww roboty, gdyż wykonywane były w XII 2012r, a zatem w jego ocenie na własną odpowiedzialność powodów. Przesłuchanie pozwanego jest dla Sądu niewiarygodne, gdyż z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że od początku budowy wyrażał zgodę na zmiany w zakresie szamba i ogrzewania budynku, co więcej już rok wcześniej złożył wniosek o zmianę warunków zabudowy. Sąd nie oparł się także na przesłuchaniu pozwanej, która utrzymywała, iż nie pamięta ustaleń poczynionych z powodami odnośnie oczyszczalni ścieków oraz twierdziła, iż w rozmowie z instalatorem pompy ciepła sprzeciwiała się jej zamontowaniu. Wskazać bowiem należy, iż pozwana w mailu przesłanym powodowi w dniu 20.12.2011r. poinformowała go o tym, iż spróbuje skontaktować się z kierownikiem budowy w sprawie pierwszej komory oczyszczalni, wskazała na konieczność wykonania projektu zamiennego i stwierdziła, iż jednym projektem zamiennym „załatwiona zostanie” sprawa oczyszczalni i ogrzewania.

Wobec uznania powództwa wzajemnego, zakres wykonanych przez pozwanych prac dodatkowych i ich wartość stała się między stronami nieस्पorna, a zatem zbędne było w tym zakresie dokonywanie ustaleń faktycznych w oparciu o zeznania świadków S. C., M. P. (2), A. N..

Sąd nie oparł się na zeznaniach świadka M. K.. Między stronami ostatecznie niesporna było bowiem, iż wykonanie przydomowej oczyszczalni ścieków zostało sfinansowane przez powodów.

W niniejszej sprawie niesporna było, iż strony w dniu 27.11.2010r. w formie aktu notarialnego zawarły umowę, którą określiły jako umowę przedwstępną. Umowę tę zmieniły następnie aneksem z dnia 16.04.2011r. Umowa ta – w ocenie Sądu – obejmowała nie tylko elementy umowy przedwstępnej, ale z uwagi na treść świadczeń, do których pozwani zobowiązali się w §3 ust. 2 umowy, także umowy o dzieło w zakresie sporządzenia projektu budowlanego, umowy zlecenia w zakresie wystąpienia o uzyskanie pozwolenia na budowę i innych dokumentów oraz umowy o roboty budowlane. Do takiego wniosku należało dojść analizując wzajemne zobowiązania stron tej umowy. Z jednej strony powodowie zobowiązali się do zapłaty całej należności tytułem ceny nieruchomości gruntowej oraz wynagrodzenia za wybudowanie na niej budynku, z drugiej strony ich świadczeniu odpowiadały obowiązki pozwanych, obejmujące sporządzenie projektu budowlanego, wystąpienie o stosowne pozwolenie na budowę i przeniesienia własności nieruchomości, na której wybudowany zostanie ww budynek.

Umowy tej nie można zatem zakwalifikować jedynie jako umowy przedwstępnej. Należy ona do szeroko rozumianych umów realizatorskich, jest umową nienazwaną o charakterze mieszanym, powstała bowiem w wyniku specyficznego połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem zbycia gruntu z wybudowanym na nim budynkiem. Jak wskazano na umowę tę składają się elementy treści różnych umów nazwanych. Pełna realizacja zobowiązań pozwanych wymagała późniejszego zawarcia umowy o skutku rozporządzającym, na mocy której zostanie przeniesiona własność zabudowanej nieruchomości gruntowej. Do umowy tej zatem należy w drodze analogii stosować przepisy dotyczące umów nazwanych, których elementy ona zawiera. Jej zawarcie znajduje przy tym uzasadnienie w treści art. 353<sup>1</sup> kc. Należy mieć na względzie, iż w myśl art.65§2 kc ocena charakteru umowy nie zależy od jej nazwy, ale od rzeczywistej treści oraz od celu i zgodnego zamiaru stron (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16.09.2009r, II CSK 104/09, Lex nr 527136). Cena sprzedaży obejmowała z jednej strony cenę gruntu, z drugiej zaś wynagrodzenie za wykonane roboty budowlane, których zakres strony określiły w załącznikach nr 2 i 3 do umowy. Trzeba podkreślić, czego zdają się nie zauważać pozwani, iż powodowie uiszcili całą tę kwotę, tj. 530500zł określone w aneksie. Wynagrodzenie za materiały i prace wskazane w pozwie wzajemnym nie było objęte ww umową. Były to bowiem roboty dodatkowe. W tych okolicznościach pozwani nie są uprawnieni do odmowy zbycia zabudowanej nieruchomości gruntowej.

Nie można zgodzić się z argumentem pozwanych co do tego, iż przedmiot umowy nie jest tożsamy z tym, który strony oznaczyły w umowie przedwstępnej. Skoro powodowie nie są zobowiązani do zawarcia aneksu do umowy przedwstępnej, to przyjęcie takiej koncepcji w istocie prowadziłoby do uznania, że pozwani nie są zobowiązani do zawarcia umowy przyrzeczonej, pomimo, iż powodowie zapłacili umówioną cenę zbycia, a wynagrodzenie za prace dodatkowe, którego pozwani nie otrzymali, to niewiele ponad 4% umówionej w aneksie ceny. Zmiany dotyczące wyglądu elewacji budynku zostały przy tym uzgodnione z pozwanymi i stanowią w myśl art. 36a ust. 5 Prawa budowlanego nieistotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego. Odnosnie zaś przydomowej oczyszczalni ścieków i pompy ciepła, to okolicznością ostatecznie niesporną było, iż prace dotyczące tak oczyszczalni, jak i pompy ciepła zostały sfinansowane przez powodów, a zatem pozwanym z tego tytułu nie przysługuje roszczenie o zapłatę wynagrodzenia. To powodowie ponieśli koszt tych prac i nie domagają się obecnie od pozwanych wykonania prac objętych projektem budowlanym odnośnie instalacji kotła gazowego, czy wybudowania szamba. Pozwani niewątpliwie wybudowali dom w stanie deweloperskim, w jakim zobowiązali się w umowie, powodowie przeprowadzili bowiem w nim prace wykończeniowe i zamieszkali w tym domu w kwietniu 2012r. Zgodnie z art. 3 pkt 2 Prawa budowlanego budynkiem jest obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Na spornej działce wzniesiono zatem budynek w rozumieniu prawa budowlanego. Niewątpliwie powodowie nie byli uprawnieni do

zamieszkania w ww domu. W myśl bowiem art. 54 powołanej ustawy do użytkowania budynku można było przystąpić dopiero po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy. Jednak okoliczność, iż nie dokonano powyższego zawiadomienia nie oznacza, iż obiekt ten nie jest budynkiem. Budynek ten jest przy tym jedynie częścią składową gruntu (art. 48 kc), a pozwani umową przedwstępną zobowiązali się do przeniesienia własności nieruchomości gruntowej, choć zabudowanej. Niewątpliwie nieruchomość ta jest obecnie zabudowana. Zarzuty pozwanych dotyczą m.in wybudowania przydomowej oczyszczalni ścieków, a ta stanowi element zagospodarowania terenu działki, a nie część budynku. Kwestie administracyjne związane z ewentualną samowolą budowlaną ze strony powodów nie mogą skutkować oddaleniem powództwa głównego. Mogą jednak prowadzić do powstania stosownych roszczeń odszkodowawczych między stronami w przypadku zaistnienia z tego tytułu szkody po stronie pozwanych. Wykonanie przydomowej oczyszczalni ścieków niewątpliwie stanowiło istotne odstępnie od zatwierdzonego projektu budowlanego i wymagało uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę (art. 36a ust. 1 Prawa budowlanego). Dodatkowo wskazać należy, iż przypadku istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego, a takim było wybudowanie przydomowej oczyszczalni ścieków, właściwy organ na podstawie art. 50 ust.1pkt 4 powołanej ustawy zobowiązany był do wstrzymania postanowieniem prowadzenia robót budowlanych i wydania decyzji, którą nałożony zostałby obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego, uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót budowlanych (art. 51 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego).

Odnośnie pompy ciepła to odstępnie w tym zakresie od zatwierdzonego projektu było nieistotne i w przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy zastosowanie mieć będzie przepis art. 57 ust. 2 Prawa budowlanego.

Pozwani zobowiązali się do zbycia na rzecz powodów działki nr (...) w B. w terminie do dnia 31.03.2012r. W ocenie Sądu nawet gdyby pozwani w tym terminie nie wykonali budynku w stanie deweloperskim, zobowiązani byłiby - na żądanie powodów - do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej. Niewątpliwie bowiem możliwe jest przeniesienie własności gruntu, na którym dopiero budowany jest budynek.

Dla Sądu istotne jest po pierwsze, iż strony w formie aktu notarialnego zawarły umowę, która zawierała także postanowienia umowy przedwstępnej odnośnie przeniesienia własności nieruchomości gruntowej, a po wtóre, iż bezskutecznie upłynął termin do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży. Dodatkowo jedynie wskazać należy, iż umówiona cena sprzedaży działki oraz wynagrodzenia obejmującego prace objęte umową została już uiszczona. W tych okolicznościach pozwani na podstawie art. 390§2 kc zobowiązani są do złożenia oświadczenia woli, objętego żądaniem pozwu.

Mając powyższe na względzie, Sąd oddalił wniosek pozwanych o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczności wskazane w piśmie procesowym z dnia 25.02.2013r. Przedmiotem dowodu są bowiem w myśl art. 227 kpc jedynie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia. Wskazać przy tym należy, iż pełnomocnik powodów ostatecznie uznał powództwo, a tym samym pozwani przyznali okoliczności dotyczące tak wykonanych prac dodatkowych, jak i wartości materiałów oraz robocizny. Prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność różnic pomiędzy stanem rzeczywistym budynku, a założeniami budowlanymi opisanymi w załączniku nr 3 i ustalenia kosztu dokonanych zmian jest niecelowe. Należy mieć na względzie, iż o ile pozwani wykonali prace inne aniżeli objęte ww założeniami i projektem budowlanym, to mogą dochodzić swych roszczeń w odrębnym postępowaniu. W zakresie zaś roszczeń objętych powództwem wzajemnym to powodowie - pozwani wzajemni uznali je tak co do zasady, jak i wysokości. Uwzględnienie tego wniosku dowodowego prowadziłyby zatem jedynie do przewlekłości postępowania.

Zebrany materiał dowodowy, w tym zeznania świadków, wskazują nadto, iż pozwani mieli tak świadomość tego, iż powodowie wykonają przydomową oczyszczalnię ścieków i zainstalują pompę ciepła, jak i godzili się z taką ich decyzją, na co wskazuje także korespondencja mailowa między stronami. I tak w mailu z dnia 17.12.2011r. przesłanym powodowi pozwany stwierdził, iż dowiadywał się o sposoby zalegalizowania oczyszczalni, co więcej pozwany oświadczył, iż procedura ta potrwa ok. 2 - 3 miesięcy, po czym złożony zostanie projekt zamienny. Natomiast w mailu z dnia 20.12.2011r. pozwana poinformowała powoda, iż spróbuje skontaktować się z kierownikiem budowy w sprawie pierwszej komory oczyszczalni, co więcej, iż następnego dnia zamierza złożyć wniosek o zmianę warunków zabudowy,

zapewniła powoda przy tym, że sprawa ma być rozpatrywana w trybie przyspieszonym. Wskazała też na konieczność wykonania projektu zamiennego, oświadczając, iż zwróciła się już do instalatorów z zapytaniem, czy mogliby się zająć tą kwestią. Stwierdziła także, iż jednym projektem zamiennym „załatwiona zostanie sprawa oczyszczalni i ogrzewania”. Pozwani zdają się nie zauważać, iż to oni nakłaniali pozwanych do zawarcia umowy sprzedaży działki przez zakończeniem budowy. W powyższym mailu pozwana oświadczyła, że przepisanie nieruchomości nie musi wiązać się z oddaniem budynku i że takie rozwiązanie „leży w interesie” powodów. Ostatecznie w trakcie przesłuchania pozwany przyznał, iż na te zmiany się godził (k. 306). Pozwany już w XII 2011r. złożył wniosek o zmianę decyzji o warunkach zabudowy, był obecny na placu budowy w trakcie wykonywania przydomowej oczyszczalni ścieków, ustalał jej lokalizację. W pozwie wzajemnym pozwani żądają przy tym zapłaty za zmiany w kształcie i grubości elewacji, za zmianę szerokości otworu wejściowego, wywóz ziemi po wykonaniu oczyszczalni, dopłaty za dodatkową powierzchnię okien oraz zapłaty za zakupiony styropian w związku ze zmianą grubości ocieplenia. Pozwani godzili się zatem na powyższe odstępstwa od projektu budowlanego, a obecnie odmawiają przeniesienia na rzecz powodów nieruchomości, powołując się na tę okoliczność, iż wybudowany na niej budynek oraz oczyszczalnia nie odpowiadają projektowi budowlanemu.

Dodatkowo wskazać należy, iż nie ujawnienie budynku w księdze wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości nie jest rozstrzygające, gdyż dane objęte działem I, a dotyczące oznaczenia nieruchomości z oczywistych względów nie są objęte rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych. Oznaczenie nieruchomości w księdze wieczystej dokonuje się na podstawie danych z katastru nieruchomości (art. 26 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), a sprostowanie w tym zakresie następuje w sposób wskazany w art. 27 powołanej ustawy.

Odnosnie zarzutu, iż sporna działka jest oznaczona jako grunt orny, to wskazać jedynie należy na decyzję nr (...) z dnia 2.11.2010r, wydaną przez Starostę Powiatu (...), którą zezwolono pozwany na wyłączenie z produkcji rolniczej pod budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnej działki nr (...), położonej w B..

Mając powyższe na względzie na podstawie art. 390§2 kc Sąd uwzględnił powództwo główne w zakresie wskazanym w punkcie I sentencji wyroku.

Powództwo to podlegało oddaleniu jedynie w zakresie zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia, iż przenoszą własność spornej nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń. Wskazać należy, iż wprowadzie z wydruku z księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości wynika, iż nie jest ona obciążona hipoteką, czy innymi prawami na rzecz osób trzecich, jednak gdyby hipotetycznie takie obciążenia istniały Sąd, wydając wyrok w sprawie, nie byłby uprawniony do ingerowania w sferę uprawnień osób trzecich. Nie oznacza to jednak, iż pozwani nie są zobowiązani do przeniesienia własności nieruchomości w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich. Gdyby jednak nieruchomość była takimi prawami obciążona, powodom przysługiwałyby z tego tytułu stosowne roszczenia.

O kosztach procesu w zakresie powództwa głównego Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 kpc i art. 105§2 kpc w związku z art. 380§1 kc. Powodowie ulegli bowiem co do nieznaczącej części żądania pozwu. Zasądzona kwota 17217zł obejmuje: 10.000zł opłaty od pozwu oraz 7217zł kosztów zastępstwa procesowego

W punkcie VII sentencji wyroku Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 100 zd. 2 kpc nakazał pozwany uiścić na rzecz Skarbu Państwa kwotę 16525zł tytułem części opłaty od pozwu głównego, od której uiszczenia powodowie byli zwolnieni (26525zł - 10000zł).

Pozwani - powodowie wzajemni dochodzili w niniejszym procesie zapłaty kwoty 22283zł. Na rozprawie dnia 25.11.2013r. pełnomocnik powodów oświadczył, iż powodowie uznają powództwo wzajemne (k. 309, 02:29:02), tym samym niesporne stały się okoliczności dotyczące tak zakresu wykonanych prac, jak i wysokości należnego pozwany wynagrodzenia. Niesporne było zatem, iż pozwani wykonali wskazane w pozwie wzajemnych prace budowlane oraz zakupili materiały, służące do ich wykonania. Łączne wynagrodzenie z tego tytułu obejmowało kwotę 35288zł, na poczet której pozwani zaliczyli 17500zł, przekazane im przez bank, z którym powodowie zawarli umowę kredytową. Z tego tytułu pozwani - powodowie wzajemni dochodzili zatem kwoty 17788zł. Prace wskazane w pozwie wzajemnym

nie były objęte umową, którą strony określiły jako przedwstępna, a która - jak wskazano - obejmowała także elementy umowy o roboty budowlane. Aneks nr (...) do umowy przedwstępnej zawartym w dniu 16.04.2011r. strony zmieniły treść § 1 umowy ustalając, iż na działce nr (...) zostanie wybudowany budynek mieszkalny o powierzchni 189,57m<sup>2</sup>, zgodnie z projektem, na podstawie którego spółka uzyska pozwolenie na budowę i którego standard, technologia wykonania, rozwiązania materiałowe i zakres robót, poszczególne etapy robót, zostały określone w załącznikach nr 2 i 3 do umowy. Prace, których dotyczy powództwo wzajemne nie były objęte ww projektem budowlanym. Uznając powództwo, powodowie - pozwani wzajemni przyznali jednak, iż są zobowiązani do zapłaty wynagrodzenia za nie oraz do zwrotu kosztów zakupu materiałów, wskazanych przez pozwanych, tym samym przyznali zatem, iż w tym zakresie łączyła strony umowa o dzieło, obejmująca wykonanie powyższych robót. W myśl zaś art. 627 kc powodowie - pozwani wzajemni są zatem zobowiązani do zapłaty na rzecz pozwanych - powodów wzajemnych z powyższego tytułu kwoty 17788zł.

Pozwani powodowie - wzajemni dochodzili nadto zwrotu uiszczonych przez nich opłat za dostawę energii elektrycznej za okres od 1.12.2011r. do 15.03.2012r. w wysokości 3063zł oraz za dostawę wody w okresie od 1.12.2011r. do 15.06.2012r. w kwocie 205zł, łącznie 3268zł. W pozwie wzajemnym pozwani - powodowie wzajemni żądali nadto zwrotu kwoty 1227zł, uiszczonej tytułem składki w związku z zawarciem umowy ubezpieczenia domu jednorodzinnego położonego w B.. Także odnośnie powyższych roszczeń powodowie - pozwani wzajemni uznali żądanie pozwu wzajemnego. Wskazać należy, iż niesporne między stronami było, iż pod koniec XI 2011r. pozwani wydali powodom klucz do budynku, w ww okresie powodowie wykonywali prace w zakresie budowy oczyszczalni ścieków oraz prace wykończeniowe. Od kwietnia 2012r. razem zamieszkali w spornym budynku. Umowa ubezpieczenia domu dotyczyła przy tym okresu od 10.12.2011r. do 9.12.2012r. Skoro pozwani wydali powodom nieruchomości, to uznać należy, iż strony w tym zakresie łączyła umowa zbliżona do umowy użyczenia, a zatem w sprawie per analogiam znajduje zastosowanie przepis art. 713 kc. Powodowie - pozwani wzajemni, korzystając z nieruchomości, zobowiązani byli do zapłaty tak należności za dostawę wody i energii elektrycznej, jak i składki z tytułu ubezpieczenia domu.

Mając powyższe na względzie na podstawie powołanych przepisów w związku z art.370 kc i art 213§2 kpc Sąd zasądził od powodów - pozwanych wzajemnych na rzecz pozwanych - powodów wzajemnych kwotę 22283zł

Żądanie pozwu wzajemnego w zakresie odsetek ustawowych znajdowało uzasadnienie w art. 481§1 kc. Pozwani - powodowie wzajemni żądali zasądzenia odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu wzajemnego, tj. od dnia 28.12.2012r. Powodowie, uznając powództwo, przyznali zaś, iż od tej daty pozostają w opóźnieniu w zapłacie dochodzonej od nich kwoty. Powód zresztą już mailu z dnia 2.04.2012r. zgodził się na zapłatę rachunków za energię elektryczną i wyraził gotowość rozliczenia prac dodatkowych.

O kosztach powództwa wzajemnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc i art. 105§2 kpc w związku z art. 370 kc. Zasądzona kwota 3515zł kosztów procesu obejmuje: 1115zł opłaty od pozwu oraz 2400zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego.

Wobec uznania powództwa wzajemnego, na podstawie art. 333§1 pkt 2 kpc Sąd wyrokowi w zakresie punktów IV i V nadał rygor natychmiastowej wykonalności.

(...)

(...)

(...)

2014.01.07