

Sygn. akt I C 1909/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2013r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Adam Maciński

Protokolant : Robert Purchalak

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2013r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa **A. C. i I. B.**

przeciwko (...) **Spółka Komandytowa z siedzibą we W.**

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) Spółki Komandytowej z siedzibą we W. na rzecz powodów A. C. i I. B. łącznie kwotę 152.731,40 zł (sto pięćdziesiąt dwa tysiące siedemset trzydzieści jeden złotych i czterdzieści groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12.10.2012r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów łącznie kwotę 3.717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1909/12

UZASADNIENIE

Powodowie A. C. i I. B. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od strony pozwanej (...) Spółki Komandytowej z siedzibą we W. kwoty 152.731,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia wniosku o zabezpieczenie powództwa do dnia zapłaty tytułem zwrotu wpłaconego stronie pozwanej świadczenia związanego z zakupem lokalu mieszkalnego. Wnieśli także o zasądzenie na ich rzecz kary umownej w wysokości 3 % wartości lokalu netto tj. kwoty 7.473,83 zł oraz kwoty 1.206 zł tytułem odszkodowania za poniesione koszty sporządzonej notarialnie umowy przyrzeczonej.

W uzasadnieniu wskazali, iż w dniu 7 października 2010r. zawarli z (...) Sp. z o.o. we W. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz ze stanowiskiem postojowym w nowo powstającym budynku przy ul. (...) we W.. Odbiór lokalu miał nastąpić dnia 31 grudnia 2011r. W trakcie trwania budowy, powodowie wpłacili na konto spółki (...) kwotę 152.731,40 zł. W marcu 2012r. otrzymali zawiadomienie o przejęciu inwestycji przez nowego inwestora – spółkę (...) Spółka Komandytowa z siedzibą we W.. W lipcu 2012 r. powodom zaproponowano zawarcie aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży, w którym między innymi zmieniano termin odbioru lokalu mieszkalnego na dzień 31 stycznia 2013r., jednakże powodowie odmówili podpisania aneksu. Ponieważ roboty budowlane opóźniały się, powodowie w dniu 18 czerwca 2012r. złożyli stronie pozwanej oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży. Przez cały okres letni na budowie nie wydarzyło się nic, co pozwalałoby przypuszczać, że prace zostaną ukończone w sprzyjającym terminie. W dniu 08 września 2012r. powodowie wystosowali do strony pozwanej ostateczne wezwanie do zapłaty kwot uiszczonych na poczet przyszłego lokalu mieszkalnego, w związku z dokonaniem odstąpieniem od umowy. Na pismo to, podobnie jak na oświadczenie o odstąpieniu, nie otrzymali odpowiedzi. W ostatnim tygodniu przed złożeniem pozwu strony prowadziły ze sobą rozmowy w zakresie podpisania ewentualnego

porozumienia, jednakże do podpisania ugody nie doszło. Powodowie wskazali dalej, że od umowy odstąpili na podstawie ogólnych przepisów kodeksu cywilnego, a wobec skutecznego odstąpienia od umowy domagają się teraz zwrotu wpłaconego na rzecz strony pozwanej świadczenia, zapłaty należnej im kary umownej oraz odszkodowania za poniesione koszty sporządzonej notarialnie umowy przyrzeczonej.

Z tych też i względów wnieśli jak powyżej.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana (...) Spółka Komandytowa z siedzibą we W. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu wskazała, iż do pozwu nie zostały dołączone żadne dokumenty potwierdzające istnienie roszczenia powodów. W szczególności nie dołączono umowy na którą powołują się powodowie oraz potwierdzenia dokonanego odstąpienia od umowy.

Wobec zatem braku udowodnienia zgłoszonego przez powodów roszczenia, choć ciężar dowodowy spoczywał tu na nich, strona pozwana wniosła jak powyżej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 7 października 2010r. we W.(...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. jako sprzedający oraz A. C. i I. B. jako kupujący, zawarli w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży.

Zgodnie z § 2 umowy sprzedaży, spółka zobowiązała się po wybudowaniu budynku ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego opisanego wyżej oraz sprzedać ten lokal, a powodowie zobowiązali się kupić w udziałach wynoszących 1/2 części ten lokal oraz udział w samodzielny lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowym w kondygnacji podziemnej budynku z miejscem postojowym. Sprzedający zobowiązał się wydać kupującym lokal wraz z kluczami do niego w stanie opisanym w załączniku nr 2 do umowy, oraz miejsce postojowe, w terminie do dnia 31 grudnia 2011r.

Strony uzgodniły, że cena sprzedaży lokalu z udziałem w nieruchomości wspólnej wynosi 249.127,72 zł netto, zaś cena udziału w garażu wielostanowiskowym – 12.932,21 zł netto. Zgodnie z § 3 ust. 5 umowy, kupujący wpłacił już kwotę 4.672,90 zł netto, a pozostałą część ceny sprzedaży zobowiązał się zapłacić w sposób określony w załączniku do umowy.

Jednocześnie, sprzedający oświadczył w umowie, że może dokonać zbycia nieruchomości, na której miała być realizowana inwestycja na rzecz spółki celowej (spółki komandytowej) powołanej do realizacji inwestycji. Po dokonaniu zbycia nieruchomości, prawa i zobowiązania wynikające z umowy, wraz z wpłatami kupującego miały zostać przeniesione na rzecz spółki celowej, co kupujący zaakceptował. Stanowiło to jednocześnie nieodwołalną zgodę kupującego na przeniesienie praw i zobowiązań z umowy na rzecz spółki celowej, pod warunkiem, że (...) Sp. z o.o. będzie komplementariuszem tej spółki. Sprzedający zobowiązał się, że pisemnie powiadomi kupującego o przeniesieniu praw i zobowiązań oraz wskaże rachunek bankowy spółki celowej do dokonania wpłat na poczet ceny sprzedaży.

Roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży na rzecz powodów zostało wpisane do księgi wieczystej nieruchomości KW nr (...).

W dniu 5 lipca 2011r. (...) Sp. z o.o. sprzedała spółce (...) Sp. z o.o. – (...) spółka komandytowa nieruchomość położoną we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą (...).

W dniu 20 kwietnia 2012r. w rejestrze przedsiębiorców KRS prowadzonym dla (...) Sp. z o.o. – (...)” spółka komandytowa (KRS (...)) dokonany został pod numerem 26 wpis zmiany brzmienia firmy tej spółki na (...) Spółka Komandytowa z siedzibą we W..

(dowód: umowa przedwstępna akt notarialny rep. A nr (...) k. , k.35 – 45, odpis KW k 9 – 34 w aktach tut. Sądu I Co 390/12, odpis pełny KRS (...))

Powodowie zapłacili (...) Sp. z o.o. z tytułu zawartej umowy kwotę 152.731,40 zł.

(dowód: faktury i dowody wpłat, k. 51-55 w aktach tut. Sądu I Co 390/12)

W dniu 18 czerwca 2012r. powodowie złożyli stronie pozwanej oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 7 października 2010r. z uwagi na niemożność dotrzymania terminu oddania budynku, w którym lokal ma się znajdować. Wskazali, iż dotychczasowy przebieg prac nie rokuje ich zdaniem, żadnych realnych terminów nawet przybliżonego oddania umówionego lokalu do użytku. W związku z tym, powodowie podali, że nie poczuwają się do konieczności dalszego inwestowania w projekt, który jak na razie ma postać nader odległą. Wnieśli też o rozliczenie dotychczas dokonanych wpłat.

W tym okresie (czerwiec 2012r.) na budowie nie były wykonywane żadne prace, budynek był zadaszony w stanie surowym. Spółka nie miała pieniędzy na kontach, istniały problemy z rozliczeniami pomiędzy poprzednimi wspólnikami, brak było środków finansowych na kontynuowanie budowy.

Pismem z dnia 8 września 2012r. powodowie wezwali stronę pozwaną do zapłaty kwoty 152.731,40 zł w związku z odstąpieniem od przedwstępnej umowy sprzedaży, w terminie 14 dni.

(dowód: pisma z dnia 18.06.2012r. i 08.09.2012r. k. 56- 58 w aktach tut. Sądu I Co 390/12, fakty znane Sądowi z urzędu – por. akta tut. Sądu I C 770/12)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało w części na uwzględnienie.

Łączącą strony umowę należy zakwalifikować tu jako tzw. umowę deweloperską, spełniała ona bowiem wszystkie przesłanki przewidziane w art. 9 ustawy o własności lokali. Jest to umowa o charakterze umowy nienazwanej (mieszanej), jej źródło stanowią elementy treści różnych umów nazwanych, które tworzą nierozłączną i jednolitą całość określoną przez wskazany cel gospodarczy. Do umowy tej należy więc stosować zarówno przepisy o umowach w ogólności, a w zakresie wykraczającym poza nie zagadnień szczegółowych, właściwych dla umowy deweloperskiej, przez analogię stosowane winny być przepisy umów nazwanych, których elementy umowa ta zawiera (por. wyrok SN z dnia 9 lipca 2003 r. IV CKN 305/01, OSNC 2004/7-8/130). Umowa deweloperska jest niewątpliwie bliska konstrukcyjnie umowie o roboty budowlane, nie powinna więc budzić wątpliwości możliwość odstąpienia od niej. Na podstawie art. 656 § 1 k.c. do umowy o roboty budowlane, a więc i częściowo do umowy deweloperskiej (w zakresie obowiązków zawierających elementy umowy o roboty budowlane), stosować należy w ocenie Sądu odpowiednio przepisy umowy o dzieło dotyczące uprawnienia inwestora (w przypadku umowy łączącej strony – kupującego) do odstąpienia od umowy również w przypadku przewidzianym w art. 635 k.c.(por. Bartłomiej Gliniecki w monografii „Umowa deweloperska” Wyd. Lex Warszawa 2012 r., str. 227-228).

Zgodnie zaś z przepisem art. 635 k.c. - stosowanym do umowy łączącej strony przez analogię – jeżeli przyjmujący zamówienie opóźnia się z rozpoczęciem lub wykończeniem dzieła tak dalece, że nie jest prawdopodobne, aby zdołał je ukończyć w czasie umówionym, zamawiający może bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić jeszcze przed upływem terminu do wykonania dzieła. W orzecznictwie przyjmuje się przy tym, a pogląd ten Sąd orzekający podziela, że dopuszczalne jest skorzystanie z tego uprawnienia również po upływie terminu do wykonania dzieła (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2012 r. IV CSK 182/11).

W ocenie Sądu powodowie wykazali z kolei, że powyższe okoliczności uprawniające ich do złożenia oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy istniały w dniu 18 czerwca 2012 r. Wówczas już bowiem na terenie budowy nie były wykonywane żadne prace, mimo upływu ponad 5 miesięcy od przewidzianego w umowie terminu wydania gotowego lokalu powodom. Następowaly też zmiany osobowe po stronie sprzedającego – dewelopera, a nade wszystko brak było środków finansowych na dokończenie inwestycji. Stąd też uznać należało, że opóźnienie w wykończeniu dzieła było tu tak dalekie, że nie było prawdopodobnym, by wykonawca zdołał je ukończyć nie tylko w czasie umówionym

(który de facto już minął) ale również w jakimkolwiek przewidywalnym terminie. To z kolei powodowało skuteczność odstąpienia przez powodów od łączącej ich ze stroną pozwaną umowy na podstawie art. 635 k.c.

Podkreślić jedynie przy tym trzeba, że dla realizacji uprawnienia do odstąpienia od umowy na podstawie art. 635 k.c. istotne jest tylko, aby opóźnienie nie wynikało z przyczyn leżących po stronie zamawiającego. Nie są natomiast istotne przyczyny, dla których wykonawca opóźnia się z wykonaniem robót, co oznacza, że możliwe jest skorzystanie przez inwestora z uprawnienia do odstąpienia od umowy nawet wtedy, gdy wykonawca nie popada w zwłokę. Uprawnienie do natychmiastowego odstąpienia od umowy w razie samego tylko opóźnienia przysługuje zamawiającemu na podstawie art. 635 k.c. a fortiori, gdy przedmiot umowy nie został ukończony w terminie, bez potrzeby badania wystąpienia zwłoki i wyznaczenia dodatkowego terminu.

Zgodnie zaś z art. 494 k.c., strona która odstępuje od umowy wzajemnej obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy. Z poczynionych ustaleń wynika zaś, że na poczet ceny sprzedaży lokalu powodowie uiścili kwotę 152.731,40 zł., a tym samym ich żądanie zwrotu tej kwoty pozostawało tu zasadne. Bezzasadne natomiast było żądanie powodów co do zasądzenia na ich rzecz kwoty 7.473,83 zł - tytułem kary umownej - w oparciu o ust. 8 § 9 łączącej ich ze stroną pozwaną umowy. Ustęp 8 tegoż paragrafu umowy przewiduje bowiem możliwość obciążenia karą umowną w wysokości 3 % ceny lokalu netto – strony odstępującej od tejże umowy. W niniejszej zaś sprawie, to nie strona pozwana odstąpiła od umowy, lecz powodowie, poprzez złożenie oświadczenia z dnia 12 czerwca 2012r. Bezzasadne pozostawało tutaj także i żądanie powodów co do zasądzenia na ich rzecz kwoty 1.206 zł tytułem odszkodowania za poniesione koszty sporządzonej notarialnie umowy przyrzeczonej w granicach tzw. ujemnego interesu umowy. Bezzasadne, gdyż uprawnienia odstępującego od umowy wzajemnej obejmują roszczenie o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania jedynie w granicach tzw. dodatniego interesu umowy. Koszt umowy notarialnej nie mieści się zaś w tychże granicach (tak : uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1987r. III CZP 82/86, OSNCP 1987, nr 12. poz. 189).

Mając zatem powyższe na względzie Sąd orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.