

Sygn. akt I C 1242/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska – Sobczyk

Protokolant: Andżelika Iwaniec

po rozpoznaniu w dniu 3 marca 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa I. G.

przeciwko N. Ł.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej N. Ł. na rzecz powódki I. G. kwotę 114 750 zł (sto czternaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt zł) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanej N. Ł. na rzecz powódki I. G. kwotę 3 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt IC 1242/14

UZASADNIENIE

Powódka I. G. wniosła w postępowaniu upominawczym o nakazanie pozwanej N. Ł. aby zapłaciła na rzecz powódki kwotę 137 116,93 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 114 869,18 zł od dnia 11.04.2012 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 22 247,75 zł od dnia 25.02.2014 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu swojego żądania powódka wskazała, że zawarła z pozwaną umowę rezerwacyjną z dnia 04.11.2009 r. wraz z aneksem z dnia 17.12.2009 r. dotyczącą planowanego zakupu nieruchomości w M.. W umowie rezerwacyjnej termin ostateczny zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży tej nieruchomości określony został na dzień 30.01.2010 r., ale nie został on dotrzymany. Następna umowa zawarta była w dniu 29 kwietnia 2010 r. Powódka podpisała z pozwaną, prowadzącą wówczas działalność gospodarczą pod nazwą (...), obecnie (...), umowę, na mocy której pozwana zobowiązywała się do wybudowania lokalu na nieruchomości położonej w M.. Pierwotnie pozwana zobowiązana była ukończyć budowę do dnia 30.09.2010 r. oraz ustanowić odrębną własność lokalu i przenieść własność tego lokalu na powódkę do dnia 30.11.2010 r. Terminy te upłynęły jednak bezskutecznie. W dniu 29 grudnia 2010 r. powódka podpisała z pozwaną aneks do umowy. Na jego mocy strony ustaliły nowy termin realizacji umowy na dzień 31 sierpnia 2011 r., a ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej przenoszącej własność lokalu został ustalony na dzień 30 listopada 2011 r. - jednakże również i te terminy upłynęły bezskutecznie.

Dlatego też w marcu 2012 r. powódka zdecydowała się złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Pismo z informacją o odstąpieniu od umowy i jednocześnie wezwaniu do zapłaty pozwana odebrała 20 marca 2012 r.

Przy czym do czasu złożenia przedmiotowego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, prace budowlane pozostawały na etapie wykonania ścian konstrukcyjnych parteru i pierwszego piętra.

Powyższe problemy sprawiły, iż z uwagi na trudną sytuację finansową i brak możliwości realizacji dotychczasowych planów, powódka wróciła do Ł., gdzie zamieszkuje do dziś.

Niedotrzymanie przez pozwaną terminów spowodowało dla powódki liczne, niekorzystne dla niej konsekwencje. W związku z wykonywaniem przez powódkę w tamtym czasie pracy zarobkowej na terenie W., została ona narażona przez pozwaną na poniesienie dodatkowych kosztów związanych z koniecznością najmu mieszkania.

Co więcej - opóźnienia w budowie generowały dla powódki dodatkowe problemy związane z zawartą umową kredytową. Powódka, w związku z opóźnieniami w wykonaniu umowy przez pozwaną, zmuszona była płacić odsetki od zaciągniętego na zakup nieruchomości kredytu. Bank (...) S.A. monitorował budowę, a zauważając brak postępów w jej realizacji, rozważał wypowiedzenie umowy kredytowej z żądaniem natychmiastowej spłaty pobranych transz. Wyłącznie dzięki własnym działaniom udało się powódce doprowadzić do rozwiązania umowy z Bankiem na gruncie polubownym i nie została wobec niej wszczęta windykacja. W celu uniknięcia kosztów związanych z wysokimi odsetkami, powódka sama dokonała całkowitej spłaty kredytu.

W związku z powyższym powódka domaga się obecnie zwrotu wszystkich wpłaconych dotychczas kwot na zakup przedmiotowego mieszkania (102 000 zł) wraz z zapłatą kary umownej zastrzeżonej w umowie w wysokości 12 869,18 zł, a ponadto dodatkowych kosztów jakie powstały w związku z niewywiązaniem się pozwanej z nałożonego na siebie zobowiązania (kosztów najmu, odsetek od kredytu, kosztów porad prawnych i opłat za sporządzenie aktu notarialnego), co łącznie składa się na kwotę dochodzoną pozwem.

Nakazem zapłaty z dnia 30.05.2014 r. orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana N. Ł. zaskarżając nakaz w całości wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana wskazała, że roszczenia powódki są zupełnie bezpodstawne albowiem nie zostały spełnione warunki do odstąpienia przez powódkę od umowy wynikające z art. 492 k.c., ani też warunki umowne do odstąpienia uregulowane w treści § 11 i § 12 umowy zawartej między stronami w formie aktu notarialnego z dnia 29.04.2010 r., jak i aneksu do tejże umowy zawartego w dniu 29.12.2010 r.

Zgodnie z umową zobowiązującą do wybudowania lokalu, ustanowienia jego odrębnej własności i przeniesienia tego prawa, powódka do dnia 14.05.2010 r. miała dokonać wpłaty kwoty 26 250 zł, a do dnia 30.06.2010 r. kwoty 63 750 zł. Wpłaty te przez powódkę nie zostały zrealizowane, mimo że powódka w treści § 7 ust. 2 umowy zobowiązała się do ich realizacji. Nadto treść § 8 umowy upoważniała pozwaną do odstąpienia od umowy w przypadku braku uzgodnionych wpłat. Powódka nie wywiązała się z ustalonych terminów dokonania wpłat pieniężnych określonych w umowie kredytu mieszkaniowego, ani też w załączniku nr 3 do aneksu zawartego między stronami. Brak wpłaty kwoty 63 750 zł w terminie upoważniała pozwaną zarówno do odstąpienia od umowy jak i do przedłużenia terminu zakończenia robót budowlanych. Do dnia złożenia przez powódkę oświadczenia o odstąpieniu od umowy kwota przewidziana w treści załącznika nr 3 do aneksu tj. 63 750 zł nie wpłynęła do pozwanej. Wobec powyższego pozwana nie może ponosić odpowiedzialności za skutki działań powódki.

Ponadto powódka nie wskazała, zgodnie z treścią § 12 umowy, swojego następcy, z którym pozwana mogłaby podpisać nową umowę sprzedaży nieruchomości, co uprawniałoby powódkę do odstąpienia od umowy.

Dlatego w ocenie pozwanej brak jest podstaw do żądania zapłaty kwoty 102 000 zł jako należności powstałej z tytułu wpłaconych przez powódkę środków pieniężnych oraz kwoty 12 869,18 zł będącej równowartością kary umownej.

Nadto pozwana zarzuciła, że przedłożone do pozwu potwierdzenia przelewów bankowych wskazują, że powódka przekazała na rzecz pozwanej kwotę 26 250 zł (w dniu 03.11.2010 r.), a w dniu 27.05.2011 r. Bank z kwoty udzielonego

powódce kredytu przekazał na rzecz pozwanej kwotę 48 000 zł. Dokonana w dniu 27.05.2011 r. prze powódkę zapłata kwoty 15 750 zł dotyczyła (...) Spółki z o. o. podobnie jak wpłata w wysokości 12 000 zł dokonana w dniu 15.12.2010 r. przez A. G..

Bezzasadne, zdaniem pozwanej, są także żądania powódki zapłaty dalszej kwoty 22 247,75 zł.

Na kwotę tę składa się m.in. kwota 12 900 zł z tytułu poniesionych przez powódkę kosztów najmu lokalu ale najem mieszkania przez powódkę nie ma nic wspólnego z zawartą między stronami umową. Brak jest dowodów uzasadniających konieczność wynajmowania mieszkania we W., zaś dołączone do pozwu umowy zlecenia dotyczą jedynie okresu późniejszego, tj. czerwca i lipca 2013 r.

Domaganie się przez powódkę zapłaty kwoty 5 249,65 zł tytułem odsetek od kredytu mieszkaniowego jest również bezpodstawne albowiem zgodnie z treścią § 2 aneksu nr (...) z dnia 20.05.2011 r. do umowy kredytu mieszkaniowego, łączna wysokość wniesionych przez powódkę środków własnych do dnia 30 października 2011 r. miała wynosić 102 000 zł, której to kwoty powódka nie wpłaciła, a zatem zgodnie z umową o wybudowanie lokalu i ustanowienia jego odrębnej własności to po stronie powódki leżą okoliczności, za które była odpowiedzialna. Brak jest zatem podstaw do obciążania pozwanej kosztami zawinionymi przez powódkę.

Nie ma też uzasadnienia żądanie zwrotu kwot, jakie powódka miałaby wydatkować na doradztwo prawne. Przedstawione faktury nie potwierdzają po pierwsze, że koszty te poniosła powódka, po drugie nie wskazują, że usługa prawna miałaby dotyczyć spraw związanych z umową zawartą między stronami.

Domaganie się kwoty 1 675 zł tytułem kosztów związanych z zapłatą za sporządzony akt notarialny jest bezpodstawne z uwagi na fakt, że to powódka nie dotrzymała warunków umownych.

W odpowiedzi na sprzeciw powódka podtrzymała swoje wszystkie twierdzenia co do zasadności dochodzonych i wyszczególnionych w pozwie kwot.

Przede wszystkim powódka odniosła się do zarzutów dotyczących prawidłowości dokonywanych wpłat środków pieniężnych wyjaśniając, że wpłaty ze środków własnych według umowy kredytowej były przypisane do transz kredytu, których z kolei przelewy były związane z wykonywaniem przez pozwaną poszczególnych etapów budowy. Pozwana nie trzymała się dat określonych w harmonogramie prac i nie zakończyła budowy w terminie, dlatego też bBnk nie wypłacił kolejnych środków w pierwotnie uzgodnionym terminie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka I. G. zawarła w dniu 04.11.2009 r. ze spółką (...) z o. o. s.k. z siedzibą we W. reprezentowaną przez M. Ł. umowę rezerwacyjną lokalu mieszkalnego w zabudowie wielorodzinnej oznaczonego nr (...) powierzchni 45,5m², wraz miejscem parkingowym, który miał zostać wybudowany w ramach prowadzonej inwestycji na Osiedlu (...) w M. i sprzedany powódce.

Strony zobowiązały się zawrzeć przedwstępną umowę sprzedaży lokalu do dnia 20.12.2009 r., a powódka zobowiązała się wpłacić zaliczkę w wysokości 12 000 zł.

Aneksem z dnia 17.12.2009 r. zmieniono ostateczny termin zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży tej nieruchomości na dzień 30.01.2010 r.

Powódka wpłaciła kwotę zaliczki w wysokości 12 000 zł.

(**dowód:** umowa rezerwacyjna, k. 63-69, aneks do umowy rezerwacyjnej, k. 31-32, przelew kwoty 12 000 zł, k. 130, zeznania świadka A. G., e-protokół z dnia 03.03.2015 r. 01:07 - 05:32, harmonogramy płatność k. 177, 180, przesłuchanie powódki I. G., e -protokół z dnia 03.03.2015 r. 05:45- 20:09);

Wskazany termin zawarcia umowy przedwstępnej nie został dotrzymany i ostatecznie notarialną umowę zobowiązującą do wybudowania lokalu na nieruchomości położonej w M.powódka popisała z pozwaną N. Ł., prowadzącą wówczas działalność gospodarczą pod nazwą (...), obecnie (...), dopiero w dniu 29 kwietnia 2010 r.

Zgodnie z tą umową pozwana zobowiązana była ukończyć budowę do dnia 30 września 2010 r., ustanowić odrębną własność lokalu oraz przenieść własność tego lokalu na powódkę do dnia 30 listopada 2010 r.

Cena sprzedaży lokalu wraz miejscem postojowym określona została na kwotę **255 000 zł brutto** i miała być płatna w sposób określony w harmonogramie płatności (zał. nr 3).

W dacie podpisania umowy powódka zapłaciła już pierwszą wpłatę w wysokości 12 000 zł. Drugiej wpłaty w wysokości 26 250 zł powódka zobowiązała się dokonać do dnia 14.05.2010 r., pod warunkiem jednak wykonania przez pozwaną wykopu fundamentów, garażu podziemnego, stropu nad garażem, wyprowadzenia instalacji, natomiast do dnia 30.06.2010 r. powódka miała dokonać trzeciej wpłaty (kwoty 63 750 zł), pod warunkiem wykonania przez pozwaną ścian konstrukcyjnych parteru i I piętra.

(dowód: notarialna umowa zobowiązująca do wybudowania lokalu, ustanowienia jego odrębnej własności i przeniesienia tego prawa z 29.04.2010 r., k. 15-30, zeznania świadka A. G., e-protokół z dnia 03.03.2015 r. 01:07 - 05:32, harmonogram płatność, k. 177, przesłuchanie powódki I. G. , e –protokół z dnia 03.03.2015 r. 05:45 - 20:09);

W zawartej w dniu 29.04.2010 r. umowie strony ustaliły między innymi, że mogą odstąpić od zawartej umowy w przypadkach opisanych w umowie, a w zakresie nieuregulowanym umową na zasadach wynikających z kodeksu cywilnego. (§11 umowy).

Zgodnie z § 12 umowy Kupujący miał prawo odstąpić od umowy w każdym czasie, bez wskazywania powodu, nie później jednak niż do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, o ile Sprzedający w terminie 7 dni od dnia otrzymania oświadczenia Kupującego o odstąpieniu od umowy zawrze umowę z następcą Kupującego przez niego wskazanego lub z następcą wskazanym przez Sprzedającego.

Nadto w §14 ust. 2 umowy wskazano, że w przypadku odstąpienia od umowy przez Kupującą z winy Sprzedającego, Sprzedający zwróci w terminie 21 dni od daty złożenia oświadczenia przez Kupującą o odstąpieniu od umowy wszystkie wpłacone przez Kupującą na poczet ceny sprzedaży kwoty powiększone o karę umowną w wysokości 5% łącznej ceny lokalu opisanej w § 5 umowy (255 000 zł).

(dowód: notarialna umowa zobowiązująca do wybudowania lokalu, ustanowienia jego odrębnej własności i przeniesienia tego prawa z 29.04.2010 r., k. 15-30);

W związku z opóźnieniem w rozpoczęciu budowy przez pozwaną, w dniu 29 grudnia 2010 r. strony podpisały aneks do umowy zobowiązującej z 29 kwietnia 2010 r. i ustaliły nowy termin zakończenia budowy na dzień **31 sierpnia 2011 r.**, a ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej przenoszącej własność lokalu został ustalony na dzień **30 listopada 2011 r.**

(dowód: aneks do umowy z dnia 29.12.2010 r., k. 33-36, przesłuchanie powódki I. G. , e – protokół z dnia 03.03.2015 r. 05:45 - 20:09);

Ustalono również nowy harmonogram płatności poszczególnych rat ceny sprzedaży lokalu. Zgodnie z tym harmonogramem powódka, która uiściła dotychczas już dwie wpłaty, pierwszą w wysokości 12 000 zł (przy zawarciu umowy rezerwacyjnej) i drugą w dniu 03.11.2010 r. w wysokości 26 250 zł, miała zapłacić do dnia 20.02.2011 r. kolejną należność w kwocie 63.750 zł. Wpłata tej transzy uzależniona została od wykonania przez pozwaną ścian konstrukcyjnych parteru oraz I piętra w budynku.

(dowód: załącznik nr 3 do umowy zawierający nowy harmonogram płatności, k. 180, przesłuchanie powódki I. G. , e – protokół z dnia 03.03.2015 r. 05:45 - 20:09);

W dniu 31 grudnia 2010 r. powódka zawarła z (...) S.A. z siedzibą w W. umowę kredytu budowlano - hipotecznego na kwotę 153 000 zł na sfinansowanie budowy lokalu mieszkalnego w M.. Wysokość środków własnych, które miała wnieść powódka określona została na kwotę 38 250 zł (15 % kosztów inwestycji).

W dacie podpisywania umowy kredytowej powódka zobowiązana była do podpisania oświadczenia o przeniesieniu na bank wszelkich roszczeń wynikających z rozwiązania umowy. O treści oświadczenia pozwana została powiadomiona, co potwierdziła pismem z dnia 31.12.2010 r.

W załączniku do umowy kredytowej z 31.12.2010 r. wskazano, że I transza kredytu w wysokości 48 000 zł miała być wypłacona do dnia 20.02.2011 r., pod warunkiem wykonania ścian konstrukcyjnych parteru oraz I piętra, a druga transza w kwocie 20 000 zł miała być wypłacona do dnia 10.04.2011 r., pod warunkiem wykonania ścian konstrukcyjnych poddasza oraz więźby dachowej.

Wypłaty poszczególnych rat kredytu zostały skorelowane z harmonogramem płatności przedstawionym przez pozwaną, które z kolei uzależnione były od wykonania poszczególnych etapów budowy.

(dowód: umowa kredytowa, k. 71-86, załącznik do umowy, k. 92);

W związku z dalszymi opóźnieniami w pracach budowlanych powstałych z winy inwestora, powódka w dniu 20 maja 2011 r. zawarła z kredytującym ją Bankiem aneks do umowy kredytowej z dnia 31.12.2010 r., w którym zmieniono między innymi termin wypłaty pierwszej transzy kredytu w wysokości 48 000 zł z dnia 20.02.2011 r. na dzień 20.05.2011 r., pod warunkiem wykonania ścian konstrukcyjnych parteru oraz pierwszego piętra. Wypłata drugiej transzy w wysokości 20 000 zł przesunięta została natomiast do dnia 30.06.2011 r., pod warunkiem wykonania ścian konstrukcyjnych poddasza oraz więźby dachowej.

(dowód: aneks z dnia 20.05.2011 r. do umowy kredytowej – k. 70, załącznik do aneksu nr (...) k. 210);

Łącznie na poczet realizacji umowy zawartej przez strony, powódka przekazała pozwanej kwotę 102 000 zł.

Kwotę 12 000 zł, jeszcze przed zawarciem umowy w dniu 29.12.2010 r., kwotę 26 250 zł w dniu 3 listopada 2010 r. Kolejną kwotę w wysokości 48 000 zł na rzecz pozwanej przelał Bank kredytujący powódkę, w dniu 27.05.2010 r. Przy czym powódka spłaciła powyższą kwotę Bankowi. Tego samego dnia tj. 27.05.2010 r. powódka też wpłaciła ze środków własnych na rzecz pozwanej dalszą kwotę 15 750 zł.

(dowód: potwierdzenie dokonania przelewów k. 128-131, faktura z 04.11.2010 r., k. 206, faktura nr (...), k. 198, harmonogramy płatność, k. 177, 180, zeznania świadka A. G., e-protokół z dnia 03.03.2015 r. 01:07 - 05:32, przesłuchanie powódki I. G. , e –protokół z dnia 03.03.2015 r. 05:45 - 20:09);

Kolejny etap budowy (ściany konstrukcyjne poddasza i więźba dachowa) miał być zakończony do dnia 30.06.2011 r. Niemniej jednak od maja 2011 r. budowa stała w miejscu. Do tego czasu wykonano jedynie ściany I piętra i na tym etapie budowa w M. pozostaje do dnia dzisiejszego.

(dowód: dokumentacja fotograficzna k. 194, zeznania świadka A. G., e-protokół z dnia 03.03.2015 r. 01:07 - 05:32, przesłuchanie powódki I. G., e–protokół z dnia 03.03.2015 r. 05:45 - 20:09);

Powódka od końca czerwca 2011 r. jeździła na teren budowy ale nie widziała żadnych postępów w przedmiotowej inwestycji. Dlatego też ostatecznie, pismem z 7 marca 2012 r., powódka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 29.04.2010 r. i wezwała pozwaną do zapłaty łącznie kwoty 114 869,18 zł, na którą składała się kwota 102 000 zł wpłacona przez powódkę na wykonanie umowy i kwota 12 869,18 zł z tytułu kary umownej (5% ceny wynoszącej 257 383,44 zł)

Pismo z informacją o odstąpieniu od umowy i jednocześnie wezwaniu do zapłaty wpłaconych na poczet zakupu nieruchomości kwot i zapłaty kary umownej pozwana odebrała 20 marca 2012 r.

(dowód: oświadczenie o odstąpieniu wraz z wezwaniem do zapłaty, k. 101-103, potwierdzenie odbioru k. 109);

W związku z odstąpieniem od umowy z pozwaną Bank (...) - kredytujący zakup nieruchomości - wypowiedział umowę kredytową wzywając jednocześnie powódkę do spłaty całości zadłużenia tj. kwoty 48 000 zł wraz z należnymi odsetkami.

Jednocześnie, w związku z przeniesieniem przez powódkę na Bank wszelkich roszczeń wynikających z rozwiązania umowy i wierzytelności jaki przysługiwały powódce Bank wezwał pozwaną do zwrotu wypłaconych kwot. Pozwana jednak nie dokonała żadnej spłaty w stosunku do banku, wyrażając opinię, iż powódka nadal pozostaje zainteresowana zakupem mieszkania.

Ostatecznie powódka spłaciła udzielony jej kredyt (48 000 zł) i odsetki w wysokości kwotę 5 249,65 zł i polubownie rozwiązała z Bankiem umowę kredytową.

(dowód: wypowiedzenie umowy kredytowej, k. 93, zawiadomienie o spłacie kredytu z dnia 15.01.2013 r., k. 110, korespondencja pomiędzy powódka a bankiem, k. 122-123, zawiadomienie o zwrotnym przelewie wierzytelności z dnia 15.01.2013 r., k. 111, korespondencja banku z pozwaną k. 112-116, porozumienie w sprawie spłaty kredytu, k. 117-120, pismo powódki z dnia 12.12.2012 r., k. 61, zaświadczenie o wysokości naliczonych odsetek, k. 95);

Powódka przed odstąpieniem od umowy zawartej z pozwaną korzystała z porad prawnych za które zapłaciła kwotę 2 423,10 zł.

(dowód: faktura VAT z 02.08.2012 r. nr (...), wydruku z rachunku bankowego K.i A. G.z 03.09.2012 r., faktury VAT z 17.02.2012 r. nr (...), k. 37-39, pełnomocnictwa udzielone adw. R. O.i r.pr. T. Z.w dniu 13.02.2012 r., k. 96);

W związku z wykonywaniem przez powódkę w tamtym czasie pracy zarobkowej na terenie W. i przedłużającym się terminem realizacji umowy przez pozwaną, powódka poniosła koszty najmu mieszkania we W., które w okresie od października 2010 r. do października 2012 r. wyniosły łącznie 12 900 zł.

(dowód: umowa najmu mieszkania z 01.06.2010 r., k. 40 - 41; potwierdzenia wykonania przelewu z 04.01.2011 r., 03.02.2011 r., 09.02.2012 r., 07.03.2011 r., 05.04.2011r., 04.05.2011r., 05.07.2011 r., 05.08.2011 r., 06.10.2010 r., 06.10.2011 r., 04.11.2010 r., 08.11.2011 r., 07.12.2010 r., oraz dowody przelewu z 09.01.2012 r., 07.09.2011 r., 06.06.2011 r., 07.12.2011 r., k. 42-59, umowy zlecenia obejmujące okres od marca 2009 r., k. 94, k. 105 k. 216-223);

W związku z poniesionymi dodatkowymi kosztami (porady prawne, koszty wynajmu lokalu i koszty sporządzenia aktów notarialnych), powódka pismem z dnia 27 stycznia 2014 r. wezwała pozwaną do zapłaty dodatkowej kwoty 22 247,75 zł

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 27.02. 1014 r. wraz z potwierdzeniem nadania, k. 125-127).

Sąd zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie powódka dochodziła zapłaty kwoty 137 116,93 zł w związku z odstąpieniem z winy pozwanej, od umowy zawartej w dniu 29.04.2010 r.

Na dochodzoną kwotę składają się:

- kwota 102 000 zł wpłacona przez powódkę pozwanej na poczet realizacji umowy;
- kwota 12 869,18 zł z tytułu kary umownej;

- kwota 22 246,75 zł wynikająca z poniesionych przez powódkę kosztów związanych z niewykonaniem przez pozwaną umowy (12 900 zł tytułem poniesionych kosztów najmu lokalu, 5 249,65 zł tytułem odsetek od kredytu mieszkaniowego, 2 423,10 zł tytułem kosztów związanych z doradztwem prawnym, 1 675 zł tytułem kosztów za sporządzone akt notarialne).

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego strony zawarły umowę zobowiązującą do wybudowania lokalu, ustanowienia jego odrębnej własności i przeniesienia tego prawa, na mocy której pozwana zobowiązała się do wybudowania i przeniesienia własności lokalu na powódkę w określonych terminach, powódka zaś zobowiązywała się do uiszczenia poszczególnych wpłat na poczet ceny sprzedaży tej nieruchomości.

Jednakże powódka odstąpiła od umowy i spór w niniejszej sprawie koncentrował się przede wszystkim na tym czy to odstąpienie było skuteczne, a jeśli tak to czy powódce przysługują roszczenia dochodzone w niniejszej sprawie, zarówno co do zasady jak i wysokości.

Przy czym przy odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, z jaką w niniejszej sprawie mamy do czynienia, istnieje domniemanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest zawinione przez dłużnika, który może zwolnić się od odpowiedzialności z tego tytułu wykazując, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności (art. 471 k.c.).

Z ustaleń faktycznych poczynionych w niniejszej sprawie natomiast wynika, że początkowo termin zakończenia budowy przez pozwaną wskazany w umowie z dnia 29.04.2010 r. określony został na dzień 30.09.2010 r., a ustanowienie odrębnej własności lokalu miało nastąpić do dnia 30.11.2010 r. Aneksem z dnia 29.10.2010 r. strony uzgodniły, że termin zakończenia budowy zostanie przesunięty na dzień 31.08.2011 r., a umowa przeniesienia własności zawarta miała być do dnia 30.11.2011 r. Przy czym już z treści aneksu wynika jednoznacznie, że zmiana terminu spowodowana była opóźnieniami w realizacji procesu budowlanego. Pomimo zmiany terminu pozwana w dalszym ciągu nie wywiązywała się z zawartych zobowiązań. Ostatecznie dopiero w maju 2011 r. pozwana zdołała wykonać ściany konstrukcyjne parteru i I piętra budynku ale na tym etapie budowa w M. została przerwana i do dnia dzisiejszego nie została zakończona.

Tym samym w dacie złożenia przez powódkę oświadczenia o odstąpieniu od umowy (7 marca 2012 r.) pozwana pozostawała w zwłoce z wykonaniem umowy, a w niniejszym postępowaniu nie próbowała nawet dowodzić, że powyższa zwłoka była następstwem okoliczności, za które pozwana nie ponosiła odpowiedzialności.

Natomiast zarzut pozwanej, że to powódka nie płacąc rat w umówionym terminie nie wywiązała się należycie z umowy jest bezpodstawny.

Wpłaty kolejnych rat były uzależnione od zaawansowania robót budowlanych, ponieważ jednak od maja 2011 r. budowa nie była kontynuowana, a kolejny etap budowy (ściany konstrukcyjne poddasza i więźba dachowa) nie został zakończony do dnia 30.06.2011 r. powódka nie zapłaciła pozwanej kolejnej transzy, co było uzasadnione.

Zgodnie z art. 492 k.c. jeżeli uprawnienie do odstąpienia od umowy wzajemnej zostało zastrzeżone na wypadek niewykonania zobowiązania w terminie ściśle określonym, strona uprawniona może w razie zwłoki drugiej strony odstąpić od umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego. To samo dotyczy wypadku, gdy wykonanie zobowiązania przez jedną ze stron po terminie nie miałyby dla drugiej strony znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez nią cel umowy, wiadomy stronie będącej w zwłoce.

Powyższy przepis ma charakter szczególny wobec regulacji z art. 491 k.c., pozwalając wierzycielowi na skorzystanie z jego uprawnienia kształtującego bez składania wcześniej dłużnikowi oświadczenia, wyznaczającego dodatkowy termin w dwóch sytuacjach:

1) jeżeli uprawnienie do odstąpienia od umowy wzajemnej zostało zastrzeżone na wypadek niewykonania zobowiązania w terminie ściśle określonym (lex commissoria);

2) jeżeli wykonanie zobowiązania przez jedną ze stron po terminie nie miałyby dla drugiej strony znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez nią cel umowy, wiadomy stronie będącej w zwłoce.

W treści umowy z dnia 29 kwietnia 2010 r., (w § 14 ust. 2) strony postanowiły między innymi, że „W przypadku odstąpienia od umowy przez Kupującą z winy Sprzedającego, Sprzedający zwróci w terminie 21 dni od daty złożenia oświadczenia przez kupującą o odstąpieniu od umowy wszystkie wpłacone przez kupującą na poczet ceny sprzedaży kwoty, powiększone o karę umowną w wysokości 5 % ceny lokalu”.

Z powyższego zapisu wynika zatem, że strony przewidziały prawo odstąpienia od umowy w sytuacji wystąpienia okoliczności, za które pozwana ponosi odpowiedzialność i niewątpliwie taka sytuacja zaistniała w momencie gdy pozwana do dnia 30 listopada 2011 r. nie wybudowała lokalu, nie ustanowiła jego odrębnej własności i nie przeniosła jej na powódkę. Przy czym na dzień złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie było realnej szansy aby pozwana mogła w rozsądnym terminie wywiązać się z umowy, w szczególności, że do dnia dzisiejszego pozwana nie zakończyła inwestycji.

Tym samym odstąpienie powódki od umowy z dnia 29.04.2010 r. jest skuteczne i w dalszej części należy rozważyć zasadność roszczeń powódki w związku z dokonaniem odstąpieniem od umowy.

Z zebranych dowodów, w tym w szczególności z potwierdzenia dokonania przelewów (k. 128-131), oraz faktur z 1.11.2010 r. i faktury nr (...) (k. 198, 206) wynika bezsprzecznie, że powódka na poczet umowy zawartej z pozwaną przekazała na jej rzecz łącznie kwotę 102 000 zł, a zarzuty pozwanej w tym zakresie są gołosłowne.

Dlatego też zgodnie z §14 umowy zawartej przez strony jak i treścią art. 494 k.c., który stanowi, że strona, która odstępuje od umowy wzajemnej (...) może żądać zwrotu nie tylko tego co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania, żądanie powódki w zakresie kwoty 102 000 zł należy uznać za zasadne.

Zasadne jest również żądanie zasądzenia kary umownej.

Zgodnie z art. 483 § 1 k.c., można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna) Z powołanego przepisu, zawartego w dziale kodeksu cywilnego regulującym skutki niewykonania zobowiązań, wynika, że kara umowa jest związana z odpowiedzialnością odszkodowawczą za szkodę spowodowaną niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania niepieniężnego (poszczególnymi przejawami nienależytego wykonania zobowiązania).

Przy czym jak wynika z treści przywołanego już zapisu § 14 umowy, powódka w związku z odstąpieniem od umowy z winy pozwanej, oprócz zwrotu wpłaconych przez nią na poczet ceny sprzedaży kwot, może żądać także zapłaty kary umownej w wysokości 5 % ceny lokalu ustalonej w § 5 umowy (255 000 zł brutto).

W związku z tym przyjmując należy, że kara umowna należna powódce wynosi 12 750 zł.

Mając powyższe na uwadze i na podstawie powołanych wyżej przepisów prawa orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku, zasądając na rzecz powódki od pozwanej łącznie kwotę 114 750 zł (102 000 zł +12 750 zł).

Natomiast twierdzenie powódki, że uzgodnioną cenę sprzedaży należy zwiększyć, w związku ze zmianą podatku VAT, do kwoty 257 383,44 zł, co spowodowałoby zwiększenie wysokości kary umownej do kwoty 12 869,18 zł są nieuzasadnione i dlatego też Sąd oddalił powództwo w tym zakresie ponad kwotę 12 750 zł w punkcie II sentencji wyroku.

Powództwo zostało również oddalone co do kwoty w wysokości 22 246,75 zł, której powódka dochodziła tytułem dalszego odszkodowania (koszty najmu lokalu, koszty kredytu mieszkaniowego, koszty doradztwa prawnego i koszty umów notarialnych).

Zgodnie bowiem z 484 § 1 k.c., który stanowi, że w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. **Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły.**

Strony, zastrzegając karę umowną, w ten sposób uniezależniają się od konieczności toczenia przed sądem sporu o wysokość i zapłatę odszkodowania. Eliminują tym samym niepewność, jaka zawsze towarzyszy procesowi przed sądem, z uwagi na zbędne wykazywanie szkody czy jej wysokości. Zastrzeżenie kary umownej ułatwia i upraszcza dochodzenie odszkodowania. Ze strony dłużnika od momentu powstania tak ukształtowanego zobowiązania jest on świadomy, jakie koszty będą towarzyszyły jego zachowaniu niezgodnemu z treścią zobowiązania i nieczyniącym zadość oczekiwaniom wierzyciela.

Zatem w braku odmiennego zastrzeżenia umownego, zgodnie z art. 484§1 k.c., kara umowna stanowi całość odszkodowania należnego wierzycielowi bez względu na wysokość faktycznie poniesionej szkody. Możliwość dochodzenia więc tzw. odszkodowania uzupełniającego (na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego) uzależniona jest od wyraźnego zastrzeżenia w treści umowy. W przeciwnym wypadku kara umowna należna będzie wierzycielowi w wysokości określonej w klauzuli umownej, niezależnie od wielkości faktycznie poniesionej szkody

Wobec powyższego i mając na uwadze, że w umowie strony w tym zakresie nie zawarły żadnych postanowień, żądanie powódki dalszego odszkodowania, przenoszącego wartość zastrzeżonej kary umownej, nie może zostać uwzględnione. Nie wspominając oczywiście o tym, że kara umowna, która jest odszkodowaniem za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, nie może być naliczana dodatkowo, obok faktycznej szkody jaka została poniesiona.

Orzeczenie co do odsetek od zasądzonej kwoty uzasadnia treść art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z § 14 umowy zawartej przez strony.

Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wraz z wezwaniem do zapłaty pozwana otrzymała w dniu 20 marca 2012 r. i miała 21 dni na zapłatę żądanych kwot. Zatem od dnia 11 kwietnia 2012 r. pozostawała w opóźnieniu.

O kosztach procesu w punkcie III sentencji wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. drugie k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. **Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania** albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu, mając na uwadze, że powódka przegrała niniejszą sprawę w 16 %.