

Sygn. akt I C 515/16

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 30 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Andżelika Iwaniec

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 listopada 2017 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa S. B. i A. B. (1)

przeciwko (...) sp. z o.o. s.k. w likwidacji z siedzibą w K.

o odszkodowanie ewentualnie zwrot zadatku

I. oddala powództwo w części obejmującej żądanie zapłaty odszkodowania w kwocie 287 258,94 zł (dwieście osiemdziesiąt siedem tysięcy dwieście pięćdziesiąt osiem złotych dziewięćdziesiąt cztery grosze) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 4 listopada 2016 r.;

II. zasądza od strony pozwanej (...) sp. z o.o. s.k. w likwidacji z siedzibą w K. na rzecz powodów S. B. i A. B. (1) łącznie kwotę 100 300 zł (sto tysięcy trzysta złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lipca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

III. zasądza od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 1 085,45 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje powodom, aby uiszcili solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego we Wrocławiu) kwotę 9 529,82 zł tytułem kosztów sądowych;

V. nakazuje stronie pozwanej, aby uiszcila na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego we Wrocławiu) kwotę 5 111,17 zł tytułem kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 515/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 grudnia 2015 r. powodowie A. B. (1) i S. B. wnieśli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od strony pozwanej (...) sp. z o.o. sp. k. w likwidacji z siedzibą w K. kwoty 100 300 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lipca 2014 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od strony pozwanej na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania powodowie podali, że w dniu 2 czerwca 2011 r. zawarli ze stroną pozwaną przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, na mocy której pozwana spółka zobowiązała się wybudować na działce nr (...), stanowiącej jej własność, położonej przy ul. (...) w K. budynek mieszkalny wolnostojący, jednorodzinny w celu dokonania jego sprzedaży na rzecz powodów wraz z działką i udziałem w gruncie stanowiącym tereny wspólne za kwotę 1 904 771,40 zł. Zgodnie z umową stron zadatek wynosił 100 300 zł. Jak relacjonowali dalej powodowie, w dniu 29 kwietnia 2013 r., do umowy został podpisany aneks, na mocy którego strony umówiły się, że jeżeli do dnia 27 czerwca 2013 r. powodowie uiszczą pozwanej spółce kwotę 902 371,30 zł, ta udzieli im rabatu na zakup nieruchomości wynoszącego 200 000 zł. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 1 lipca 2013 r.

Powodowie podali, że do 1 lipca 2013 r. spełnili wszystkie warunki, jakie wymagane były w związku z zapisami umowy przedwstępnej – dokonali końcowego odbioru robót oraz dokonali zapłaty na rzecz strony pozwanej kwoty 902 371,30 zł. Ponadto, wykazali, że dyspozycja przekazania tej kwoty została złożona w dniu 21 czerwca 2013 r. i do dnia 1 lipca 2013 r. została zaksięgowana na rachunku bankowym prowadzonym dla strony pozwanej. Jak zarzucili, pomimo powyższego, strona pozwana odmówiła podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości i nie stawiała się na wyznaczony termin spotkania w Kancelarii Notarialnej. Wskazali również, że pozwana spółka odmówiła wprowadzenia do umowy przyrzeczonej zapisów dotyczących rękojmi i gwarancji, przepisów o członkostwie w (...) (które miało wpływ na cenę), przepisów o usunięciu po zawarciu umowy przyrzeczonej usterek z balkonu, metrażu wybudowanego przez pozwaną obiektu budowlanego. Jak również podawali A. i S. B., strona pozwana przed wydaniem nieruchomości utrudniała im zapoznanie się z treścią umowy przyrzeczonej, a w końcu udostępniła im ją do wzglądu dopiero na 1,5 godziny przed planowanym wydaniem nieruchomości. Projekt zakładał jednak, że przedmiotem sprzedaży miała być nieruchomość gruntowa zabudowana domem w budowie, a nie gotowy obiekt budowlany, z czym wiązała się konieczność przeniesienia pozwolenia na budowę na powodów i kontynuowania przez nich procesu budowlanego. Jak powodowie dodatkowo zarzucali, pomimo udzielenia im przez pozwaną spółkę rabatu w kwocie 200 000 zł pełnomocnik pozwanej spółki wezwał ich na spotkaniu w dniu 12 lipca 2013 r. do zapłaty tej brakującej kwoty.

Przez wzgląd na powyższe, powodowie w dniu 15 lipca 2013 r. wystosowali do pozwanej oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z winy strony pozwanej. Jednocześnie wezwali ją do zwrotu uiszczonyj ceny sprzedaży oraz do zapłaty dwukrotności wpłaconego przy zawarciu umowy zadatku.

Powodowie wyjaśniali również, że w związku z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2011 r., a następnie odstąpieniem od niej, pomiędzy nimi a pozwaną spółką prowadzono liczne postępowania sądowe. Strona pozwana wniosła o nakazanie powodom złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia umowy przyrzeczonej. Postępowanie toczyło się przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu pod sygn. akt I C 1008/14. Powództwo strony pozwanej jednak oddalono, a wyrok został utrzymany w mocy przez Sąd Apelacyjny we Wrocławiu. Powodowie podnieśli, że zarówno Sąd I-wszej jak i II-giej instancji krytycznie wypowiedział się o postawie pozwanej spółki, wskazując, że do dnia 1 lipca 2013 r. A. i S. B. spełnili wszelkie warunki do zawarcia umowy przyrzeczonej i to strona pozwana nie była gotowa do jej zawarcia. Jak wskazywał Sąd Apelacyjny we Wrocławiu powodowie wypełnili wszelkie nałożone na nich obowiązki umowne, a to pozwana spółka uchylała się od zawarcia umowy z powodami.

Powodowie argumentowali, że orzeczenia te mają charakter prejudycjalny dla niniejszego postępowania w zakresie skuteczności odstąpienia przez powodów od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Zdaniem powodów okoliczności sprawy pozwalają na przyjęcie, że po stronie pozwanej brak było woli zawarcia umowy o uzgodnionej wcześniej treści.

Relacjonując kolejne procesy sądowe pomiędzy powodami, a pozwanym deweloperem powodowie podali, że postanowieniem z dnia 17 czerwca 2014 r. została nadana klauzula wykonalności przeciwko (...) sp. z o.o. sp.k. w K. na akt notarialny z dnia 2 czerwca 2011 r. Pozwana spółka poddała się w nim bowiem egzekucji co do obowiązku zwrotu na rzecz powodów zadatku w podwójnej wysokości oraz pozostałych kwot zapłaconych na poczet ceny sprzedaży wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w płatnościach do kwoty 2 500 000 zł. W toku postępowania egzekucyjnego uzyskano kwotę 1 306 272,88 zł, z czego 1 274 180,93 zł zostało przekazanych na rzecz powodów. Kwota ta w pierwszej kolejności została zaliczona na zaległe odsetki za okres od dnia 30 lipca 2013 r. do dnia 15 lipca 2014 r. (w wysokości 225 658,65 zł), a w pozostałym zakresie na należność główną z tytułu zwrotu ceny. Jak podali powodowie, obecnie przysługuje im jeszcze wierzytelność wynosząca 756 549,12 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lipca 2014 r. do dnia zapłaty z tytułu zwrotu pozostałej części ceny sprzedaży (654 963,21 zł) oraz zapłaty dwukrotności zadatku (100 300 zł).

Nakazem zapłaty wydanym przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu w postępowaniu upominawczym w dniu 21 stycznia 2016 r. nakazano stronie pozwanej, aby zapłaciła na rzecz powodów kwotę 100 300 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lipca 2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu (I Nc 1323/15).

Postanowieniem z dnia 21 stycznia 2016 r. zwolniono powodów od kosztów sądowych w sprawie.

Wydany w postępowaniu upominawczym nakaz zapłaty strona pozwana zaskarżyła w całości, wnosząc o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz od powodów solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Strona pozwana podniosła, że ze względu na oddalenie powództwa rozpoznawanego przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu w sprawie o sygn.. akt I C 1008/14, Sąd rozpoznający żądanie powodów w niniejszym postępowaniu związany jest jedynie określeniem charakteru stosunku prawnego łączącego strony postępowania. Jak wskazała strona pozwana, Sąd Apelacyjny we Wrocławiu przesądził, że umowa z dnia 2 czerwca 2011 r. była umową deweloperską tj. definitywną, a nie umową przedwstępną.

Strona pozwana zakwestionowała również skuteczność oświadczenia o odstąpieniu od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r., złożonego przez powodów. Wskazała również, że powodowie istotnie przyczynili się do niewykonania umowy w przewidzianym terminie, a co za tym idzie nie posiadają uprawnienia do żądania zwrotu uiszczonego zadatku. Jak podała strona pozwana, powodowie już w trakcie obowiązywania umowy dopuścili się naruszenia jej postanowień – pozwana spółka wielokrotnie przesuwiała terminy odbiorów robót, ale z uwagi na niestawiennictwo powodów. Dodatkowo, jak argumentowała, po odbiorze końcowym robót, powodowie zostali poinformowani o terminie zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości na dzień 1 lipca 2013 r., a w międzyczasie strony postępowania dokonywały dalszych ustaleń co do prac dodatkowych. To właśnie z tego względu doszło do przesunięcia wydania przedmiotu umowy oraz terminu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości w K.. Rozmowy w zakresie dodatkowych prac prowadzone były za obopólną wiedzą i zgodą stron.

Pozwana spółka wyjaśniała również, że w trakcie dokonywania ustaleń powodowie zostali poinformowani o nieobecności T. K. (1), który jako jedyny był uprawniony do zawarcia w imieniu pozwanej spółki umowy przenoszącej prawo własności do nieruchomości. Pomimo wiedzy o nieobecności jedynej osoby uprawnionej do dokonania tej czynności, powodowie wyznaczyli termin zawarcia umowy przenoszącej własność na dzień 12 lipca 2013 r. Nadto, w dalszym ciągu strony prowadziły rozmowy co do ostatecznej treści umowy, która miała zostać podpisana. Brak wydania nieruchomości oraz zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, w ocenie strony pozwanej, podyktowany był więc wyłącznie przyczynami obiektywnymi i niezależnymi od strony pozwanej.

Strona pozwana reasumowała więc, że skoro na dzień 1 lipca 2013 r. strony pozostawały ze sobą w stałym kontakcie, wzajemnie się informowały o przebiegu dokonywanych ustaleń, a nadto akceptowały przesuwanie terminu zawarcia umowy brak było podstaw do uznania, że po stronie pozwanej doszło do zwłoki.

Wskazała również, że powodowie na długo przed zawarciem umowy przenoszącej własność mieli świadomość, że jej przedmiotem jest nieruchomość gruntowa zabudowana domem w budowie, a nie gotowym budynkiem mieszkalnym. W toku realizacji prac strony porozumiały się bowiem co do tego, że wyłączone zostanie wykonanie poszczególnych elementów i instalacji budynku. Mając to na względzie, budynek osadzony na nieruchomości nie mógł stanowić gotowego budynku mieszkalnego.

Pismem z dnia 29 czerwca 2016 r. powodowie podtrzymali żądanie pozwu oraz zaprzeczyli wszystkim twierdzeniom strony pozwanej.

W szczególności powodowie podtrzymali swoje twierdzenia co do prejudycjalnego charakteru wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 24 kwietnia 2015 r. (w sprawie o sygn. akt I C 1008/14) oraz Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 4 listopada 2015 r. (sygn.. akt I ACa 1182/15). Zgodnie z poglądem wyrażonym zarówno przez Sąd I instancji jak i Sąd II instancji powodowie skutecznie odstąpili od umowy zawartej ze stroną pozwaną w dniu 2 czerwca 2011 r. Powodowie podkreślili również, że związanie tut. Sądu wydanymi wcześniej orzeczeniami oznacza zakaz

czynienia ustaleń sprzecznych z uprzednio osądzoną kwestią, a ponadto prowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego. Zwrócili przy tym uwagę na fakt, że pomiędzy stronami niniejszego postępowania w zakresie stanu faktycznego ustalonego wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2015 r. nic się nie zmieniło. Strona pozwana nie podnosi żadnych nowych okoliczności, uzasadniających jej stanowisko procesowe. Potwierdzeniem prejudycjalności ww. orzeczeń było, jak podawali powodowie, wydanie przez Sąd Okręgowy w Krakowie wyroku z 7 grudnia 2015 r. (sygn. akt I C 1537/14) w sprawie o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Okręgowy w Krakowie wskazał, że dla oceny zasadności powództwa rozpoznawanego w postępowaniu kluczowe znaczenie miało to, czy powodowie skutecznie odstąpili od umowy z pozwaną. Oddalenie powództwa prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu I Wydział Cywilny z dnia 24 kwietnia 2015 r. (sygn.. akt I C 1008/14) nastąpiło po zbadaniu przez tamten Sąd, czy odstąpienie powodów od umowy było skuteczne- a zatem skutkujące uznaniem jej za niezawartą. Sąd Okręgowy w Krakowie, jak relacjonowali A. i S. B., stwierdził również, że nie jest władny do samodzielnego badania kwestii skuteczności odstąpienia powodów od przedmiotowej umowy, albowiem pozostaje związany oceną prawną wyrażoną prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 24 kwietnia 2015 r. (I C 1008/14). Zdaniem powodów strona pozwana zgodziła się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego w Krakowie, albowiem nie wniosła apelacji od wydanego przez ten Sąd w dniu 7 grudnia 2015 r. wyroku.

Jak wskazali powodowie, pomiędzy nimi a stroną pozwaną toczył się również proces przez tut. Sądem o zapłatę (sygn.. akt I C 2134/15) z tytułu zwrotu ceny uiszczonej na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 2 czerwca 2011 r. Wyrokiem z dnia 10 maja 2016 r. zasądzono od pozwanej na rzecz powodów dochodzoną przez nich kwotę. Również z uzasadnienia powoływanego orzeczenia jednoznacznie wynika, jak stwierdzili powodowie, że skuteczność oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie może budzić wątpliwości, albowiem powództwo (...) sp. z o.o. sp. k. w K. o złożenie oświadczenia woli przez powodów w przedmiocie zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości zostało oddalone. W tymże uzasadnieniu Sąd Okręgowy we Wrocławiu stwierdził jednocześnie, że powodowie mogą domagać się od pozwanego zwrotu całości zapłaconej ceny, jak również dwukrotności uiszczonego zadatku na podstawie art. 394 § 1 k.c.

Powodowie argumentowali również za zasadnością przyjęcia, że odstąpienie przez nich od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. spowodowane było wyłącznie przyczynami leżącymi po stronie sprzedającej pozwanej spółki.

A. i S. B. w piśmie przygotowawczym zaprzeczyli również jakoby to z ich winy dochodziło do przesunięć terminów dokonywania odbiorów częściowych. Jak podali, w trakcie prowadzenia prac zgłaszali wiele uzasadnionych zastrzeżeń co do ich jakości, a w trakcie dokonywania kolejnych odbiorów okazywało się, że pomimo zgłoszeń, nie wszystkie usterki zostały usunięte. Skutkowało to koniecznością przeprowadzania kolejnych prac i w konsekwencji ustaleniem terminu odbioru końcowego dopiero na dzień 29 kwietnia 2013 r. Powodowie, niezależnie wskazali, że w aneksie nr (...) do umowy podpisanego w dniu 29 kwietnia 2013 r. ustalony został termin zawarcia umowy przenoszącej własność na dzień 1 lipca 2013 r. i ta data powinna być miarodajna dla oceny która ze stron nie wykonała swoich zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej.

Pismem z dnia 7 listopada 2016 r. powodowie rozszerzyli powództwo o kwotę 186 958,94 zł do łącznej kwoty 287 258,94 zł i ostatecznie wnieśli o zasądzenie na strony pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwoty 287 258,94 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty, a ewentualnie o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwoty 100 300 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lipca 2014 r. do dnia zapłaty. Uzasadniając rozszerzenie żądania zgłoszonego w niniejszym postępowaniu wskazali, że wskutek niewykonania przez stronę pozwaną umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. doznali szkody majątkowej w kwocie najmniej 186 958,94 zł. Jak wyjaśniali powodowie, między innymi w dniu 28 grudnia 2011 r. zawarli z (...) Bank S.A. w W. umowę kredytu na zakup nieruchomości na rynku pierwotnym w wysokości 1 800 000 zł oraz pożyczkę w łącznej wysokości 135 253 zł w celu sfinansowania wymaganych przez bank opłat około kredytowych (357,28 zł), ubezpieczenia ochrony prawnej tytułu prawnego do nieruchomości (...) (37 737,43 zł), ubezpieczenia na wypadek następstw nieszczęśliwych wypadków (72 000 zł) ubezpieczenia nieruchomości od pożaru i innych zdarzeń losowych (25 158,29 zł).

Wskutek odstąpienia przez powodów od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. strona pozwana obowiązana była do zwrotu bankowi wszystkich otrzymanych od powodów na poczet tej umowy środków pieniężnych. Obowiązku tego jednak nie wykonała, pomimo licznych wezwań formułowanych zarówno przez Bank jak i przez powodów.

W wyniku działań pozwanej spółki powodowie pozostawali więc bez domu na poczet zakupu którego zaciągnęli kredyt i pożyczkę z obowiązkiem płatności wobec Banku. Po podjętych przez nich staraniach bank wyraził zgodę na zawarcie umowy cesji zwrotnej, na mocy której scedował na powodów roszczenie w stosunku do pozwanej o zwrot wpłaconych na poczet umowy przedwstępnej należności. W tym okresie, jak podali powodowie, mieli trudności ze spłatą kredytów, albowiem strona pozwana wszczęła przeciwko nim postępowanie egzekucyjne tytułem rzekomej niedopłaty ceny sprzedaży nieruchomości wynoszącej 200 000 zł. W toku postępowania egzekucyjnego została zajęta nieruchomość powodów oraz wszystkie przysługujące im wierzytelności, w tym wierzytelności wynikające z udziałów w A. A. i S. B. sp. j. Powodowie, jak zarzucali stronie pozwanej, zostali pozbawieni środków finansowych na zaspokojenie podstawowych potrzeb życiowych. Nieregularne uiszczanie rat na poczet umowy o kredyt powodowało z kolei, jak relacjonowali, obowiązek ponoszenia przez nich dodatkowych odsetek karnych, opłat za monity telefoniczne oraz wezwania do zapłaty. Spłata kredytu nastąpiła dopiero po nadaniu aktowi notarialnemu, w którym pozwana spółka poddała się egzekucji, klauzuli wykonalności i wyegzekwowaniu przez Komornika Sądowego kwoty 1 306 272,88 zł, z czego suma 1 274 180,93 zł została przekazana na rzecz powodów.

Powodowie szczegółowo wyliczając poniesione przez siebie nakłady w związku ze współpracą ze stroną pozwaną podali, że składają się na nie:

- 357,28 zł tytułem opłat okołokredytowych,
- 37 737,43 zł tytułem umowy ubezpieczenia ochrony prawnej tytułu prawnego do nieruchomości,
- 72 000 zł tytułem umowy ubezpieczenia na wypadek następstw nieszczęśliwych wypadków,
- 143 220,69 zł tytułem odsetek umownych od umowy kredytu,
- 26 919,06 zł tytułem odsetek umownych od umowy pożyczki,
- 145,81 zł tytułem odsetek karnych od umowy kredytu,
- 7,09 zł tytułem odsetek karnych od umowy pożyczki,
- 1 200 zł tytułem opłaty za aneks do umowy kredytowej,
- 78,64 zł tytułem opłaty KRS i pełnomocnictwa,
- 180 zł tytułem opłat za monity papierowe,
- 35,96 zł tytułem opłaty za monity telefoniczne,
- 700 zł tytułem opłaty za wezwania do zapłaty,
- 200 zł tytułem opłaty za wykonanie zabezpieczeń,
- 61,19 zł tytułem opłat za założenie i obsługę rachunku oszczędnościowo – rozliczeniowego do obsługi spłaty kredytu.

Ponadto, na poniesione przez powodów koszty związane z zawarciem umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. składały się koszty:

- 2 073,78 zł tytułem zawarcia umowy i pobranych wpisów,

-300 zł tytułem opłaty do ksiąg wieczystych,

-189,42 zł tytułem zawarcia aneksu do umowy,

-290,28 zł tytułem sporządzenia protokołu niestawiennictwa pozwanej na wyznaczony termin zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży w dniu 12 lipca 2013 r.,

-29,52 zł tytułem pobrania wypisu aktu notarialnego stanowiącego protokół odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 26 lipca 2013 r.,

-305,04 zł i 533,82 zł tytułem opłat za poświadczenie podpisów powodów do umowy zwrotnego przelewu wierzytelności z dnia 29 maja 2013 r. oraz poświadczenia odpisów dokumentów, które najpierw bank, a następnie powodowie obowiązani byli złożyć do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności w trybie art. 777 k.p.c. przeciwko pozwanej,

-83,64 zł i 61,50 zł tytułem pobrania wypisów aktów notarialnych na potrzeby toczących się z pozwaną sporów sądowych,

-305,04 zł oraz 305,04 zł tytułem sporządzenia aktu notarialnego i pobrania wpisu na potrzeby toczących się z pozwaną sporów sądowych.

Powodowie uzasadniając swoje żądanie w zakresie odszkodowania podali, że w postępowaniach toczących się przed tut. Sądem ustalono, iż strony w istocie łączyła nie umowa przedwstępna, a umowa mieszana, która obecnie zakwalifikowana byłaby jako umowa deweloperska. Podnieśli również, że dochodzony przez nich zadatek nie ma charakteru odszkodowawczego, a ponadto jego wysokość nawet w połowie nie rekompensuje szkody w wysokości co najmniej 287 258,94 zł. Jak powołali powodowie podstawową funkcją zadatku jest dyscyplinowanie stron w dotrzymaniu zawartej umowy, potwierdzonej zadatkiem. Ich zdaniem, w przepisie przewidującym zadatek nie znajdują żadnej wzmianki o relacji pomiędzy zadatkiem a szkodą, jaka może zostać poniesiona przez stronę, która od umowy odstępuje. Stanowisko powodów, jak podnieśli, dodatkowo potwierdza wykładnia systemowa przepisów kodeksu cywilnego, a mianowicie instytucja zadatku uregulowana została w zupełnie innej części kodeksu cywilny, niż przepisy regulujące odpowiedzialność odszkodowawczą za niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania. Kolejnym argumentem powodów przemawiającym za odrębnością instytucji zadatku i odszkodowania za niewykonanie zobowiązania było uzasadnienie aksjologiczne obu instytucji. Jeżeli bowiem strony przewidziały zadatek, to oczekują, że umowa zostanie wykonana, a wysokość zadatku ma skłaniać je do podjęcia dodatkowego wysiłku, który w efekcie ma doprowadzić do wykonania umowy. Jeżeli natomiast pomimo zastrzeżenia zadatku do wykonania umowy nie doszło dochodzi do zbiegu dwóch uprawnień: wynikającego z art. 394 k.c. oraz z art. 471 k.c. W sytuacji gdy w wyniku niewykonania umowy jedna ze stron poniosła szkodę, powinna mieć możliwość dochodzenia jej naprawienia na zasadach ogólnych. Przepisy o zadatku powinny bowiem wzmacniać ochronę interesów strony umowy, a pozbawienie tej strony możliwości żądania odszkodowania na zasadach ogólnych pozbawiłoby uprawnionego uprawnienia jakie ma każdy wierzyciel w razie niewykonania umowy. Jak przytaczali powodowie ich stanowisko w tym zakresie znajduje potwierdzenie w poglądach doktryny oraz linii orzeczniczej sądów powszechnych i Sądu Najwyższego.

W związku z rozszerzeniem powództwa przez powodów, strona pozwana wniosła o jego oddalenie, również w rozszerzonym zakresie oraz o zasądzenie na jej rzecz od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Strona pozwana powołała, że nie powinno się łączyć żądania zasądzenia zadatku z odszkodowaniem z tytułu niewykonania umowy, są to roszczenia alternatywne i powodowie powinni decyzyć co do wyboru roszczenia, którego chcą dochodzić w toku postępowania, podjąć przy formułowaniu żądania pozwu. Wskazała również, że w ramach ujemnego interesu umownego mieści się obowiązek uiszczenia opłat i kosztów związanych z umową. Nie może również odpowiadać za działania zgodne z prawem, a to polegające na konieczności zapłaty bankowi odsetek. Zdaniem strony

pozwaney, powodowie powinni liczyć się z konsekwencjami odstąpienia od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. a w szczególności pozostawania w mocy umowy o kredyt hipoteczny i pożyczkę hipoteczną, zawartych celem finansowania zakupu nieruchomości od dewelopera. Pozwana spółka zakwestionowała również obowiązek powodów zawierania umowy ubezpieczenia nieszczęśliwych wypadków i tytułu prawnego do nieruchomości, a tym samym podniosła, że koszty związane z tymi ubezpieczeniami nie powinny jej obciążać. Odnosząc się natomiast do odsetek zapłaconych z tytułu udzielonego powodom kredytu, podała, że zostały one skompensowane odsetkami, jakie uzyskali z tytułu odsetek od zwrotu świadczenia od pozwaney.

Resumując swoje stanowisko, pozwana stwierdziła, że to powodowie dokonali wyboru Banku z którym zawarą umowę o kredyt. Poniesiona przez nich szkoda nie powinna być związana z umowami z bankiem a z ich relacją z pozwaną spółką.

Pismem złożonym na rozprawie w dniu 20 grudnia 2016 r. powodowie wskazali, że wyraźnie wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwaney spółki odszkodowania, a w razie nieuwzględnienia powództwa wnieśli jedynie o zasądzenie kwoty uiszczzonego zadatku. Powodowie ostatecznie wnosili więc o zasądzenie od strony pozwaney kwoty 287 258,94 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty, a w razie nieuwzględnienia powyższego o zasądzenie kwoty 100 300 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lipca 2014 r. do dnia zapłaty.

A. i S. B. zarzucili stronie pozwaney, że ta wiedziała, iż niesłusznie prowadzi przeciwko nim egzekucję co do kwoty 200 000 zł, o czym świadczy e-mail pełnomocnika spółki z dnia 9 lipca 2013 r. Powodowie podkreślili, że umowa z dnia 2 czerwca 2011 r. zobowiązywała pozwaną spółkę do zwrotu uiszczonych na jej rzecz środków pieniężnych w terminie 14 dni od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Tymczasem zwrot środków uiszczonych przez powodów nastąpił dopiero po upływie 3 lat od odstąpienia od umowy. Zdaniem powodów, gdyby nie zwłoka pozwaney spółki, szkoda powstała po ich stronie, nie przybrałaby tak dużych rozmiarów, jak obecnie zgłaszają w postępowaniu. Odnosząc się do zawartych umów ubezpieczenia, powodowie wyjaśnili, że praktyki takie na rynku umów kredytowych są powszechne, a konstrukcja transakcji ze stroną pozwaną, która została przez nią narzucona znacznie zawężyła pozyskanie szerszego kredytowania. Strona pozwana, bowiem, nie udzielała dla Banku żadnego zabezpieczenia na poczet ewentualnego zwrotu środków w okresie procesu budowlanego. Nadto, nabywana przez powodów działka objęta była jedną księgą wieczystą wraz z szeregiem innych działek i była na dodatek obciążona hipoteką. Zabezpieczeniem udzielonego kredytu dla Banku było więc jedynie zawarcie umowy cesji wierzytelności o zwrot wpłaconych z umowy kredytowej kwot, a nadto zabezpieczenia w postaci umów ubezpieczeniowych.

Powodowie zakwestionowali również kompensację odsetek wynikających z umowy o kredyt z odsetkami uzyskanymi od zwrotu części kwoty. Podali, że odsetki zasądzone wyrokiem sądowym wynikają z opóźnienia w zapłacie ceny sprzedaży nieruchomości wynoszącego 3 lata od odstąpienia od umowy.

Uzasadniając żądanie zapłaty podwójnej kwoty zadatku, powodowie wskazali, że, w umowie z dnia 2 czerwca 2011 r. odmiennie uregulowali warunki jego zapłaty. W umowie strony postanowiły, że zadatek będzie należał się powodom w przypadku odstąpienia przez nich od umowy z winy pozwaney spółki, a nie jak wynika z art. 394 k.c. z jej wyłącznej winy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 2 czerwca 2011 r. (rep. A nr (...)) (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w K. oraz S. i A. B. (1) zawarli umowę, w której strona pozwana zobowiązała się wybudować budynek mieszkalny, wolnostojący, jednorodzinny a po wybudowaniu do jego sprzedaży wraz z działką numer (...) oraz udziałem wynoszącym 1/200 część w działkach o numerach (...) dla których Sąd Rejonowy w Trzebnicy prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) stanowiących drogę dojazdową do posesji. Łączną cenę sprzedaży strony ustaliły na kwotę 2 006 000 zł brutto.

Projektowana powierzchnia netto dla budynku wynosiła 135,99 m² i 126,42 m² a powierzchnia projektowana netto garażu (...) m² (§ 14 ust. 1 umowy).

Budowa nieruchomości następować miała w czterech etap – etap I wykonanie stanu surowego otwartego (termin wykonania 30 sierpnia 2011 r.), etap II wykonanie stropu nad parterem, schodów wewnętrznych do wysokości stropu parteru oraz stanu surowego otwartego piętra i poddasza (termin wykonania 30 października 2011 r.), etap III wykonanie stanu surowego zamkniętego (termin wykonania 15 grudnia 2011 r.) oraz etap IV zakończenie robót i podpisanie protokołu końcowego (termin wykonania 31 maja 2012 r.). Akt notarialny z dnia 2 czerwca 2011 r. określał jedynie termin zakończenia robót, nie określał wprost terminu zawarcia umowy przenoszącej własność, miało to nastąpić nie później niż w terminie 30 dni od podpisania protokołu odbioru ostatniego etapu robót.

Strony uzgodniły, że zapłata I raty ceny sprzedaży w kwocie 100 300 zł nastąpi w terminie do dnia 3 czerwca 2011 r. Powodowie w chwili podpisania aktu notarialnego okazali stronie pozwanej dowód złożenia zlecenia przelewu tej kwoty na wskazany w akcie notarialnym rachunek bankowy. Strony oświadczyły do aktu, że kwota ta stanowić będzie zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. (§ 8 umowy).

W § 11 uregulowano kwestie gwarancji i rękojmi, przyjmując jako początek biegu terminów datę podpisania protokołu odbioru końcowego. W § 14 strony uzgodniły, że: „Powierzchnia pomieszczeń Budynku, do celów umowy właściwej liczona będzie przez Sprzedającego zgodnie z normą (...) (...). Pomiaru dokona niezależny uprawniony rzeczoznawca majątkowy wskazany przez Sprzedającego i na jego zlecenie”. W § 19 ust. 3 strona pozwana oświadczyła, że w cenie zakupu nieruchomości zawarte jest również dożywotnie członkostwo w stowarzyszeniu Klub (...).

Powodowie uzgodnili również w umowie przedwstępnej z pozwanym deweloperem, że w razie odstąpienia przez nich od umowy z przyczyn jego dotyczących, mogą od niego żądać zapłaty zadatku w podwójnej wysokości oraz zwrotu zapłaconych do chwili odstąpienia kwot na poczet ceny sprzedaży w terminie 14 dni od daty skutecznego złożenia przez jedną ze stron oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Strona pozwana co do obowiązku zwrotu powodom zadatku w podwójnej wysokości oraz pozostałych kwot zapłaconych na poczet ceny sprzedaży z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w płatnościach w przypadku zaistnienia przesłanek do odstąpienia od umowy z winy strony pozwanej poddaje się egzekucji wprost z aktu notarialnego do kwoty maksymalnej 2 500 000 zł (§13 ust.3 i 4 umowy).

(**dowód:** przedwstępna umowa sprzedaży- akt notarialny (rep. A numer (...)) z dn ia 2 czerwca 2011 r., k. 24-31 , zeznania świadka T. K. (1) na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r, e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:00:58 – 00:22:41 , zeznania świadka J. S. (1) na rozprawie w dniu 25 maja 2017 r. e-protokół z dnia 25 maja 2017 r., 00:04:23 – 00:56:40, przesłuc hanie powoda S. B. na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r., e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:25:29 – 01:40:50) .

Powodowie dokonywali wpłat rat na zakup nieruchomości, m.in. wydając dyspozycję uruchomienia środków do umowy kredytu w dniu 29 grudnia 2011 r. i 2 stycznia 2012 r.

O terminach odbioru częściowego robót, strona pozwana informowała powodów drogą korespondencyjną. Powodowie zatwierdzali roboty wykonane przez pozwaną spółkę

(**dowody:** d yspozycje uruchomienia środków do umowy kredytu nr (...) (...)/ (...), k. 774 – 779, powiadomienia o terminach odbiorów częściowych z dnia 17 maja 2012 r., 25 lipca 2012 r. wraz z potwierdzeniami odbioru przez powodów, k. 416-419, wykaz prac wraz z oświadczeniem powodów, k. 420-421 , przesłuc hanie powoda S. B. na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r., e-protokół z dnia 01 sierpnia 2017 r., 00:25:29 – 01:40 :50).

W dniu 29 kwietnia 2013 r. do ww. umowy strony zawarły aneks nr (...). Uzgodniły w nim, że umowa sprzedaży nieruchomości, zostanie zawarta do dnia 1 lipca 2013 r. a warunkiem jej zawarcia jest wydanie przez stronę pozwaną powodom budynku oraz zapłata przez powodów ceny sprzedaży na ustalonych w umowie warunkach. Wydanie przedmiotu umowy miało nastąpić po wpłacie ceny przez powodów na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

Zgodnie z pkt III. aneksu cena sprzedaży nieruchomości, o której mowa w § 3 umowy tj. budynku mieszkalnego wraz z prawem własności działki gruntu oraz ułamkową częścią udziału we współwłasności nieruchomości wspólnych, po uwzględnieniu zmiany zakresu prac wymienionych w załączniku do umowy, wynosiła 1 904 771,40 zł, z czego do zapłaty pozostała kwota 1 102 371,30 zł. W aneksie ustalono ponadto, że w przypadku zapłaty przez powodów na rzecz strony pozwanej do dnia 27 czerwca 2013 r. kwoty 902 371,30 zł ostateczna cena sprzedaży nieruchomości wynosić będzie 1 704 771,40 zł, co oznaczało udzielenie powodom rabatu w kwocie 200 000 zł. W takiej sytuacji zapłata kwoty 902 371,30 zł w całości wyczerpywała roszczenia strony pozwanej z tytułu ceny. Warunek ten uznawano za spełniony, jeżeli najpóźniej w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, przed jej podpisaniem, rachunek bankowy strony pozwanej zostanie uznany kwotą 902 371,30 zł a powodowie wykażą, że złożyli w Banku, z którym zawarli umowę kredytu na sfinansowanie zakupu przedmiotu niniejszej umowy dyspozycję uruchomienia transzy kredytu w kwocie wyżej opisanej najpóźniej do dnia 25 czerwca 2013 r. Do aneksu strony dołączyły załącznik nr 1 - wykaz usterek i załącznik nr 2 „kosztorys prac wykonanych a zaniechanych”. Z załącznika nr 2 wynika m. in., że strona powodowa nie będzie w ogóle wykonywała w budynku instalacji elektrycznej i sanitarnej i cena zostanie obniżona o wartość tych prac.

(**dowód:** aneks nr (...) do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 29 kwietnia 2013 r. (r ep. A numer (...), k. 32-37, zeznania świadka T. K. (1) na rozprawie w dniu 01 sierpnia 2017 r, e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:00:58 – 00:22:41 , zeznania świadka J. S. (1) na rozprawie w dniu 25 maja 2017 r. e-protokół z dnia 25 maja 2017 r., 00:04:23 – 00:56:40, przesłuchanie powoda S. B. na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r., e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:25:29 – 01:40:50).

Usunięcie usterek wskazanych w załączniku nr 1 aktu notarialnego nr (...) z dnia 29 kwietnia 2013 r. zostało zatwierdzone w dniu 15 maja 2013 r., a następnie w dniu 12 czerwca 2013 r.

(**dowód:** protokół usunięcia usterek z dnia 15 maja 2013 r., k. 422, protokół usunięcia usterek z dnia 12 czerwca 2013 r., k. 423).

Powodowie zgodnie z postanowieniami aneksu nr (...) do przedwstępnej umowy sprzedaży w dniu 21 czerwca 2013 r. wydali dyspozycję przelewu w kwocie 902 371,30 zł. Bank prowadzący rachunek bankowy powodów w dniu 25 czerwca 2013 r. przyjął dyspozycję uruchomienia środków.

(**dowód:** dyspozycja uruchomienia środków do umowy kredytu nr (...) (...) / (...), k. 780 – 782, oświadczenie (...) Bank S.A. z dnia 12 lipca 2013 r., k. 48 , przesłuchanie powoda S. B. na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r., e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:25:29 – 01:40:50).

Wiadomością e-mail z dnia 18 czerwca 2013 r. pracownik strony pozwanej poinformował powodów o zarezerwowaniu terminu podpisania aktu notarialnego u notariusza W. K. na 1 lipca 2013 r. godzinę 14.30. Poinformował również, że w dalszym ciągu oczekiwana jest wpłata kwoty 902 371,30 zł.

(**dowód:** wiadomość e-mail z dnia 18 czerwca 2013 r., k. 424, zeznania świadka T. K. (1) na rozprawie w dniu 01 sierpnia 2017 r, e-protokół z dnia 01 sierpnia 2017 r., 00:00:58 – 00:22:41, zeznania świadka J. S. (1) na rozprawie w dniu 25 maja 2017 r. e-protokół z dnia 25 maja 2017 r., 00:04:23 – 00:56:40).

W międzyczasie strony w dalszym ciągu dokonywały uzgodnień co do wykonywanych przez stronę pozwaną robót.

(**dowód:** wiadomość e-mail z dnia 20 czerwca 2013 r., k. 425 , przesłuchanie powoda S. B. na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r., e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:25:29 – 01:40:50).

W dniu 30 czerwca 2013 r. powód poprosił o potwierdzenie przesunięcia terminu zawarcia aktu notarialnego – umowy przeniesienia własności w związku z brakiem projektu umowy i możliwości zapoznania się z nim. Potwierdził w związku z powyższym swoją prośbę o przesunięcie terminu podpisania umowy.

1 lipca 2013 r. strona pozwana poinformowała powodów, że kwota 902 371,30 zł wpłynęła na jej konto w dniu 1 lipca 2013 r. i zaproponowała powodom dwa terminy wydania nieruchomości: 1 lipca 2013 r. o godzinie 15.00 oraz 2 lipca 2013 r. o godzinie 9.00.

W odpowiedzi powód wskazał, że w umowie brak jest zapisu uzgodnionego na spotkaniu w dniu 24 czerwca 2013 r. dotyczącego stropu i ścianki działowej nad pomieszczeniem technicznym. Odnosząc się do terminu odbioru powód zaproponował wstrzymanie się do czasu uzgodnienia postanowień umowy przeniesienia własności.

4 lipca 2013 r. strona pozwana wezwała powodów do wskazania terminu w którym powodowie byliby gotowi odebrać nieruchomość. Podała jednocześnie, że osoba umocowana do zawarcia w imieniu spółki umowy przenoszącej własność nieruchomości będzie nieobecna w dniach od 15 lipca do 6 sierpnia 2013 r.

Pozwany deweloper w międzyczasie konsultował założenia projektu umowy dotyczącej przeniesienia prawa własności na powodów. Również strony konsultowały między sobą założenia postanowień umowy.

(**dowód:** wiadomość e-mail z dnia 30 czerwca 2013 r., k. 426, wiadomość e-mail z dnia 1 lipca 2013 r. i 2 lipca 2013 r., k. 427, wiadomość e-mail z dnia 4 lipca 2013 r., k. 428 , wiadomości e-mail i rejestry telefonów, k.429 – 441, zeznania świadka T. K. (1) na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r, e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:00:58 – 00:22:41 , zeznania świadka J. S. (1) na rozprawie w dniu 25 maja 2017 r. e-protokół z dnia 25 maja 2017 r., 00:04:23 – 00:56:40, przesłuchanie powoda S tanisława B. na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r., e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:25:29 – 01:40:50).

W dniu 11 lipca 2013 r. powodowie wezwali stronę powodową do wydania w dniu 12 lipca 2013 r. o godzinie 10.00 nieruchomości składającej się z zabudowanej domem w budowie działki nr (...), o powierzchni 0,1151 ha, położonej w K., gmina W., powiat (...), wraz z udziałem wynoszącym 1/200 część w nieruchomości obejmującej działki nr (...) o łącznej powierzchni 3,1701 ha, położonej w K., gmina W. oraz do stawiennictwa po wykonaniu tego obowiązku w dniu 12 lipca 2013 r. o godzinie 13.00 w Kancelarii Notarialnej we W. przy ul. (...) ³/₄ celem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Powodowie w wezwaniu oświadczyli, że wypełnili wszystkie zobowiązania jakie nakładały na nich umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 2 czerwca 2011 r. oraz aneks nr (...) do umowy z dnia 29 kwietnia 2013 r.

Powodowie wskazali również stronie pozwanej, że brak wydania im nieruchomości oraz uchylenie się od zawarcia umowy sprzedaży skutkować będzie odstąpieniem przez nich od umowy.

Do wezwania załączono projekt aktu notarialnego – umowy przenoszącej własność nieruchomości w K. na powodów.

Stronie pozwanej wezwanie doręczono w dniu 11 lipca 2013 r.

(**dowód:** wezwanie do wydania nieruchomości i zawarcia umowy przyrzeczonej z dnia 11 lipca 2013 r., k. 38 -47 , zeznania świadka T. K. (1) na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r, e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:00:58 – 00:22:41 , zeznania świadka J. S. (1) na rozprawie w dniu 25 maja 2017 r. e-protokół z dnia 25 maja 2017 r., 00:04:23 – 00:56:40, przesłuchanie powoda Stanisława B. na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r., e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:25:29 – 01:40:50).

Na spotkanie w dniu 12 lipca 2013 r. stawili się powodowie wraz ze swoim pełnomocnikiem oraz przedstawiciele strony pozwanej. Do wydania nieruchomości nie doszło, albowiem jak podała strona pozwana brak było upoważnionego przedstawiciela do dokonania tej czynności, a stawający uprawnieni są wyłącznie do przedstawienia stanowiska dewelopera, wskazali również, że wyznaczony przez powodów termin wydania nieruchomości jest nieodpowiedni (za krótki), gdyż wynosi niecałe 20 godzin, a w tym czasie osoby uprawnione do reprezentacji spółki są nieobecne w K. i we W.. Nadto, według strony pozwanej nie zostały spełnione warunki do wydania nieruchomości i do ustalenia terminu podpisania aktu notarialnego, tj. nie została zapłacona cała cena (istniała niedopłata w wysokości 200 000 zł).

Niezależnie od stanowiska zajętego na spotkaniu, strona pozwana pisemnie ustosunkowała się do żądań powodów. W odpowiedzi na wezwanie z dnia 12 lipca 2013 r. wskazała w nim, że wezwanie powodów otrzymała w terminie uniemożliwiającym uczestnictwo osoby uprawnionej do wydania nieruchomości, a o nieobecności osób umocowanych powodowie zostali poinformowani jeszcze w dniu 8 lipca 2013 r. Zarzuciła również powodom, że projekt umowy przyrzeczonej nie został zatwierdzony oraz, że nie dopełnili warunków, pod którymi strona powodowa zobowiązała się udzielić im rabatu. Strona pozwana w związku z tym wezwała powodów do zapłaty brakującej kwoty 200 000 zł.

(**dowód:** notatka ze spotkania z dnia 12 lipca 2013 r., k. 49 – 50, odpowiedź na wezwanie z dnia 12 lipca 2013 r., k. 51, zeznania świadka T. K. (1) na rozprawie w dniu 01 sierpnia 2017 r, e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:00:58 – 00:22:41, zeznania świadka J. S. (1) na rozprawie w dniu 25 maja 2017 r. e-protokół z dnia 25 maja 2017 r., 00:04:23 – 00:56:40, przesłuchanie powoda S. B. na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r., e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:25:29 – 01:40:50).

Umocowany do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości ze strony pozwanej T. K. (1) w dniu 12 lipca 2013 r. podróżował z G. do W., do którego dotarł o godzinie 17.30.

(**dowód:** p otwierdzenie rezerwacji, k. 441, zeznania świadka T. K. (1) na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r, e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:00:58 – 00:22:41, zeznania świadka J. S. (1) na rozprawie w dniu 25 maja 2017 r. e-protokół z dnia 25 maja 2017 r., 00:04:23 – 00:56:40).

Powodowie, oświadczeniem doręczonym stronie pozwanej w dniu 15 lipca 2013 r., odstąpili od przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2011 r. zmienionej aneksem z dnia 29 kwietnia 2013 r. Wskazali, że do dnia 1 lipca 2013 r. dokonali końcowego odbioru robót i wpłacili cenę, zaś strona powodowa nie wydała im do chwili obecnej nieruchomości ani nie zawarła umowy przyrzeczonej.

Powodowie wezwali jednocześnie stronę pozwaną do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości tj. 200 600 zł oraz zwrotu zapłaconych do chwili odstąpienia kwot na poczet ceny sprzedaży w kwocie 1 704 771, 40 zł, tj. łącznie 1 905 371,40 zł w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma na wskazany przez powodów rachunek bankowy.

(**dowód:** oświadczenie o odstąpieniu od umowy wraz z wezwaniem do zapłaty z dnia 15 lipca 2013 r., k. 52- 53, przesłuchanie powoda S. B. na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r., e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:25:29 – 01:40:50).

Pozwana spółka po odstąpieniu przez powodów od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. proponowała powodom zawarcie umowy przenoszącej własności nieruchomości, jednak powodowie nie byli już zainteresowani jej zawarciem.

(**dowód:** zeznania świadka T. K. (2) prowskiego na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r, e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:00:58 – 00:22:41, zeznania świadka J. S. (1) na rozprawie w dniu 25 maja 2017 r. e-protokół z dnia 25 maja 2017 r., 00:04:23 – 00:56:40, przesłuchanie powoda S. awa B. na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r., e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:25:29 – 01:40:50).

(...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w K. pozwem skierowanym przeciwko A. B. (2) i S. B. domagała się stwierdzenia, że w związku z przedwstępną umową sprzedaży zawartą w dniu 2 czerwca 2011 r., zmienioną aneksem z dnia 29 kwietnia 2013 r., strony mają obowiązek zawrzeć umowę przyrzeczoną. Postępowanie w tym przedmiocie toczyło się przed tut. Sądem pod sygnaturą akt I C 1008/14.

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2015 r. powództwo pozwanej spółki zostało oddalone. W ocenie Sądu Okręgowego wyrażonej w uzasadnieniu orzeczenia pozwani (A. B. (1) i S. B.) skutecznie odstąpili od łączącej strony umowy. Sąd zważył w uzasadnieniu wyroku, że obowiązki stron po modyfikacji umowy aneksem można by w skrócie przedstawić następująco: na dzień 1 lipca 2013 r. pozwani mieli zapłacić kwotę określoną w aneksie, zaś strona powodowa w tej dacie powinna zakończyć prace i być gotowa do podpisania umowy zawierającej wszystkie elementy określone pierwotnie w dniu 2 czerwca 2011 r. Sąd Okręgowy rozpoznający żądanie pozwanego dewelopera nie miał również

wątpliwości, że oceniając czy jego zobowiązanie zostało należycie wykonane – trzeba wobec niego zastosować restrykcyjne kryteria w zakresie wymaganej od niego staranności. Deweloper jest przecież profesjonalistą oferującym drogi produkt o podwyższonym standardzie, a strony znacząco przedłużyły termin wykonania umowy. W przekonaniu Sądu Okręgowego nie istniały żadne przeszkody, aby pozwana spółka w dniu 1 lipca 2013 r. była pod każdym względem przygotowana do prawidłowego i pełnego wykonania zobowiązania.

Apelacja wywiedziona przez (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w K. wyrokiem Sądu Apelacyjnego I Wydział Cywilny z dnia 4 listopada 2015 r. została oddalona. Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu orzeczenia wskazał, że deweloper cały czas pozostaje w błędzie, twierdząc i opierając swoje żądanie na tym, że umowa łącząca strony była umową przedwstępną. Aktualnie jest to umowa stypizowana w przepisach prawa, jednak w momencie jej zawarcia pomiędzy stronami, nosiła znamiona swego rodzaju umowy mieszanej, nienazwanej, albowiem nie miała jeszcze swego odpowiednika wprost w przepisach prawa. Tym niemniej jednak zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie nie było wątpliwości, że jest to odrębny rodzaj umowy z elementami innych umów. Ta konstatacja, że strony łączyła umowa ostateczna, a nie przedwstępna, implikuje pewne kwestie związane z żądaniami stron. Nie może się więc strona powodowa domagać zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli w związku z umową przedwstępną, albowiem takiej nie było pomiędzy stronami, gdyż umowa zawarta między stronami nosiła cechy umowy deweloperskiej, następnie zmodyfikowanej aneksem.

Oceniając sytuację na dzień 1 lipca 2013 r. przez pryzmat późniejszego zachowania strony powodowej Sąd Apelacyjny nie miał wątpliwości, że w tej dacie powód nie miał woli zawarcia umowy przenoszącej własność zgodnej z treścią umowy przedwstępnej. To po stronie (...) sp. z o.o. sp. k. w likwidacji w K. występowały niedociągnięcia w realizacji łączącej strony umowy, które dawały pozwany asumpt do skutecznego odstąpienia od umowy. Wszystkie powyższe okoliczności świadczą o nieprzygotowaniu (tudzież o pozornym jedynie przygotowaniu) strony powodowej do zawarcia spornej umowy przenoszącej własność nieruchomości na powodów na dzień 1 lipca 2013 r. i przesadzają o skuteczności odstąpienia od umowy przez pozwanych.

(**do wód:** wyrok Sądu Okręgowego I Wydział Cywilny z dnia 24 kwietnia 2015 r. (I C 1008/14) z uzasadnieniem, k. 55- 87, wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu I Wydział Cywilny z dnia 4 listopada 2015 r. (I ACa 1182 /15) z uzasadnieniem, k. 88-110) .

W dniu 9 listopada 2015 r. powodowie ponownie wezwali pozwaną spółkę do zapłaty kwot:

- 654 963,21 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lipca 2014 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu na rzecz powodów pozostałej części ceny nieruchomości;

- 100 300 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lipca 2014 r. do dnia zapłaty tytułem zadatku w podwójnej wysokości;

- 12 617 zł tytułem zasądzonych wyrokami Sądu Okręgowego i Sądu Apelacyjnego kosztów postępowania.

Powodowie wyznaczyli stronie pozwanej 14-dniowy termin na zaspokojenie roszczenia.

(**dowód:** wezwanie do zapłaty z dnia 9 listopada 2015 r. wraz z potwierdzeniami nadania, k. 111-127).

A. B. (1) i S. B. zakup nieruchomości od strony pozwanej finansowali ze środków uzyskanych na podstawie umowy kredytu hipotecznego nr (...) (...)/ (...) oraz umowy pożyczki hipotecznej nr (...)(...)/ (...).

Na zakup nieruchomości powodowie uzyskali kredyt w kwocie 1 800 000 zł. Z tytułu umowy pożyczki hipotecznej natomiast uzyskali kwotę 135 253 zł.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu i pożyczki była m.in. hipoteka umowna do kwoty 3 289 930,10 zł na nieruchomości położonej przy ul. (...) w K., której własność miała przysługiwać powodowi, cesja praw z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych, hipoteka umowna do kwoty 289 930,10 zł na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...),

której prawo użytkowania wieczystego oraz własności budynków przysługuje kredytobiorcom, umowa przeniesienia środków pieniężnych (kaucja) w kwocie 73 200 zł, cesja wierzytelności z umowy ze stroną pozwaną.

Umowa pożyczki hipotecznej była integralną częścią umowy kredytowej, a odmienne nazewnictwo wynikało jedynie z decyzji Komisji Nadzoru Finansowego. Wszystkie produkty zawarte w umowie o kredyt – w tym zabezpieczenia i umowy ubezpieczenia były dla powodów obligatoryjne. Powodowie byli zobligowani również do zawarcia umowy ubezpieczenia z konkretnym zakładem ubezpieczeniowym - (...). Powodowie mieli wpływ jedynie na wysokość prowizji bankowej, którą negocjowali.

Kompleksową obsługę powodów związaną z umową kredytu i pożyczki świadczyła K. K. – pracownik (...) Bank S.A. w W..

(**dowód:** pismo (...) Bank S.A. w W. z dnia 783- 784 umowa z dnia 28 grudnia 2011 r. z kredyt hipoteczny i pożyczkę hipoteczną z załącznikami, k. 820 – 842, zeznania świadka K. K. na rozprawie w dniu 9 marca 2017 r., e-protokół z dnia 9 marca 2017 r. 00:01:31 -00:15:45, przesłuchanie powoda S. B. na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r., e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:25:29 – 01:40:50).

W dniu 19 lipca 2013 r. powodowie wnioskowali do (...) Bank S.A. w W. o dokonanie zwrotnego przelewu wierzytelności objętych umową cesji nr (...). Wniosek ten ponowili w dniu 25 września 2013 r. argumentowali w nim, że jedynie po dokonaniu tej czynności będzie możliwe skorzystanie przez nich z tytułu egzekucyjnego- aktu notarialnego w którym strona pozwana poddała się egzekucji na rzecz powodów do kwoty 2 500 000 zł. Miało to uprościć dochodzenie od strony pozwanej uiszczonego zadatku oraz ceny sprzedaży nieruchomości, a powodom umożliwić spłatę zaciągniętego kredytu hipotecznego.

(**dowód:** pismo z dnia 19 lipca 2013 r., k. 763 – 764, pismo z dnia 25 września 2013 r., k. 761-762, przesłuchanie powoda S. B. a na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r., e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:25:29 – 01:40:50).

27 września 2013 r. powodowie zostali powiadomieni przez (...) Bank S.A. w W. o zaległości w spłacie kredytu, przeksięgowaniu środków stanowiących kaucję zabezpieczającą kredyt oraz konieczności uzupełnienia tej kaucji pod rygorem podniesienia oprocentowania kredytu o dwa punkty procentowe.

Powodowie uzupełnili kaucję w dniu 18 października 2013 r.

(**dowód:** pisma dnia 27 września 2013 r., k. 765-766, potwierdzenie wykonania dyspozycji przelewu, k. 767, przesłuchanie powoda S. B. a na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r., e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:25:29 – 01:40:50).

(...) Bank S.A. w W. pismem z dnia 25 lipca 2013 r. (doręczonym w dniu 2 sierpnia 2013 r.), z dnia 4 lutego 2014 r. oraz z dnia 6 marca 2014 r. (doręczonym w dniu 10 marca 2014 r.) wezwał stronę pozwaną do zapłaty kwoty 1 498 771,30 zł w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania wezwania. Bank wskazał pozwanej spółce, że w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z umowy kredytu hipotecznego zaciągniętego przez powodów na zakup nieruchomości od strony pozwanej A. i S. B. scedowali oni na Bank swoje roszczenia o zwrot wniesionych na rzecz spółki wpłat przewidzianych umową do wysokości zadłużenia z tytułu kredytu, wraz z należnościami ubocznymi. Wezwanie doręczono w dniu 10 marca 2014 r., jednak pozostało ono bezskuteczne.

(**dowód:** pismo z dnia 6 marca 2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 768 -770 , przesłuchanie powoda Stanisława B. na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r., e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:25:29 – 01:40:50).

(...) Bank S.A. w W. dokonał zwrotnej cesji wierzytelności wynikających z zaciągniętego kredytu hipotecznego i pożyczki hipotecznej na rzecz A. B. (1) i S. B..

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Trzebnicy I Wydział Cywilny z dnia 17 czerwca 2014 r. na wniosek powodów nadano klauzulę wykonalności tytułowi egzekucyjnemu – aktowi notarialnemu z dnia 2 czerwca 2011 r. (rep. A numer (...)) przeciwko (...) sp. z o.o. sp. k. w K. w zakresie §13 ust. 4 aktu notarialnego z dnia 2 czerwca 2011 r. na kwotę 1

805 071,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty do kwoty nie przekraczającej łącznie 2 500 000 zł.

Postanowieniem z dnia 15 stycznia 2015 r. wydanym przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny ww. orzeczenie zmieniono, w ten sposób, że wniosek powodów na nadanie klauzuli wykonalności oddalono.

(**dowód:** postanowienie Sądu Rejonowego w Trzebnicy Wydział I Cywilny z dnia 17 czerwca 2014 r. (I Co 721/14), k. 128 – 130, postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 15 stycznia 2015 r. (II Cz 2297/14), k. 334 – 339, przesłuchanie powoda S. B. a na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r., e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:25:29 – 01:40:50).

Na podstawie tytułu wykonawczego w toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Trzebnicy M. N. wyegzekwowano od strony pozwanej łączną kwotę 1 369 544,79 zł z czego kwotę 1 274 180,93 zł przekazano na rzecz powodów.

W dniu 16 lipca 2014 r. powodowie złożyli do banku wniosek o całkowitą spłatę kredytu udzielonego im na zakup nieruchomości od strony pozwanej.

(**dowód:** zaświadczenie o dokonanych wpłatach w postępowaniu z dnia 6 sierpnia 2014 r., k. 131 , 852, wniosek o całkowitą przedterminową spłatę kredytu, k. 132) .

Wyrokiem z dnia 7 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny w sprawie z powództwa A. B. (1) i S. B. prowadzonej przeciwko (...) (...) sp. z o. o sp. k. w likwidacji (sygn.. akt I C 1537/14) pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy w postaci § 2 pkt V aktu notarialnego z dnia 29 kwietnia 2013 r. rep A numer (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w Kępnie z dnia 15 października 2013 r. (sygn. akt I Co 643/13). W uzasadnieniu wydanego wyroku Sąd Okręgowy w Krakowie stwierdził, że nie był władny do badania kwestii skuteczności odstąpienia przez powodów od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r., albowiem kwestia ta została osądzona prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu I Wydział Cywilny z dnia 24 kwietnia 2014 r. (sygn.. akt I C 1008/14). Strona pozwana nie kwestionowała tego orzeczenia, stąd jego prawomocność przypadła na dzień 27 stycznia 2016 r.

(**dowód:** wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie I Wydział Cywilny z dnia 7 grudnia 2015 r. (I C 1537/14), k. 654-66, postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie I Wydział Cywilny z dnia 23 lutego 2016 r., k. 662) .

Po uprawomocnieniu się wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 7 grudnia 2015 r. na wniosek powodów umorzono prowadzone przeciwko nim z wniosku strony pozwanej postępowania egzekucyjne.

(**dowód:** postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego KM 3341/14 z dnia 3 marca 2016 r., k. 76 o).

Powodowie zainicjowali również przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu I Wydziałem Cywilnym proces przeciwko stronie pozwanej w którym domagali się zasądzenia na ich rzecz kwoty 654 963,21 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lipca 2014 r. do dnia zapłaty. Wyrokiem z dnia 10 maja 2016 r. (sygn.. akt I C 2134/15) roszczenie powodów zostało uwzględnione w całości. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd wskazał, że skuteczność odstąpienia powodów od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. nie może budzić wątpliwości albowiem została poddana szczegółowej analizie i ocenie prawnej sądów obu instancji w sprawie I C 1008/14 oraz I ACa 1182/15.

Zasądzona wyrokiem kwota została zapłacona przez pozwaną spółkę w dniu 12 lipca 2016 r.

(**dowód:** wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu I Wydział Cywilny z dnia 10 maja 2016 r. (I C 2134/15) wraz z uzasadnieniem, k. 663 – 672 , potwierdzenie wykonanej operacji, k. 851) .

Jednym z warunków przyznania powodom kredytu hipotecznego na zakup nieruchomości od strony pozwanej było dostarczenie przez nich aktu notarialnego dotyczącego nabycia przez nich prawa własności do nieruchomości.

Powodowie takowego nie zawierali i nie mogli dostarczyć go bankowi. Z tego względu w dniach 10 stycznia 2013 r., 11 lutego 2013 r., 11 marca 2013 r., 26 marca 2013 r., 10 kwietnia 2013 r., 13 maja 2013 r., 11 czerwca 2013 r., 12 marca 2014 r. powodowie byli wzywani do przedłożenia oryginału dokumentu.

Bank wzywał również powodów do podpisania przez nich oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz Banku na nieruchomości nabytej od strony pozwanej.

(**dowód:** korespondencja (...) k S.A. do powodów, k. 785-793, przesłuchanie powoda S. B. a na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r., e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:25:29 – 01:40:50).

A. i S. B. po odstąpieniu od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. podjęli starania mające na celu odzyskanie od Banku nakładów, jakie ponieśli w związku z zawarciem z (...) Bank S.A. w W. umowy kredytu hipotecznego.

Pismem z dnia 20 sierpnia 2014 r. Bank poinformował powodów, że zwrot niewykorzystanej części składki z tytułu ubezpieczenia nieruchomości od pożaru i innych zdarzeń losowych w wysokości 25 158,29 zł zostanie zwrócony na wskazany rachunek bankowy. Odnośnie natomiast ubezpieczenia ochrony prawnej tytułu prawnego do nieruchomości (...), zgodnie z § 1 pkt 10 okres ubezpieczenia rozpoczął się w dniu 30 grudnia 2011 r. i zakończył się p upływie 14 miesięcy, tj. w dniu 27 lutego 2013 r., zatem zwrot opłaty ubezpieczeniowej nie przysługuje. Z uwagi na zakończenie okresu ubezpieczenia na wypadek następstw nieszczęśliwych wypadków w dniu 29 grudnia 2013 r. również zwrot opłaty z tego tytułu nie przysługuje.

Na poniesione przez powodów dodatkowe nakłady związane z udzieleniem im kredytu hipotecznego i pożyczki hipotecznej na zakup nieruchomości od strony pozwanej składają się:

- 357,28 zł tytułem opłat okołokredytowych,
- 37 737,43 zł tytułem umowy ubezpieczenia ochrony prawnej tytułu prawnego do nieruchomości,
- 72 000 zł tytułem umowy ubezpieczenia na wypadek następstw nieszczęśliwych wypadków,
- 143 220,69 zł tytułem odsetek umownych od umowy kredytu,
- 26 919,06 zł tytułem odsetek umownych od umowy pożyczki,
- 145,81 zł tytułem odsetek karnych od umowy kredytu,
- 7,09 zł tytułem odsetek karnych od umowy pożyczki,
- 1 200 zł tytułem opłaty za aneks do umowy kredytowej,
- 78,64 zł tytułem opłaty KRS i pełnomocnictwa,
- 180 zł tytułem opłat za monity papierowe,
- 35,96 zł tytułem opłaty za monity telefoniczne,
- 700 zł tytułem opłaty za wezwania do zapłaty,
- 200 zł tytułem opłaty za wykonanie zabezpieczeń,
- 61,19 zł tytułem opłat za założenie i obsługę rachunku oszczędnościowo – rozliczeniowego do obsługi spłaty kredytu.

(**dowód:** pismo (...) Bank S.A. z dnia 20 sierpnia 2014 r., k. 759 , pismo (...) z dnia 24 października 2016 r., k. 783 – 784 , wyciąg z rachunków bankowych prowadzonych w celu obsługi kredytu i pożyczki udzielonym powodom, k. 794 – 804, harmonogramy spłaty kredytu i pożyczki, k. 805-814, aneksy do umowy kredytu hipotecznego, k. 815-819,

dowód uiszczenia opłaty za aneks, k. 819 , przesłuc hanie powoda S. B. a na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r., e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:25:29 – 01:40:50).

Powodowie w związku z zawarciem umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. ponieśli następujące koszty:

- 2 073,78 zł tytułem zawarcia umowy i pobranych wpisów,
- 300 zł tytułem opłaty do ksiąg wieczystych,
- 189,42 zł tytułem zawarcia aneksu do umowy,
- 290,28 zł tytułem sporządzenia protokołu niestawiennictwa pozwanej na wyznaczony termin zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży w dniu 12 lipca 2013 r.,
- 29,52 zł tytułem pobrania wypisu aktu notarialnego stanowiącego protokół odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 26 lipca 2013 r.,
- 305,04 zł i 533,82 zł tytułem opłat za poświadczenie podpisów powodów do umowy zwrotnego przelewu wierzytelności z dnia 29 maja 2013 r.,
- 83,64 zł i 61,50 zł tytułem pobrania wypisów aktów notarialnych na potrzeby toczących się z pozwaną sporów sądowych,
- 305,04 zł oraz 305,04 zł tytułem sporządzenia aktu notarialnego i pobrania wpisu na potrzeby toczących się z pozwaną sporów sądowych.

(**dowody** : faktury VAT, k. 748-758, przesłuc hanie powoda S. B. na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r., e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:25:29 – 01:40:50).

Poniesione przez powodów ww. nakłady przed dniem odstąpienia od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r., tj. 15 lipca 2013 r., wynosiły 190 097,43 zł i składały się na nie:

- 357,28 zł tytułem opłaty okołokredytowych,
- 37 737,43 zł tytułem umowy ubezpieczenia ochrony prawnej tytułu prawnego do nieruchomości,
- 72 000 zł tytułem umowy ubezpieczenia na wypadek następstw nieszczęśliwych wypadków,
- 57 990,15 zł tytułem odsetek umownych od kredytu hipotecznego,
- 17 242,52 zł tytułem odsetek umownych od pożyczki hipotecznej,
- 1,97 zł tytułem odsetek karnych od umowy pożyczki,
- 1 200 zł tytułem opłaty za aneks do umowy kredytowej,
- 78,64 zł tytułem opłaty KRS i pełnomocnictwa,
- 35,96 zł tytułem opłaty za monity telefoniczne,
- 600 zł tytułem opłaty za wezwanie do spełnienia warunków kredytu,
- 2 073,78 zł tytułem zawarcia umowy i pobranych wpisów, 300 zł tytułem opłaty do ksiąg wieczystych,
- 300 zł tytułem wpisów do KW – umowy przedwstępnej,

- 189,42 zł tytułem zawarcia aneksu do umowy,
- 290,28 zł tytułem sporządzenia protokołu niestawiennictwa pozwanej na wyznaczony termin zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży w dniu 12 lipca 2013 r.

Po dniu 15 lipca 2013 r. powodowie ponieśli natomiast koszty wynoszące łącznie 97 161,51 zł i składały się na nie:

- 85 230,44 zł tytułem odsetek umownych od kredytu hipotecznego,
- 9 676,54 zł tytułem odsetek umownych od pożyczki hipotecznej,
- 145,81 zł tytułem odsetek karnych od umowy kredytu,
- 5,12 zł tytułem odsetek karnych od umowy pożyczki,
- 155 zł tytułem opłat za monity papierowe,
- 25 zł tytułem opłat za prowizje,
- 300 zł tytułem opłat od wezwania do spełnienia warunków kredytu,
- 29,52 zł tytułem wypisu aktu notarialnego,
- 305,04 zł tytułem opłat za poświadczenie podpisów,
- 5 233,82 zł tytułem poświadczenia odpisów dokumentów,
- 83,64 zł tytułem wypisów aktów notarialnych,
- 61,50 zł tytułem wypisów aktów notarialnych,
- 305,04 zł tytułem wypisów na potrzeby sporów sądowych,
- 305,04 zł tytułem wypisów na potrzeby sporów sądowych.

(**dowody:** faktury VAT, k. 748-758, przesłuc hanie powoda S. B. a na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r., e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:25:29 – 01:40:50).

W dniu 24 października 2016 r. powodowie wezwali (...) sp. z o.o. sp. k. w likwidacji w K. do zapłaty na ich rzecz kwoty 287 258,94 zł w terminie 7 dni tytułem odszkodowania za poniesioną szkodę. Powodowie argumentowali, że powstanie szkody wiązało się z brakiem niezwłocznego zwrotu przez pozwaną spółkę należności wynikającej z uiszczonych przez powodów ceny sprzedaży nieruchomości.

Powodowie wskazali w wezwaniu, że na żadaną przez nich kwotę składają się:

- 282 781,86 zł tytułem zwrotu kosztów powstałych w związku z zawarciem umowy kredytu hipotecznego nr (...)(...)/ (...) w celu sfinansowania ceny zakupu ww. nieruchomości, a to m.in. koszty ubezpieczenia, odsetki kapitałowe, odsetki karne i inne koszty okołokredytowe szczegółowo wskazane w zaświadczeniu (...) Bank S.A. w W. oraz kwota 4 477,08 zł tytułem zwrotu kosztów notarialnych poniesionych w związku z zawarciem i realizacją umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 2 czerwca 2011 r. wynikających z faktur VAT i rachunków.

Doręczenie korespondencji stronie pozwanej nastąpiło w dniu 26 października 2016 r.

(**dowody** : wezwanie do zapłaty z dnia 24 października 2016 r. wraz z potwierdzeniem d oręczenia , k. 743-746 , przesłuchanie powoda S. B. na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r., e-protokół z dnia 1 sierpnia 2017 r., 00:25:29 – 01:40:50).

Sąd zważył, co następuje:

Na uwzględnienie zasługiwało jedynie powództwo dotyczące zapłaty zadatku w kwocie 100 300 zł, natomiast dotyczące odszkodowania podlegało oddaleniu.

Ostatecznie powodowie domagali się w niniejszym procesie zasądzenia na ich rzecz od strony pozwanej kwoty 287 258,94 zł tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty, a w razie nieuwzględnienia powyższego zasądzenia kwoty 100 300 zł tytułem zadatku wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lipca 2014 r. do dnia zapłaty.

Swoje roszczenie wywodzili z zawartej ze stroną pozwaną umowy z dnia 2 czerwca 2011 r., zgodnie z którą ta zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego wolnostojącego na nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. oraz faktu odstąpienia od tej umowy w dniu 15 lipca 2013 r. A. i S. B. wskazywali, że powodem odstąpienia od umowy była odmowa dewelopera wydania im nieruchomości oraz zawarcia umowy przenoszącej jej własność w określonym przez nich terminie. Powodowie powoływali, że w umowie z dnia 2 czerwca 2011 r. zastrzeżony został zadatek, którego mogą dochodzić w związku z odstąpieniem przez nich od tej umowy z winy pozwanej spółki. Roszczenie odszkodowawcze powodowie wywodzili natomiast z okoliczności ponoszenia przez nich kosztów związanych z zawarciem umowy z dnia 2 czerwca 2011 r., kosztów wynikających z zawarciem umowy kredytu hipotecznego i pożyczki hipotecznej, które miały zostać przeznaczone na sfinansowanie zakupu nieruchomości od strony pozwanej.

Powodowie podnosili również, że pomiędzy nimi a pozwaną spółką toczyły się już postępowania sądowe, w których to skuteczność odstąpienia przez nich od umowy została prawomocnie rozstrzygnięta.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew oraz podtrzymywanym w toku postępowania stanowisku wносиła o oddalenie powództwa w całości. Kwestionowała przede wszystkim związaną z Sądem rozpoznającym żądanie powodów ustaleniami Sądów w uprzednio prowadzonych pomiędzy stronami postępowania procesach w zakresie skuteczności odstąpienia powodów od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. Pozwana spółka podnosiła w związku z tym, że okoliczności powodujące brak wydania powodom nieruchomości oraz zawarcia umowy przenoszącej jej własność leżały po stronie powodów. Odnosząc się do żądania powodów w zakresie odszkodowania, strona pozwana zarzucała, że brak jest związku przyczynowego pomiędzy poniesieniem przez powodów szkody, a odstąpieniem przez nich od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. Ponadto, zdaniem pozwanej spółki, powodowie oświadczenie o odstąpieniu od umowy złożyli z własnej woli i powinni zdawać sobie sprawę z płynących z tego konsekwencji, m.in. pozostawania w mocy umowy o kredyt i pożyczkę hipoteczną.

Kwestiami spornymi w niniejszym postępowaniu, które wymagały wyjaśnienia przez Sąd rozpoznający żądanie powodów, była więc skuteczność oświadczenia powodów o odstąpieniu od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r., możliwość żądania zapłaty przez powodów odszkodowania w związku z odstąpieniem od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r., którego wysokość przenosiła wartość zastrzeżonego w umowie zadatku oraz związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem przez stroną pozwaną umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. a poniesieniem przez powodów dodatkowych nakładów.

Ustalając stan faktyczny w sprawie Sąd oparł się na dowodach z dokumentów, których prawdziwości, ani rzetelności żadna ze stron nie podważała.

W szczególności Sąd pod uwagę brał treść zawartej w dniu 2 czerwca 2011 r. umowy ze stroną pozwaną, treść oświadczenia powodów z dnia 15 lipca 2013 r. o odstąpieniu od umowy oraz dokumentów (w tym faktury, rachunki, umowy zawarte przez powoda) wykazujących koszty poniesione przez powodów. Istotnym dla niniejszego

postępowania była również treść rozstrzygnięć wydanych przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu, Sąd Apelacyjny we Wrocławiu oraz Sąd Okręgowy w Krakowie w postępowaniach, które prowadzone były pomiędzy stronami procesu w związku z zawarciem umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. Dotyczyły one bowiem tego samego stosunku prawnego jaki łączył powodów z pozwanym deweloperem.

W sprawie przeprowadzono ponadto dowód z zeznań świadków K. K., T. K. (1) i J. S. (1) oraz dowód z przesłuchania stron – powoda S. B.. Świadkowie T. K. (1) i J. S. (1) pełnili istotne funkcje w strukturach organizacyjnych pozwanej spółki. Ich zeznania koncentrowały się więc przede wszystkim na wykazywaniu przyczyn niewykonania umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. leżących po stronie powodów. Z kolei słuchany w charakterze strony S. B. argumentował za winą pozwanego dewelopera, dodatkowo wskazując na związanie tut. Sądu orzeczeniami uprzednio zapadłymi w postępowaniach prowadzonych między stronami. Świadek K. K. była pracownicą (...) Banku S.A. w W. obsługującą A. B. (1) i S. B. i zeznawała na okoliczności zawarcia przez powodów umowy kredytu hipotecznego i pożyczki hipotecznej.

W pierwszej kolejności rozstrzygnięciu podlegała, kwestionowana przez stronę pozwaną, okoliczność związania tut. Sądu orzeczeniami Sądu Okręgowego z dnia 24 kwietnia 2015 r. (sygn.. akt I C 1008/14) i Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu I Wydział Cywilny z dnia 4 listopada 2015 r. (sygn. akt I ACa 1182/15).

Stosownie do przepisu art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

Związanie prawomocnym wyrokiem, o jakim mowa w art. 365 § 1 k.p.c., oznacza, iż sąd obowiązany jest uznać, że kwestia prawna, która była już przedmiotem rozstrzygnięcia w pewnej sprawie, a która ma znaczenie prejudycjalne w innej sprawie przez niego rozpoznawanej, kształtuje się tak, jak przyjął sąd w prawomocnym wcześniejszym wyroku, nawet jeżeli argumentacja prawna, na której opiera się to rozstrzygnięcie jest nietrafna (porównaj m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z 6 marca 2014 r., V CSK 203/13, z 23 czerwca 2016 r., V CNP 55/15, oraz powołane w nich orzecznictwo). Związanie prawomocnym wyrokiem odnosi się tylko do stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy, po którym nastąpiło jego wydanie (wyrok Sądu Najwyższego z 1 czerwca 2009 r., II CSK 12/09). Art. 365 § 1 k.p.c. nie ma zastosowania wówczas, gdy już po wydaniu prawomocnego wyroku nastąpiła zmiana okoliczności, która pozwala na odmienną ocenę prawną pomiędzy tymi samymi stronami kwestii rozstrzygniętej w prawomocnym wyroku (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 2015 r., V CSK 556/14). Co do zasady, moc wiążąca wyroku dotyczy związania jego treścią, nie zaś uzasadnieniem (por. wyrok Sądu Najwyższego z 11 października 2013 r., I CSK 86/13, oraz powołane w nim orzecznictwo), ale trzeba podkreślić, że na podstawie brzmienia samej tylko sentencji wyroku nie sposób jest zidentyfikować nie tylko stosunku prawnego, z którego wynikało rozstrzygnięte nim roszczenie, ale także wszystkich charakterystycznych dla niego aspektów, różniących go od innych stosunków tego samego rodzaju. Odwołanie się do samej sentencji wyroku zwykle nie wystarcza zatem do wyznaczenia granic powagi rzeczy osądzonej, jaką należy mu przypisać, i z tego samego powodu nie wystarcza też do określenia właściwej mu mocy wiążącej. W szeregu orzeczeniach Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w charakteryzowaniu obu tych aspektów prawomocności materialnej wyroku należy uwzględnić uzasadnienie wyroku (por.m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 27 stycznia 2016 r., II CNP 10/15, z 23 czerwca 2016 r., V CNP 55/15, oraz przytoczone orzecznictwo), a jeśli uzasadnienie nie zostało sporządzone, to także dane o żądaniu powoda i stosunku pozwanego do tego żądania, jakie wynikają z akt sprawy dokumentujących przebieg postępowania. Zarówno powaga rzeczy osądzonej, jak i moc wiążąca muszą być bowiem powiązane z przedmiotem rozstrzygnięcia, gdyż odnoszą się do tego, o co strony się spierały i o czym rozstrzygnął sąd. W orzecznictwie podkreśla się szczególne znaczenie uzasadnienia dla identyfikacji granic powagi rzeczy osądzonej i mocy wiążącej wyroku oddalającego powództwo, gdyż właśnie z uzasadnienia można wnioskować nie tylko o tym, czego powód żądał, ale i o przyczynach nieuwzględnienia jego żądania (por.m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 13 października 2005 r. I CK 217/05, z 15 lutego 2007 r., II CSK 452/06, OSNC-ZD 2008, nr A, poz. 20, z 29 września 2011 r., IV CSK 652/10, Mon. Prawn. 2015, nr 2).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy nie sposób podzielić poglądu pozwanej spółki co do tego, że wiążąca dla Sądu pozostaje jedynie sentencja orzeczenia wydanego w sprawie rozpoznawanej pod sygnaturą akt I

C 1008/14. Sąd powinien bowiem odczytywać jej sens w powiązaniu z uzasadnieniem wyroku, które wyjaśnia motywy wydanego orzeczenia i rozstrzyga o kwestiach relewantnych dla prowadzonego postępowania. Nie można zgodzić się również z tezami pozwanego dewelopera co do tego, że oprócz sentencji ewentualnie wiążącym jest ustalenie dokonane przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu (I C 1008/14) i Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu (I ACa 1182/15), co do charakteru umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. wiążącej strony postępowania.

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu (I C 1008/14) oddalił powództwo (...) sp. z o.o. sp. k. w K. wywiedzione przeciwko A. B. (1) i S. B. o nakazanie złożenia oświadczenia woli dotyczącego zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości przy ul. (...) w K.. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd wskazał m.in., że A. B. (1) i S. B. od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. zawartej ze stroną powodową odstąpili w sposób skuteczny. Nadto, Sąd stwierdził, że odstąpienie od umowy nastąpiło wobec niewykonania umowy przez stronę pozwaną (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w K.. Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu przyjął jako własne Sąd Apelacyjny we Wrocławiu, rozpoznając apelację od tegoż wyroku wywiedzioną przez stronę pozwaną. Sąd Apelacyjny wskazał ponadto również, że do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości nie doszło z powodu braku woli i gotowości strony pozwanej do zawarcia jej w kształcie określonym umową z dnia 2 czerwca 2011 r.

Sąd w niniejszej sprawie nie był uprawniony do czynienia odmiennych ustaleń w tym zakresie, a co za tym idzie niemożliwe było uznanie, że powodowie nie odstąpili od umowy w sposób skuteczny, ani też, że do nie zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości doszło z przyczyn leżących po ich stronie. Co więcej, pomimo forsowania przez stronę pozwaną twierdzeń ekskulpujących ją od skutków odstąpienia przez powodów od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. i powoływania dowodów je wykazujących, Sąd nie powinien nawet prowadzić postępowania dowodowego w tym zakresie.

Potwierdzeniem powyższego są wyroki Sądu Okręgowego w Krakowie I Wydział Cywilny z dnia 7 grudnia 2015 r. (sygn.. akt I C 1537/14) oraz wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu I Wydział Cywilny z dnia 10 maja 2016 r. (sygn.. akt I C 2134/15), w których to Sądy uznawały związaną ich orzeczeniem Sądu Okręgowego we Wrocławiu I Wydział Cywilny z dnia 24 kwietnia 2015 r. (sygn.. akt I C 1008/14) oraz orzeczeniem Sądu Apelacyjnego I Wydział we Wrocławiu z dnia 4 listopada 2015 r. (sygn.. akt I ACa 1182/15).

Sąd zważył jednak, że istnieje możliwość powołania przez strony postępowania nowych okoliczności, nieznanych w postępowaniu prowadzonym pod sygnaturą akt I C 1008/14, które doprowadziłyby do odmiennych, niż wywiedzione uprzednio wniosków. Z tego też względu dopuszczono dowody z dokumentów wnioskowanych przez stronę pozwaną oraz dowód z zeznań świadka T. K. (1) i świadka J. S. (2) na okoliczność zawarcia i wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej zmienionej aneksem nr (...) z dnia 29 kwietnia 2013 r., współpracy i kontaktów między stronami, dokonania odbioru technicznego budynku posadowionego na nieruchomości, prawidłowego i terminowego wykonania obowiązków umownych przez pozwanego, w szczególności terminowego usunięcia wad w przedmiocie umowy, wyznaczonego terminu na dokonanie odbioru nieruchomości oraz zawarcia umowy przenoszącej własność, przyczyn zmiany terminu zawarcia umowy przenoszącej własność, prowadzonych między stronami dalszych ustaleń co do zakresu prac oraz treści umowy przenoszącej własność nieruchomości i porozumienia dodatkowego w okresie 1 lipca -12 lipca 2013 r., ich wyników, nieobecności T. K. (1) w terminie 12 lipca – 6 sierpnia 2013 r., wyznaczonego przez powodów nieodpowiedniego terminu na zadośćuczynienie przez pozwanego żądaniu o zawarcie umowy przenoszącej własność, bezskuteczności odstąpienia przez powodów od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r., wielokrotnego wzywania powodów przez pozwanego do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w zakresie wnioskowanym przez stronę pozwaną Sąd doszedł jednak do wniosku, że nie zostały ujawnione żadne nowe okoliczności pozwalające na stwierdzenie, że stan faktyczny sprawy rozpoznawanej w niniejszym procesie różni się czymkolwiek od stanu faktycznego ustalonego w postępowaniu prowadzonym przez tut. Sąd pod sygnaturą akt I C 1008/14.

Powyższe prowadziło do uznania w niniejszym postępowaniu, że powodowie skutecznie odstąpili od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r., na podstawie której pozwany deweloper zobowiązał się wybudować budynek mieszkalny,

wolnostojący, jednorodzinny, a po wybudowaniu do jego sprzedaży wraz z działką numer (...) oraz udziałem wynoszącym 1/200 części w działkach o numerach (...), zaś przyczyny odstąpienia od tej umowy leżały po stronie pozwanej.

Uprawnienie do odstąpienia od umowy ma charakter kształtujący i polega na przyznaniu wierzycielowi kompetencji do zakończenia stosunku prawnego mocą oświadczenia jego woli bez udziału drugiej strony. W przypadku skorzystania z prawa odstąpienia od umowy uważa się ją za niezawartą i w związku z tym skutki prawne tej umowy zostają zniesione ex tunc

W przedmiotowym stanie faktycznym konsekwencją odstąpienia od umowy było zaktualizowanie się po stronie powodów uprawnienia do żądania zapłaty odszkodowania z tytułu niewykonania umowy (art. 494 k.c.), a ewentualnie żądanie zapłaty dwukrotności uiszczonego przez nich na rzecz strony pozwanej zadatku (art. 394 § 1 k.c.)

Roszczenie odszkodowawcze powodów zasadało się więc na treści art. 494 § 1 k.c. stosownie do którego 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. Strona, która odstępuje od umowy, może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również na zasadach ogólnych naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Wskazać również należy, że zgodnie z treścią art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Reżim odpowiedzialności ex contractu obejmuje wszelkie przypadki, w których zobowiązanie między stronami już istnieje. Omawiany reżim odpowiedzialności odszkodowawczej ma zatem zastosowanie do zobowiązań, które powstają z mocy prawa, jednostronnych czynności prawnych, bezpodstawnego wzbogacenia, czy wtedy gdy ich źródłem jest orzeczenie sądowe lub akt administracyjny (W. C., Zobowiązania, 2009, s. 328; M. F., Odpowiedzialność cywilna notariuszy, R. 1995, nr 4, s. 113). Reżim odpowiedzialności kontraktowej obejmuje swoim zakresem także stosunki zobowiązaniowe wynikające na przykład z zapisu czy zachowku (K. Zagrobelny (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2011, s. 863). Komentowany przepis sankcjonuje zatem niewykonanie zobowiązania niezależnie od źródła, z jakiego zobowiązanie to powstało (wyrok SN z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 86/98, LEX nr 50650). Odpowiedzialność kontraktowa dłużnika powstaje, jeżeli spełnione zostaną następujące przesłanki: 1) szkoda wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego; 2) szkoda musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania przez dłużnika; 3) związek przyczynowy między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania a poniesioną szkodą.

Zauważyć trzeba, że zasadniczo przesłanka pierwsza i trzecia są tożsame z reżimem odpowiedzialności deliktowej, czy w ogóle odpowiedzialności odszkodowawczej, bo w braku szkody odpowiedzialność wyrównująca uszczerbki byłaby nieuzasadniona, a przy wyeliminowaniu związku przyczynowego, jako podstawy odpowiedzialności, okazałyby się odpowiedzialnością na chybił trafił i zamiast łagodzić poczucie niesprawiedliwości, jedynie tylko by je potęgowała. Dłużnik natomiast nie wykonuje zobowiązania, jeżeli przez swoje zachowanie nie doprowadzi do osiągnięcia przez wierzyciela określonej kontraktem korzyści, lub też w wyniku jego aktywności wierzyciel otrzymuje coś innego, niż to, czego stosownie do treści kontraktu mógł oczekiwać wierzyciel. Złożoność relacji kontraktowych uzasadnia wyodrębnienie szeregu postaci niewykonania zobowiązania (F. Zoll (w:) System prawa prywatnego, t. 6, Suplement, s. 116).

Z kolei zadatek uregulowany został w przepisie art. 394 § 1 k.c., który stanowi, że w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

W realiach niniejszej sprawy nie można tracić z pola widzenia umownego i nieco odmiennego od ustawowego uregulowania zadatku przez strony – A. i S. B. oraz (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w K.. Stosownie bowiem do zapisu umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. w razie odstąpienia przez nich od umowy z przyczyn dotyczących strony pozwanej,

powodowie mogli od niej żądać zapłaty zadatku w podwójnej wysokości oraz zwrotu zapłaconych do chwili odstąpienia kwot na poczet ceny sprzedaży w terminie 14 dni od daty skutecznego złożenia przez jedną ze stron oświadczenia o odstąpieniu od umowy (§13 ust.3 umowy).

Odnosząc się do zagadnień dotyczących zadatku, należy wskazać, że sytuacja prawna strony odstępującej od umowy kształtuje się następująco 1) strona odstępująca nie ma obowiązku wykazywania, że poniosła szkodę i jaka jest jej wysokość (inaczej, niż gdyby dochodziła roszczeń na podstawie art. 471 k.c.); 2) nie ma obowiązku wykazywania, że świadczenie utraciło dla niej znaczenie (w umowach niewzajemnych ten fakt byłby przesłanką dochodzenia roszczeń z tytułu zwłoki dłużnika; art. 477 § 2 k.c.); 3) nie ma obowiązku wyznaczania dodatkowego, odpowiedniego terminu do wykonania zobowiązania (w umowach wzajemnych ten fakt byłby przesłanką odstąpienia od umowy z powodu zwłoki dłużnika; art. 491 k.c.); 4) może zatrzymać wręczony mu przedmiot zadatku (bez konieczności sądowego dochodzenia odszkodowania i jego egzekwowania) albo może żądać sumy dwukrotnie wyższej od wręczonej dłużnikowi tytułem zadatku (bez konieczności dowodzenia w postępowaniu sądowym poniesionej szkody i jej wysokości).

Ciężar dowodu owych okoliczności obciąża żądającego zwrotu zadatku albo pozwanego, odmawiającego zapłaty sumy dwukrotnie wyższej. Przepis ten nie określa konsekwencji odstąpienia od umowy z innych przyczyn niż niewykonanie umowy ani skutków wypowiedzenia umowy i w tych sytuacjach znajdują zastosowanie przepisy ogólne o zobowiązaniach umownych.

Po odstąpieniu od umowy, wierzyciel, który otrzymał zadatek, może go zachować, a jeżeli wręczył zadatek, dłużnik powinien zaspokoić roszczenie wierzyciela o świadczenie sumy dwukrotnie wyższej, niezwłocznie po wezwaniu go do świadczenia przez wierzyciela, ponieważ do określenia wymagalności roszczenia znajdzie zastosowanie art. 455 k.c., chyba że umowa stron lub przepis szczególny stanowią inaczej (Adam Olejniczak komentarz do art. 394 k.c. [w:] SIP Lex).

Sposób skonstruowania żądania pozwu przez powodów po rozszerzeniu przez nich powództwa koncentrował się więc na żądaniu zapłaty odszkodowania, pomimo umownego zastrzeżenia zadatku, a jednocześnie przenoszącego jego wartość, a dopiero w razie nieuwzględnienia żądania odszkodowawczego powodowie zgłaszali żądanie zasądzenia na ich rzecz wartości uiszczzonego zadatku.

W doktrynie i orzecznictwie problem dotyczący możliwości żądania zadatku związanego z odstąpieniem od umowy oraz odszkodowania za poniesioną szkodę od dawna budzi wątpliwości. Przyczynę rozbieżności można poszukiwać w odmiennej stylistyce przepisów kodeksu cywilnego w porównaniu z kodeksem zobowiązań. Artykuł 74 Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. - Kodeks zobowiązań stanowił, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga może, według swojego wyboru bądź dochodzić wykonania umowy, bądź od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać, a jeżeli sama go dała, domagać się sumy dwukrotnie wyższej. Natomiast przepis art. 394 k.c. stanowi wyłącznie o powstaniu uprawnienia do odstąpienia od umowy w określonych okolicznościach i możliwości zachowania otrzymanego zadatku lub żądania sumy dwukrotnie wyższej, jeżeli sama go wręczyła. W ocenie Sądu zmiana ta jednak powinna być traktowana jedynie jako modyfikacja redakcyjna, o charakterze językowym. Aktualne brzmienie przepisu art. 394 § 1 k.c. nie daje podstaw do przypisania ustawodawcy odmiennych intencji.

Należy przy tym zwrócić uwagę na zwyczajowe określenie przedmiotu zadatku mianem odszkodowania, quasi-odszkodowania, surogatu odszkodowania w przypadku niewykonania umowy bądź odszkodowania umownego. Funkcja odszkodowawcza zadatku uwidacznia się wówczas gdy do niewykonania zobowiązania dojdzie na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi jedna ze stron umowy, przypadek ten określany jest także niekiedy jako zawinione przez dłużnika niewykonanie zobowiązania. Konsekwencją przyjęcia takiej koncepcji jest wykluczenie dopuszczalności dochodzenia odszkodowania uzupełniającego. Przeważającym w doktrynie i judykaturze od dawna był pogląd, że ustanowienie zadatku, zgodnie z art. 394 k.c. uprawnia stronę tylko do wykonania uprawnień określonych w tym przepisie. W konsekwencji należałoby przyjąć, że ustanowienie zadatku wyłącza możliwość, gdy

umowa została niewykonana, dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych lub prowadzi do tego, że strona nie może żądać odszkodowania przewyższającego wysokość zadatku albo gdy sama go dała – jego podwójnej wartości.

Dominujący w doktrynie pogląd o niedopuszczalności dochodzenia odszkodowania uzupełniającego ponad wysokość zastrzeżonego zadatku uzasadniony jest ponadto argumentem, iż w przypadku regulacji kodeksowej instytucji zadatku nie ma analogicznej normy prawnej, jak w art. 484 § 1 k.c. umożliwiającej w odniesieniu do kary umownej dochodzenia roszczenia uzupełniającego, o ile strony tak postanowiły w umowie.

Dodatkowo, zdaniem Sądu, przepis art. 394 k.c. należy traktować jako posiadający charakter szczególny (*lex specialis*) w zakresie odszkodowania, a więc wyłączający możliwość jego dochodzenia roszczeń na podstawie art. 471 i nast. k.c.

Powyższe nie eliminuje wcale powoływanej przez powodów dyscyplinującej funkcji zadatku – z jednej strony takie zastrzeżenie umowne wyposaża wierzyciela w wiele ułatwień związanych z wyegzekwowaniem odszkodowania, w porównaniu z ogólnymi regułami ponoszenia odpowiedzialności kontraktowej, a z drugiej strony prowadzi od ograniczenia odpowiedzialności dłużnika do odszkodowania o zryczałtowanej wysokości, niezależnej od faktu poniesienia przez wierzyciela – na skutek niewykonania zobowiązania – jakiegokolwiek szkody.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że tut. Sąd ma świadomość aktualnej linii orzeczniczej stanowiącej, iż brak jest przeciwwskazań do zgłaszania roszczeń odszkodowawczych, których wartość przenosi wartość uiszczzonego zadatku. Jednakże na przestrzeni kilkudziesięciu lat poprzedzających aktualną linię orzeczniczą poglądy kształtowały się w sposób odmienny. Zgodnie z nimi, jak już wcześniej zaprezentowano, przedmiot wręczony tytułem zadatku stanowił surogat odszkodowania za niewykonanie umowy, przy czym przepis art. 394 k.c. wyznaczał górną granicę obowiązku naprawienia szkody

Reasumując powyższe, Sąd rozpoznający żądanie powodów, stoi na stanowisku, że nie jest możliwe, przy zastrzeżonym zadatku, dochodzenie odszkodowania przenoszącego jego wartość, nawet jeżeli wysokość poniesionej szkody w związku z niewykonaniem zobowiązania przewyższa wartość tego zadatku.

Kolejną okolicznością przemawiającą za odmową uznania żądania powodów w zakresie odszkodowania związanego z niewykonaniem umowy przez stronę pozwaną było to, że szkoda poniesiona przez powodów po dacie złożenia oświadczenia odstąpienia od umowy (15 lipca 2013 r.) w istocie nie przekraczała wysokości uiszczzonego przez nich zadatku.

Powodowie wnosili o zapłatę kwoty 287 258,94 zł podnosząc, że stanowi ona koszty ponoszone przez nich przy okazji zawarcia umowy z dnia 2 czerwca 2011 r., zawarcia umowy kredytu hipotecznego i pożyczki hipotecznej na zakup nieruchomości od strony pozwanej oraz następczego prowadzenia ze stroną pozwaną sporów sądowych z (...) sp. z o.o. sp. k. w K.. Innymi słowy powodowie nakłady te ponosili w dwóch okresach – przed skutecznym złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. oraz po tym dniu.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na poglądy dotyczące skutków złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Wskazuje się bowiem, iż ma ono moc wsteczną, powoduje nie tylko wygaśnięcie umowy, ale powrót do stanu, jaki istniał przed jej zawarciem (skutek *ex tunc* -art. 395 § 2). Na gruncie regulacji art. 395 § 2 k.c. występuje swoista fikcja prawna polegająca na uznawaniu umowy za niezawartą. Te same skutki przyjmuje się też w odniesieniu do odstąpienia ustawowego z uwagi na tożsamość charakteru instytucji odstąpienia, której tylko źródło pozostaje inne, jak i regulacji art. 494 k.c., który stanowi swoistą regulację rozliczeń stron po odstąpieniu od umowy, oderwaną od jej postanowień, nakładając obowiązek zwrotu wzajemnie spełnionych świadczeń, czyli powrót do stanu sprzed zawarcia umowy, co współgra z regulacją art. 395 § 2 k.p.c. (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1994 r., sygn. akt III CZP 130/94, OSNC 1995, nr 3, poz. 42; uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 27 lutego 2003 r., sygn. akt III CZP 80/02, OSNC 2003, nr 11, poz. 141; wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2005 r., sygn. akt V CK 165/05, z dnia 5 lipca 2007 r., sygn. akt II CSK 140/07, LEX nr 287713). Przy umowach wzajemnych, w których świadczenia stron mają charakter ciągły (trwały), przyjmuje się natomiast odmienny skutek

ustawowego odstąpienia od umowy, a mianowicie, że stosunek prawny przestaje wiązać ex nunc na przyszłość. Tak samo się przyjmuje w przypadku tzw. świadczeń podzielnych (art. 491 § 2 k.c.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego za ugruntowany należy pogląd, że z chwilą skutecznego złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, odpada podstawa prawna spełnionych już świadczeń, zatem powinien zostać przywrócony stan rzeczy sprzed zawarcia umowy. Każdej ze stron przysługuje roszczenie zwrotne, a jednocześnie zostają one zwolnione z obowiązku świadczenia w zakresie dotychczas niewykonanym. Skutek ex tunc jest związany z istotą odstąpienia od umowy. Wyjątek stanowią umowy, w których świadczenia stron mają charakter trwałe, ciągle co do których skutek oświadczenia o odstąpieniu następuje ex nunc

Odnosząc się do okresów, w których powodowie ponosili nakłady, wskazać należy, że obowiązek naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania przewidziany w art. 494 k.c. stanowi o uprawnieniu odstępującego od umowy do żądania naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Znajdzie tu zastosowanie art. 471 k.c. (por. wyrok SN z dnia 12 maja 2005 r., III CK 586/04, LEX nr 407133). Należne odstępującemu od umowy odszkodowanie powinno kompensować całą szkodę (damnum emergens i lucrum cessans), do jakiej doprowadziło niewykonanie zobowiązania, nie tylko uszczerbek wywołany zwłoką, lecz także koszty **poniesione po odstąpieniu od umowy**.

Tym samym, należało uznać, że szkoda poniesiona przez powodów, za której naprawienie ewentualnie odpowiedzialna byłaby strona pozwana może być liczona dopiero od daty odstąpienia przez powodów od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r.

W realiach niniejszej sprawy powodowie złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r., które zostało doręczone pozwanej spółce w dniu 15 lipca 2013 r. Data ta stanowiła więc dla Sądu punkt początkowy, od którego możliwe było traktowanie ponoszonych przez powodów nakładów jako poniesioną przez nich szkodę.

Powodowie wobec zobowiązania Sądu wskazali w sposób szczegółowy z zaznaczeniem dat oraz kwot ponoszone przez nich koszty.

Ze sporządzonego przez powodów oraz popartego stosownymi dowodami zestawienia wynikało, że przed dniem odstąpienia od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r., tj. 15 lipca 2013 r. A. i S. B. ponieśli koszty w łącznej wysokości 190 097,43 zł i składały się na nie: 357,28 zł tytułem opłaty okołokredytowych, 37 737,43 zł tytułem umowy ubezpieczenia ochrony prawnej tytułu prawnego do nieruchomości, 72 000 zł tytułem umowy ubezpieczenia na wypadek następstw nieszczęśliwych wypadków, 57 990,15 zł tytułem odsetek umownych od kredytu hipotecznego, 17 242,52 zł tytułem odsetek umownych od pożyczki hipotecznej, 1,97 zł tytułem odsetek karnych od umowy pożyczki, 1 200 zł tytułem opłaty za aneks do umowy kredytowej, 78,64 zł tytułem opłaty KRS i pełnomocnictwa, 35,96 zł tytułem opłaty za monity telefoniczne, 600 zł tytułem opłaty za wezwanie do spełnienia warunków kredytu, 2 073,78 zł tytułem zawarcia umowy i pobranych wpisów, 300 zł tytułem opłaty do ksiąg wieczystych, 300 zł tytułem wpisów do KW – umowy przedwstępnej, 189,42 zł tytułem zawarcia aneksu do umowy, 290,28 zł tytułem sporządzenia protokołu niestawiennictwa pozwanej na wyznaczony termin zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży w dniu 12 lipca 2013 r.

Jednocześnie w zestawieniu tym powodowie wyliczyli, że po dniu 15 lipca 2013 r. ponieśli koszty wynoszące łącznie 97 161,51 zł i składały się na nie: 85 230,44 zł tytułem odsetek umownych od kredytu hipotecznego, 9 676,54 zł tytułem odsetek umownych od pożyczki hipotecznej, 145,81 zł tytułem odsetek karnych od umowy kredytu, 5,12 zł tytułem odsetek karnych od umowy pożyczki, 155 zł tytułem opłat za monity papierowe, 25 zł tytułem opłat za prowizje, 300 zł tytułem opłat do wezwania do spełnienia warunków kredytu, 29,52 zł tytułem wypisu aktu notarialnego, 305,04 zł tytułem opłat za poświadczenie podpisów, 523,82 zł tytułem poświadczenia odpisów dokumentów, 83,64 zł tytułem wypisów aktów notarialnych, 61,50 zł tytułem wypisów aktów notarialnych, 305,04 zł tytułem wypisów na potrzeby sporów sądowych, 305,04 zł tytułem wypisów na potrzeby sporów sądowych.

Biorąc pod uwagę powyższe, nawet przy przyjęciu, że powodowie uprawnieni byłiby do dochodzenia od strony powodowej odszkodowania w związku z odstąpieniem przez nich od umowy, to wysokość poniesionych kosztów po dacie odstąpienia w wysokości 97 161,51 zł nie przenosiła kwoty uiszczonego przez powodów zadatku w wysokości

100 300 zł. Innymi słowy niezależnie od wyrażonego przez Sąd poglądu co do dopuszczalności kumulowania roszczeń o zwrot uiszczanego zadatku oraz zapłatę odszkodowania, roszczenie powodów o zasądzenie odszkodowania i tak podlegałyby oddaleniu.

Rozpatrując żądanie powodów co do zasądzenia na ich rzecz odszkodowania nie można również tracić z pola widzenia, że podlegało ono reżimowi odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 i nast. k.c.) i znajdowały do niego zastosowanie ogólne przesłanki przypisania odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązania, które zostały wskazane w początkowej części rozważań uzasadnienia.

Ciężar dowodu wykazania zaistnienia przesłanek odpowiedzialności kontraktowej ciążył, zgodnie z art. 6 k.c. na powodach. W ocenie Sądu, o ile w niniejszej sprawie oczywistym wydawało się wystąpienie przesłanek w postaci niewykonania zobowiązania przez stronę pozwaną i to z przyczyn leżących po jej stronie oraz poniesienie przez powodów szkody, o tyle powodowie nie zdołali wykazać, że pomiędzy wystąpieniem szkody, a zachowaniem pozwanego dewelopera zachodzi związek przyczynowo skutkowy. W ocenie Sądu nie można mówić, ażeby koszty poniesione przez powodów po odstąpieniu przez nich od umowy stanowiły normalne następstwo zawinionego zachowania strony powodowej. Pozwany deweloper po dniu 15 lipca 2013 r. dążył bowiem do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości w K. przy ul. (...) z powodami, a do sfinalizowania tej umowy nie doszło jedynie z powodu braku zainteresowania powodów dojściem tej umowy do skutku. Odmowa zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości stanowiła oczywiście w takiej sytuacji uprawnienie powodów i nie sposób go oceniać w niniejszym postępowaniu. Sąd nie może pomijać jednak tego, że gdyby jednak powodowie zdecydowali się na kontynuowanie współpracy z (...) sp. z o.o. sp. k. w K. to o wystąpieniu po ich stronie szkody w postaci ponoszonych wydatków nie mogło być mowy. Strony przeszłyby wtedy na płaszczyznę realizowania umowy przenoszącej własność nieruchomości położonej przy ul. (...) w K..

Wobec powyższego, żądanie powodów dotyczące zasądzenia na ich rzecz odszkodowania od strony pozwanej podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt I. sentencji orzeczenia.

Uwzględnieniu podlegało za to roszczenie o zwrot uiszczanego przez powodów zadatku. Jak już bowiem wcześniej wskazano przesłanką do uznania zasadności żądania zwrotu zadatku było uznanie skutecznego odstąpienia od umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. przez powodów z przyczyn leżących po stronie pozwanej z pominięciem zasad odpowiedzialności kontraktowej za niewykonanie zobowiązania. Skuteczność odstąpienia od umowy została ustalona natomiast wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 24 kwietnia 2014 r. (I C 1008/14) i wyrokiem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 4 listopada 2015 r. (I ACa 1182/15), którymi to rozstrzygnięciami Sąd pozostawał związany na zasadzie art. 365 k.p.c. Sądy te ustaliły również, że niewykonanie umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. spowodowane było przyczynami leżącymi po stronie pozwanej spółki.

Powyższe kazało przyjąć więc, że wypełniona została dyspozycja zarówno § 13 ust.3 umowy z dnia 2 czerwca 2011 r. jak i art. 394 § 1 k.c. umożliwiającą powodom skuteczne dochodzenie zwrotu uiszczanego przez nich zadatku. Zgodzić się jeszcze należy z powodami wskazującymi, że umownie zastrzeżony obowiązek zwrotu zadatku został uzależniony od odstąpienia od umowy z przyczyn leżących stronie pozwanej, a nie jak podnosiła pozwana spółka wyłącznie z przyczyn leżących po jej stronie.

Ocena działań powodów i tego, czy powodowały one brak zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości pozostawała więc w tym zakresie bez znaczenia.

Wobec tego, roszczenie powodów o zwrot zadatku podlegało uwzględnieniu w całości.

Odsetki ustawowe za opóźnienie Sąd zasądził na podstawie art. 485 k.c. i 481 k.c. tj. od dnia 16 lipca 2014 r. W tej dacie już dawno minął termin wyznaczony w wezwaniu, które powodowie skierowali do strony pozwanej.

W konsekwencji należało orzec jak w pkt. II sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach zasądzonych w pkt III. sentencji orzeczenia znalazło odzwierciedlenie w treści art. 100 zd. 1 k.p.c.

Na koszty procesu poniesione przez powodów składało się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 3 600 zł ustalone w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2002 nr 163 poz. 1349) oraz 34 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonych pełnomocnictw. Z kolei na koszty poniesione przez stronę pozwaną składało się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3 600 zł ustalone w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2002 nr 163 poz. 1348), 17 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa. W trakcie postępowania zmieniła się wprawdzie podstawa określenia wysokości wynagrodzenia pełnomocników stron, jednakże wartość zmienioną, stosownie do powołanych rozporządzeń brać można pod uwagę dopiero w postępowaniu toczącym się w następnej instancji.

Uwzględniając zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu, Sąd stwierdził, że powodowie wygrali proces w 34,91 % (100 300 zł z 287 258,94 zł), natomiast strona pozwana w 65,09 %. Wobec tego powodom należał się zwrot kosztów w wysokości 1 268,85 zł (34,91 % z 3 634 zł), a stronie pozwanej 2 354,30 zł (65,09 % z 3 617 zł). Po skompensowaniu tych kwot Sąd zasądził od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 1 085,45 zł.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2016.623 j.t.) Sąd orzekł o obowiązku stron co do uiszczenia kosztów sądowych, które zostały tymczasowo poniesione przez Skarb Państwa (14 363 zł opłata sądowa od pozwu i 278 zł należności świadka). Z tego względu powodom stosownie do stopnia w jakim przegrali proces (65,09 %) nakazano uiszczenie solidarnie kwoty 9 529,82 zł, a stronie pozwanej (przegrana w 34,91 %) 5 111,17 zł na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu.