

Sygn. akt I C 382/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR del. Jarosław Łukowski

protokolant: staż. Natalia Warczak

po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 2018 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. W. i G. W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. solidarnie na rzecz powodów A. W. i G. W. kwotę 75.100 zł (siedemdziesiąt pięć tysięcy sto złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 31 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 10.194,62 (dziesięć tysięcy sto dziewięćdziesiąt cztery złote 62/00) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

A. W. i G. W. wystąpili z powództwem o zapłatę przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.. Domagali się zasądzenia solidarnie na ich rzecz kwoty 75.100,00 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 31.01.2017 r. do dnia zapłaty, a także zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazali, iż są właścicielami działki nr (...) w E.. Na działce tej mieli zamiar wybudować dom. W dniu 10.09.2015 r., przed zawarciem umowy, powodowie wysłali pozwanemu mapkę działki i warunki zabudowy celem sprawdzenia możliwości postawienia domu hybrydowego. 25.09.2015 r. pozwany przesłał powodom mapę projektową obejmującą dwa warianty położenia budynku. Okazało się, że wariant budowy wzdłuż działki był nieprawidłowy względem optymalnych stron świata, zaś w poprzek działki niezgodny z przepisami prawa. Powodowie mimo to zdecydowali się na wariant budowy wzdłuż działki. W dniu 30.10.2015 r. zawarli z pozwanym umowę o zastępstwo inwestycyjne dotyczące budowy domu hybrydowego typu (...) – w zamian za wynagrodzenie w kwocie 669.000 zł brutto. Cena zawierała koszty niezbędnych materiałów i usług. Do dnia 16.11.2015 r. powodowie zobowiązali się zapłacić pozwanemu zadek w wysokości 10% wartości umowy. Strony zobowiązały się również do zawarcia aneksu do umowy regulującego wariant rozszerzony – o dodatkowe wyposażenie domu w postaci schodów i tym podobne. Realizację umowy podzielono na (...) etapów, każdy płatny odrębną transzą. Inwestycja miała zostać zakończona w przeciągu 10 miesięcy. W dniu 10.11.2015 r. powodowie uiszcili zadek w kwocie 66.900 zł. 30.11.2015 r. pozwany przesłał powodom przekrój domu hybrydowego (...). Powodowie uzgodnili z pracownikiem pozwanego układ funkcjonalny dla standardowego projektu domu. Kiedy uzgodnienie nastąpiło w styczniu 2016 r. pozwany poinformował, iż inwestycja nie może być zrealizowana w oparciu o standardowy projekt z uwagi na niewłaściwe położenie względem stron świata. Strony doszły wówczas do porozumienia, aby garaż posadowić w innym miejscu działki i połączyć go z bryłą budynku. 19.01.2016

r. przesłano powodowi propozycję nowego usytuowania domu, a więc byli zmuszeni ustalać układ funkcjonalny od początku. 21.03.2016 r. powodowie otrzymali wizualizację domu. 22.03.2016 r. prezes pozwanego zaproponował powodowi możliwość realizacji inwestycji według standardów z 2016 r. Do 25.03.2016 r. powodowie otrzymać mieli zestawienie dodatkowych kosztów materiałowych. Zainteresowani byli głównie porównaniem cen pierwotnego standardu ze standardem z 2016. 01.04.2016 r. powodowie otrzymali informację, iż dopłata wynosić ma 23.500 zł. Wobec powyższego zwracali się o przedstawienie szczegółowej oferty cenowej, w odpowiedzi na co przedstawiano jedynie ogólne informacje. W lipcu 2016 r. pozwany wskazał, iż w przypadku braku podpisania aneksu do umowy dom zostanie zrealizowany według standardu 2015 – zgodnie z umową. W konsekwencji powodowie zdecydowali się kontynuować budowę według pierwotnych założeń. Wielokrotnie zwracali się do pozwanego o przekazanie projektu budowlanego, co nie nastąpiło. Pozwany nie wykonał pierwszego etapu budowy. W piśmie z dnia 12.08.2016 r. zarzucił powodowi brak współdziałania w realizacji umowy. W odpowiedzi powodowie wezwali pozwanego do realizacji umowy według standardów 2015 i dostarczenia projektu budowlanego z zaakceptowanym układem funkcjonalnym. 28.09.2016 r. pozwany przesłał powodowi komplet dokumentów do podpisu z aneksem do umowy w przedmiocie dodatkowych prac, zwiększającym wynagrodzenie pozwanego o kwotę 140.719,07 zł i zmieniającym harmonogram. W odpowiedzi powodowie wnieśli o niezwłoczne przedstawienie projektu budowlanego, co nie nastąpiło. Ostatecznie pismem doręczonym w dniu 23.01.2017 r. powodowie odstąpili od umowy i wezwali pozwanego do zapłaty podwójnej kwoty zadatku – 133.800 zł. W odpowiedzi na powyższe pozwany zakwestionował możliwość odstąpienia od umowy i żądania zwrotu podwojonego zadatku.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu na jego rzecz. W uzasadnieniu wskazał, iż uiszczona kwota 66.900 zł nie może być traktowana jako zadatek, ale jako częściowa zapłata uiszczona na poczet umowy – zaliczka. Podniósł również, iż powodowie nie współdziałali przy realizacji umowy. Pozwany napotykał liczne problemy w decyzyjności powodów. Do lipca 2016 r. kierował do nich monity mailowe z prośbą o akceptację projektu. Odstąpienie od umowy było co najmniej przedwcześnie. Termin 10 miesięcy na realizację umowy miał być z kolei liczony od momentu uprawomocnienia się pozwolenia na budowę. To z powodu problemów z decyzyjnością powodów dochodziło do opóźnień I etapu prac. Pozwana wielokrotnie wzywała powodów do współdziałania, jednak bezskutecznie. Nieuzyskanie pozwolenia na budowę jest więc konsekwencją zachowania powodów. Pozwana z kolei od samego początku dbała o najwyższe standardy usług. Z ostrożności procesowej wskazano, iż w razie uznania odstąpienia powodów od umowy za skuteczne, należałoby uwzględnić poniesione przez pozwaną w związku z realizacją umowy koszty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Powodowie A. i G., małżonkowie W., są właścicielami działki nr (...), obręb (...), położonej w E. przy ul. (...). Na wskazanej działce powodowie mieli zamiar wybudować dom hybrydowy. Będąc na targach mieszkaniowych w G. nawiązali kontakt z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w G..

okoliczno ść bezsporna.

W załączniku do wiadomości e-mail z dnia 10 września 2015 roku G. W. przesłał pozwanemu mapkę obejmującą działkę nr (...) oraz warunki zabudowy w celu sprawdzenia możliwości posadowienia domu hybrydowego z oferty pozwanego - typu (...) wariant (...) na tej działce. Po ponagleniach ze strony G. W., 25 września 2015 roku pozwany przesłał powodowi mapę do celów projektowych z przedstawieniem dwóch wariantów położenia domu: wzdłuż i w poprzek działki. W wiadomości e-mail z dnia 28 września 2015 r. strona powodowa wskazała, iż preferuje ułożenie domu wzdłuż działki.

Okazało się jednak, że realizacja budowy tego domu w poprzek działki będzie niemożliwa ze względu na brak zachowania wymaganych przepisami prawa odległości budynku do granicy działki, a położenie wzdłuż będzie nieprawidłowe względem optymalnych stron świata. Dom hybrydowy zmieściłby się na działce wyłącznie w nieprawidłowym (z punktu widzenia kierunków świata) ustawieniu względem północy. W wiadomości e-mail z dnia 29.09.2015 r. D. R., dyrektor sprzedaży z ramienia spółki wskazał, iż w razie zaakceptowania takiego położenia domu

nastąpi podpisanie umowy, wpłacenie 10% zadatku, ustalenie szczegółów, dopełnienie formalności i przystąpienie do budowy. Dalej sprzedawca wskazał, iż cena budowy bez dodatkowych opcji wynosiła będzie około 669.000 zł po rabacie. Nadto dodatkowe „wymyślanie” - okna, elewacje można będzie zrealizować już na etapie projektowania za pomocą aneksów. W e-mailu z dnia 30.09.2015 r. G. W. wyraził zadowolenie z propozycji i zwrócił się z prośbą o nadesłanie umowy celem zapoznania się z jej treścią. Tego samego dnia nadesłano draft umowy. Pomimo nieprawidłowości z punktu widzenia kierunków świata, powodowie zdecydowali się na położenie domu wzdłuż działki. Na tamtym etapie, to jest przed zawarciem umowy, pozwany nie poinformował powodów, że realizacja inwestycji zgodnie ze „standardowym” projektem domu hybrydowego – budynek typ (...) nie będzie możliwa.

Dowód: korespondencja e-mail stron od 10.09.2015 r. - 30.09.2015 r. z załącznikami (k. 13 - 21); przesłuchanie powodów - okoliczności bezsporne.

W dniu 30 października 2015 r., po naniesieniu kosmetycznych poprawek, powodowie zawarli z pozwanym umowę o zastępstwo inwestycyjne. Umowę stworzył prawnik działający z ramienia pozwanego i dyrektor sprzedaży pozwanego - D. R.. Na jej mocy pozwany przyjął do wykonywania czynności zastępstwa inwestycyjnego dotyczące realizacji budowy domu hybrydowego w E. przy ul. (...) na działce (...), obręb (...). Budynek miał być wybudowany jako typ (...) zgodnie z wzorem załączonym do umowy, przedstawiającym rzut parteru i rzut poddasza. Czynności zastępstwa inwestycyjnego (pkt. (...)) określono jako polegające na zarządzaniu całością zadań mających na celu realizację inwestycji.

Zgodnie z pkt. (...), strony zobowiązały się do zawarcia aneksu do umowy regulującego realizację domu hybrydowego określonego w § (...) umowy w wariantcie rozszerzonym o dodatkowe opcje, które określać miał szczegółowy harmonogram cenowy wariantu rozszerzonego. Aneks ten dotyczyć miał dodatkowego wyposażenia domu. W § (...) pozwany zobowiązał się wykonywać obowiązki zgodnie z postanowieniami umowy oraz z najwyższą starannością, dbać o terminowość inwestycji i dołożyć starań, aby nie dopuścić do powstania opóźnienia w wykonaniu harmonogramu inwestycji - bez względu na przyczynę tych opóźnień. Zgodnie z § (...) pkt (...), inwestor zastępczy miał prawo do zmian harmonogramu tylko w przypadku, gdy racjonalne względy za tym przemawiały. O zmianach winien informować zlecającego w terminie 3 dni od dokonania. Stosownie do § (...), zlecający miał obowiązek udostępnienia inwestorowi danych, materiałów i dokumentów koniecznych do prawidłowego wykonania umowy. W razie niewywiązania się z tego obowiązku i spowodowania opóźnienia inwestycji bądź wstrzymania, odpowiedzialność za powyższe ponosić miał zlecający. Powodowie mieli również obowiązek udzielenia inwestorowi pełnomocnictw oraz współdziałania z nim na uzasadnione żądanie. Stosownie do § (...), umowę zawarto na czas 10 miesięcy od dnia uprawomocnienia się pozwolenia na budowę. Terminem rozpoczęcia realizacji zadań był dzień 06.11.2015 r., jednak nie wcześniej niż po wpływie zadatku.

W § (...) umowy powodowie zobowiązali się do regulowania wszelkich płatności związanych z realizacją inwestycji - zgodnie z harmonogramem. W pkt. (...) wskazano, że w przypadku korzystania przez zlecającego z kredytu bankowego, winien on uiścić zadatek w rozumieniu art. 394 kc w terminie do dnia 06.11.2015 r. Wysokość zadatku stanowiło 10% umowy. Z kolei płatność za każdy z etapów budowy następować miała po jego wykonaniu. Strony przy tym ustaliły, iż zadatek będzie podlegał zwrotowi we wpłaconej kwocie w przypadku niezyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę z wyłącznej winy inwestora. Kwota miała być pomniejszona o udokumentowane wydatki inwestora związane z przygotowaniem dokumentacji dotyczącej ustalenia warunków zabudowy i wniosku o pozwolenie na budowę. W § (...) pkt (...) wskazano, że całkowity koszt realizacji wyniesie 669.000 zł brutto i cena ta obejmować miała materiały i usługi niezbędne do budowy, w tym wynagrodzenie i wszelkie inne usługi i czynności.

Stosownie do stanowiącego załącznik nr (...) do umowy harmonogramu budowy domu, prace podzielono na (...) etapów. Pierwszy z nich obejmował zapłatę zadatku, wykonanie koncepcji urbanistyczno - architektonicznej, uzyskanie prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy, uzgodnienie projektu technicznego, wykonanie projektu budowlano - wykonawczego, uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz składowanie materiałów budowlanych. W umowie strony określiły nadto szczegółowy standard wykończenia domu hybrydowego (Załącznik nr (...) - opis i program funkcjonalny w wariantcie podstawowym).

Dow ód: korespondencja e-mail stron procesu z 29.10.2015 r. - 30.10.2015 r. (k.22-23); umowa o zastępstwo inwestycyjne z dnia 30.10.2015 roku wraz z załącznikami (k. 24-35), zeznania powodów utrwalone na płycie CD (k. 266 v. - 268 w zw. z k. 269, 317-320 w zw. z k. 325).

Powodowie, zgodnie z Umową, w dniu 10 listopada 2015 roku dokonali zapłaty kwoty 66.900 zł tytułem zadatku.

Dow ód: potwierdzenie przelewu zadatku z dnia 10.11.2015 roku (k. 35); zeznania powodów utrwalone na płycie CD (k. 266 v. - 268 w zw. z k. 269, 317-320 w zw. z k. 325).

W początkowym okresie wykonania umowy współpraca z pozwanym przebiegała w sposób poprawny. W dniu 30 listopada 2015 roku pozwany przesłał powodom przekrój domu hybrydowego – typ (...), który przygotowany został w lipcu 2015 roku przez architekta J. S.. Powodowie przystąpili do uzgodnienia ze współpracownikiem pozwanego, M. G., układu funkcjonalnego dla „standardowego” projektu domu hybrydowego – budynku typu (...). Kiedy uzgodnienie to zostało ukończony, w styczniu 2016 roku pozwany poinformował powodów, że inwestycja nie może być zrealizowana w oparciu standardowy projekt domu ze względu na niewłaściwe ułożenie względem stron świata. W wyniku przeprowadzonych rozmów, strony procesu doszły do porozumienia, aby garaż posadowić w innym miejscu działki, przy czym połączyć go z bryłą budynku łącznikiem tak, aby budynki stanowiły całość. W dniu 19 stycznia 2016 roku pozwany przesłał powodom propozycję nowego usytuowania domu. Pozwany zapewniał przy tym, że zastosowane rozwiązanie nie wygeneruje dużych kosztów. W konsekwencji powodowie byli zmuszeni uzgodnić układ funkcjonalny budynku od nowa.

W dniu 27 stycznia 2016 roku pozwany przesłał powodom do podpisu pełnomocnictwa niezbędne do realizacji inwestycji. Pełnomocnictwa te zostały podpisane i przekazane.

W dniu 2 lutego 2016 roku pozwany poinformował powodów o zmianie architekta wykonującego projekt. W dniu 21 marca 2016 roku powodowie otrzymali wizualizację domu. W dniu 22 marca 2016 roku odbyło się natomiast spotkanie z prezesem spółki - M. D. (1), podczas którego przedstawiciel pozwanego zaproponował powodom możliwość realizacji inwestycji według nowego standardu 2016. Uzgodniono, że do 25 marca 2016 roku powodowie otrzymają zestawienie dodatkowych kosztów materiałowych, przy czym powodowie byli zainteresowani przede wszystkim możliwością porównania cen standardu objętego umową a proponowanym standardem 2016, z wyszczególnieniem wszystkich zmian z osobna. W reakcji na ponaglenie (wysłane w dniu 31.03.2016 r.) Prezes pozwanego oświadczył, że zwłoka wynika z okresu świątecznego, urlopów oraz braku potrzebnych danych od partnerów. W dniu 1 kwietnia 2016 roku powodowie otrzymali informację, że dopłata będzie wynosiła 23.500 zł. W odpowiedzi na powyższe, powodowie wielokrotnie zwracali się do pozwanego z prośbą o przedstawienie szczegółowej oferty cenowej dotyczącej ww. kwoty. W wiadomości e-mail z dnia 07.04.2016 r. pozwany wskazał, że w przyszłym tygodniu powodowie otrzymają porównanie starej i nowej specyfikacji i kontakty do partnerów odpowiedzialnych za poszczególne elementy (...). Zapewniono, iż powodowie będą mogli zweryfikować wszystkie parametry aby być pewnym wyboru. W wiadomościach e-mail z dni 12.04 i 13.04.2016 r. wskazano ogólnikowo na koszt elementów, o które miały zostać wzbogacony dom. W wiadomości z dnia 26.04.2016 r. kierowanej do prezesa spółki, G. W. wskazał, iż układ funkcjonalny wnętrza jest gotowy. Powodowie zwracali się o przygotowanie odpowiedniego kosztorysu odnośnie aneksu dotyczącego dodatków. Przy tym kwestię decyzji co do aneksu pozwany przedstawiał jako niezbędną do podjęcia jakichkolwiek dalszych czynności. Powodowie ponadto w dalszym ciągu zwracali się o przygotowanie stosownej, szczegółowej oferty porównawczej wariantu 2015 i 2016. Pozwany przedstawiał jednak wyłącznie ogólne informacje i odmawiał przedłożenia szczegółowej wyceny, powołując się na tajemnicę handlową. Po przeprowadzeniu rozmów z Prezesem Spółki, w lipcu 2016 roku pozwany przesłał powodom projekt aneksu do umowy, zwiększającego wynagrodzenie pozwanego o kwotę 15.000 zł pomimo wcześniejszego wskazywania na kwotę 23.500 zł. W dniu 14.07.2016 r. powodowie przesłali kolejne zaakceptowane układy funkcjonalne. W dniu 21.07.2016 r. prezes pozwanego wysłał do powodów wiadomość, zgodnie z którą nadał sprawie bieg.

W korespondencji z dnia 26 lipca 2016 roku pozwany wskazał, że w przypadku braku podpisania przez powodów aneksu, dom zostanie zrealizowany według standardu 2015, to jest stosownie do zawartej umowy. Pozwany zapewnił,

że projekt budowlany jest gotowy, a okres oczekiwania na projekt wydłuży się o 7 dni - to jest czas dany powodom na podpisanie proponowanego przez pozwanego aneksu. W konsekwencji powodowie zdecydowali się nie podpisywać aneksu i kontynuować inwestycję zgodnie z pierwotną umową (według standardu 2015).

Architekci współpracujący z firmą mieli problemy z dostarczaniem przez nią dokumentów potrzebnych do sporządzania projektów i oceniali jej pracowników jako niefachowych. W roku 2016 współpracę z pozwaną zakończył architekt M. D. (2) z uwagi na ocenę jej jako niekompetentnej.

Powodowie wielokrotnie zwracali się do pozwanego o przekazanie projektu budowlanego, niemniej jednak projekt ten nie został przedstawiony. W korespondencji e-mail z dnia 26 lipca 2016 roku pozwany zażądał od powodów wzajemnych kontaktów w formie pisemnej. W piśmie z dnia 12 sierpnia 2016 r. pozwany wskazał, iż z niepokojem odbiera zwłokę powodów w decyzyjności w procesie projektowym. Podniósł brak współdziałania powodujący szkodę. W piśmie tym wskazano na konieczność podjęcia przez powodów decyzji w zakresie dopłat do standardu, co umożliwi dalsze wykonywanie umowy.

Dowód: korespondencja e-mail stron procesu z załącznikami (k. 36-103); zeznania świadka J. S. utrwalone na płycie CD (k. 209-210 w zw. z k. 212); projekt aneksu nr (...) z dnia 25.07.2016 r. z załącznikiem i fakturą za zaliczkę (k. 104-106); pismo z dnia 12.08.2016 r. (k. 107), zeznania świadka M. D. (2) utrwalone na płycie CD (k. 207-209 w zw. z k. 212), zeznania świadka M. G. utrwalone na płycie CD (k. 245-247 w zw. z k. 250), zeznania powodów utrwalone na płycie CD (k. 266 v. - 268 w zw. z k. 269, 317-320 w zw. z k. 325), zeznania świadka D. R. utrwalone na płycie CD (k. 247-249 w zw. z k. 250), zeznania pozwanego utrwalone na płycie CD (k. 320-324 w zw. z k. 325), zeznania świadka K. K. utrwalone na płycie CD (k. 265-266 w zw. z k. 269).

W odpowiedzi na powyższe, w piśmie z dnia 8 września 2016 r. powodowie wskazali, że ich wolą jest wybudowanie domu (...) zgodnie z pierwotną umową, w standardzie z 2015 r. Jednocześnie wezwali pozwanego do niezwłocznego przystąpienia do realizacji umowy, w tym dostarczenia do akceptacji projektu budowlanego z uwzględnieniem zaakceptowanego układu funkcjonalnego oraz przeniesienie na nich praw do tego projektu.

Dowód: pismo powódki z dnia 8.09.2016 r. wraz z dowodem nadania (k. 108-109); zeznania powodów utrwalone na płycie CD (k. 266 v. - 268 w zw. z k. 269, 317-320 w zw. z k. 325).

W dniu 28 września 2016 roku pozwany w korespondencji e-mail przesłał powódce komplet dokumentów do podpisu. Znajdował się w nich aneks do umowy w przedmiocie dodatkowych prac i usług, który zwiększał wynagrodzenie pozwanego o kwotę 140.719,07 zł i zmieniał harmonogram realizacji umowy. W aneksie zawarto stwierdzenie, iż jego postanowienia zostały wzajemnie wynegocjowane przez strony.

Dowód: wiadomość e-mail z dnia 28.09.2016 r. z załącznikiem w postaci aneksu (k. 110-127), zeznania powodów utrwalone na płycie CD (k. 266 v. - 268 w zw. z k. 269, 317-320 w zw. z k. 325).

W odpowiedzi na powyższe, w piśmie z dnia 6 października 2016 r. powodowie szczegółowo odnieśli się do przedstawionego przez pozwanego harmonogramu cenowego. Ponownie wnieśli o niezwłoczne przesłanie do akceptacji projektu budowlanego w terminie 3 dni od otrzymania pisma. Niezależnie od tego zgłosili szereg uwag co do harmonogramu cenowego aneksu.

Dowód: Pismo powodów z dnia 8.10.2016 r. z dowodem nadania (k. 128-130), pismo z dnia 8.11.2016 r. z dowodem nadania (k. 131-132), zeznania powodów utrwalone na płycie CD (k. 266 v. - 268 w zw. z k. 269, 317-320 w zw. z k. 325).

Pomimo pisemnych monitów, pozwany nie udostępnił powodom projektu budowlanego ani nie udzielił informacji na jakim etapie realizacji jest inwestycja.

Dowód: pismo powodów z dnia 8.11.2016 r. z dowodem nadania (k. 131-132); pismo powodów z dnia 12.12.2016 r. wraz z dowodem nadania, zeznania powodów utrwalone na płycie CD (k. 266 v. - 268 w zw. z k. 269, 317-320 w zw. z k. 325).

Ostatecznie pismem z dnia 20 stycznia 2017 r., doręczonym pozwanemu w dniu 23 stycznia 2017 r. powodowie odstąpili od umowy i wezwali pozwanego do zapłaty podwójnej wartości zadatku, to jest kwoty 133.800 zł w terminie 7 dni od otrzymania pisma. W uzasadnieniu żądania zapłaty powodowie wskazali na brak wykonania przez pozwanego umowy.

W odpowiedzi na powyższe pozwany w piśmie z dnia 1 lutego 2017 r. zakwestionował skuteczność odstąpienia przez powodów od umowy oraz możliwość żądania zwrotu podwójnej wartości zadatku.

Dowód: pismo z dnia 20.01.2017 roku wraz z dowodem nadania; odpowiedź pozwanego z dnia 1.02.2017 roku; zeznania powodów utrwalone na płycie CD (k. 266 v. - 268 w zw. z k. 269, 317-320 w zw. z k. 325).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim w oparciu o przedłożone przez obie strony dokumenty, których prawdziwość i autentyczność nie była kwestionowana. Propozycje aneksów, umowa a także korespondencja stron pozwoliły na ustalenie przebiegu współpracy oraz przyczyn, które wpłynęły na oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

W pełni wiarygodnymi okazały się zeznania powodów. Sąd miał na uwadze przede wszystkim, iż byli oni mocno zaangażowani we współpracę z pozwanym, a więc najdogłębniej mogli opisać powstające problemy, swoje oczekiwania a także kontakt ze spółką. Co najistotniejsze, zeznania powodów znalazły odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym, a także zeznaniach świadków, którzy w trakcie ich składania nie współpracowali już z pozwanym.

Równie użytecznym źródłem ustaleń faktycznych okazały się zeznania M. D. (2), J. S. oraz M. G.. M. D. (2) i J. S., jako architekci, w przeszłości współpracowali z (...) Sp. z o.o. Wskazali na problemy pojawiające się podczas tej współpracy, polegające na niefachowości pracowników, trudach komunikacyjnych a przede wszystkim niedostarczaniu bądź nieterminowym dostarczaniu przez spółkę dokumentów potrzebnych do wykonania projektów budowlanych. Sąd nie miał wątpliwości co do prawdziwości tych twierdzeń. Po pierwsze, świadkowie ci nie współpracują już z pozwanym, a zatem ciężko byłoby doszukiwać się po ich stronie jakiegokolwiek interesu w obciążaniu jego. Po drugie zaś, ich oświadczenia potwierdził pozostały materiał dowodowy w postaci zarówno dokumentów jak i zeznań powodów. Odnosząc się natomiast do zeznań M. G., to była ona osobą odpowiedzialną za wykonanie układu funkcjonalnego w planowanym domu. Jej twierdzenia właściwie nie wykroczyły ponad ustalenia, które poczyniono w oparciu o dokumenty w sprawie, a więc stanowiły wiarygodne potwierdzenie i uzupełnienie powyższych. Co więcej, M. G. podkreślała, iż nie miała żadnych problemów w kontakcie z powodami w trakcie ustalania układu, a uzgodnienia przebiegały pomyślnie.

Zeznania świadka D. R., K. K. a także pozwanego okazały się wiarygodne tylko i wyłącznie w takim zakresie, w jakim znalazły odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym. W szczególności Sąd nie dał im wiary na okoliczność braku bądź utrudnień we współdziałaniu z powodami, braku uzgodnionego układu funkcjonalnego czy też braku decyzji co do ostatecznej formy domu. Twierdzenia te stały w ewidentnej sprzeczności z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Nie bez znaczenia pozostawało również, iż osoby te były zainteresowane rozstrzygnięciem sprawy korzystnym dla pozwanego.

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Należy podkreślić, iż świadczenie spełnione przez powodów w związku z zawarciem umowy ewidentnie miało charakter zadatku. W taki też sposób zostało określone w umowie, która została obopólnie zaakceptowana i podpisana. Co więcej, w umowie tej powołano się bezpośrednio na zastosowanie przepisu art. 394 kc, regulującego instytucję zadatku i stanowiącego, iż w braku odmiennego zastrzeżenia umownego lub zwyczaju zadatek dany przy zawarciu

umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona może bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Przepis ten przesądza, jakie są skutki świadczenia spełnionego przy zawarciu umowy, o ile strony nie postanowiły inaczej i brak jest w tej mierze odmiennego zwyczaju. Czynniki te nie wchodziły jednak w rachubę przy ocenie wskazanego postanowienia umownego.

Wskazać należy, iż wysokość zadatku nie została uregulowana w sposób szczególny, a tym samym podlega swobodzie kontraktowej (art. 353 § 1 kc). Uważa się, że suma wręczana tytułem zadatku stanowi pewien ułamek, co do zasady niewielki, świadczenia pieniężnego, które jedna ze stron obowiązana jest spełnić na rzecz strony drugiej. Za dopuszczalne uważa się jednak zastrzeżenie zadatku, którego wartość jest dużo wyższa, na przykład przekracza połowę wartości całego świadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2005 r., V CK 577/04, PUG 2006, nr 8, s. 32; P. Drapała, glosa do wyroku SN z 13 lutego 2002 r., IV CKN 672/00, PiP 2003, z. 10, s. 122).

Nie sposób podzielić stanowiska pozwanego, że żądana pozwem kwota pełniła funkcję częściowej zapłaty na poczet świadczenia z umowy - w rozumieniu zaliczki. Wartość bowiem wręczonych przy zawieraniu umowy pieniędzy ma wpływ na kwalifikację tej czynności. Skoro przedmiot zadatku jest generalnie utożsamiany tylko z pewną częścią świadczenia i stanowi zazwyczaj stosunkowo nieznaczny jego ułamek, to reguła interpretacyjna z art. 394 kc nie może znajdować zastosowania, gdy przy zawieraniu umowy wręczane są pieniądze, których wartość jest zbliżona do wartości umówionego świadczenia, równa jej albo ją przekracza (wyrok Sądu Najwyższego z 27 stycznia 2000 r., II CKN 707/98). Na takie rozróżnienie wielokrotnie uwagę zwracał Sąd Najwyższy. W sytuacjach gdy wpłacone przy zawieraniu umowy kwoty zbliżały się do pełnej ceny umownej lub były jej równe, prawidłowa wykładnia oświadczeń woli stron - w ocenie Sądu Najwyższego - prowadziła do uznania tej kwoty za zaliczkę na poczet ceny z przyrzeczonej umowy sprzedaży lub za uiszczoną z góry całą cenę - nawet jeżeli strony określiły ją mianem "zadatku" (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., sygn. akt III CZP 3/07, wyroki z dnia 25 marca 2004 r., sygn. akt II CK 116/03 oraz z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03). W przedmiotowej sprawie zadek stanowi zaledwie 1/10 wartości pierwotnej umowy. Wartość ta nie stoi więc w sprzeczności z istotą zadatku, który może obejmować nawet więcej niż połowę ceny rzeczy. Kwestia wartości zadatku nie mogłaby więc mieć wpływu na jego ewentualną odmienną ocenę prawną.

Pozwany podkreślał, że istotą zadatku jest jego wręczenie przy zawarciu umowy. O ile poglądy takie podnoszone były w przeszłości, o tyle w chwili obecnej orzecznictwo odchodzi już od tak sztywnego pojmowania momentu wręczenia zadatku. Jak wskazuje się w komentarzu do art. 394 kc pod red. Osajdy, 2018 wyd. 18, powyższe twierdzenie jawi się jako nazbyt ogólne; sugeruje ono bowiem, że niedopuszczalne jest umowne ustalenie innej chwili wręczenia zadatku aniżeli wynika to z art. 394 § 1 kc. Z samego sformułowania wspomnianego przepisu wynika wyraźnie, że ma on charakter dyspozytywny; nie jest zatem wykluczone, aby strony ustaliły w umowie, iż kwota mająca stanowić zadek zostanie przekazana kontrahentowi w uzgodnionym terminie po zawarciu umowy - na przykład w ten sposób, że zostanie wpłacona na jego konto. Wykluczenie takiej możliwości mogłoby narazić strony na dodatkowe utrudnienia związane z bezpieczeństwem transakcji. Stanowisko sprzeciwiające się dopuszczalności umownego ustalenia innej chwili wręczenia zadatku prowadzi ponadto do wniosków wyraźnie sprzecznych z nakazem dokonywania płatności wynikającym z art. 22 SwobDziałGospU. Trafnie więc aktualne orzecznictwo wskazuje, że zadek może zostać wręczony także po zawarciu umowy, w terminie uzgodnionym przez strony (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 08 lutego 2008 r., sygn. akt I CSK 328/07).

Co jednak istotne, zamiar traktowania kwoty wręczonej przed lub po zawarciu umowy jako zadatku musi wyraźnie wynikać z umowy; wbrew powyższemu znajdzie bowiem zastosowanie reguła ogólna, wyrażona w art. 394 § 1 kc, zgodnie z którą jedynie zadek dany przy zawarciu umowy ma znaczenie określone w dalszej części tego przepisu. Nie ulega wątpliwości, iż strony umowy precyzyjnie wskazały, iż kwota wynosząca 10%, która miała zostać wpłacona po zawarciu umowy, stanowiła zadek w rozumieniu art. 394 kc. Dodatkowym wzmocnieniem znaczenia tej kwoty było powołanie podstawy prawnej regulującej właśnie instytucję zadatku. Przy tym kwestia woli zachowania zadatku na poczet całkowitej ceny umowy pozostaje bez znaczenia wobec zarzutów pozwanego, bo zgodnie z art. 394 § 2, w razie wykonania umowy zadek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie

jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi. Zadatek ponadto w dalszym ciągu zachowywał swój charakter dyscyplinujący, bowiem pozwany miał świadomość, że w braku wykonania umowy będzie obowiązany do jego zwrotu w podwójnej wysokości.

Reasumując, podnoszone przez pozwanego elementy charakterystyczne dla zaliczki nie wskazują, iż wpłacona kwota ją stanowiła. Ani sposób sformułowania postanowienia dotyczącego zadatku, jego kwota, ani też termin płatności, w myśl powyższych rozważań, nie sugerują, aby w istocie stanowił on zaliczkę. O fakcie, że charakter zadatku był zgodny z jego nazwą świadczy ponadto korespondencja stron. Sformułowania „zadatek” użyto w treści wiadomości e-mail z dnia 29.09.2015 r. kierowanej przez regionalnego dyrektora sprzedaży pozwanego do powodów, jako nazwę pierwszej części harmonogramu budowy w wariantcie podstawowym oraz w treści pisma pozwanego (sporządzanego przez profesjonalnego pełnomocnika) z dnia 01.02.2017 r. - stanowisko w sprawie odstąpienia od umowy. Powyższe dokumenty sporządzone były przez pozwanego, podobnie jak i treść samej umowy. Mając na uwadze, iż jest doświadczonym w branży, profesjonalnym podmiotem korzystającym z usług adwokata, nie może ulegać wątpliwości, iż rzeczywistym zamiarem było zobowiązanie powodów do uiszczenia zadatku - nie zaś zaliczki. Tym samym nie miała racji pozwana spółka podnosząc, iż wpłacone 66.900 zł stanowiło w istocie zaliczkę.

Zawarta pomiędzy stronami umowa o zastępstwo inwestycyjne jest umową nienazwaną, zawieraną co do zasady, gdy realizacja inwestycji wymaga od inwestora podjęcia szeregu czynności związanych z przygotowaniem procesu budowlanego, jego organizacją i przebiegiem. Kwalifikuje się ją jako umowę zlecenia bądź umowę o świadczenie usług, do której stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu (art. 750 kc). Nie ulega wątpliwości, że przedmiotem zobowiązania pozwanego nie był wyłącznie efekt końcowy, ale również dokonywanie czynności prawnych i świadczenie usług, które w rezultacie zapewnić miały zrealizowanie zadania inwestycyjnego.

Jak wynika ze stosowanego odpowiednio art. 746 kc, każda ze stron umowy zlecenia może ją wypowiedzieć w każdym czasie. Zgodnie z art. 746 § 3 kc, nie można zrzec się z góry uprawnienia do wypowiedzenia zlecenia z ważnych powodów. W razie wypowiedzenia dający zlecenie powinien zwrócić przyjmującemu zlecenie wydatki poczynione do chwili wypowiedzenia i zwolnić go z zaciągniętych zobowiązań (art. 742 kc). Przyjmujący zlecenie jest natomiast zobowiązany do złożenia sprawozdania z dotychczasowych czynności i wydania dającemu zlecenie wszystkiego, co uzyskał dla niego przy wykonywaniu zlecenia, chociażby w imieniu własnym (art. 740 kc). W orzecznictwie za ważny powód, o którym mowa w art. 746 § 3 kc, uznaje się, dla przykładu, działanie przyjmującego zlecenie wbrew wskazówkom lub interesowi dającego zlecenie, uzasadnioną okolicznościami utratę zaufania do przyjmującego zlecenie czy uzasadnioną ocenę, że cel umowy nie zostanie osiągnięty z przyczyn leżących po stronie kontrahenta (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 września 1998 r., I CKN 448/98, nie publ., z dnia 10 maja 2002 r., IV CKN 1043/00, nie publ., z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 1030/00, Izba Cywilna 2002, nr 12, s. 41 i z dnia 4 kwietnia 2007 r., V CSK 2/07, nie publ.). Art. 746 kc ma odpowiednie zastosowanie do umowy o zastępstwo inwestycyjne, ponieważ umowa ta, podobnie jak umowa zlecenia, jest oparta na wzajemnym zaufaniu stron.

Spór w niniejszej sprawie koncentrował się wokół zasadności dokonanej przez powodów odstąpienia od umowy. Należało więc rozważyć, czy nastąpiło ono z ważnych powodów. W treści odstąpienia od umowy o zastępstwo inwestycyjne z dnia 20.01.2017 r. wskazano na brak wykonania umowy i zaniechanie kontaktu, które doprowadziły do przekonania o braku zamiaru wykonania umowy i ostatecznie utraty zaufania do pozwanego. Przy tym przesłankami dochodzenia zwrotu zadatku w podwójnej wysokości jest wydanie przedmiotu zadatku, odstąpienie od umowy i wykazanie niewykonania umowy przez drugą stronę.

Nie ulega wątpliwości, iż w przeciągu czasu od zawarcia umowy o zastępstwo inwestycyjne (2015 r.) do momentu odstąpienia przez powodów od umowy, pozwany nie wykonał ani jednego z (...) etapów sprecyzowanych w harmonogramie. Brak uzyskania pozwolenia na budowę uzasadniał opóźnieniami w decyzyjności powodów. Jedną z podnoszonych kwestii było nieustalenie układu funkcjonalnego domu hybrydowego, od którego uzależniano powstanie projektu. Tymczasem układ funkcjonalny gotowy był najpierw w styczniu 2016 r., a po zmianach w dniu 26.04.2016 r., o czym świadczy wiadomość e-mail skierowana przez G. W. do prezesa spółki - M. D. (1). Fakt ten potwierdził również regionalny dyrektor sprzedaży spółki w wiadomości z dnia 20.05.2016 r., wskazując na

„zamknięcie” układu funkcjonalnego. Następnie, w wiadomości od M. D. (1) z dnia 20.05.2016 r. podniesiono, iż projekt domu jest gotowy i 24.05.2016 r. trafić ma tylko do weryfikacji w sprawie zgodności ze standardem, po czym miał być składany do urzędu. Stopień pewności tego stwierdzenia był oczywisty, a zatem mógł stworzyć po stronie powodów przeświadczenie o gotowości projektu budowlanego.

Następnie jednak, D. R. w wiadomości z dnia 23.06.2016 r. wskazywał już, iż wykonanie projektu nie jest możliwe bez decyzji w sprawie aneksu w sprawie upgrade'u do standardu z roku 2016. Finalny układ funkcjonalny, który uwzględniał elektrykę, wysłany został przez powodów w dniu 14.07.2016 r., po czym w dniu 21.07.2016 r. prezes spółki potwierdził ich otrzymanie i wskazał, że „nadaje sprawie bieg”. Takie oświadczenie sugeruje niezwłoczne podjęcie działań zmierzających do zaspokojenia obowiązków umownych.

W dalszej kolejności, w dniu 26.07.2016 r. pozwany wskazał, iż za 2 tygodnie gotowy będzie projekt domu, a ponadto oświadczył, iż przygotowany został aneks upgrade'u do standardu 2016 za kwotę 15.000 zł. W wiadomości tej podkreślono, że niepodpisanie aneksu w terminie 7 dni będzie skutkowało realizacją domu według standardu 2015. Prezes spółki oświadczył ponadto, że po przygotowaniu projektu konieczne będzie podpisanie i opłacenie aneksu przewidującego wariant rozszerzony domu (dodatkowe elementy). Powodowie nie skorzystali z możliwości podpisania aneksu przewidującego upgrade standardu do 2016 r.

Zdaniem Sądu, sam fakt nieodesłania podpisanego aneksu przez powodów, powinien po stronie pozwanego, zgodnie z jego oświadczeniem, skutkować realizacją domu według standardu 2015. Jeżeli więc „za 2 tygodnie” gotowy miał być projekt domu, to niepodpisanie aneksu w sprawie upgrade'u nie mogło stanowić przeszkody w stworzeniu projektu domu. Pomimo tego jednak, ani też faktu, że wolę wykonania domu zgodnie ze standardem przewidzianym w umowie powodowie wyrazili wprost w piśmie z dnia 08.09.2015 r., projekt nie został w ogóle wykonany. Zamiast przedstawienia projektu, pozwany przesłał powodom do podpisania aneksu przewidujący wariant rozszerzony i opiewający na kwotę ponad 140.000 zł. Po pierwsze, zgodnie z korespondencją stron, uzgodnienie i podpisanie wariantu rozszerzonego (przewidującego dodatkowe opcje) nastąpić miało po powstaniu projektu budowlanego. Po drugie zaś, stosownie do § (...) ust. (...) umowy z dnia 30.10.2015 r., zawarcie aneksu regulującego wariant rozszerzony miało być ściśle związane z przedstawieniem przez pozwanego szczegółowego harmonogramu cenowego tegoż wariantu. Załączony harmonogram cenowy był jednak nieścisły, a aneks wprowadzał istotne zmiany, między innymi w postaci opłacania poszczególnych transz z góry. Powodowie mieli prawo do powzięcia szczegółowej wiedzy na okoliczność składowych podwyższonego wynagrodzenia pozwanego oraz pozycji składających się na łączną kwotę wynagrodzenia. Rację mają powodowie twierdząc, iż uzależniając sporządzenie projektu od podpisania aneksu strona przeciwna wykorzystała swoją dominującą pozycję oraz fakt braku wskazania w umowie ścisłych terminów dla realizacji.

Odpowiedź powodów na tak sformułowane pismo zawierała precyzyjne i umotywowane wątpliwości jak i konkretne oczekiwania co do dalszych działań pozwanego - przede wszystkim w postaci przedłożenia projektu budowlanego. Ponadto słusznie A. W. i G. W. podnieśli, iż ceny zawarte w harmonogramie mogą zostać ustalone po sporządzeniu projektu. Oczywistym jest bowiem, iż ustalenia dotyczące cen prac dodatkowych nie mają wpływu na sporządzenie projektu budowlanego. Elementy te warunkują etap następny - wykonawstwa, do którego nie doszło. Co więcej, pozwany nie negocjował ze zleceniodawcami warunków nadesłanego przez siebie aneksu, pomimo zawartego w nim stwierdzenia, iż zostały indywidualnie wynegocjowane przez obie strony. W kolejnym piśmie powodów - z dnia 08.11.2016 r. powtórzyli swoje obawy i zwrócili się do pozwanego z konkretnymi pytaniami o dalsze losy inwestycji, w tym kwestię nadesłania kompletnego projektu budowlanego i szczegółowego harmonogramu cenowego. Na powyższe pozwany nie udzielił odpowiedzi pomimo monitu odebranego w dniu 13.12.2016 r. Posiadał wszystkie niezbędne informacje, dokumenty i dane konieczne do sporządzenia projektu budowlanego, a następnie uzyskania pozwolenia na budowę. Z obowiązku tego jednak się nie wywiązał.

Pozwany w toku postępowania prezentował postawę, iż nieuzyskanie pozwolenia na budowę związane było z opieszałością powodów. Po wnikliwej analizie dokumentacji nie sposób jednak dostrzec jakichkolwiek zaniedbań czasowych po ich stronie. Należy podkreślić, że od samego początku inwestycji zachodziły zmiany, których źródło

leżało w zasadzie po stronie pozwanego. Początkowo bowiem pozwany źle ocenił możliwość wybudowania domu (...) w określonej konfiguracji i zaszła konieczność zaplanowania go w wersji z garażem i łącznikiem. Powodowie dowiedzieli się o tym dopiero po podpisaniu umowy i uzgodnieniu układu funkcjonalnego. Co za tym idzie, zostali zmuszeni do naniesienia zmian w zakresie układu funkcjonalnego, który ustalony już był z architektem wnętrz - M. G.. Ostatecznie układ funkcjonalny powstał. Mimo to pozwany w dalszym ciągu nie sporządzał kompletnego projektu budowlanego. Niezależnie od tego, większość ustaleń stron pochłonęły rozmowy dotyczące wariantu rozszerzonego (dotyczącego dodatkowych urozmaiceń) oraz wariantu upgrade'u do standardu z 2016 roku. Aneks dotyczący wariantu rozszerzonego był przewidziany w umowie wprost i możliwy do zrealizowania po sporządzeniu projektu. Z kolei upgrade okazał się elementem, który, w razie zainteresowania powodów, musiałby zostać ustalony przed sporządzeniem projektu. Od początku złożenia tej propozycji A. i G. W. byli zainteresowani modernizacją standardu. W związku z powyższym zwrócili się o wskazanie przez pozwanego ceny modernizacji i rozbicia jej na poszczególne elementy jak i wykazania różnic pomiędzy standardem 2015 a 2016. (...) Sp. z o.o. aż do chwili odstąpienia od umowy nie odpowiedziała jednak w sposób precyzyjny i profesjonalny na powyższe pytania. W pierwszej kolejności wskazywano cenę 23.500 zł, po pewnym już czasie 15.000 zł. Przy tym, pomimo wielu próśb i monitów, ani razu nie przedłożono kosztorysu, który przedstawiałby rzeczywistą wartość modernizacji. Powoływanie się przez spółkę na tajemnicę handlową i wiążące ją ze współpracującymi firmami kontrakty nie stało przy tym na przeszkodzie, aby wskazać koszt poszczególnych elementów. Nie implikuje to wyjawienia cen przewidzianych wyłącznie dla spółki. Pozwany był wręcz zobowiązany do przedstawienia szczegółowo opisanych kosztów, które mieliby ponieść zleceniodawcy. Powodowie zaś mieli naturalne prawo domagania się informacji, jaką cenę i za jaką usługę przyjdzie im zapłacić. Niezrozumiałą jest więc postawa spółki, która w rezultacie doprowadziła powodów do rezygnacji ze standardu 2016. Jeżeli zaś pozwany istotnie uważał, iż nie uzyskuje od powoda wystarczających informacji - przy zachowaniu ze swojej strony maksimum profesjonalizmu - jego obowiązkiem było realizować umowę w takim zakresie, jaki wynikał wprost z jej treści. Odwoływanie się zaś obecnie do utrudnień czynionych przez powodów jest nietrafne i nieskuteczne.

Powodowie zatem, jako klienci spółki zajmującej się budową zaawansowanych domów, mieli prawo domagać się szczegółowego wykazania, co zawiera się w cenie, którą mieli zapłacić. Fakt, iż pozwany jest doświadczonym profesjonalistą obligował go do klarownego przekazania powyższych informacji. Powodowie na bieżąco przekazywali niezbędne dane i dokumenty, udzielili pełnomocnictw, zgłaszali uwagi w zakresie układu funkcjonalnego budynku oraz ostatecznie zaakceptowali propozycje pozwanego w zakresie tego układu. Swoimi działaniami nie naruszyli postanowień umowy, wręcz przeciwnie - intensywnie współdziałali z pozwanym celem doprowadzenia zadania inwestycyjnego do końca. Mimo tego, aż do chwili odstąpienia od umowy nie przedstawiono im projektu budowlanego i w rezultacie nie doprowadzono do uzyskania pozwolenia na budowę. Nie może wobec powyższego ulegać wątpliwości, iż to pozwany ponosi w tym przedmiocie wyłączną winę.

Reasumując, po stronie pozwanego wystąpił zespół zachowań, które spowodowały powstanie ważnej przyczyny odstąpienia od umowy przez powodów. Po pierwsze, pozwany bagatelizował prośby A. W. i G. W. o szczegółowe wykazanie kosztów - zarówno w przypadku wariantu rozszerzonego jak i upgrade'u ze standardu 2015 na standard 2016. Tłumaczenia tych zachowań (tajemnica handlowa i związanie umowami z firmami) pozostały nieuzasadnione i urągały zawodowej działalności budowlanej. Tym samym pozwany działał nieprzejrzysto i wbrew wskazówkom i interesowi powodów, czym spowodował u nich permanentną niepewność co do oferowanych usług. Spółka przedstawiała ponadto niekonsekwentne stanowisko, chociażby w zakresie istnienia bądź nieistnienia projektu budowlanego - raz zapewniając, iż projekt ten istnieje, innym razem twierdząc, że projektu tego stworzyć nie może. Podobna niekonsekwencja miała miejsce w przypadku terminu ustalenia aneksu dotyczącego wariantu rozszerzonego - początkowo strony umawiały się, iż ma to nastąpić po sporządzeniu projektu. Krótco jednak przed odstąpieniem od umowy, pozwany uzależnił stworzenie projektu od podpisania tego aneksu, co było bezpodstawne i ewidentnie niepotrzebne dla samej kwestii uzyskania pozwolenia na budowę. Tym samym udzielano powodom nieprawdziwych informacji co do zaawansowania zadania inwestycyjnego i, dla nieznanego celu, wprowadzano ich w błąd. Kolejnym elementem była nieelastyczność i niezgadnianie istotnych postanowień aneksów z powodami a także przedstawianie ich do bezrefleksyjnego podpisania. Takie zachowania stoją w sprzeczności z elementarną uczciwością gospodarczą.

Należy również zwrócić uwagę, iż okoliczności te, jak i zaniechanie kontaktu ze zleceniodawcami po dniu 8.11.2016 r., niewątpliwie musiały wywołać u nich uzasadnioną ocenę, iż cel umowy nie zostanie osiągnięty i to z przyczyn leżących po stronie (...). Pomimo wielokrotnych zapewnień spółki o jej profesjonalizmie i rychłym sfinalizowaniu I etapu, nie podołała ona swoim zadaniom w przeciągu 1,5 roku od zawarcia umowy. Co istotne, samo zastrzeżenie terminu realizacji umowy w przeciągu 10 miesięcy od uzyskania pozwolenia na budowę nie oznaczało nieskończoności oczekiwania powodów na tę decyzję. Stałoby to w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego.

Podsumowane wyżej okoliczności współpracy stron stanowiły ewidentną podstawę utraty zaufania A. i G. W. do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. Biorąc za podstawę wygaśnięcia umowy o zastępstwo inwestycyjne przepisy art. 746 § 1 w zw. z art. 750 kc, odstąpienie należało uznać za zasadne. Pozwany swoim własnym, nieodpowiednim działaniem doprowadził do nieuzyskania projektu budowlanego, a ponadto naruszył pozostałe wypływające z umowy obowiązki. Powodom należałaby się więc kwota 133.800 zł tytułem dwukrotności wpłaconego zadatku. Ich żądanie ograniczone zostało do kwoty 75.100 zł. Mając powyższe na uwadze, powództwo uwzględniono w całości, o czym orzeczono w punkcie I wyroku. Nie było przy tym podstaw do rozliczenia wydatków poniesionych przez pozwanego, bowiem nie przedstawił on szczegółowego wyliczenia, z którego wydatki te by wynikały.

Odsetki zasądzono na podstawie art. 481 § 2 kc. Z dowodu nadania przesyłki wynika, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy wraz z wezwaniem do zapłaty kwoty podwójnego zadatku zostało pozwanemu doręczone w dniu 23 stycznia 2017 r. Zatem w konsekwencji wyznaczenia mu do zapłaty terminu 7 dni liczonego od doręczenia pisma z dnia 20 stycznia 2017 r., pozwany pozostaje w opóźnieniu w zapłacie kwoty głównej od dnia 31 stycznia 2017 r.

O kosztach postępowania orzekł Sąd zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, biorąc za podstawę art. 108 § 1 kpc w zw. z art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z ar. 99 kpc. Na koszty te złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 3755 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, 1.022,62 zł tytułem wynagrodzenia mediatora, oraz koszty zastępstwa procesowego powodów - 5400 zł, obliczone na podstawie § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).