

Sygn. akt *XV C 757/16*

Gdańsk, dnia 24 stycznia 2018 r.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Weronika Klawonn

Protokolant: st. M. K.

po rozpoznaniu 12 stycznia 2018 r. na rozprawie

sprawy z powództwa **D. K. (1) i K. K.**

przeciwko **Towarzystwu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością G.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego Towarzystwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz powodów D. K. (1) i K. K. kwotę 90000 zł. (dziewięćdziesiąt tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 8 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty,
2. zasądza od pozwanego Towarzystwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz powodów D. K. (1) i K. K. kwotę 7200 zł. (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Stanowiska stron

P o w o d o w i e:

Żądanie:

Powodowie D. K. (1) i K. K. pozwem skierowanym przeciwko Towarzystwu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G. domagali się zasądzenia na ich rzecz kwoty 90000 zł. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 8 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty.

Podstawa faktyczna żądania:

Pozwany prowadzi działalność deweloperską. Pozwany przedstawił powodom ofertę zakupu domu szeregowego na osiedli (...) za 600000 zł. Powodowie wskazywali pozwanemu, że zamierzają finansować zakup z kredytu. Powodom na etapie rozmów nie przedstawiono projektu umowy. Przy podpisywaniu umowy 15 kwietnia 2015 r. okazało się, że po stronie dewelopera występują dwa podmioty. Obok pozwanego występowało Towarzystwo (...) z ograniczoną odpowiedzialnością, które miało realizować budowę. Powodowie wyrazili obawę, czy na podstawie takiej umowy uzyskają kredyt. Pozwany zapewnił powodów, że wiele domów na osiedlu było w ten sposób finansowanych i nabywcy nie mieli kłopotów z uzyskaniem kredytu. Wobec tych zapewnień powodowie zawarli z pozwanym tego dnia umowę przedwstępną. W jej treści powodowie zobowiązali się do:

- podpisania umowy przedwstępnej notarialnej obejmującej przeniesienie własności działki przez pozwanego za cenę 73148 zł. 15 gr. ,

- podpisania umowy notarialnej z Towarzystwem (...) Sp. z o.o. umowy o wybudowanie budynku mieszkalnego za cenę 482407 zł. 41 gr.

- zapłaty na rzecz Towarzystwa (...) Spółki z o.o. zadatku w kwocie 60000 zł.

W aneksie strony ustaliły termin zapłaty kwoty 303900 zł. na poczet pierwszej raty za działkę pozwanemu oraz za wybudowaną część domu z garażem na rzecz Towarzystwa (...) Spółki z o.o. nie później niż do 15 czerwca 2015 r. W dniu 7 maja 2015 zawarto kolejny aneks nr (...) do umowy w którym powodowie zobowiązali się do zapłaty kwoty 30 000 zł do 15 maja 2015 z tytułu przeniesienia terminów uruchomienia kredytów. Kwota ta miała zostać zwrócona powodom po otrzymaniu pierwszej transzy z banku, który miał udzielić powodom kredytu. Powodowie wykonując postanowienia umowy dokonali 3 przelewów na rzecz Towarzystwa (...) sp. z o.o. na łączną kwotę 90 000 zł.

W dniu 15 maja 2015 roku powodowie zawarli z pozwanym oraz Towarzystwem (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę przeniesienia własności działki oraz przedwstępną umowę o wybudowanie budynku mieszkalnego. W umowie tej wskazano, że 4 marca 2002 roku (winno być 2012) pozwany i Towarzystwo (...) sp. z o.o. zawarli umowę o wspólnym przedsięwzięciu gospodarczym polegającym na realizacji II zadania osiedla (...). W treści umowy przyjęto konstrukcję, że pozwany występuje jedynie w charakterze zbywcy działki na rzecz powodów z kolei za budowę domu i garażu miała być odpowiedzialna spółka Towarzystwo (...), z którą powodowie zawarli umowę o roboty budowlane. Powodom wskazano że tego rodzaju umowa jest powszechnie stosowana w praktyce.

Umowa z 15 maja stanowi skomplikowany układ trójstronnych relacji prawnych. I tak - pozwany wyraził zgodę, aby ci jako inwestorzy wybudowali na jego gruncie dom jednorodzinny. Powodowie nie mieli prawa wyboru ani projektu ani wykonawcy. Rzekomo na zlecenie powodów pozwany przekazał teren budowy na rzecz Towarzystwa (...) w celu realizacji umowy o roboty budowlane. Pozwany zobowiązał się w terminie 14 miesięcy od daty wpłaty na jego rachunek kwoty 23 700 zł brutto na poczet wynagrodzenia za działkę pod warunkiem ziszczenia się określonych w umowie warunków przenieść na powodów własność już zabudowanej działki. Wynagrodzenie za przeniesienie prawa własności działki miało wynieść 73 148 zł. 15 gr. Powodowie mieli zapłacić na rzecz pozwanego kwotę 23 700 zł w terminie 7 dni od podpisania przez nich umowy kredytowej z bankiem, nie później jednak niż do 15 czerwca 2015 roku.

Treść umowy o roboty budowlane ustalono w dalszej części aktu notarialnego. Towarzystwo (...) zobowiązało się w ciągu 14 miesięcy od daty wpłaty na rachunek tej spółki kwoty 280 200 zł na poczet wynagrodzenia za wybudowanie budynku wybudować jako generalny wykonawca na działce pozwanego dom jednorodzinny wg dokumentacji projektowej przekazanej inwestorom 7 maja 2015 roku. Wynagrodzenie za wybudowanie domu mieszkalnego z garażem wynosiło 482 407 zł 41 gr netto. Część wynagrodzenia w kwocie 60 000 zł została już zapłacona i strony nadały jej charakter zadatku. Pozostała część wynagrodzenia miała być zapłacona na warunkach określonych w umowie. Kwota 259 444 zł w 44 gr i miała zostać przez powodów zapłacona w terminie 7 dni od dnia uzyskania przez nich kredytu, przy czym nie później niż do 15 czerwca. Wskazano, że kwota 259 444 zł 44 gr stanowi wartość odpowiadającą wybudowanej dotychczas inwestycji. Powodowie nie byli stroną pozwolenia na budowę, a prace budowlane w znacznym zakresie zostały już wykonane przez Towarzystwo (...) przed datą zawarcia umowy, o czym świadczy tak znaczna wartość wyceny pracy dotychczas zrealizowanych.

Z uwagi na brak możliwości uzyskania kredytu na podstawie umowy z 15 maja 2015 roku powodowie, pozwany oraz Towarzystwo (...) sp. z o.o. 22 lipca 2015 roku postanowili o rozwiązaniu umowy przedwstępnej przeniesienia własności oraz o zmianie umowy o roboty o wybudowanie budynku mieszkalnego. Tego samego dnia została zawarta nowa umowa - przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości. Powodowie oraz Towarzystwo (...) sp. z o.o. dokonali zmiany umowy w zakresie obowiązku wybudowania budynku. Wprowadzili dodatkowy obowiązek płatności na rzecz pozwanego kwoty 313 670 zł. 20 gr. Towarzystwo (...) spółka z o. o. zobowiązała się zwrócić powodom wpłaconą kwotę 90 000 zł. Powodowie polecieli, aby tę kwotę przekazać na rzecz pozwanego na poczet ceny działki. W miejsce rozwiązanej umowy z 15 maja 2015 roku powodowie oraz pozwany zawarli nową umowę przedwstępną sprzedaży działki wraz ze znajdującymi się na nim nakładami na budowę domu mieszkalnego z garażem za cenę 403 870 zł 20 gr

brutto. W umowie wyszczególniono wartość nakładów na budowę w kwocie 126 452 zł 58 gr oraz wartość działki 277 217 zł 62 gr. Strony ustaliły, że w część ceny w kwocie 90 000 zł została zapłacona i nadały tej kwocie charakter zadatku. Umowa sprzedaży miała zostać zawarta do 12 sierpnia 2015 roku. Powodowie przedłożyli wyżej wymienione umowy doradcom kredytowym w celu uzyskania kredytu. Pomimo posiadanej przez powodów zdolności kredytowej umowy te nie zostały zaakceptowane przez żaden z banków z uwagi na zastosowane przez pozwanego model transakcji.

Pozwany nie chciał współpracować z powodami w celu zmian umów poprzez ich dostosowanie do wymogów stawianych przez banki. Pozwany nie chciał zawrzeć z powodami umowy deweloperskiej.

Pozwany pismem z 22 października 2015 roku wezwał powodów do zawarcia umowy sprzedaży w wykonaniu umowy przedwstępnej z 22 lipca 2015 roku, wyznaczając im termin na zawarcie tej umowy na 3 listopada 2015 roku. Pozwani w dalszym ciągu nie mieli finansowania kredytowego. Na skutek wymiany korespondencji mailowej strony spotkały się ostatecznie w biurze pozwanego 20 listopada 2015 roku. Podczas spotkania pozwany wręczył powodom oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z 22 lipca 2015 roku. Wskazał, że przyczyną odstąpienia od umowy było niestawiennictwo powodów na termin zawarcia umowy sprzedaży wyznaczony przez pozwanego. Pozwany oświadczył iż zachowuje zadatek w związku z odstąpieniem od umowy. Powodowie zażądali zwrotu zadatku. Pozwany odmówił. Zaproponował im zakup innego domu za kwotę ponad 700 000 zł.

Powodowie 2 sierpnia 2016 roku wezwali pozwanego do zwrotu zadatku w terminie 5 dni od wezwania to jest do 7 sierpnia 2016 rok. Pomimo odbioru wezwania w dniu 9 sierpnia 2016 r. pozwany nie dokonał zwrotu zadatku.

Ocena prawna:

Zawarte pomiędzy stronami umowy z 15 maja 2015 r. oraz z 22 lipca 2015 r. są nieważne jako zmierzające do obejścia ustawy z 16 września 2015 r. o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tzw. ustawy deweloperskiej). Umowę deweloperską zastąpiono umową sprzedaży działki za nakładami zawartą pomiędzy powodami i pozwanym oraz umowa o wykonanie robót budowlanych zawartą pomiędzy powodami a podmiotem trzecim, z którym pozwany podpisał umowę o przedsięwzięciu gospodarczym. Doszło więc do wytworzenia trójstronnego stosunku prawnego, w ramach którego w sposób niejednoznaczny określono przedmiot tego stosunku oraz pozostałe obowiązki stron. Przede wszystkim umowa z 22 lipca 2015 r. nie określała rodzaju ani zakresu nakładów poniesionych przez pozwanego na budowę domu do chwili zawarcia umowy. Powodowie nie posiadali wiedzy, jakie nakłady zostały wykonane do dnia 22 lipca 2015 r. w sposób pozwalający weryfikację ich wartości wskazanych w umowie. Treść pozostałych umów wskazuje na całkowita dowolność pozwanego w tym zakresie.

P o z w a n y:

Pozwany Towarzystwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa.

Twierdzenia pozwanego o stanie faktycznym:

26 marca 2015 roku pośrednik nieruchomości (...)działający w imieniu powodów zwrócił się z propozycją spotkania z jego klientami w sprawie zakupu domu na osiedlu (...). Do spotkania doszło 10 kwietnia 2015 roku w biurze pozwanego. W tym dniu ocena została obniżona do 620000 zł. 13 kwietnia 2015 roku przekazano mailem do(...)zobowiązanie do zawarcia aktu notarialnego w kserokopii, standard wykończenia budynku i wzór aktu notarialnego umowy przedwstępnej przeniesienia własności i umowy o wybudowanie budynku mieszkalnego z garażem.

W dniu 15 kwietnia 2015 roku na kolejnym spotkaniu cena została wynegocjowana na kwotę 600 000 zł i podpisano umowę. Powodowie informowali, że starają się o kredyt, jednakże obowiązek zawarcia umowy pod warunkiem uzyskania kredytu nie został wpisany do umowy a mimo obecności profesjonalnej obsługi firmy (...).

W związku z brakiem decyzji o przyznaniu kredytu na rzecz powodów do dnia 7 maja 2015 roku został podpisany aneks przesuwający termin podpisania umowy notarialnej do 15 maja 2015 roku. Powodowie chcąc zrekompensować przesunięcie terminu podpisania aktu notarialnego powiększyli zadatek o 10 000 zł. Jednocześnie z uwagi na niedotrzymanie terminu podpisania umowy notarialnej i wpłaty pierwszej transzy w tej samej dacie to jest 7 maja 2015 roku podpisali aneks nr (...), w którym zobowiązali się wpłacić 30 000 zł. Kwota ta miała być zwrócona przy wpłacie przez bank pierwszej raty kredytu po podpisaniu aktu notarialnego, które to pieniądze nie stanowiły zadatku. Aneks nr (...) zobowiązywał powodów do wpłaty pierwszej transzy w wysokości 303 900 zł nie później niż do 15 czerwca 2015 roku z konsekwencją odstąpienia przez pozwaną od umowy.

Powodowie po konsultacji ze swoimi pośrednikami kredytowymi podpisali umowę z 15 maja 2015 roku - to jest akt notarialny umowy przedwstępnej przeniesienia własności i umowy o wybudowanie budynku mieszkalnego z garażem. Pośrednicy kredytowi pracownicy firmy (...) deklarowali, że wg stanu prawnego na 15 maja 2015 roku oraz informacji wynikających z draftu podpisanej umowy notarialnej kredyt zostanie przyznany.

Polegając na zapewnieniach powodów i pośredników, że sprawa kredytu jest na dobrej drodze, a jedynie przesuwają się w czasie, zarządy obu spółek, chcąc pozytywnie zakończyć transakcję, wyraziły zgodę na przesunięcie terminu. Został podpisany akt notarialny w dniu 1 lipca 2015 roku pt. Zmiana umowy przedwstępnej przeniesienia własności oraz umowy o wybudowanie budynku mieszkalnego z garażem, przesuwający termin płatności na 22 lipca 2015 roku.

Budowa domu została rozpoczęta w 2008 roku i do dnia podpisania pierwszej umowy z powodami była kontynuowana. Nieruchomość była w ofercie sprzedaży kilka lat przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej. W momencie zawierania przez strony umowy stan zaawansowania prac wynosił ponad 60 % . Na osiedlu zostało sprzedanych 18 domów. Większość transakcji była finansowana z kredytów bankowych. Pozwana Spółka nie dokonywała nigdy przeniesienia własności nieruchomości przed zakończeniem budowy. W ten sposób mogła dopilnować, by prawa autorskie obejmujące zaprojektowany dom nie zostały zlekceważone. Wartością budowanego osiedla jest jego spójność architektoniczna. Pozwany nigdy nie uczestniczył w pośrednictwie w załatwianiu kredytów dla swoich klientów. Pozwany, chcąc pomóc powodom, prywatnie polecił jeszcze mieszkańca osiedla (...), który wykonywał zawód pośrednika kredytowego.

W dniu 22 lipca 2015 roku Podpisano dwa kolejne akty notarialne:

- w repertorium A nr (...) - rozwiązanie umowy przedwstępnej z przeniesieniem własności oraz umowę o wybudowanie budynku mieszkalnego z garażem, której celem było rozwiązanie wcześniejszych umów stron. Modyfikacja umowy o prace budowanie dotyczyła pozwanego.

- w repertorium A Nr (...) umowa przedwstępna sprzedaży. Była to umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości w takim stanie, w jakim aktualnie się znajdował.

Była to zupełnie nowa umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości, w wyniku której inwestorem i właścicielem nieruchomości mieli stać się powodowie. Jako właściciele zlecali dokończenie budowy Towarzystwu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością. Służyło to interesowi klienta, który starał się o kredyt. Umowa zobowiązywała stronę do zawarcia umowy sprzedaży do 12 sierpnia 2015 roku. Doszło do pewnych przesunięć w warunkach finansowych, ale było to uzgodnione z Towarzystwem (...) Spółką z o.o., co było możliwe w ramach współpracy obu spółek. Nie naruszało to interesu powodów i było przez nich akceptowane.

Umowa przyrzeczona we wskazanym terminie została zawarta wyłącznie z winy strony powodowej. Pozwany nie zna przyczyny rezygnacji powodów zawarcia umowy ostatecznej.

Do zarządu docierały informacje od pośredników, że powód który zajmował się pozyskaniem dokumentów niezbędnych do uzyskania kredytu interesuje się sprawą sporadycznie, jest często nieosiągalny, a dokumenty do banku dostarcza pojedynczo w odstępach tygodniowych lub dwutygodniowych. Twierdził, że jest zapracowany i nie ma czasu.

W październiku 2015 roku, gdy wydawało się że przyznanie kredytu może nastąpić lada moment, powód uprzedził, że nie będzie go 3 tygodnie, gdyż wyjeżdża na szkolenie. Jak okazało się - powód miał szkolenie w Tajlandii. W związku z przedłużającym się stanem niepewności i trudną sytuacją finansową spółki pozwany pismem z 22 października 2015 roku wezwał powodów do zawarcia umowy notarialnej, wyznaczając termin na 3 listopada 2015 roku. Powodowie nie przybyli na podpisanie aktu notarialnego. Do spotkania między stronami doszło 20 listopada 2015 roku i w tym dniu wręczono powodom oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z 22 lipca 2015 roku. Następnie zaproponowano powodom zakup innego domu z możliwością zaliczenia zadatku na poczet ceny zakupu. W dalszym ciągu trwały rozmowy na temat zakupu innej nieruchomości i zaliczenia na poczet ceny kwoty zadatku. Ostatecznie powodowie nie zdecydowali się na zakup innego domu.

Przebieg zmian stosunku prawnego pomiędzy stronami świadczy o tym, że pozwany starał się wyjść na przeciw oczekiwaniom powodów, którzy starali się o finansowanie inwestycji. Istotą ostatniej zmiany (umowy z 22 lipca 2015 r.) była zgoda pozwanego na natychmiastowe przeniesienie własności nieruchomości na powodów, co usuwało ewentualne wątpliwości banków co do charakteru umowy. Było to działanie zgodne z prawem i podejmowane w ramach swobody kontraktowej.

Ocena ważności umowy o wybudowanie budynku zawartej pomiędzy powodami a podmiotem trzecim (Towarzystwo (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością nie ma znaczenia dla oceny ważności umowy przedwstępnej, ponieważ powodowie jako właściciele nieruchomości i inwestorzy mieli (z wyłączeniem pozwanego) dokończyć budynek.

Ocena prawna

Żadna z zawieranych pomiędzy stronami umów nie miała na celu obejścia ustawy dewloperskiej. Ostatecznie stosunek prawny pomiędzy stronami kształtowała umowa z 22 lipca 2015 r. Wcześniejsze umowy wobec ich rozwiązania nie mają znaczenia dla oceny roszczeń powodów. Istotna dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje umowa przedwstępna z 22 lipca 2015 r. Powodowie nie przystąpili do zawarcia umowy przyrzeczonej, toteż pozwany był uprawniony do zatrzymania zadatku.

Podstawa faktyczna wyroku.

Pozwana Towarzystwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością istnieje od 1987 r. Zajmowała się budownictwem i sprzedażą nieruchomości. Właścicielem 100% udziałów oraz Prezesem Zarządu pozostaje J. G.. Jedną z inwestycji pozwanej było Osiedle (...) w Ł.. Rozpoczęła się ona na początku lat 2000-nych. Była realizowana w kilku etapach.

W początkowym okresie inwestycji doszło do zajęcia nieruchomości na podstawie nakazu zapłaty (który ostatecznie został uchylony). J. G. chciał ograniczyć ryzyko takich sytuacji przyszłości. Zdecydował, że właścicielem nieruchomości pozostanie Towarzystwo (...) Sp. z o.o. , zaś budowę budynków będzie prowadzić inna należąca do niego spółka – obecnie pod firmą Towarzystwo (...) Spółka z o.o. Reprezentowane przez J. G. Spółki tj. Towarzystwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Towarzystwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarły 4 marca 2002 r. umowę o wspólnym przedsięwzięciu gospodarczym polegającym na realizacji II zadania Osiedla (...). W taki sposób były zawierane umowy z klientami, a banki bez problemu udzielały kredytu. Do wejścia w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego (tzw. ustawy dewloperskiej) została sprzedana większość domów Osiedla (...) realizowana w ramach zadania II. Pozostały do sprzedaży dwa domy już ukończone i dwa domy w trakcie budowy.

(Dowód: odpisy z KRS k. , umowa z 15 maja 2015 r., zeznania świadka P. L. - rozprawa z 12 stycznia 2018 r. adn. 00:05:26, adn. 00:24:33, 00:34:54, zeznania Prezesa Zarządu pozwanej J. G. – rozprawa z 12 stycznia 2018 r. adn. 02:12:55 i nast., umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z 27 lutego 2012 r. k. 119,

Powodowie ofertę sprzedaży domów jednorodzinnych na Osiedlu (...) znaleźli w Internecie. Poprosili o pomoc swoją znajomą M. S. (1), która współpracowała ze (...)– biurem pośrednictwa obrotu nieruchomościami. Przedstawiciel (...)

D. W. pod koniec marca 2015 r. zgłosił się do pozwanej proponując zawarcie umowy pośrednictwa, gdyż klient biura jest zainteresowany domem na Osiedlu (...). Taka umowa pośrednictwa została pomiędzy (...)a pozwaną podpisana.

(Dowód: zeznania świadka D. W. – rozprawa z 6 września 2017 r., adn. 01:01:19, zeznania świadka M. S. (1) – rozprawa z 6 września 2017 r. adn. 00:05: 54 i nast ., zeznania Prezesa Zarządu pozwanej J. G. – rozprawa z 12 stycznia 2018 r. adn. 02:16:21 i nast.)

Powodowie, zanim przystąpili do rozmowy przedstawicielem pozwanej sprawdzali wstępnie swoją zdolność kredytową. Doradcy finansowemu przedstawiali dokumentację związaną z ich dochodami. Na tej podstawie oceniano, czy są w stanie uzyskać kredyt rzędu 600000 zł. M. S. (2) razem z powodami oglądała nieruchomość, która miała być przedmiotem zakupu. Na działce była rozpoczęta budowa domu – zostały wylane fundamenty.

(Dowód: zeznania powoda D. K. (1) - rozprawa 12 stycznia 2018 r. adn 01:06:10, zeznania świadka M. S. (1) – rozprawa z 6 września 2017 r. adn. 00:05: 54 i nast.)

Na rozmowę w sprawie nabycia domu powód udał się w towarzystwie M. S. (1). Pierwsza rozmowa miała miejsce 10 kwietnia 2015 r. Po niej przekazano przedstawicielowi pośrednika (...) projekt umowy „rezerwacyjnej”, projekt aktu notarialnego umowy przedwstępnej przeniesienia własności nieruchomości i umowy o wybudowanie budynku mieszkalnego z garażem (projekt - szablon sporządzony przez notariusza w 2006 r.) oraz dokumenty dotyczące standardu wykończenia budynku.

(Dowód: projekt - szablon umowy k. 21 nast., zeznania świadka M. S. (1) – rozprawa z 6 września 2017 r. adn. 00:10:53 i nast. zeznania świadka P. L. – rozprawa z 12 stycznia 2018 r. adn. 00:03:11, korespondencja mailowa k. 253,

W dniu 15 kwietnia 2015 r. doszło do zawarcia w formie pisemnej umowy zobowiązania do podpisania „Umowy przedwstępnej przeniesienia własności i umowy o wybudowanie budynku mieszkalnego z garażem” (dalej: umowa rezerwacyjna). Stronami umowy z powodami były reprezentowane przez J. G., (...)” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Towarzystwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (pозwana w niniejszym procesie).

Pozwana Towarzystwo (...) S. z o.o. oraz powodowie zobowiązali się do zawarcia umowy przedwstępnej przeniesienia własności działki (...) o powierzchni 1214 m² za cenę 73148 zł. 15 gr. (plus VAT). Z kolei Towarzystwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zobowiązało się do zawarcia z powodami umowy o wybudowanie budynku mieszkalnego z garażem za kwotę 482407 zł. 41 gr. (netto) – plus VAT. Zawarcie umowy miało nastąpić do 8 maja 2015 r.

Powodowie przy zawarciu umowy 15 kwietnia 2015 r. wpłacili na rzecz Towarzystwa (...) Sp. z o.o. 10.000 zł. tytułem zadatku, i zobowiązali się do zapłaty dalszej kwoty zadatku 40.000 zł. do 29 kwietnia 2015 r. Przy zawarciu umowy powodowie otrzymali projekt aktu notarialnego umowy przedwstępnej przeniesienia własności i umowy o wybudowanie budynku mieszkalnego z garażem. W dniu 27 kwietnia 2015 r. dokonali przelewu kwoty 40000 zł. na rzecz Towarzystwa (...) Spółki z o.o.

(Dowód: umowa z 15 kwietnia 2015 r., projekt aktu notarialnego k. 21 i nast., przelew k. 33, przelew k. 32,

Powodowie powiadomili pozwanego, że nie został im jeszcze przyznany kredyt, dlatego też w dniu 7 maja 2015 r. został podpisany aneks do umowy z 15 kwietnia 2015 r. W jego treści przesunięto termin podpisania umowy przedwstępnej przeniesienia własności nieruchomości oraz umowy o wybudowanie domu do 15 maja 2015 r. Wartość zadatku na poczet ceny budowy domu zwiększono do 60000 zł. Kwota 50 000 zł. była już zapłacona. Do zapłaty pozostało 10.000 zł. – w terminie do 15 maja 2015 r. Ponadto ustalono na 15 czerwca 2015 r. termin zapłaty kwoty 303900 zł. tytułem pierwszej raty za działkę na rzecz pozwanego oraz zapłaty za wybudowaną część domu na rzecz Towarzystwa (...) Spółki z o.o. Tego samego dnia podpisano także aneks nr (...), w którym powodowie zobowiązali się do zapłaty kwoty 30000 zł. z tytułu przeniesienia terminów umowy kredytu. Kwota ta miała zostać zwrócona w razie uruchomienia

pierwszej transzy kredytu. W dniu 10 maja 2015 r. powodowie przelali na rzecz Towarzystwa (...) Spółki z o.o. kwotę 40000 zł.

(dowód: Aneks nr (...) do umowy k. 27, aneks nr (...) do umowy k. 29.. potwierdzenie przelewu k. 31)

Na dwa dni przed podpisaniem umowy przedwstępnej jej projekt został przesłany drogą mailową do D. W. (...). W firmie tej pracowała także M. S. (1), która jako znajoma powoda oraz pośrednik w obrocie nieruchomościami konsultowała podejmowane przez powoda czynności. Zwróciła uwagę na konstrukcję umowy, która zakładała dokonanie dwóch czynności z dwoma odrębnymi podmiotami i nie odpowiadała swą treścią umowie deweloperskiej. Pozwany wyjaśniał, że osiedle było budowane jeszcze przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej i że wcześniej również takie umowy były zawierane i nie stanowiło to problemu. W projekcie były także nieścisłości dotyczące wysokości zadatku i terminu wpłaty poszczególnych transz.

(Dowód: zeznania świadka M. S. (1) - rozprawa z 6 września 2017 r. adn. 00:23:17, zeznania świadka D. W. – rozprawa z 6 września 2017 r. adn 01:07:08; 01:11:07, korespondencja mailowa k. 254 – 255, zeznania powoda D. K. (1) – rozprawa 12 stycznia 2018 r. adn. 01:18:12,

W dniu 15 maja 2015 r. powodowie oraz J. G. działający w imieniu pozwanego oraz Towarzystwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zawarli w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną przeniesienia własności oraz umowę o wybudowanie budynku mieszkalnego z garażem. W treści tej umowy:

Pozwany zobowiązał się w terminie 14 miesięcy od daty wpłaty na rachunek spółki kwoty 23 700 zł. przenieść na inwestorów tj. powodów prawo własności zabudowanej działki, pod następującymi warunkami:

- wybudowania w ramach umowy zawartej pomiędzy powodami a Towarzystwem (...) zagraniczną odpowiedzialnością budynku mieszkalnego wraz z garażem,
- zapłaty przez inwestorów tj. powodów całego wynagrodzenia na rzecz Towarzystwa (...) sp. z o.o.
- podpisania przez inwestorów protokołu odbioru robót budowlanych budynku i garażu od Towarzystwa (...) sp. z o.o.

Strony ustaliły wynagrodzenie za przeniesienie prawa własności działki na kwotę 72 148 zł 15 gr netto do której doliczone zostanie podatek VAT

Powodowie zobowiązali się do zapłaty na rzecz pozwanego na poczet wynagrodzenia za przeniesienie prawa własności działki kwoty 23 700 zł w terminie 7 dni od podpisania przez nich umowy kredytowej z bankiem nie później niż do dnia 15 czerwca 2015 roku

Towarzystwo (...) sp. z o.o. zobowiązała się w terminie 14 miesięcy od daty wpłaty na jej rachunek kwoty 280 000 w złotych na poczet wynagrodzenia wybudować budynek jako generalny wykonawca wg dokumentacji projektowej przekazanej 7 maja 2015 roku inwestorom.

Ustalono wynagrodzenie za wybudowanie domu mieszkalnego z garażem na kwotę 482 407 zł 41 gr się. Potwierdzono przy tym, że kwota 60 000 zł została już wpłacona tytułem zadatku. Ustalono dalsze terminy płatności ceny za wybudowanie budynku mieszkalnego wraz z garażem, przy czym pierwsza transza w kwocie 259 444 zł 44 gr miałyby być zapłacone w terminie 7 dni roboczych od daty podpisania przez powodów umowy kredytowej z bankiem nie później niż do 15 czerwca 2015 r.

(Dowód: umowa k. 34 i nast.)

Powód przedłożył umowę pośrednikom finansowym m.in. z agencji (...) celem przedstawienia jej w bankach jako załącznik do wniosku kredytowego. Banki odmawiały pozytywnego rozpatrzenia wniosku, wskazując, że umowa jest

sprzeczna z tzw. ustawą deweloperską. (...) Bank wskazał, że cena działki pozostaje w rażącej dysproporcji do wyceny przeprowadzonej na zlecenie Banku.

(Dowód: zeznania świadka M. S. (1) – rozprawa 6 września 2017 r. adn. 00:27:28 i nast ; zaświadczenie (...) Bank l. 140, zeznania świadka A. K. (1) - rozprawa z 24 listopada 2017 r. adn. 01:10:35, zeznania powoda – rozprawa z 12 stycznia 2018 r. adn. 01:22:57

W związku z brakiem pozytywnych decyzji co do uzyskania kredytu działająca w jego imieniu M. S. (1) zasygnalizowała problem J. G.. Ten przedstawił stanowisko swoich prawników co do tego, że skoro inwestycja była rozpoczęta przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej, to nie odnosi się do niej uregulowania tej ustawy. Zaproponował jednak pomoc doradcy finansowego M. W., który był mieszkańcem Osiedla (...).

(Dowód: zeznania świadka M. S. (1) – rozprawa z 6 września 2017 r. adn. 00:31:43)

M. W. był doświadczonym doradcą finansowym. Oceniał, że z uwagi na wysokie dochody, przekraczające kwotę 15000 zł. miesięcznie, powodowie posiadają zdolność kredytową. M. W. konsultował się z analitykami różnych banków, którzy wskazywali na niezgodność umowy przedwstępnej z ustawą deweloperską.

(Zeznania świadka M. W. – rozprawa z dnia 24 listopada 2018 r. kadn. 00:14:37)

Pomiędzy stronami z udziałem doradców toczyły się rozmowy dotyczące zmiany treści umowy.

(Dowód: korespondencja mailowa k. 249 – 253, 242,

Powodowie w we wskazanym w umowie z 15 maja 2015 r. terminie wyznaczonym na 15 czerwca 2015 r. nie zapłacili należnych pozwanemu oraz Towarzystwu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością kwot. W związku z trudnościami z uzyskaniem kredytu umową z 1 lipca 2015 r. strony, a także Towarzystwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zmieniły terminy płatności wskazane w umowie przedwstępnej przesuwając je do 22 lipca 2015 r.

(Dowód: umowa z 1 lipca 2015 r. k. 50)

Banki nie akceptowały przyjętej przez strony konstrukcji umowy z 15 maja 2015 r. (wiążącej się z budową na działce nie stanowiącej własności inwestora) i odmawiały finansowania inwestycji. Po rozmowach stron, przy udziale M. S. (1), M. W. oraz notariusza P. L., zdecydowano o zmianie zapisów umowy. Były rozważania dotyczące zawarcia umowy deweloperskiej, ale to wiązało się zdaniem powoda oraz notariusza wiązała się z wieloma komplikacjami – związanymi między innymi z tym, że funkcjonowały dwie spółki (pозwana oraz Towarzystwo (...) Sp. z o.o.) i należałoby zdecydować, która jest deweloperem. Ostatecznie przyjęto koncepcję, w której powodowie uzyskaliby własność działki i jako inwestorzy zleciłiby budowę Towarzystwu (...) Sp. z o.o. Tę koncepcję powodowie konsultowali z doradcą M. W. oraz A. K. (1), którzy dysponowali projektem umowy.

(Dowód: korespondencja mailowa – k. 248, 241, zeznania świadka M. S. (1) - rozprawa z 6 września 2017 r. – adn. 00:36:40 i nast., zeznania powoda – rozprawa z 12 stycznia 2018 r. adn. 01:32:52, zeznania J. G. – rozprawa 12 stycznia 2018 r. adn. 02:36:03,

W dniu 22 lipca 2015 r. przed zastępcą notariusza P. L.– A. Z., zostały zawarte dwie umowy:

- umowa rozwiązania umowy przedwstępnej przeniesienia własności oraz zmiana umowy o wybudowanie budynku mieszkalnego z garażem, (k.64 i nast.) dalej jako umowa rozwiązania i zmiany z 22 lipca 2015 r.
- umowa przedwstępna sprzedaży. (k. 57 i nast.) – dalej jako umowa przedwstępna z 22 lipca 2015 r.

W umowie rozwiązania i zmiany strony rozwiązały umowę przedwstępną sprzedaży 15 maja 2015 r.

W umowie przedwstępnej z 22 lipca 2015 r. pozwana zobowiązała się do sprzedaży w terminie do 12 sierpnia 2015 r. na rzecz powodów działki (...) wraz z nakładami na budowę domu z garażem za cenę 403670 zł. 20 gr. (brutto). Z tego kwota 126452 zł. 58 gr. stanowiła cenę nakładów na budowę domu z garażem, zaś kwota 277217 zł. 62 gr. stanowiła cenę gruntu z uzbrojeniem i poniesionymi kosztami zabezpieczenia skarpy.

Strony ustaliły, że część ceny w kwocie 90000 zł. (w tym podatek VAT) została zapłacona w ten sposób, że kwota ta wpłacona przez powodów na rzecz Towarzystwa (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością została przez tę spółkę w dniu 22 lipca 2015 r. przekazana na rzecz pozwanego. Jednocześnie strony ustaliły, że kwota ta stanowi zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. Pozostała część ceny tj. 313670 zł. 20 gr. miała zostać zapłacona przez powodów na rzecz pozwanego w terminie 3 dni od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.

(Dowód: umowa przedwstępna sprzedaży z 22 lipca 2015 r. k. 57 i nast.)

Wskazana w treści aktu notarialnego cena sprzedaży działki nie była wskazana w projekcie przedstawionym powodowi i jego doradcom. Stanowiła ona zaskoczenie dla powoda w dniu podpisania aktu. Była bowiem wielokrotnie wyższa niż cena działki wynikająca z aktu z 15 maja 2015 r. (73 48 zł. 15 gr. + VAT). Jednocześnie obniżono cenę za wybudowanie budynku. Kwoty wskazane w aktach notarialnych wyliczał pozwany. W okresie pomiędzy kwietniem a lipcem stan zaawansowania prac budowlanych się nie zmienił. Zmiana pierwotnej treści umów stwarzała dla pozwanego, a w zasadzie dla J. G. ryzyko, że powód nabędzie działkę i zrezygnuje w powierzenia wykonawstwa spółce Towarzystwo (...). Dlatego część ceny za wybudowanie domu „przeniesiono” do ceny działki. Suma kwot z umowy sprzedaży działki i umowy o budowę pozostawała bez zmian.

(Dowód: zeznania świadka M. S. (1) – rozprawa z dnia 6 września 2017 r. adn. 00:38:59, 00:45:43, zeznania świadka P. L. – rozprawa z dnia 12 stycznia 2018 r. adn. 00:44:07, zeznania powoda D. K. (1) – rozprawa 12 stycznia 2018 r. adn. 01:32:52, zeznania J. G. – rozprawa z 12 stycznia 2018 r. and. 02:44:27, adn. 02:22:35; 02:32:12,

W umowie rozwiązania i zmiany z 22 lipca 2015 r. zmieniono umowę o wybudowanie domu mieszkalnego z garażem zawartą z Towarzystwem (...) Spółką z o.o. Spółka ta zobowiązała się pod warunkiem zawarcia do 12 sierpnia 2015 r. umowy sprzedaży z pozwanym, działki (kw. (...)) w terminie 14 miesięcy od wpłaty na rachunek pozwanego kwoty 313670 zł. wybudować jako generalny wykonawca dom z garażem. Kwota ta, jak wynikało z umowy przedwstępnej sprzedaży z 22 lipca 2015 zawartej pomiędzy powodami a pozwanym miała stanowić resztę ceny sprzedaży działki, obejmującej wartość gruntu wraz z uzbrojeniem i kosztami zabezpieczenia skarpy oraz wartość dotychczasowych nakładów na budowę domu. Wynagrodzenie za budowę domu z garażem ustalono na kwotę 181786 zł. 85 gr. , pomimo tego, że stan zaawansowania prac się nie zmienił od maja 2015 r.

(Dowód: umowa rozwiązania i zamiany k. 64 i nast.)

Dokumenty umów zawartych przez powoda zostały przedstawione bankom celem rozpoznania wniosków kredytowych. Sprawą załatwienia kredytu zajmował się M. W. oraz A. K. (1). Zwróciła uwagę, że umowy nie są zgodne z przepisami ustawy deweloperskiej. Zweryfikowała przyczynę odmowy udzielenia powodom kredytu przez (...) Bank. Z uzyskanych przez nią informacji wynikało, że odmowa z wiosny 2015 r. była podyktowana konstrukcją umowy.

A. K. (1) z uwagi na status powoda oraz swoją wieloletnią współpracę z (...) skierowała wniosek kredytowy właśnie do tego banku. Rozpatrywanie wniosku trwało znacznie dłużej niż standardowo. Bank przeprowadził własną wycenę nieruchomości, z której wynikało, że wartość rynkowa działki z fundamentami na dzień oględzin wynosiła 378000 zł. Natomiast wartość całej inwestycji 794000 zł. (k. 238), zaś w stanie deweloperskim 707000 zł. Po sporządzeniu wyceny w dalszym ciągu trwała korespondencja pomiędzy bankiem (...), A. K. (1), M. W., a Towarzystwem (...) – dotycząca potrzebnej dokumentacji.

(Dowód: korespondencja mailowa k. 240, k. 239, 238, 233 – 237, zeznania świadka M. S. (1) – rozprawa z 6 września 2017 r. adn. 00:56:42, zeznania świadka A. K. (1) – rozprawa z 24 listopada 2017 r. adn. 01:20:31, 01:26:31, zeznania powoda D. K. (2) – rozprawa z 12 stycznia 2018 r. adn. 01:44:46 i nast.,

W październiku 2015 r. powód przebywał blisko miesiąc w Tajlandii. Pismem z 22 października 2015 r. pozwany wezwał powodów do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w wykonaniu umowy z 22 lipca 2015r. Powód wyznaczył termin na 3 listopada 2015 r. Powód odmówił stawienia się do notariusza celem podpisania umowy, proponując termin spotkania na 13 listopada 2015 r. celem „omówienia zasad dalszej współpracy”. W dalszym ciągu trwała korespondencja między stronami dotycząca terminu spotkania. W dniu 3 listopada 2015 r. sporządzona notarialny protokół niestawiennictwa powodów celem zawarcia umowy sprzedaży. Pismem z 13 listopada 2015 r. pozwany oświadczył, że odstępuje od umowy przedwstępnej z 22 lipca 2015 r. z przyczyn leżących po stronie powodów, oraz że zachowuje wpłacony zadatek. W uzasadnieniu swego stanowiska pozwany wskazał, że umowa przedwstępna przewidywała termin zawarcia umowy ostatecznej do 12 sierpnia 2015 r. Mimo to pozwany czekał na zawarcie umowy. Powodowie nie wykazywali dostatecznego zaangażowania w doprowadzeniu do zawarcia umowy i nie stawili się na jej podpisanie w wyznaczonym terminie. Dalsza zwłoka w zawarciu umowy mogłaby narazić Zarząd na zarzut działania na szkodę spółki.

(Dowód: pismo z 22 października 2015 r. k. 75, korespondencja mailowa k. 76 – 80, akt notarialny k. 82,, mail k. 86, zeznania J. G. – rozprawa 12 stycznia 2018 r. adn. 02:36:03,

20 listopada 2015 r. pozwany dokonał zbycia nieruchomości na rzecz osoby trzeciej. (Dowód: zeznania J. G. – rozprawa 12 stycznia 2018 r. adn. 02:46:59,

(Dowód: zeznania świadka P. L. – rozprawa z 12 stycznia 2018 r. adn. 00:30:11,

(...) w dniu 3 grudnia 2015 r. podjął ostateczną decyzję o odmowie udzielenia kredytu pozwany. Konstrukcja umów była wyjaśniana w korespondencji mailowej pracownikom banku. Ostatecznie analityk banku stanął na stanowisku, że bank nie finansuje celów mieszkaniowych (zakup+generalny wykonawca) tylko zakup od dewelopera lub zakup na rynku wtórnym domu w budowie + dokończenie przez klienta.

(Dowód: korespondencja mailowa k. 133- 138, zaświadczenie k. 139)

Pomimo złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy pozwany zaproponował rozmowy na temat sprzedaży innego domu. 11 grudnia 2016 r. odbyło się spotkanie storn w tej sprawie. W dalszym ciągu trwała korespondencja mailowa pomiędzy stronami dotycząca możliwości nabycia innego domu z zaliczeniem wpłaconej kwoty 90000 zł. na poczet ceny. Ostatecznie powodowie nie wyrazili zainteresowania inną nieruchomością.

(Dowód: pismo z 13 listopada 2015 r, mail z 15 marca 2016 r. k 120, mail k. 121, 122, 123, zeznania powoda D. K. (1) – rozprawa z 12 stycznia 2018 r. adn. 01:55:52,

Pismem z 2 sierpnia 2016 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 90000 zł. pobranej na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży. Powoływali się na to, że z uwagi na narzuconą przez pozwanego konstrukcję umowy nie mogli uzyskać kredytowania zakupu. Wyznaczyli termin 5 dni do zapłaty żądanej kwoty.

(Dowód: wezwanie do zapłaty k. 87.)

Ocena dowodów

Okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd ustalił na podstawie zaofiarowanych przez strony dowodów.

Treść zawartych pomiędzy stronami umów nie była sporna. Wynikała z przedłożonych aktów notarialnych. Sąd analizował także treść załączonej korespondencji mailowej. Pozwoliło to na weryfikację okoliczności wskazywanych

przez świadków oraz strony -w szczególności co do czasu poszczególnych uzgodnień między stronami oraz osób biorących w nich udział (np. korespondencja poprzedzająca umowę z 15 kwietnia 2015 r. oraz umowę z 22 lipca 2015 r.). Korespondencja mailowa z bankiem oraz zaświadczenia z banków pozwoliły na weryfikację twierdzeń stron oraz zeznań świadków co do przyczyny odmowy udzielenia kredytu powodom.

Sąd na wniosek stron przeprowadził dowód z zeznań świadków. Sąd zasadniczo dał wiarę wszystkim świadkom, choć w sposób niedokładny oraz niespójny podawali czas określonych zdarzeń. Sąd miał jednak na uwadze, że cała sytuacja rozwijała się na przestrzeni kilku miesięcy (od kwietnia 2015 r. do grudnia 2015 r.). Dla świadków, jakkolwiek zaangażowanych w sprawę, nie były to zdarzenia zajmujące priorytetowe miejsce w ich życiu, a tym samym w ich pamięci. Toteż niekiedy ich zeznania nie były spójne – np. co do tego kiedy i do jakiego banku były kierowane poszczególne wnioski kredytowe. Jednak korespondencja mailowa oraz inne dokumenty pozwalają na odtworzenie wraz z zeznaniami świadków spójnego przebiegu wydarzeń. Wszyscy świadkowie podkreślali, że konstrukcja zawartych pomiędzy stronami umów stanowiła przeszkodę do uzyskania kredytu przez powodów.

Sąd pominął zeznania świadka B. W. – pracownicy pozwanego. (rozprawa z 24 listopada 2017 r. adn. 01:49:53). Świadek nie była zorientowana w kwestiach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (np. co do przyczyna odmowy kredytowania). Potwierdziła jedynie okoliczności bezsporne: sprzedaż domów przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej, zawieranie umów przez obie spółki, fakt odbywania rozmów strona z udziałem innych osób. Podkreślali także, że powód (lub jego przedstawiciele) mieli dostęp do projektów dokumentów przed ich podpisaniem przez powodów.

Sąd przeprowadził także dowód z przesłuchania stron. W ocenie Sądu zarówno zeznania powoda, jak i pozwanego pozostają wiarygodne. Każda ze stron przedstawiała własny punkt widzenia na przebieg zdarzeń. Ich zeznania pozostawały jednak zbieżne co do zasadniczych faktów – związanych z brakiem akceptacji przez bank przyjętych konstrukcji umów.

Podstawa prawna wyroku.

W ocenie Sądu żądanie powodów zasługuje na uwzględnienie.

Powodowie żądanie zapłaty kwoty 90000 zł. wywodzili z nieważności zawartych między stronami umów. Skoro zadatek został wręczony przy zawarciu umowy nieważnej podlega zwrotowi jako świadczenie nienależne.

Instytucję świadczenia nienależnego regulują przepisy Tytułu V Księgi Trzeciej Kodeksu Cywilnego.

Zgodnie z art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Zasady zwrotu nienależnego świadczenia określa art. 405 k.c. z mocy odesłania zawartego w art. 410 § 2 k.c. W myśl tego przepisu kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe do zwrotu jej wartości.

Dalsze przepisy określają okoliczności niweczące roszczenie o wydanie korzyści. Jednakże strona pozwana nie powoływała się na jakiegokolwiek tego rodzaju okoliczności. Toteż pozostaną one poza rozważaniami Sądu.

Zgodnie z art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. § 2 stanowi, że nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Poza tym w odniesieniu do umów, granice ich swobody wyznacza art. 353¹kc., w myśl którego strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek e prawny według swego uznania , byleby treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie, ani zasadom współżycia społecznego.

Zdaniem Sądu ocena ważności umowy winna odbywać się w kontekście okoliczności jej zawarcia. Zgodnie bowiem z art. 56 k.c. czynność prawna wywołuje skutki nie tylko w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, zasad współżycia społecznego oraz z ustalonych zwyczajów. Nie można zatem treści czynności prawnej odrywać od skutków jakie ona ma wywołać, nie tylko ze względu na samą treść oświadczenia woli stron zawartej w umowie, ale także ze względu na szeroko pojęty cel umowy, który nie jest w niej wprost wyrażony.

Jak wynika z dokonanych przez Sąd ustaleń pozwana spółka jest przedsiębiorcą, która zajmuje się budową i sprzedażą lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych. Zaangażowanie w tę działalność dwóch spółek, które faktycznie łączy osoba J. G. miało na celu ograniczenie możliwości dochodzenia roszczeń przez nabywców w związku z zawartymi umowami. Proces budowlany na Osiedlu (...) rozpoczął się na początku lat dwutysięcznych, sprzedano część domy. Po wejściu w życie tzw. ustawy deweloperskiej aż do czasu transakcji z powodami nie zostały sprzedane żadne domy. Transakcja objęta sporem w niniejszej sprawie była pierwszą po wejściu w życie nowych przepisów. Powodowie zamierzali kupić dom. Byli przekonani, że mają do czynienia z deweloperem – w potocznym rozumieniu tego słowa, które zresztą pozostaje zbieżne z definicją ustawową określoną w art. 3 pkt 1) ustawy deweloperskiej. Zakup domu zamierzali finansować z kredytu. Umowy zawierane przez powodów były badane przez banki. Umowy podlegały zmianie w zakresie konstrukcji oraz składowych ceny. Wnioski kredytowe powodów zostały załatwione negatywnie z uwagi na przyjętą konstrukcję umów i rozbieżność ceny za grunt z wartością zweryfikowaną przez bank.

Tak określony kontekst stosunku prawnego pomiędzy stronami pozwala na uznanie kluczowej z punktu widzenia roszczenia umowy przedwstępnej sprzedaży z 22 lipca 2015 r. (Rep. A(...)) za nieważną.

Sąd podziela stanowisko powodów co do tego, że zawarta między stronami umowa zmierzała do obejścia przepisów ustawy deweloperskiej. Ustawa ta miała na celu stworzenie instrumentów ochrony nabywcy, z którego środków korzysta deweloper na realizację przedsięwzięcia. W uzasadnieniu projektu zaznaczono, że brak odpowiednich regulacji powodował, że faktyczne ryzyko przedsięwzięcia przenoszono na nabywcę, który w razie niepowodzenia miał nikłe szanse na uzyskanie prawa własności lokalu, czy domu. Pozostawał często natomiast z obowiązkiem spłaty kredytu. Dlatego też ustawa wprowadziła szereg mechanizmów zmierzających do ochrony nabywcy. Ustawa ta niewątpliwie wypełnia konstytucyjną dyrektywę ochrony konsumenta (art. 76 Konstytucji).

Warto przy tym podkreślić, że przepisy ustawy nie wyłączają zasadniczo jej stosowania do przedsięwzięć, które rozpoczęły się przed dniem jej wejścia w życie. Art. 38 ustawy stanowi jedynie, że w przypadku przedsięwzięć deweloperskich, w odniesieniu do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed dniem wejścia w życie ustawy, deweloper w prospekcie informacyjnym zamieszcza w sposób widoczny dla nabywcy informację o braku stosowania środków ochrony, o których mowa w art. 4.

Ustawa deweloperska definiuje takie pojęcia jak:

- deweloper - przedsiębiorca w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.2)), który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia prawa, o którym mowa w art. 1, i przeniesienia tego prawa na nabywcę;
- nabywca - osoba fizyczna, która na podstawie umowy deweloperskiej uprawniona jest do przeniesienia na nią prawa, o którym mowa w art. 1, oraz zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa;

- umowa deweloperska - umowa, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa, o którym mowa w art. 1, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa;

- przedsięwzięcie deweloperskie - proces, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy ustanowione lub przeniesione zostaje prawo, o którym mowa w art. 1, obejmujący budowę w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.3)) oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania, a w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której realizowana ma być budowa, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów budowlanych i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami; częścią przedsięwzięcia deweloperskiego może być zadanie inwestycyjne dotyczące jednego lub większej liczby budynków, jeżeli budynki te, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną;

Pozwana pomimo wejścia w życie utrzymując konstrukcję, w której jeden podmiot pozostaje właścicielem nieruchomości gruntowej, zaś drugi wykonawcą robot budowlanych zleczanych przez inwestora (nabywcę), w istocie obchodziła regulacje ustawy deweloperskiej. Oczywistym jest, że obie spółki łączyła osoba J. G., który poprzez te podmioty w istocie realizował przedsięwzięcie deweloperskie. Jakkolwiek z punktu widzenia li tylko prawa cywilnego narzucona przez pozwanego konstrukcja pozostawała poprawna, to w świetle pozostałych regulacji i konstytucyjnej ochrony konsumenta nie może zostać zaakceptowana.

Nie można także pomijać okoliczności, że zawarte umowy podlegały weryfikacji przez banki, które miały udzielić kredytu. W ocenie Sądu w świetle powołanego art. 56 k.c. należy mieć na uwadze nie tylko cywilno-prawny cel umowy, lecz także jej cel ekonomiczny. Sąd konsekwentnie obstaje przy stanowisku, że wynikającego z umowy stosunku prawnego stron, nie można odrywać od rzeczywistości społecznej, czy ekonomicznej w której zaistniał. A oceny ważności umowy nie należy opierać jedynie na opartej na literze dokumentu egzegezie. Trzeba mieć na uwadze nie tylko skutki umowy, które są w niej bezpośrednio wyrażone, ale także te które wywołuje ona w związku ze znalezieniem się w obrocie prawnym, choć poza ścisłymi relacjami stron. Poza tym należy pamiętać, że zasada swobody umów doznaje ograniczeń w kontekście konstytucyjnej zasady ochrony konsumenta.

Oczywistym jest, że najczęściej zakup domu na rynku pierwotnym jest finansowany ze środków pochodzących z kredytu. Dlatego też zawarta pomiędzy przedsiębiorstwem (deweloperem) a nabywcą (konsumentem) umowa musi być na tyle jasna, precyzyjna i korzystna dla konsumenta, aby stała się wiarygodna dla banku udzielającego kredytu. Jest to jeden z celów umowy, choć leżący poza sferą bezpośrednich relacji stron.

Jak wynika z dokonanych przez Sąd ustaleń zarówno umowa przedwstępna, jak i pozostałe umowy zawierane przez spółki związane z J. G. były przedmiotem analizy banków. Przyjęta konstrukcja stała się przyczyną odrzucenia wniosku kredytowego. Oznacza to, że stosunek prawny łączący powodów z pozwaną spółką oraz Towarzystwem (...) nie był dla banków wiarygodny – w kontekście zabezpieczenia roszczenia związanego z finansowaniem inwestycji. Umowa (w tym także umowa przedwstępna z 22 lipca 2015 r.) została przez bank oceniona jako niewiarygodna. Nie spełniła więc swojego celu, jakim było umożliwienie uzyskania kredytu przez nabywców.

Umowa przedwstępna z 22 lipca 2015 r. została zakwestionowana przez kredytodawcę także z tego powodu, że cena za działkę z wybudowanym fundamentem domu była zawyżona w stosunku do wartości rynkowej. Warto podkreślić, że cena ta uległa istotnemu podwyższeniu w stosunku do umowy pierwotnej. Zabieg ten – narzucony przez pozwanego – miał na celu zapewnienie pozyskania środków już w pierwszej fazie przedsięwzięcia ((tj. po wybudowaniu jedynie fundamentów) , w związku z przeniesieniem własności działki. W poprzednich wersjach umów cena za działkę nie przekraczała 80000 zł., natomiast wynagrodzenie za wybudowanie domu było znacznie wyższe. Określona w umowie cena za grunt z fundamentem została zweryfikowana przez banki. Pozostawała ona nieadekwatna do wartości rynkowej – zarówno w umowie z 15 maja 2015 r. , jak i w umowie z 22 lipca 2015 r. Umowa z 22 lipca 2015 r. pozostawała rażąco krzywdząca dla powodów, skoro mieli obowiązek zapłacić za nieruchomość cenę przekraczającą

wartość rynkową. Dodatkowo zawarcie umowy przedwstępnej z 22 lipca 2015 r. było związane z obowiązkiem powierzenia wybudowania budynku za ściśle określoną cenę Towarzystwu (...) - spółce również związanej z J. G.. Taka sytuacja wskazuje jednoznacznie na to, że pozwany jako przedsiębiorca zmierzał do ochrony swego interesu kosztem interesu konsumenta.

Mając zatem na uwadze, że umowa przedwstępna z 22 lipca 2015 r.:

- a) zmierzała do obejścia ustawy deweloperskiej,
- b) nie spełniała warunku wiarygodności (tj. nie nadawała się do realizacji jednego z jej celów, jakim było uzyskanie kredytu przez nabywców),
- c) zawierała nieadekwatną w stosunku do wartości rynkowej cenę
- d) naruszała interes konsumenta

jest nieważna z uwagi na niezgodność z prawem (pkt. d) – art. 76 Konstytucji), zmierzanie do obejścia prawa (pkt a) – ustawa deweloperska) oraz naruszenie zasad współżycia społecznego (pkt c) i d))

Skoro zatem zadatek został wpłacony na podstawie nieważnej czynności prawnej – podlega zwrotowi jako świadczenie nienależne.

Abstrahując od powyższych rozważań należy wskazać także, że nieruchomości, która była przedmiotem transakcji stron została zbyta na rzecz osoby trzeciej. Pozwana spółka nie poniosła zatem szkody wynikającej z braku realizacji umowy.

Zobowiązanie, do zapłaty z tytułu zwrotu świadczenia nienależnego ma charakter zobowiązania bezterminowego. Jego wymagalność należy więc określić na podstawie dyspozycji art. 455 kc., który stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 90000 zł. pismem z 2 sierpnia 2016 r. wyznaczając termin spełnienia świadczenia na 7 sierpnia 2016 r. Od dnia następnego pozwany pozostaje w opóźnieniu, co uzasadnia zasądzenie na podstawie art. 481 k.c. odsetek ustawowych za opóźnienie.

Koszty procesu

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 7200 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego – zgodnie z § 2 pkt 6) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 z późn. zm.). – brzmieniu z dnia wniesienia pozwu.

Sąd nie orzekł o obowiązku zwrotu opłaty.