

Sygnatura akt XII C 2290/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 29 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Hoffa

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Krystyna Wojciechowska-Trawka

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2017 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa T. K. /PESEL: (...)/

przeciwko (...) Developer I Spółka z o.o. z siedzibą w L. /KRS: (...)

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 164.000 zł /sto sześćdziesiąt cztery tysiące złotych/ z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 9 listopada 2016 r. do dnia zapłaty.

II. W pozostałej części powództwo oddala.

III. Kosztami postępowania obciąża pozwanego, z wyłączeniem poniesionych przez powoda kosztów związanych z postępowaniem zażaleniowym, i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 15.417 zł /piętnaście tysięcy czterysta siedemnaście złotych/.

/-/ E. Hoffa

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 października 2016 r. powód T. K. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Developer I spółki z ograniczoną odpowiedzialnością kwoty 164.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 20 września 2016 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powód wskazał, że zawarł z pozwanym umowę deweloperską na podstawie której pozwany zobowiązał się wybudować i przenieść na powoda prawo własności lokalu mieszkalnego w oznaczonym w umowie terminie. Pozwany nie wywiązał się z powyższych obowiązków umownych wobec czego powód odstąpił od umowy i zażądał zwrotu kwot wpłaconych tytułem ceny za lokal wraz z odsetkami.

Nakazem zapłaty z dnia 27 października 2016 r. wydanym w postępowaniu upominawczym Sąd Okręgowy nakazał pozwanemu aby zapłacił powodowi kwotę 164.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 września 2016 r. oraz kosztami procesu w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia nakazu albo wniósł w tym terminie sprzeciw.

W ustawowym terminie pozwany wniósł sprzeciw od ww. nakazu zapłaty domagając się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powoda na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany podniósł, że żądanie pozwu nie znajduje podstaw bowiem wobec braku spełnienia warunkujących możliwość odstąpienia przez powoda od umowy, odstąpienie to było bezskuteczne. Ponadto, z ostrożności procesowej pozwany podniósł zarzut pozorności oświadczenia powoda o odstąpieniu od umowy.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 30 maja 2014 r. strony postępowania zawarły umowę deweloperską nr rep.(...) (zwaną dalej „umową”) na podstawie której pozwany zobowiązał się wybudować i przenieść na powoda prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) (zwanego dalej „lokałem”) w budynku nr (...) na nieruchomości położonej w L. objętej księgą wieczystą nr (...).

Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy pozwany zobowiązał się, w ramach działalności gospodarczej swojego przedsiębiorstwa wybudować lokal w terminie najpóźniej do dnia 31 marca 2015 r.

Zgodnie z § 4 umowy strony zobowiązały się ustanowić w terminie 90 dni od dnia wydania lokalu w posiadanie kupującego (powoda), nie później niż do dnia 30 września 2015 r., odrębną własność lokalu, zaś pozwany zobowiązał się najpóźniej w tym terminie przenieść na rzecz powoda prawo własności lokalu wraz ze związanym z tym lokalem ustawowo określonym udziałem w nieruchomości wspólnej oraz prawami niezbędnymi do korzystania z tegoż lokalu, o których to prawach mowa w art. 22 pkt 18 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (zwaną dalej „ustawą deweloperską”).

Zgodnie z § 5 umowy strony ustaliły cenę przedmiotu umowy na kwotę 276.092,10 zł wraz z mieszczącą się w tej kwocie sumą podatku od towarów i usług VAT – stawka 8%, wynoszącą 20.451,25 zł. Powód zobowiązał się uiszczać na rzecz pozwanego ww. kwoty, w częściach i terminach:

- kwotę 75.925,93 zł w terminie najpóźniej do dnia 13 czerwca 2014 r.,
- kwotę 75.925,93 zł w terminie najpóźniej do dnia 30 września 2014 r.,
- kwotę 75.925,93 zł w terminie najpóźniej do dnia 31 grudnia 2014 r.,
- kwotę 27.863,06 zł w terminie najpóźniej do dnia 31 marca 2015 r.,
- oraz kwotę 20.451,25 zł, stanowiącą należny podatek VAT w terminie ściśle określonym w umowie.

Zgodnie z § 5 ust. 5 tiret 6 umowy kupujący miał prawo odstąpić od umowy w przypadku nie przeniesienia na niego prawa własności lokalu, w określonym w umowie terminie (do 30 września 2015 r.), jednakże po upływie 120 – dniowego terminu wyznaczonego dodatkowo stronie sprzedającej na przeniesienie tego prawa.

Zgodnie z § 5 ust. 7 tiret 2 umowy, strony ustaliły, że oświadczenie woli nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej.

Bezsporne, dowód: uwierzytelniona kserokopia umowy deweloperskiej z dnia 20.05.2014 r. (k.13-24) wraz z załącznikami (k.25-32)

Roszczenie powoda o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu i przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu zostało ujawnione w księdze wieczystej nr (...).

Bezsporne, dowód: odpis kw nr (...) (k. 114)

W dniu 3 czerwca 2014 r. powód dokonał przelewu kwoty 75.925,93 zł w ramach pierwszej raty ceny przedmiotu umowy.

Bezsporne, dowód: wydruk potwierdzenia przelewu (k.44)

W dniu 13 czerwca 2014 r. powód dokonał przelewu kwoty 6.074,07 zł w ramach części należnego podatku VAT od przedmiotu umowy.

Bezsporne, dowód: wydruk potwierdzenia przelewu (k. 45)

W dniu 15 marca 2015 r. powód dokonał przelewu kwoty 75.925,93 zł w ramach drugiej raty składającej się na cenę przedmiotu umowy oraz kwoty 6.074,07 zł w ramach drugiej części należnego podatku VAT od przedmiotu umowy.

Bezsporne, dowód: wydruk potwierdzenia przelewu (k.46), wydruk potwierdzenia przelewu (k.47)

Pismem z dnia 24 września 2015 r., doręczonym pozwanemu w dniu 28 września 2015 r., pełnomocnik powoda wezwał pozwanego do wykonania zobowiązań wynikających z umowy w terminie do dnia 2 października 2015 r., w tym do wybudowania i przeniesienia prawa własności lokalu na rzecz powoda, pod rygorem odstąpienia od umowy i zażądania zwrotu wpłaconej ceny.

Bezsporne, dowód: uwierzytelniona kserokopia wezwania z dnia 24.09.2015 r. wraz z potwierdzeniem odbioru (k.48-49)

Pismem z dnia 7 czerwca 2016 r., doręczonym pozwanemu dnia 9 czerwca 2016 r., powód złożył pozwanemu oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

Bezsporne, dowód: uwierzytelniona kserokopia pisma z dnia 7.06.2016 r. wraz z potwierdzeniem odbioru (k.50-51)

W odpowiedzi na powyższe pismo pozwany, pismem z dnia 9 sierpnia 2016 r. odmówił spełnienia żądania powoda, wskazując iż ten nie uregulował wymaganej ceny sprzedaży lokalu w ustalonych terminach, wzywając powoda do uregulowania należności oraz wskazując, że dokonane przez niego odstąpienie od umowy jest bezskuteczne. Ponadto pozwany wskazał, że dopiero po zapłacie całości ceny i odbiorze lokalu przez powoda możliwe będzie ustanowienie i przeniesienie na niego odrębnej własności lokalu, co miało nastąpić dnia 30 września 2016 r.

Bezsporne, dowód: uwierzytelniona kserokopia pisma pozwanego z dnia 9.08.2016 r. (k. 52)

Budowa lokalu była opóźniona w stosunku do czasu ustalonego w umowie o co najmniej od kilku miesięcy do 1 roku . Na koniec maja 2016 r. budowa przedmiotowej inwestycji nie była zakończona, gdyż trwały intensywne prace w obrębie hali garażowej pod budynkiem. Pozostały do wykonania roboty wykończeniowe w hali garażowej, izolacja termiczna płyt nad garażem oraz kanał odpowietrzający.

Bezsporne, dowód: kserokopia decyzji - pozwolenia na użytkowanie z dnia 30.05.2016 r. (k.53), zeznania powoda (k.254 i 277-279), zeznania świadka I. S. (k.274-275), zeznania świadka K. W. (k. 276-277)

Pismem z dnia 31 sierpnia 2016 r., doręczonym pozwanemu dnia 6 września 2016 r. pełnomocnik powoda złożył pozwanemu oświadczenie powoda z podpisem notarialnie poświadczonym zawierające zgodę na wykreślenie jego roszczenia z księgi wieczystej oraz podtrzymał oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

Bezsporne, dowód: uwierzytelniona kserokopia pisma pełnomocnika powoda z dnia 31.08.2016 r. (k.54) wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 55) i uwierzytelnioną kserokopią poświadczenia notarialnego (k.56 i 119-120)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o w/w dokumenty zgromadzone w aktach sprawy, zeznania świadków, oraz zeznania powoda.

Sąd jako wiarygodne i przydatne ocenił zgromadzone w niniejszej sprawie dokumenty prywatne i urzędowe, albowiem ich autentyczność, treść oraz moc dowodowa nie były kwestionowane przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Część z dokumentów została przedłożona w kserokopiach, których zgodność z oryginałem nie została poświadczona przez występujących w sprawie profesjonalnych pełnomocników (art. 129 § 2 k.p.c.). Jednak, jako że nie były one kwestionowane przez stronę przeciwną i nie budziły wątpliwości, to Sąd na podstawie art. 309 k.p.c. w ramach dowodu z dokumentów dopuścił dowód z tych kserokopii, mając na uwadze, że stanowią one dowód istnienia oryginałów o treści tożsamej z treścią kserokopii.

Za wiarygodne sąd uznał zeznania świadków I. S. i K. Z. te były spójne, logiczne i korespondowały zarówno ze sobą jak i z zeznaniami powoda.

Na rozprawie dnia 18 maja 2017 r. Sąd oddalił wnioszek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka D. S. z uwagi na to, że okoliczności na które świadek ten został powołany nie dotyczyły meritum sprawy. Nieistotne było bowiem w jakich terminach pozwany zawierał z innymi nabywcami umowy przeniesienia własności lokali w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego skoro spór w niniejszej sprawie dotyczy stricte powoda i termin przekazania lokalu powodowi był znany i w sprawie bezsporny. Ustalenia co do terminu przeniesienia własności lokali z innymi nabywcami nie mają w ogóle związku z przedmiotowym sporem. Bez znaczenia dla sprawy pozostają także kwestie dotyczące sposobu i źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego i spłaty kredytu. Istotą sporu nie było z jakich przyczyn pozwany nie był w stanie wykonać zobowiązania lecz sam fakt niewywiązania się z niego i związanych z tym uprawnień powoda. To samo dotyczy istnienia, wysokości oraz wymagalności roszczenia pozwanego o zapłatę ceny oraz odsetek. Mogło by to mieć znaczenie wyłącznie w sytuacji gdyby to pozwany dokonał odstąpienia od umowy i domagał się zapłaty od powoda. W niniejszym przypadku sytuacja była odwrotna. Wobec tego uznając wnioszek o przeprowadzenie dowodu z zeznań tego świadka za zbędny i zmierzający wyłącznie do zbędnego przedłużenia postępowania, podlegał on oddaleniu.

Za w pełni wiarygodne Sąd uznał także zeznania powoda. Z. te pokrywały się z relacją świadków oraz znajdowały potwierdzenie w przedłożonych w sprawie dokumentach.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo w przeważającym zakresie zasługiwało na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie powód T. K. domagał się zasądzenia od pozwanego ogółem kwoty 164.000 zł w tym: kwoty 151.851,86 zł tytułem zapłaconej pozwanemu częściowej ceny sprzedaży lokalu, oraz kwoty 12.148,14 zł tytułem uiszczanego pozwanemu podatku VAT od zapłaconej części ceny. Dochodzone pozwem roszczenia powód wywodził z faktu odstąpienia przez niego od zawartej z pozwanym umowy z dnia 30 maja 2014 r. rep.(...)

Na gruncie rozpoznawanej sprawy bezspornym było, że strony łączyła umowa z 30 maja 2014 r., której przedmiotem było wybudowanie i ustanowienie przez pozwanego odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienie własności tego lokalu na powoda. Na mocy tejże umowy powód zobowiązał się do zapłaty na rzecz pozwanego w ustalonych ratach kwoty 276.092,10 zł ceny sprzedaży lokalu.

Wobec tego nie budzi wątpliwości, że przedmiotowa umowa jest tak zwaną „umową deweloperską” – obecnie uregulowaną w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego tj. z dnia 8 kwietnia 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 555).

Jak zostało bezspornie ustalone, pozwany zobowiązał się, w ramach działalności gospodarczej swojego przedsiębiorstwa, wybudować lokal w terminie najpóźniej do dnia 31 marca 2015 r. i nie później niż do dnia 30 września 2015 r. ustanowić odrębną własność lokalu oraz przenieść na rzecz powoda prawo do jego własności wraz ze związanymi z tym lokalem pozostałymi uprawnieniami. Powód zobowiązał się natomiast do zapłaty ustalonej ceny za lokal w uzgodnionych terminach i ratach.

Strony ustaliły ponadto prawo do odstąpienia przez powoda od umowy w przypadku nie przeniesienia na jego rzecz prawa własności lokalu, w określonym w umowie terminie. Warunkiem odstąpienia było jednakże wyznaczenie stronie pozwanej dodatkowego 120 – dniowego terminu na przeniesienie tego prawa.

Jak zostało wykazane – w szczególności za pomocą dokumentacji przedłożonej w sprawie w postaci decyzji o pozwoleniu na użytkowanie z dnia 30 maja 2016 r. , zeznaniami zawnioskowanych przez pozwanego świadków – I. S. i K. W., jak również zeznaniami samego powoda, pozwany nie wykonał w terminie swoich obowiązków umownych. Budowa lokalu była opóźniona w stosunku do czasu ustalonego w umowie co najmniej od kilku miesięcy do roku

czasu – co wynika ze zgodnych zeznań świadków. Na koniec maja 2016 r. budowa przedmiotowej inwestycji nie była zakończona, gdyż trwały intensywne prace w obrębie hali garażowej pod budynkiem. Pozostały do wykonania roboty wykończeniowe w hali garażowej, izolacja termiczna płyt nad garażem oraz kanał odpowietrzający. Co więcej, sam pozwany w piśmie z dnia 9 sierpnia 2016 r. zadeklarował przeniesienie prawa własności do lokalu na rzecz powoda dopiero na datę 30 września 2016 r. – a więc w okresie o rok później niż zostało to ustalone w umowie, przyznając tym samym okoliczność wystąpienia znacznego opóźnienia.

Wobec tego należało uznać, że w terminie ustalonym w umowie – tj. do dnia 30 września 2015 r. pozwany nie wywiązał się z obowiązku przeniesienia na rzecz powoda prawa własności przedmiotowego lokalu, co uprawniało powoda do odstąpienia od umowy pod warunkiem wyznaczenia pozwanemu dodatkowego 120 – dniowego terminu na wykonanie tego obowiązku.

Wyznaczenie powyższego terminu nastąpiło pismem z dnia 24 września 2015 r., doręczonym pozwanemu dnia 28 września 2015 r. Pomimo upływu okresu znacznie przekraczającego czas wyznaczony – przeniesienie nie nastąpiło. Wobec tego, zaktualizowało się po stronie powoda prawo do odstąpienia od umowy. Powód odstąpił od umowy pismem z dnia 7 czerwca 2016 r. i potwierdził to odstąpienie dodatkowo w piśmie z dnia 31 sierpnia 2016 r.

Dla spełnienia dodatkowego warunku skuteczności odstąpienia, zgodnie z umową i ustawą koniecznym było wyrażenie zgody przez powoda na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym – oświadczenie w przedmiocie zgody zostało wyrażone w przepisanej formie wraz ze złożeniem ww. pisma powoda z dnia 31 sierpnia 2016 r.

W toku procesu pozwany kwestionował skuteczność odstąpienia przez powoda od umowy.

W pierwszej kolejności pozwany zarzucił brak spełnienia wymogu o którym mowa w art. 29 ust. 3 ustawy deweloperskiej tj. brak wyznaczenia pozwanemu 120 dniowego terminu do przeniesienia prawa w ten sposób, że wyznaczenie terminu nastąpiło jeszcze przed upływem terminu do przeniesienia własności lokalu – tj. przed 30 września 2015 r., a ponadto powód wyznaczył pozwanemu tylko 4 dni na spełnienie żądania tj. do dnia 2 października 2015 r.

W ocenie Sądu fakt złożenia wezwania na kilka dni przed upływem terminu do przeniesienia prawa własności lokalu tj. w dacie 28 września 2015 r. nie czyni go bezskutecznym w świetle postanowień umowy i przepisów ustawy. Znaczne opóźnienie pozwanego w budowie lokalu, długotrwałość procesu budowlanego jak również brak dochowania przez pozwanego poprzednio ustalonego terminu na zakończenie budowy (tj. 31 marca 2015 r.) czyniło oczywistym przekonanie, że przeniesienie prawa własności lokalu nie nastąpi w terminie. Różnica zaledwie kilku dni pomiędzy otrzymaniem wezwania a upływem terminu niewątpliwie nie mogła w sposób istotny wpłynąć na ten stan rzeczy. Pozwany nie może zatem wywodzić z tej okoliczności zarzutu, że wezwanie zostało złożone przedwcześnie. Rację ma powód, że nie wydawało się ekonomicznie ani racjonalnie uzasadnione dalsze pozbawione nadziei oczekiwanie do ustalonego terminu, że wykonanie umowy nastąpi skoro brak było ku temu jakichkolwiek obiektywnych podstaw. Co więcej, jak się następnie okazało, pozwany pismem z dnia 9 sierpnia 2016 r. sam przyznał okoliczność wystąpienia opóźnienia i zadeklarował ponowny, bardzo odległy termin - odbiegający aż o rok od pierwotnie ustalonego. Przekonanie powoda okazało się zatem w pełni słuszne.

W dalszej kolejności, za pozbawiony znaczenia należy uznać zarzut pozwanego, co do wyznaczenia przez powoda zbyt krótkiego, dodatkowego terminu na wykonanie umowy. Wbrew takiemu twierdzeniu uznać należy, że warunkiem odstąpienia od umowy jest skierowanie wezwania i sam upływ 120 dni od terminu ustanowienia prawa własności lokalu i jego przeniesienia na nabywcę. Nie ma potrzeby wskazywać stricte długości tego terminu w wezwaniu. W rozpoznawanej sprawie upływ terminu nastąpił 1 października 2015 r. natomiast oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało złożone najwcześniej w czerwcu 2016 r. Termin 120 dniowy upłynął zatem co najmniej dwukrotnie.

Przechodząc do oceny kolejnego zarzutu, dla skuteczności złożonego przez powoda oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie jest wymagane złożenie tego oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym –

żaden przepis prawa takiej formy nie wymaga. Forma pisemna z podpisami notarialnie poświadczonymi przewidziana jest wyłącznie dla oświadczenia o zgodzie nabywcy na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z księgi wieczystej – co wynika z literalnego brzmienia art. 31 ust. 1 ustawy deweloperskiej. Strony w umowie nie uregulowały tej kwestii odmiennie.

Nie jest także konieczne aby w sytuacji gdy nastąpił wpis roszczenia nabywcy o przeniesienie prawa własności nieruchomości do księgi wieczystej, oświadczenie o odstąpieniu od umowy zawierało w sobie jednocześnie zgodę na wykreślenia roszczenia. Nie ma bowiem przeszkód aby oświadczenia te zostały złożone osobno. Nie ma znaczenia, że zgoda na wykreślenie roszczenia z księgi wieczystej została załączona dopiero wraz z pismem z dnia 31 sierpnia 2016 r. Oświadczenie złożone w taki sposób należy uznać za złożone skutecznie i wywołujące przewidziane prawem skutki prawne.

Skuteczności dokonanego odstąpienia nie pozbawia także fakt, że pozwany zaoferował ostatecznie wydanie i przeniesienie prawa własności lokalu, tj. dopiero w dniu 16 sierpnia 2016 r. Oferta ta miała miejsce bowiem już po wypełnieniu się przesłanek do odstąpienia od umowy przez powoda, decyzja co do odstąpienia od umowy pozostawała już zatem od tego czasu wyłącznie w zakresie swobodnego uznania powoda i pozwany nie mógł mieć na nią żadnego wpływu. W przeciwnym razie prawo powoda do odstąpienia od umowy miało by charakter wyłącznie iluzoryczny, pozwany bowiem mógł by dowolnym momencie, zależnie od własnej woli zniweczyć to prawo.

Niezasadne jest także stanowisko pozwanego w zakresie w jakim podniósł on, że dopiero zapłata całości ceny ustalonej w umowie warunkowała zawarcie umowy przenoszącej własność. Po pierwsze, pozwany nie wzywał powoda do zapłaty pozostałych rat po upływie terminów płatności wyznaczonych umową. Nastąpiło to dopiero w sierpniu 2016 r. kiedy to powód podjął już decyzję o odstąpieniu od umowy. Poza tym, strony nie uzależniały prawa do odstąpienia od umowy przez powoda od zapłaty całej ceny sprzedaży. Kwestia ewentualnych opóźnień w płatności rat nie pozbawiała zatem powoda prawa do odstąpienia.

Nie zasługuje na uwzględnienie także zarzut pozorności oświadczenia powoda o odstąpieniu od umowy. Możliwość cofnięcia oświadczenia o odstąpieniu od umowy jest czynnością dyspozytywną stron i nie sposób z uprawnienia tego (choćby nawet powód zasugerował taki zamiar w celu wywarcia na pozwanym nacisku celem wykonania umowy lub zrekompensowania szkody wynikłej z opóźnienia) wywodzić, iż jest to oświadczenie złożone dla pozorów. Pozorność polega na ujawnionej i zaakceptowanej przez adresata oświadczenia woli różnicy między treścią oświadczenia, a wolą wywołania określonych skutków prawnych. W niniejszym przypadku powód składając oświadczenie woli o odstąpieniu dążył do rozwiązania stosunku prawnego umowy deweloperskiej łączącej strony i brak było jakiegokolwiek innej woli. Następnie cofnięcie tego oświadczenia nie może być poczytywane jako sugerujące iż jego złożenie było czynnością dla pozorów.

Na gruncie powyższych ustaleń uznać należało iż odstąpienie przez powoda od umowy łączącej go z pozwanym było skuteczne, zaś zarzuty pozwanego nie okazały się zasadne.

Zgodnie z art. 494 § 1 zdanie pierwsze k.c. strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy, a druga strona obowiązana jest to przyjąć.

Wobec treści powyższego przepisu za zasadne należało zatem uznać roszczenie powoda o zwrot przez pozwanego kwot uiszczonych w ramach ceny nabycia prawa własności do spornego lokalu mieszkalnego.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Orzekając o roszczeniu odsetkowym Sąd miał na uwadze okoliczność, że omawiane żądanie pozwu ma charakter nieterminowy, w związku z czym pozwany powinien spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.).

Prawnie skuteczne wezwanie nastąpiło 9 listopada 2016 r., czyli w dniu doręczenia odpisu pozwu /k.72/.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w punkcie I i II wyroku.

Na zasądzoną od pozwanego na rzecz powoda kwotę 15.417 zł składa się: kwota 8.200 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu obliczona zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, kwota 7.200 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego będącego radcą prawnym obliczona na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015.1800), oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Koszty postępowania powinien ponieść pozwany, który przegrał proces, z wyłączeniem jednak poniesionych przez powoda kosztów związanych z jego zażaleniem nie uwzględnionym przez sąd II instancji /k.230-234- postanowienie o oddaleniu zażalenia z uzasadnieniem/.

Z tej przyczyny o kosztach postępowania orzeczono, w punkcie III wyroku, na podstawie art. 100 k.p.c.

/-/ E. Hoffa