

Sygn. akt IX C 36/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2013 roku

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu, IX Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Jolanta Malik**

Protokolant: **Mirosław Jabłoński**

po rozpoznaniu w dniu 18.10.2013 r. we W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. F. i D. F., P. K., A. P. i T. B.**

przeciwko **Rezydencja D., (...) SA i (...) Sp. jawna z siedzibą we W.**

o zapłatę

**I.** zasądza od strony pozwanej **Rezydencja D., (...) SA i (...) Sp. jawna z siedzibą we W.** łącznie na rzecz powodów **W. F. i D. F.** kwotę **5015,02 zł** (pięć tysięcy piętnaście złotych dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi następująco :

- od kwoty 5014,71 zł od dnia 19.12.2012 do dnia zapłaty,

- od kwoty 0,31 zł od dnia 11.01.2013 do dnia zapłaty,

**II.** zasądza od strony pozwanej **Rezydencja D., (...) SA i (...) Sp. jawna z siedzibą we W.** na rzecz powoda **P. K.** kwotę **8.473,80 zł** (osiem tysięcy czterysta siedemdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 19.10.2012 do dnia zapłaty,

**III.** zasądza od strony pozwanej **Rezydencja D., (...) SA i (...) Sp. jawna z siedzibą we W.** łącznie na rzecz powodów **A. P. i T. B.** kwotę **4927,38 zł** (cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia siedem złotych trzydzieści osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi następująco :

- od kwoty 4.846,30 zł od dnia 19.10.2012 do dnia zapłaty,

- od kwoty 81,08 zł od dnia 15.03.2013 do dnia zapłaty,

**IV. oddala dalej idące powództwa,**

**V. zasądza od strony pozwanej łącznie na rzecz powodów W. F. i D. F. kwotę 1473 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,**

**VI. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda P. K. kwotę 1646 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,**

**VII. zasądza od strony pozwanej łącznie na rzecz powodów A. P. i T. B. kwotę 1470 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,**

## UZASADNIENIE

P. K. zastępowany przez radcę prawnego – wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, by strona pozwana – Rezydencja D., (...) Spółka Jawna we W. – zapłaciła na jego rzecz kwotę 8561,00 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 19.10.2012r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony postępowania łączyły dwie umowy przedwstępne o numerach (...), w treści których strona pozwana zobowiązała się do wybudowania poszczególnych przedmiotów tych umów do dnia 31.10.2006 r. Przy zawieraniu umów strona pozwana poprzez swoich przedstawicieli zapewniała powoda, że garaż będzie stanowić w realizowanej inwestycji odrębną od mieszkania nieruchomości z wydzielonymi księgami wieczystymi. Tłumaczono wówczas, że z tych powodów pobierany jest od garażu podatek VAT w wysokości 22%, przy czym zgodnie z § 5 ust 1 każdej z umów strony określiły cenę za nabywane przedmioty z uwzględnieniem obowiązujących przepisów i stawek VAT. Podpisując akt notarialny z dnia 01.10.2008 r., Rep (...) ustanawiającym własność mieszkania okazało się, że strona pozwana odmówiła powodowi zwrotu różnicy pobranego podatku VAT od należności za garaż powiększonych o 22% VAT, pomimo że ostatecznie przeniosła na rzecz nabywcy prawo do garażu jako przynależność do mieszkania, które to prawo opodatkowane jest stawką podatku VAT w wysokości 7%.

Zgodnie z § 6 każdej z umów przedwstępnych cena miała uwzględniać podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami i została określona formułą: powierzchnia x cena za m<sup>2</sup> plus podatek VAT, co dało cenę łączną brutto za dany przedmiot. Zdaniem powoda skoro zgodnie z brzmieniem umowy ustanawiającej odrębną własność cena została objęta należnym podatkiem VAT, to brak jest podstaw do zatrzymania przez dewelopera kwoty wynikającej z różnicy pomiędzy należnym podatkiem VAT od garażu (7%), a podatkiem pobranym (22%). Umowy przedwstępne wyraźnie stanowiły, że cena miała ulec zmianie w razie zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych lub podatkowych mających wpływ na zmianę ceny i na taką okoliczność deweloper przygotuje stosowny aneks do umowy. Umowy precyzyjnie określały, kiedy cena mogła ulec zmianie i w jakiej formie, a także sposób rozliczenia końcowego ceny. Według tego rozliczenia ewentualne nadpłaty miały zostać rozliczone w fakturze końcowej po zawarciu umowy rozporządzającej. Strony nie zawarły żadnego aneksu do umowy. Nie można mówić, by doszło w umowie rozporządzającej do zmiany ceny w stosunku do ustaleń poczynionych w umowach przedwstępnych.

W ocenie powoda strona pozwana od samego początku nie miała zamiaru ustanawiania na rzecz powoda odrębnej własności garażu i jej celem było wyłudzenie wyższego świadczenia. Wskazuje na to treść umowy o administrowanie nieruchomością z dnia 03. 10.2006 r., złożenie wniosku przez dewelopera (wbrew wcześniejszym zapowiedziom oraz postanowieniom umów przedwstępnych) jedynie o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym garażem. Powód wskazał, iż ustanowienie odrębnej własności garażu było możliwe i zależało wyłącznie od woli dewelopera.

Deweloper uzależnił podpisanie aktu notarialnego przenoszącego własność od zrzeczenia się roszczeń zawartego w § 9 umowy rozporządzającej. Zdaniem powoda postanowienia § 9 umowy rozporządzającej oraz § 15 ust. 8 umów przedwstępnych odpowiadają treści niedozwolonej klauzuli umownej i wobec tego nie mogą wiązać powoda jako konsumenta.

Postanowieniom tym powód zarzucił nadto nieważność z powodu sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. Nie można bowiem wymuszać na stronie umowy składania w przyszłości nieprawdziwych oświadczeń, o tym, że druga strona wykonała zobowiązanie w sytuacji, w której zgodnie z rzeczywistością nie miało to miejsca. W ocenie powoda wskazane zapisy umów przedwstępnych są także dotknięte sankcją nieważności z uwagi na sprzeczność z naturą stosunku prawnego. W chwili podpisania tych umów nie mogło bowiem dojść do wygaśnięcia roszczeń, które w dacie zawierania umów przedwstępnych jeszcze nie istniały. Podobnie rzecz się ma w odniesieniu do § 9 umowy przenoszącej własność, albowiem do rozliczenia nadpłaty z tytułu kwot odpowiadających różnicy 15% między

stawką 22 i 7% miało dojść w fakturze końcowej wystawionej po zawarciu umowy. Powód zwrócił uwagę także na postawę notariusza, który nie przeciwstawił się stronie pozwanej w kwestii narzucenia konsumentom bezprawnych postanowień umownych.

Powód wskazał także, iż z ostrożności uchylił się od oświadczenia dotyczącego § 9 oraz powołał się na rozstrzygnięcie i dowody przeprowadzone w analogicznej sprawie jego pełnomocnika (IX C 576/11 oraz II C Ca 368/12).

Powód wskazał, iż domaga się zwrotu 15% kwot uiszczonych tytułem podatku VAT od należności za garaż w kwocie 6206,52 zł wraz ze skapitalizowanymi odsetkami ustawowymi od dnia 26.10.2009 r. (dzień złożenia wniosku o zawiadanie do próby ugodowej) do dnia 25.09.2012r. w wyliczonej kwocie 2354,20 zł (łącznie 8561 zł).

Nakazem zapłaty z dnia 29.11.2012 r. Sąd w całości uwzględnił żądania pozwu.

W analogiczny stanie faktycznym i prawnym jak w w/w sprawie powodowie A. P. wraz z T. B. wnieśli o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, by strona pozwana – Rezydencja D., (...) Spółka Jawna we W. – zapłaciła na ich rzecz kwotę 5051,00 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 19.10.2012r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony postępowania łączyły podobnie jak w sprawie P. K. dwie umowy przedwstępne o numerach (...). W uzasadnieniu swojego stanowiska powodowie przedstawili analogiczny stan faktyczny oraz podnieśli tożsame jak w w/w sprawie argumenty prawne na poparcie swojego stanowiska, w skazując na tożsame okoliczności zawieranie w/w umów łącznie z umową docelową nabycia lokalu mieszkalnego z dnia 16.12.2008 r. Rep. (...) oraz procedury naliczenia podatku VAT do ceny przedmiotu sprzedaży, tj. garażu.

Nakazem zapłaty z dnia 18.02.2013 r. Sąd w całości uwzględnił żądania pozwu

W analogiczny stanie faktycznym i prawnym jak w w/w sprawach powodowie W. F. wraz z D. F. wnieśli o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, by strona pozwana – Rezydencja D., (...) Spółka Jawna we W. – zapłaciła na ich rzecz kwotę 5112,00 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 19.10.2012r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony postępowania łączyły podobnie jak w w/w wyżej komentowanych sprawach dwie umowy przedwstępne o numerach (...). W uzasadnieniu swojego stanowiska powodowie przedstawili analogiczny stan faktyczny oraz podnieśli tożsame jak w w/w sprawach argumenty prawne na poparcie swojego stanowiska, w skazując na tożsame okoliczności zawieranie w/w umów łącznie z umową docelową nabycia lokalu mieszkalnego z dnia 17.12.2005 r. Rep. (...) oraz procedury naliczenia podatku VAT do ceny przedmiotu sprzedaży, tj. garażu.

Nakazem zapłaty z dnia 18.12.2012 r. Sąd w całości uwzględnił żądania pozwu

W sprzeciwach od w/w nakazów zapłaty strona pozwana - Rezydencja D., (...) SA i (...) Spółka Jawna we W. - zastępowana przez adwokata, wniosła o oddalenie powództw w całości oraz o zasądzenie od powodów na jej rzecz zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictw w kwocie 17,00 zł.

Strona pozwana przyznała, że strony łączyły opisane w pozwach umowy. Treść łączącej strony stosunków prawnych, w tym łączna cena sprzedaży lokali mieszkalnych z przynależnościami została ostatecznie określona w umowach ustanowienia odrębnej własności lokali i umowach sprzedaży.

Pozwana zarzuciła dalej, że strony postępowania umawiały się w zakresie określenia ceny sprzedaży na cenę brutto a nie netto, co wynika wprost z § 5 umów rozporządzających. Zaprzeczono nadto jakoby strona pozwana zapewniała powodów, że garaże będą stanowić w realizowanej inwestycji odrębne od mieszkań nieruchomości z wydzielonymi księgami wieczystymi. Strona pozwana podniosła, że przedwstępna umowy sprzedaży przewidywały sprzedaż garażu jako samodzielnego lokalu użytkowego zatem obowiązkiem pozwanej było uwzględnienie przy określeniu ceny

sprzedaży należnej w tym przypadku stawki podatku VAT w wysokości 22%. Kiedy ostatecznie jednak pozwany przeniósł na powodów własność garaży jako pomieszczenia przynależnego zaistniała konieczność dostosowania stawki podatku VAT do obowiązujących przepisów i wystawienia faktury ze stawką właściwą 7 %. Przedmiotowy fakt, nastąpił w fakturach końcowych w wykonaniu obowiązku wynikającego z umów rozporządzających. Odnośnie żądania odsetkowego pozwana zarzuciła, że czynność złożenia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej w sądzie nie jest równoznaczna z wezwaniem do dobrowolnego spełnienia świadczenia.

Zarządzeniem z dnia z dnia 25.02.2013 r. Przewodniczący działając na zasadzie art. 219 k.p.c. zarządził połączenie sprawy IX C 58/13 z powództwa P. K. ze sprawą o sygn. akt IX C 36/13 z powództwa W. F. do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Zarządzeniem z dnia 18.03.2013 r. Przewodniczący działając na zasadzie art. 219 k.p.c. zarządził połączenie sprawy o sygn. akt IX C 355 z powództwa A. P. oraz T. B. ze sprawą o sygn. akt IX C 36/13 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Strony procesu: powód **W. F.** w dniu 30.12.2005 r. z pozwaną – Rezydencja D., (...) Spółka Jawna we W. zawarł dwie przedwstępne umowy sprzedaży nr (...), których przedmiotem były

- lokal mieszkalny wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz częściach wspólnych budynku (umowa nr (...));

- garaż o powierzchni użytkowej 18,68 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz częściach wspólnych budynku (umowa nr (...)).

W § 6 umowy nr (...), której przedmiotem był garaż strony ustaliły wstępną cenę sprzedaży wraz z ułamkową częścią udziału w działce z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących w dniu podpisania umowy przepisów i stawek VAT wedle następującego sposobu:

- garaż - 18,68 m<sup>2</sup> x 519,00 zł /mkw = 9694,92 zł plus VAT 22 % tj. 2132,88 zł;

- ułamkowa część udziału w działce 14944,00 zł plus VAT 22 % tj. 3287,68 zł;

co dało łącznie wstępną cenę brutto 30059,48 zł.

Powyższa cena obejmowała także koszt budowy powierzchni wspólnej budynku w części ułamkowej.

W ust. 2 komentowanego paragrafu strony zastrzegły, że w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych lub podatkowych mających wpływ na wysokość ceny wstępnej przedmiotu umowy i ułamkowej części udziału w działce, a w szczególności stawek dotyczących podatku od towarów i usług, wstępna cena określona w § 6 ust. 1 ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmiany przepisów lub stawek.

Na tę okoliczność pozwany winien był przygotować aneks do umowy.

Analogiczny sposób ustaleń co do ceny przyjęto także w umowie dotyczącej lokalu. I tak również w § 6 strony ustaliły wstępną cenę sprzedaży wraz z ułamkową częścią udziału w działce z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących w dniu podpisania umowy przepisów i stawek VAT wedle następującego sposobu:

lokal mieszkalny 86,95 m<sup>2</sup> x 3210,32 zł /mkw = 279137,03 zł plus VAT 7 % tj. 19539,59 zł;

Taras – 32,26 m<sup>2</sup> x 931,00 zł /mkw = 30034,06 zł plus VAT 7 % tj. 2102,38 zł;

Balkon – 9,38 m<sup>2</sup> x 1450,00 zł /mkw = 13601,00 zł plus VAT 7 % tj. 952,07 zł;

Ułamekowa część udziału w działce 69560,00 zł plus VAT 7 % tj. 4869,20 zł;

co daje łącznie wstępną cenę brutto 419795,33 zł.

Powyższa cena obejmowała także koszt budowy powierzchni wspólnej budynku w części ułamkowej.

**Dowód:**

- **przedwstępna umowa sprzedaży nr (...) z dnia 30.12.2005 r. wraz z załącznikami (k. 10-17)**
- **przedwstępna umowa sprzedaży nr (...) z dnia 30.12.2005 r. wraz z załącznikami (k. 18-25)**

Strony procesu zawarły dwa aneksy.

Aneks nr (...) do umowy nr (...) zawarty w dniu 30.12.2005 r. pomiędzy pozwaną spółką a W. F. wprowadzający do w/w umowy uprawnienie zamawiającego do odstąpienia od umowy oraz aneks nr (...) do umowy nr (...) zawarty w dniu 30.12.2005 r.

Na podstawie drugiej z wymienionych czynności prawnych spółka zobowiązała się do przeniesienia na rzecz powoda garażu wraz z ułamkową częścią udziału w częściach wspólnych budynku oraz części udziału w działce bądź jako samodzielnego lokalu bądź jako przynależności do innego samodzielnego lokalu lub jako udziału w wyodrębnionym lokalu uzależniając ten fakt, od treści uzyskanego zaświadczenia o samodzielności wydanego przez stosowny organ administracji publicznej.

**Dowód:**

- **aneks nr (...) do umowy nr (...) zawarty w dniu 30.12.2005 r. (k. 25)**
- **aneks nr (...) do umowy nr (...) zawarty w dniu 30.12.2005 r. (k. 155)**

W dniu 05.10.2006 r. strona pozwana wystawiła powodowi rozliczenie końcowe umowy nr (...) o treści:

- wartość gruntu netto 69 560,00 zł;
- wartość lokalu netto 322 772,09 zł;
- VAT 27 463,24 zł;
- aneks (...) 3 159,37 zł
- waloryzacja 2 417,56 zł;
- odsetki 0,00 zł;
- różnice obmiarowe 5908,27 zł;
- rozliczenie z tytułu niedotrzymania terminu -555,28 zł;
- ogółem wartość umowy 431 280,53 zł;
- wpłaty do umowy wg faktur 422 954,70 zł;
- razem wpłata 422 954,70 zł
- do zapłaty 8325,83 zł

**Dowód:**

- **rozliczenie końcowe (...)(k. 32)**
- **rewaloryzacja (...)(k. 33)**
- **różnica obmiarowa do umowy nr (...)(k. 34)**

W dniu 05.10.2006 r. strona pozwana wystawiła powodowi rozliczenie końcowe umowy nr (...) o treści:

- wartość gruntu netto 14 944,00 zł;
- wartość lokalu netto 9694,92 zł, 5420,56 zł;
- aneks 0,00 zł
- waloryzacja 82,79 zł;
- odsetki 0,00 zł;
- różnice obmiarowe -259,60 zł;
- ogółem wartość umowy 29882,67 zł;
- wpłaty do umowy wg faktur 30059,48 zł;
- razem wpłata 3059,48 zł
- do zwrotu -176,81 zł.

**Dowód:**

- **rozliczenie końcowe umowy nr (...)(k. 35)**
- **rewaloryzacja (...)(k. 36)**
- **różnica obmiarowa do umowy nr (...)(k. 37)**

W dniu 02.12.2008 r. powodowie W. F.wraz D. F.zawarli z pozwaną w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu u umowę sprzedaży (Rep. (...)).

Zgodnie z § 3 komentowanej umowy pozwana oświadczyła, że ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...), położonego na III kondygnacji w klatce schodowej nr (...), budynku we W.przy ul. (...), składającego się z dwóch pokoi, w tym jeden pokój z aneksem kuchennym, łazienki, przedpokoju i antresoli oraz pomieszczenia przynależnego – garażu w piwnicy budynku przy ul. (...)o łącznej powierzchni 105,50 m2, z którym związany jest udział wynoszący (...).000 części w opisanych w § 1 w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności części wspólnych budynków, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętą księgą wieczystą (...)i sprzedaje W. F., lokal wyżej opisany wraz z prawami związanymi z jego własnością, a W. F.lokal ten wraz z prawami związanymi z jego własnością kupuje i oświadcza, że nabycie tego lokalu wraz z związanymi z nim prawami dokonuje do majątku wspólnego jego i jego żonaty D. F., ze środków pochodzących z tego majątku wspólnego.

W § 5 w/w umowy strony oświadczyły, że łączna cena sprzedaży lokalu będącego przedmiotem umowy wraz z prawami związanymi z jego własnością i prawem wyłącznego korzystania z tarasów, wynosi 453725,00 zł brutto, w tym należny podatek od towarów i usług VAT. Strony oświadczyły, że łączna cena sprzedaży została zapłacona przed podpisaniem niniejszego aktu, co B. P.w imieniu reprezentowane spółki potwierdził i pokwitował. B. P.w imieniu spółki oświadczył,

że z tytułu zawarcia umowy reprezentowana przez nią spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i oświadczył, że stronie kupującej zostanie wystawiona faktura VAT. (zob. § 5 ust. 3 umowy)

**Dowód:**

- **umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży z dnia 02.12.2008 r. Rep. (...)(k. 26 -31)**

Podczas podpisywania umowy rozporządzającej żaden z powodów nie zgłaszał zastrzeżeń co do wysokości podatku VAT

**Dowód:**

- **z zeznań świadka W. K. do protokołu rozprawy z dnia 07.06.2013 r. (k. 286)**

Za zakupiony lokal oraz garaż ostatecznie określonych w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży powodowie uiścili następujące kwoty, w postaci zaliczek:

1. 934,58 zł w tym VAT 7 % , tj. 1000,00 zł (faktura VAT nr (...)/zal) – lokal mieszkalny;
2. 409,84 zł w tym VAT 22%, tj. 500,00 zł (faktura VAT nr (...)/zal) – garaż;
3. 20089,09 zł w tym VAT 7%, tj. 21495,33 zł (faktura VAT nr (...)/zal) – lokal mieszkalny;
4. 24229,08 zł w tym VAT 22%, tj. 29559,48 zł (faktura VAT nr (...)/zal) – garaż;
5. 2259,40 zł w tym VAT 7%, tj. 2417,56 zł (faktura VAT nr (...)/zal) – lokal mieszkalny;
6. 67,86 zł w tym VAT 22%, tj. 82,79 zł (faktura VAT nr (...)/zal) – garaż;

**Dowód:**

- **faktura VAT nr (...)/zal z dnia 04.01.2006 r. (k. 66)**
- **faktura VAT nr (...)/zal z dnia 24.01.2006 r. (k. 67)**
- **faktura VAT nr (...)/zal z dnia 13.12.2006 r. (k. 68)**

Za zakupiony lokal mieszkalny oraz garaż stanowiący pomieszczenie przynależne strona pozwana wystawiła dwie faktury VAT nr (...). Ostatecznie w fakturach rozliczeniowych końcowych strona pozwana przyjął podatek VAT 7% tak dla lokalu jak i garażu,

**Dowód:**

- **faktura VAT nr (...) z dnia 04.12.2008 r. (k. 69)**
- **faktura VAT nr (...) z dnia 04.12.2008 r. (k. 70)**

W dniach 20.05.2009 r. do 28.05.2009 r. Naczelniku Urzędu Skarbowego W. przeprowadził kontrolę podatkową w siedzibie pozwanej spółki. Przedmiot i zakres kontroli objął podatek od towarów i usług za okres od lipca do grudnia 2008 r.

Zgodnie z wnioskami zawartymi w protokole kontroli, kontrolowana spółka rozliczyła zmianę stawki podatku VAT 22% na 7% w zakresie wcześniej otrzymanych i rozliczonych zaliczek na dostawę garaży w budynkach mieszkalnych.

**Dowód:**

- **protokół kontroli Naczelnika Urzędu Skarbowego W. z okresu od dnia 20.05.2009 r. do dnia 28.05.2009 r. (k. 53 – 65)**

W dniu 16.11.2010 r. powodowie W. F. wraz z D. F. złożyli wniosek o zawezwanie strony pozwanej do próby ugodowej.

**Dowód:**

- **wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 16.11.2010 r. (k. 71-80)**

Strony procesu: powód **P. K.** zawarł w dniu 05.07.2006 r. z pozwaną – Rezydencja D., (...) Spółka Jawna we W. zawarł II przedwstępne umowy sprzedaży nr (...), których przedmiotem były

- lokal mieszkalny wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz częściach wspólnych budynku (umowa nr (...));

- garaż o powierzchni użytkowej 22,39 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz częściach wspólnych budynku (umowa nr (...)).

W § 6 umowy nr (...), której przedmiotem był garaż strony ustaliły wstępną cenę sprzedaży wraz z ułamkową częścią udziału w działce z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących w dniu podpisania umowy przepisów i stawek VAT wedle następującego sposobu:

- garaż - 22,39 m<sup>2</sup> x 1.048,00 zł /mkw = 23.464,72 zł plus VAT 22 % tj. 5162,24 zł;

- ułamkowa część udziału w działce 17.912,00 zł plus VAT 22 % tj. 3940,64 zł;

co dało łącznie wstępną cenę brutto 3940,64zł.

Powyższa cena obejmowała także koszt budowy powierzchni wspólnej budynku w części ułamkowej.

W ust. 2 komentowanego paragrafu strony zastrzegły, że w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych lub podatkowych mających wpływ na wysokość ceny wstępnej przedmiotu umowy i ułamkowej części udziału w działce, a w szczególności stawek dotyczących podatku od towarów i usług, wstępna cena określona w § 6 ust. 1 ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmiany przepisów lub stawek.

Na tę okoliczność pozwany winien był przygotować aneks do umowy.

Analogiczny sposób ustaleń co do ceny przyjęto także w umowie dotyczącej lokalu. I tak również w § 6 strony ustaliły wstępną cenę sprzedaży wraz z ułamkową częścią udziału w działce z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących w dniu podpisania umowy przepisów i stawek VAT wedle następującego sposobu:

lokal mieszkalny:

I poziom 61,57 m<sup>2</sup> x 4.689,00 zł /mkw = 288,701,73 zł plus VAT 7 % tj. 20 209,12 zł;

II poziom 43,25 m<sup>2</sup> x 3.75,20 zł /mkw = 162,239,40 zł plus VAT 7 % tj. 11.356,76 zł;

Taras – 11,40 m<sup>2</sup> x 1822,00 zł /mkw = 20770,80 zł plus VAT 7 % tj. 1453,96 zł;

Loggia – 7,32 m<sup>2</sup> x 2.038,00 zł /mkw = 14918,16 zł plus VAT 7 % tj. 1044,27 zł;

Ułamkowa część udziału w działce (...), 856,00 zł plus VAT 7 % tj. 5869,92 zł.;

co daje łącznie wstępną cenę brutto 610,420,12 zł.

Powyższa cena obejmowała także koszt budowy powierzchni wspólnej budynku w części ułamkowej.

Analogiczne w swojej strukturze umowy zawierali także pozostali powodowie z pozwaną. Cena była podawana w rozbięciu na stawkę netto i podatek VAT

**Dowód:**

- **przedwstępna umowa sprzedaży nr (...) z dnia 05.07.2006 r. wraz z załącznikami (k. 11-26)**
- **przedwstępna umowa sprzedaży nr (...) z dnia 05.07.2006 r. wraz z załącznikami (k. 27-39)**

W dniu 26.07.2007 r. strona pozwana wystawiła powodowi rozliczenie końcowe umowy nr (...) o treści:

- wartość gruntu netto 83.856,00 zł;
- wartość lokalu netto 486.639,09 zł;
- VAT 7% 39.934,03 zł;
- waloryzacja 0,00 zł;
- odsetki 2375,20 zł;
- różnice obmiarowe 0,00 zł;
- rozliczenie z tytułu niedotrzymanego terminu -5493,78 zł;
- ogółem wartość umowy 607301,54 zł;
- wpłaty do umowy wg faktur 610.420,12 zł;
- do zwrotu -3118,58 zł.

**Dowód:**

- **rozliczenie końcowe (...) z dnia 26.07.2007 r. (k. 54)**
- **waloryzacja (...) (K. 55)**

W dniu 26.07.2007 r. strona pozwana wystawiła powodowi rozliczenie końcowe umowy nr (...) o treści:

- wartość gruntu netto 17.912,00 zł;
- wartość lokalu netto 23.464,72 zł;
- VAT 22% 9102,88 zł;
- waloryzacja 0,00 zł;
- odsetki 196,42 zł;
- różnice obmiarowe 0,00 zł;
- rozliczenie z tytułu niedotrzymania terminu -555,28 zł;
- ogółem wartość umowy 50.120,74 zł;

- wpłaty do umowy wg faktur 50479,60 zł;

- do zwrotu -58,86 zł.

**Dowód:**

- **rozliczenie końcowe (...)z dnia 26.07.2007 r. (k. 56)**
- **waloryzacja(...)**

W dniu 01.10.2008 r. powód zawarł z pozwaną w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu u umowę sprzedaży (Rep.(...)).

Zgodnie z § 3 komentowanej umowy pozwana oświadczyła, że ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...), położonego na III kondygnacji w klatce schodowej nr 28, budynku we W. przy ul. (...), składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju i antresoli o łącznej powierzchni 105,31 m<sup>2</sup> garaż w piwnicy przedmiotowego budynku oznaczony nr (...), o powierzchni 22,25 m<sup>2</sup>, z którym związany jest udział wynoszący (...).000 części w opisanych w § 1 w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności części wspólnych budynków, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętą księgą wieczystą (...) i sprzedaje P. K., lokal wyżej opisany wraz z prawami związanymi z jego własnością, a P. K. lokal ten wraz z prawami związanymi z jego własnością kupuje i oświadcza, że jest żonaty, w jego małżeństwie obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej i nabycie dokonuje ze środków pochodzących z jego majątku osobistego.

W § 5 w/w umowy strony oświadczyły, że łączna cena sprzedaży lokalu będącego przedmiotem umowy wraz z prawami związanymi z jego własnością i prawem wyłącznego korzystania z tarasów, wynosi 654,850,66 zł brutto, w tym należny podatek od towarów i usług VAT. Strony oświadczyły, że łączna cena sprzedaży została zapłacona przed podpisaniem niniejszego aktu, co D. S. (1)w imieniu reprezentowane przez nią spółki potwierdził i pokwitował. D. S. (1)w imieniu spółki oświadczył, że z tytułu zawarcia umowy reprezentowana przez nią spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i oświadczył, że stronie kupującej zostanie wystawiona faktura VAT. (zob. § 5 ust. 3 umowy)

W § 9 D. S. (2) działając w imieniu pozwanej spółki oraz P. K. oświadczyli, że „po zawarciu niniejszej umowy następuje pełne rozliczenie zobowiązań z tytułu zawartych pomiędzy nimi umów przedwstępnych nr (...) z dnia 05.07.2006 r.

Umowa została aneksowana w zakresie zapisów o wielkości powierzchni lokalu oraz udziału w częściach wspólnych nieruchomości, a także w zakresie zapisu, zgodnie z którym garaż nr (...) przy ul. (...) jest samodzielnym lokalem przeznaczonym do cele inne niż mieszkalne.

**Dowód:**

- **umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży z dnia 01.10.2008 r. Rep. (...) (k. 41 -53)**
- **aneks do umowy do umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu u umowy sprzedaży z dnia 15.12.2008 r. Rep. (...) (k. 59-63)**

Podczas podpisywania umowy rozporządzającej powód nie zgłaszał zastrzeżeń co do wysokości podatku VAT.

**Dowód:**

- **z zeznań świadka M. G. do protokołu rozprawy z dnia 07.06.2013 r. (k. 286)**
- **z zeznań świadka D. S. (2) do protokołu rozprawy z dnia 07.06.2013 r. (k. 287)**

Za zakupiony lokal mieszkalny oraz garaż stanowiący pomieszczenie przynależne strona pozwana wystawiła faktury VAT nr (...). Ostatecznie w fakturach rozliczeniowych końcowych strona pozwana przyjął podatek VAT 7% tak dla lokalu jak i garażu, które sprzedany został jako przynależność do lokalu nr (...) przy ul. . A. W. nr 28/36.

**Dowód:**

- **faktura VAT nr (...) z dnia 03.10.2008 r. (k. 73)**
- **faktura VAT nr (...) z dnia 03.10.2008 r. (k. 74)**

W dniach 20.05.2009 r. do 28.05.2009 r. Naczelniku Urzędu Skarbowego W. przeprowadził kontrolę podatkową w siedzibie pozwanej spółki. Przedmiot i zakres kontroli objął podatek od towarów i usług za okres od lipca do grudnia 2008 r.

Zgodnie z wnioskami zawartymi w protokole kontroli, kontrolowana spółka rozliczyła zmianę stawki podatku VAT 22% na 7% w zakresie wcześniej otrzymanych i rozliczonych zaliczek na dostawę garaży w budynkach mieszkalnych.

**Dowód:**

- **protokół kontroli Naczelnika Urzędu Skarbowego W. z okresu od dnia 20.05.2009 r. do dnia 28.05.2009 r. (k.64-72)**

W dniu 07.09.2009 r. powód P. K. złożył oświadczenie stronie pozwanej, w którym oświadczył, że uchyła się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia woli zawartego w akcie notarialnym ustanawiającym odrębną własność lokalu, w szczególności jego § 9. Oświadczył, że zostało ono złożone pod wpływem groźby bezprawnej oraz pod wpływem błędu wywołanego podstępnie przez stronę ustanawiającą własność.

**Dowód:**

- **oświadczenie o uchyleniu się od skutków wadliwego oświadczenia z dnia 07.09.2009 r. (k. 87)**

W dniu 26.10.2009 r. powód P. K. złożył wniosek o zavezwanie strony pozwanej do próby ugodowej.

**Dowód:**

- **wniosek o zavezwanie do próby ugodowej z dnia 26.10.2009 r. (k. 75-83)**

Strony procesu: powodowie **A. P.** wraz z **T. B.** w dniu 27.07.2006 r. r. z pozwaną – Rezydencja D., (...) Spółka Jawna we W. zawarł przedwstępną umowy sprzedaży nr (...) oraz w dniu 04.08.2005 r. II umowę przedwstępną nr (...), których przedmiotem były

- lokal mieszkalny wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz częściach wspólnych budynku (umowa nr (...));

- garaż o powierzchni użytkowej 18,732 wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz częściach wspólnych budynku (umowa nr (...)).

W § 6 umowy nr (...), której przedmiotem był garaż strony ustaliły wstępną cenę sprzedaży wraz z ułamkową częścią udziału w działce z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących w dniu podpisania umowy przepisów i stawek VAT wedle następującego sposobu:

- garaż - 18,68 m<sup>2</sup> x 503,50 zł /mkw = 9430,55 zł plus VAT 22 % tj. 2074,72 zł;

- ułamkowa część udziału w działce 14984,00 zł plus VAT 22 % tj. 3296,48 zł;

co dało łącznie wstępną cenę brutto 29785,75 zł.

Powyższa cena obejmowała także koszt budowy powierzchni wspólnej budynku w części ułamkowej.

W ust. 2 komentowanego paragrafu strony zastrzegły, że w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych lub podatkowych mających wpływ na wysokość ceny wstępnej przedmiotu umowy i ułamkowej części udziału w działce, a w szczególności stawek dotyczących podatku od towarów i usług, wstępna cena określona w § 6 ust. 1 ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmiany przepisów lub stawek.

Na tę okoliczność pozwany winien był przygotować aneks do umowy.

Analogiczny sposób ustaleń co do ceny przyjęto także w umowie dotyczącej lokalu. I tak również w § 6 strony ustaliły wstępną cenę sprzedaży wraz z ułamkową częścią udziału w działce z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących w dniu podpisania umowy przepisów i stawek VAT wedle następującego sposobu:

lokal mieszkalny 90,59 m<sup>2</sup> x 3648,68 zł /mkw = 330533,92 zł plus VAT 7 % tj. 23137,37 zł;

Ułamkowa część udziału w działce 72472,00 zł plus VAT 7 % tj. 5073,04 zł;

co daje łącznie wstępną cenę brutto 431216,33 zł.

Powyższa cena obejmowała także koszt budowy powierzchni wspólnej budynku w części ułamkowej.

**Dowód:**

- **przedwstępna umowa sprzedaży nr (...) z dnia 04.08.2005 r. wraz z załącznikami (k. 12-26)**
- **przedwstępna umowa sprzedaży nr (...) z dnia 27.07.2005 r. wraz z załącznikami (k. 28-42)**

Strony procesu zawarły aneks nr (...) do umowy nr (...) zawarty w dniu 09.06.2006 r. pomiędzy pozwaną spółką a A. P., na podstawie którego spółka zobowiązała się do przeniesienia na rzecz powódki garaż wraz z ułamkową częścią udziału w częściach wspólnych budynku oraz części udziału w działce bądź jako samodzielny lokal bądź jako przynależności do innego samodzielnego lokalu lub jako udziału w wyodrębnionym lokalu uzależniając ten fakt, od treści uzyskanego zaświadczenia o samodzielności wydanej przez stosowny organ administracji publicznej.

**Dowód:**

- **aneks nr (...) do umowy nr (...) z dnia 09.06.2006 r. (k. 27)**

W dniu 05.10.2006 r. strona pozwana wystawiła powodom rozliczenie końcowe umowy nr (...) o treści:

- wartość gruntu netto 72 472,00 zł;
- wartość lokalu netto 330 533,92 zł; 28 210,41 zł;
- aneks nr (...) 3191,93 zł
- waloryzacja 10 700,90 zł;
- odsetki 0,00 zł;
- różnice obmiarowe 15616,35 zł;
- obniżenie wartości umowy 456 844,56 zł;

- wpłaty do umowy wg faktur 431 216,34 zł;
- razem wpłata 431 216,34 zł
- do zapłaty 25 628,22 zł

**Dowód:**

- **rozliczenie końcowe (...)(k. 62-63)**
- **rewaloryzacja (...)(k. 64)**
- **różnica obmiarowa do umowy nr (...) (k. 65)**

W dniu 05.10.2006 r. strona pozwana wystawiła powodowi rozliczenie końcowe umowy nr (...) o treści:

- wartość gruntu netto 14 984,00 zł;
- wartość lokalu netto 9430,55 zł; 5371,20 zł;
- VAT 5371,20 zł;
- Aneks 0,00 zł;
- waloryzacja 00,00 zł;
- odsetki 0,00 zł;
- różnice obmiarowe 00,00 zł;
- obniżenie wartości umowy -268,07 zł;
- ogółem wartość umowy 29517,68 zł;
- wpłaty do umowy wg faktur 29785,75 zł;
- razem wpłata 29785,75 zł;
- do zwrotu -268,07 zł.

**Dowód:**

- **rozliczenie końcowe umowy nr (...) (k. 58-59)**
- **rewaloryzacja (...)(k. 60)**
- **różnica obmiarowa do umowy nr (...) (k. 61)**

W dniu 18.12.2008 r. powodowie reprezentowani przez J. J.zawarli z pozwaną w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu u umowę sprzedaży (Rep. (...)).

Zgodnie z § 3 komentowanej umowy pozwana oświadczyła, że ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...), położonego na III kondygnacji w klatce schodowej nr 36, budynku we W. przy ul. (...), składającego się z trzech pokoi, w tym jeden pokój połączony z przedpokojem, łazienki i antresoli, na której znajduje się pokój z aneksem kuchennym i łazienką oraz pomieszczenia przynależnego – garażu w piwnicy budynku przy ul. (...) oznaczony nr 40 o łącznej powierzchni 113,41 m<sup>2</sup>, z którym związany jest udział wynoszący (...)000 części w opisanych w § 1 w prawie

użytkowania wieczystego gruntu oraz prawie własności części wspólnych budynków, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętą księgą wieczystą (...) i sprzedaje małżonkom A. P. i T. B., lokal wyżej opisany wraz z prawami związanymi z jego własnością, J. J. lokal ten z prawami związanymi z jego własnością w imieniu A. P. i T. B. kupując, oświadczając, że A. P. i T. B. nabycia dokonując ze swojego majątku wspólnego.

W § 5 w/w umowy strony oświadczyły, że łączna cena sprzedaży lokalu będącego przedmiotem umowy wraz z prawami związanymi z jego własnością i prawem wyłącznego korzystania z tarasów, wynosi 486362,24 zł brutto, w tym należny podatek od towarów i usług VAT. Strony oświadczyły, że łączna cena sprzedaży została zapłacona przed podpisaniem niniejszego aktu, co D. S. (2) w imieniu reprezentowane spółki potwierdziła i pokwitowała. D. S. (2) w imieniu spółki oświadczyła, że z tytułu zawarcia umowy reprezentowana przez nią spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i oświadczył, że stronie kupującej zostanie wystawiona faktura VAT. (zob. § 5 ust. 3 umowy)

**Dowód:**

- **umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży z dnia 18.12.2008 r. Rep. (...) (k. 49-57)**

Podczas podpisywania umowy rozporządzającej żaden z powodów nie zgłaszał zastrzeżeń co do wysokości podatku VAT.

**Dowód:**

- **z zeznań świadka I. K. do protokołu rozprawy z dnia 17.04.2013 r. (k. 260-261)**
- **z zeznań świadka D. S. (2) do protokołu rozprawy z dnia 07.06.2013 r. (k. 287)**

W dniu 15.12.2008 r. powodowie zawarli z pozwaną spółką aneks do umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży (Rep. (...)), zgodnie z którym nie ma aktualnych przeszkód aby lokal mieszkalny nr (...) oraz garaż nr (...) został wyodrębniony i sprzedany jako odrębna nieruchomość lokalowa.

**Dowód:**

- **aneks do umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży z dnia 15.12.2008 r. Rep. (...) (k. 76-80)**

Za zakupiony garaż powodowie uiścili następującą kwotę, w postaci zaliczek:

1. 24414,55 zł w tym VAT 22 % , tj. 29785,75 zł (faktura VAT nr (...)/zal)

**Dowód:**

- **faktura VAT nr (...)/zal z dnia 1.08.2005 r. (k. 94)**

W dniach 20.05.2009 r. do 28.05.2009 r. Naczelniku Urzędu Skarbowego W. przeprowadził kontrolę podatkową w siedzibie pozwanej spółki. Przedmiot i zakres kontroli objął podatek od towarów i usług za okres od lipca do grudnia 2008 r.

Zgodnie z wnioskami zawartymi w protokole kontroli, kontrolowana spółka rozliczyła zmianę stawki podatku VAT 22% na 7% w zakresie wcześniej otrzymanych i rozliczonych zaliczek na dostawę garaży w budynkach mieszkalnych.

**Dowód:**

- **protokół kontroli Naczelnika Urzędu Skarbowego W. z okresu od dnia 20.05.2009 r. do dnia 28.05.2009 r. (k. 81 – 93)**

W dniu 20.10.2009 r. powodowie A. P. i T. B. złożyli oświadczenie stronie pozwanej, w którym oświadczyli, że uchylają się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia woli zawartego w akcie notarialnym ustanawiającym odrębną własność lokalu, w szczególności jego § 9. Oświadczyli, że zostało ono złożone pod wpływem groźby bezprawnej oraz pod wpływem błędu wywołanego podstępnie przez stronę ustanawiającą własność.

**Dowód:**

- ***oświadczenie o uchyleniu się od skutków wadliwego oświadczenia z dnia 20.10..2009 r. (k. 105)***

W dniu 26.10.2009 r. powodowie złożyli wniosek o zawezwanie strony pozwanej do próby ugodowej. Pozwana spółka pismem z dnia 22.10.2009 r. oraz z dnia 03.11.2009 r. uznała oświadczenie pozwanych za nieuzasadnione i bezpodstawne.

**Dowód:**

- ***wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 26.10.2009 r. (k. 95-101)***
- ***pismo pozwanej spółki z dnia 22.10.2009 r. (k. 175-176)***

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwa zasługiwały na uwzględnienie w przeważającej części.

W rozpatrywanych sprawach wobec stanowiska pozwanej, jakoby strony umawiały się na cenę brutto i jakiegokolwiek zmiany w obrębie podatku VAT pozostawały bez wpływu na zobowiązania powodów, koniecznym było ustalenie zgodnego zamiaru stron i celu zawartych umów, a w szczególności czynności prawnej rozporządzającej w zakresie porozumienia co do ceny sprzedaży. Istotnym było, jaki wpływ na zasadność żądania ma złożone w treści umowy sprzedaży zgodne oświadczenie woli co do ceny określonej na kwotę brutto.

Podstawa roszczenia powodów materializuje się w normie dekodowanej z przepisu art. 410 § 1 k.c. w zw. z art. 405 k.c. Zgodnie z brzmieniem § 2 art. 410 świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Aby jednakże dojść do pełnego przekonania co do zasadności żądań pozwu koniecznym było przeprowadzenie wykładni oświadczeń woli, a to celem ustalenia zamiaru stron co do ceny sprzedaży tj. czy wiążącą była cena netto, a podatek VAT jedynie elementem cenotwórczym, czy też, jak zarzucała strona pozwana - cena brutto, niezależnie od obowiązującej w określonym stanie prawnym jak i faktycznym stawki podatku od towarów i usług.

Zgodnie z brzmieniem art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W przypadku umów, po myśli art. 65 § 2 k.c., należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Na tle art. 65 k.c. przyjmuje się zatem tzw. kombinowaną metodę wykładni, opartą na kryterium subiektywnym i obiektywnym. Stosowanie owej metody obejmuje dwie fazy, gdzie w pierwszej sens oświadczenia woli ustala się mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami, co oznacza, że uznaje się za wiążący sens oświadczenia woli w jakim zrozumiała go zarówno osoba składająca jak i odbierająca to oświadczenie, a zatem decydująca jest więc rzeczywista wola stron. Jeżeli jednakże okaże się że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, należy przejść do drugiej fazy – obiektywnej, która opiera się już na normatywnym ujęciu oświadczenia woli, czyli tak jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien.

Kierując się powyższymi dyrektywami, stosując, wskutek istniejącego sporu co do rozumienia złożonych oświadczeń woli, metodę obiektywną, mając na uwadze zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, który stał się podstawą

czynionych przez Sąd ustaleń faktycznych, w sposób niewątpliwy stwierdzić należy, iż strony w zakresie łączących je stosunków zobowiązaniowych umawiały się, jak słusznie twierdzą powodowie, na cenę netto zaś cena brutto była wartością zmienną zależną od przyjęcia obowiązującej tak w świetle prawa jak i okoliczności faktycznych stawki podatku VAT i od tego zmiennego składnika zależało ostateczne rozliczenie pomiędzy stronami postępowania.

Stąd argumentacja powodów, że doszło do nienależnego pobrania zawyżonego podatku VAT jest zasadna. Strony w umowie określiły cenę jako zawierającą podatek należny tj. obowiązujący w dacie jej zawarcia. Z postępowania dowodowego przeprowadzonego w sprawie wnika, że deweloper na każdym z etapów zawierania umów stosował stawkę maksymalną podatku – 22 %. Strony umówiły się co do ceny przy zastosowaniu formuły wynikowej i w taki, jedynie dopuszczalny sposób należy interpretować ten zapis. Brak jest dowodów, aby uznać za prawdziwe twierdzenia przedstawiciela strony pozwanej, że stawka podatku w zapłaconej przez klientów cenie była ustalona na poziomie 7 %, a nie 22 %, a różnica wynikała z ceny samego przedmiotu umowy. Niewątpliwe takie określenie ceny przez strony nie miało też charakteru czysto technicznego. Miało ono na celu wskazać klientowi przystępującemu do aktu, jakie są jej składniki. Powodowie nie zostali poinformowani, że jeden z elementów ceny uległ zmianie, a tym samym nie byli świadomi zmiany sposobu jej wyliczenia.

Za powyższym przemawiają postanowienia zawarte w umowach przedwstępnych. Dokonano w nich wstępnego określenia ceny lokalu i garażu, poprzez rozbitcie na wartość netto i podatek VAT, który tylko w przypadku lokali przyjęto wstępnie na poziomie 7 %, a w przypadku garaży - 22 %. To ostatnie nie było pozbawione przyczyny, albowiem na tym etapie inwestycyjnym nie było jeszcze wiadome - jak podkreślał przedstawiciel strony pozwanej i o czym pouczeni byli powodowie - w jakiej formie zostaną przeniesione garaże czy na odrębną własność, czy jako udział we współwłasności czy wreszcie jako przynależność do lokalu. Z tych też powodów przyjmowano jako wyjściową maksymalną stawkę podatku od towarów i usług jaka ostatecznie mogła być w omawianych przypadkach zastosowana. Pewnym składnikiem cenotwórczym była zatem kwota netto i bez wątplenia dlatego powodowie jako kupujący byli o niej na etapie zawierania umowy przedwstępnej informowani. Istotne znaczenie ma tutaj wreszcie brzmienie § 6 ust. 2 umów przedwstępnych, gdzie stanowi się iż w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych lub podatkowych mających wpływ na wysokość ustalonej ceny wstępnej cena ta ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmiany tych przepisów lub stawek. Z tego zapisu nie wynika możliwość kształtowania ceny jedynie na korzyść strony pozwanej i wyłącznie dla zabezpieczenia jej interesów. Jej dosyć uogólnione brzmienie pozwala twierdzić, że dotyczy ona wszelkich możliwych sytuacji faktycznych w których zmienia się obowiązek co do wysokości stawki VAT i niezależnie czy skutkuje to obniżeniem czy zwiększeniem tej stawki cena ulega modyfikacji. Powodowie byli zgodni co do tego że umawiali się na cenę netto, a cena brutto zależna była już od przyjętej stawki VAT, na co nie miała wpływu zarówno strona pozwana jak i powodowie, bowiem VAT to kwestia przepisów w tym przedmiocie bezwzględnie obowiązujących.

W ocenie Sądu, zarówno zeznania świadków jak i przesłuchiwanym w charakterze strony powodów zasługują w pełni na wiarę, są one bowiem spójne, logiczne, a nadto korelują z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym w postaci dokumentów. Nadto powyższe rozumienie pozostaje w zgodzie z logicznym pojmowaniem i doświadczeniem życiowym, gdzie w obrocie gospodarczym (poza typowym obrotem konsumenckim) niemalże regułą jest posługiwanie się ceną netto i należnym, zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, podatkiem od towarów i usług. Dotyczy to w szczególności cen wstępnie ustalonych w umowach przedwstępnych czy umowach deweloperskich, gdzie na etapie początkowym inwestycji nie jest wiadomym jaka będzie stawka VAT w chwili zakończenia inwestycji.

Brak jest wiarygodnych dowodów, które wskazywałyby na odmienną wolę stron w trakcie zawierania umów tj. by umawiały się na cenę brutto, bez względu na stosowany do danego towaru względnie usługi podatek VAT. Zdaniem Sądu (który w tym zakresie podziela pogląd Sądu Okręgowego wyrażony w uzasadnieniu wyroku z 26.04.2012r. w sprawie o sygn. akt II Ca 368/12), zgodnie z którym kwestia wysokości pobranego podatku nie jest jedynie sprawą pomiędzy deweloperem i Urzędem Skarbowym. Jest to jeden z najbardziej istotnych elementów umowy i dla nabywcy niewątpliwie ma znaczenie, jaką ostatecznie stawkę VAT uiszczy przedsiębiorca, skoro cena w umowie rozporządzającej została ustalona jako cena brutto.

Skoro zatem umowy sprzedaży zawierają cenę brutto stanowiącą odzwierciedlenie przyjętej dla garażu ceny netto plus VAT 22 %, to wobec faktu, że garaże zostały sprzedane jako przynależność do lokali co opodatkowane było wówczas podatkiem VAT 7 %, postanowienie dotyczące ustalonej ceny w zakresie podatku VAT (przyjętego na poziomie 22 %) jako sprzeczne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa (tj. ustawą o podatku od towarów i usług) jest nieważne (art. 58 § 1 k.c.). Z tym zastrzeżeniem, iż nieważność ta obejmuje jedynie różnicę pomiędzy podatkiem VAT 22 % i 7 % (art. 58 § 3 k.c.) - por. uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu w sprawie o sygn. akt II Ca 368/12 oraz uzasadnienie wyroku SN z dnia 27.02.2004 r., V CK 293/03). W tym zakresie doszło do świadczenia nienależnego w rozumieniu art. 410 § 1 k.c.

Uznania zasadności żądań powodów nie podważa treść § 9 w/w umów sprzedaży. Akty notarialne, co było bezsporne, zawierane były za pomocą wzorców umownych, przedstawionych przez dewelopera powodom jako konsumentom. O ile nie można mówić w tym przypadku o nieważności przedmiotowej klauzuli ze względu na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, to jednak klauzulę zawartą w § 9 Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne (tzw. klauzula abuzywna).

Nie sposób było przyjąć stanowiska strony pozwanej, że pomiędzy stronami doszło do indywidualnego uzgodnienia zapisów umownych, a w szczególności brzmienia § 9. Zdaniem Sądu, samo odczytanie gotowego projektu aktu notarialnego i zapytanie kontrahenta, czy rozumie treść poszczególnych jego zapisów, nie nosi znamion „uzgadniania”. Zwłaszcza w sytuacji, gdy jedną ze stron jest konsument, a notariusz nie udziela mu jako „słabszej” stronie, żadnych pouczeń, nie wskazuje na ewentualną sprzeczność klauzul z przepisami prawa, czy też ich abuzywność. Sąd nie dopatrył się na etapie zawierania umowy nawet elementów negocjacji jej postanowień. Przeciwnie, z materiału dowodowego wynika jednoznacznie, w szczególności z przesłuchania D. S. (2), że deweloper nie godził się na usunięcie z umowy § 9. Jedyne wyjątek dotyczył małżonków W. i D. F. w których umowie zapisu tego nie ma (podobnie jak w umowie innego konsumenta : B. i D. S. (3))

Nadto ferowaną przez pozwanego tezę o uzgodnieniach stron co do treści umowy podważa też krótki termin jaki pozostawiono kontrahentom na zapoznanie się z wzorcem.

W ocenie Sądu, już z samego przesłuchania przedstawiciela strony pozwanej wynika, że przedmiotowa klauzula sformułowana jest na tyle niejasno, że możliwych jest co najmniej kilka jej interpretacji, szczególnie na korzyść dewelopera, co niewątpliwie zaburza równość kontraktową stron. Można wysnuć wniosek, że klauzula ta obejmuje zrzeczenie się wszelkich roszczeń, a w tym na co wskazał przedstawiciel strony pozwanej, roszczeń związanych z ceną. Tymczasem klauzula o podobnym brzmieniu została uznana przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za klauzulę niedozwoloną w wyroku z dnia 28.02.2012r. w sprawie z powództwa A. B. i D. B. przeciwko (...) Sp. z o.o. w W.. Sąd ten uznał za niedozwolone i zakazał wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o nazwie „umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu” o treści: § 8 zd. 3 Strony oświadczają iż rozliczenie z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem pomiędzy Spółką a kupującym zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łączącego ich stosunku prawnego uznają za zaspokojone i wygasłe”.

Nawet gdyby jednak nadać klauzuli z § 9 inne znaczenie i przyjąć, że zamiarem stron było potwierdzenie wykonania wzajemnych zobowiązań, w pewnym zakresie nadal zawierać będzie ona instytucję zwolnienia z długu. Rozbieżności interpretacyjne powstają też co do ustalenia z jaką chwilą miałyby następować rozliczenie. Z klauzuli nie wynika w sposób jasny, czy miałyby to nastąpić niezwłocznie po podpisaniu aktu, czy z chwilą podpisania, czy też w innym momencie. Zapis § 9 nie wyjaśnia jednoznacznie, czym miałyby być pełne rozliczenie stron, czy obejmuje wszelkie zobowiązania istniejące, czy też przyszłe roszczenia. Powyższe powoduje, że klauzula ta jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i daje zbyt dużą swobodę interpretacyjną deweloperowi. Nawet jeżeli przyjąć, że przedmiotowa klauzula zawiera element zwolnienia z przyszłego, czy też istniejącego długu, czyli „zrzeczenia się roszczenia”, takie skuteczne zwolnienie z długu jest możliwe jedynie wówczas, gdy jest jednoznaczne i niebudzące wątpliwości, co w niniejszej sytuacji zostało wykluczone.

Wobec powyższego, rozważania w zakresie skuteczności oświadczeń powodów co do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego stronie pozwanej, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia. Na marginesie należy wskazać jedynie, jako że budziło to wątpliwości stron, że przedmiotowe oświadczenia oraz zawarte w nich wyrażenie: „w szczególności w zakresie § 9” należy w kontekście wszystkich ustaleń w sprawie traktować jako uchylnie się od wszelkich oświadczeń zawartych w umowie, w zakresie w jakim zawierają roszczenia związane z niewłaściwym określeniem ceny.

Sąd co do samej zasady zgodził się z żądaniem pozwu przyjmując przy tym, że przedmiotowych sprawach mamy do czynienia z żądaniem zwrotu świadczenia nienależnego, a zatem roszczeniem bezterminowym, do którego zastosowanie mają zapisy zawarte w art. 455 k.c. Tym samym pozwany winien był spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu do zapłaty. Powodowie słusznie upatrywali wezwania w złożonych wnioskach o zawezwanie do próby ugodowej. Nie przedłożono jednak potwierdzenia ich doręczenia stronie pozwanej. Nie wiadomym jest zatem dokładnie w jakiej dacie wnioski zostały doręczone. Sąd przyjął zasadność liczenia odsetek ustawowych doliczonych do sumy głównej od daty sporządzenia przez stronę pozwaną odpowiedzi na zawezwanie do próby ugodowej. Najpóźniej w tej dacie strona pozwana niewątpliwie miała już wiedzę o wniosku i żądaniu powodów.

Mając na uwadze wskazane okoliczności Sąd zasądził od strony pozwanej Rezydencja D., (...) Spółka Jawna we W. łącznie na rzecz małżonków powodów W. F. i D. F. kwotę 5015,02 zł, na którą składa się kwota 3706,02 zł tytułem należności głównej (różnica w podatku VAT) i skapitalizowane odsetkami w kwocie 1309,00 zł wyliczone od dnia 08.01.2010r. do dnia 25.09.2012r. od kwoty 3705,71 zł. Sąd przyjął, iż strona popadła w opóźnienie w zwrocie świadczenia nienależnego w dniu następnym po dniu sporządzenia odpowiedzi na zawezwanie do próby ugodowej tj. 08.01.2010 r. (zob. k. 277). Najpóźniej w tej dacie strona pozwana niewątpliwie miała już wiedzę o żądaniu powodów. Zasadne też było kapitalizowanie odsetek od kwoty 3705,71 zł wskazanej we wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, a nie od kwoty 3706,02 zł dochodzonej w niniejszej sprawie albowiem strona pozwana popadła w opóźnienie tylko co do kwoty objętej wezwaniem. Tym samym roszczenie w zakresie odsetek skapitalizowanych w pozostałej części podlegało oddaleniu.

Dalsze odsetki ustawowe zostały zasądzone od kwoty 5014,71 zł ( 3705,71 zł + 1309 zł) od dnia wniesienia pozwu, tj. 19.12.2012 r. do dnia zapłaty, a od kwoty 0,31 zł (nieobjętej wezwaniem do zapłaty) należało je liczyć od dnia doręczenia odpisu pozwu pozwanej spółce (27.12.2012 r.) z uwzględnieniem niezbędnego czasu do spełnienia świadczenia 14 dni, tj. od dnia następnego a więc od 11.01.2013 r. do dnia zapłaty.

Zwrócić trzeba bowiem uwagę, że w zawezwaniu do próby ugodowej powodowie dochodzili kwoty 3705,71 zł tytułem nienależnie pobranego podatku VAT, a w niniejszej sprawie dochodzą prawidłowej kwoty 3076,02 zł. Tym samym odsetek ustawowych od różnicy między wskazaną kwotą, a żadaną w pozwie tj. od kwoty 0,31 zł nie można było liczyć od dnia wniesienia pozwu. Tym samym dalej idące roszczenie w zakresie odsetek ustawowych podlegało oddaleniu.

Sąd zasądził od strony pozwanej Rezydencja D., (...) Spółka Jawna we W. na rzecz powoda P. K. kwotę 8473,80 zł wraz z ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu, tj. 19.10.2012 r. do dnia zapłaty; w tym kwotę 6206,52 zł tytułem należności głównej (różnica w podatku VAT) i skapitalizowane odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia w kwocie 2267,80 zł wyliczone od dnia 05.12.2009 r. do dnia 25.09.2012 od kwoty 6206,52 zł. Sąd przyjął, że strona pozwana popadła w opóźnienie w zwrocie świadczenia nienależnego w dniu następnym po sporządzeniu odpowiedzi na zawezwanie do próby ugodowej, tj. 05.12.2009 (zob. k. 276). Tym samym roszczenie w zakresie odsetek skapitalizowanych w pozostałej części podlegało oddaleniu (powód domagał się ich w kwocie 2354,20 zł). W przypadku tego powoda wniosek o zawezwanie do próby ugodowej obejmował kwotę dochodzoną w tym postępowaniu z tytułu zwrotu podatku VAT w kwocie 6206,52 zł.

Sąd zasądził od strony pozwanej Rezydencja D., (...) Spółka Jawna we W. łącznie na rzecz małżonków powodów A. P. i T. B. kwotę 4927,38 zł w tym kwotę 3662,18 zł tytułem należności głównej (różnica w podatku VAT) i skapitalizowane odsetki za opóźnienie w kwocie 1265,20 zł wyliczone od kwoty 3581,10 zł – kwoty wskazanej w wniosku o zawezwanie do próby ugodowej - od dnia 08.01.2010 r. do dnia 25.09.2012 r.. Sąd przyjął, iż strona popadła w opóźnienie w zwrocie

świadczenia nienależnego w dniu następnym po dniu sporządzenie odpowiedzi na zawezwanie do próby ugodowej tj. 08.01.2010 r. Zasadne też było kapitalizowanie odsetek od kwoty 3581,10 zł wskazanej we wniosku o zawezwanie do próby ugodowej , a nie od kwoty 3662,18 zł dochodzonej w niniejszej sprawie albowiem strona pozwana popadła w opóźnienie tylko co do kwoty objętej wezwaniem.

Tym samym roszczenie w zakresie odsetek skapitalizowanych w pozostałej części podlegało oddaleniu.

Dalsze odsetki ustawowe zostały zasądzone od kwoty 4846,30 zł (3581,10 zł + 1265,20 zł) od dnia wniesienia pozwu, tj. 19.10.2012 r. do dnia zapłaty, a od kwoty 81,08 zł (nieobjętej wezwaniem do zapłaty) należało je liczyć od dnia doręczenia odpisu pozwu pozwanej spółce (28.02.2013 r.) z uwzględnieniem niezbędnego czasu do spełnienia świadczenia 14 dni, tj. od dnia następnego a więc od 15.03.2013 r. do dnia zapłaty.

Zwrócić trzeba bowiem uwagę, że w zawezwaniu do próby ugodowej powodowie dochodzili kwoty 3581,10 zł z tytułem nienależnie pobranego podatku VAT, a w niniejszej sprawie dochodzą prawidłowej kwoty 3662,18 zł . Tym samym odsetek ustawowych od różnicy między wskazaną kwotą, a żadaną w pozwie tj. od kwoty 81,08 zł nie można było liczyć od dnia wniesienia pozwu. Tym samym dalej idące roszczenie w zakresie odsetek ustawowych podlegało oddaleniu.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie I, II, III i IV sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. , gdyż powodowie tylko w nieznaczej części ulegli co do swojego żądania:

1. W. F. i D. F. ponieśli koszty związane ze swoim udziałem w procesie w łącznej kwocie 1473 zł, na które składały się opłata od pozwu w kwocie 256,00 zł, minimalna stawka wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 1200 zł opłata skarbową od złożonego dokumentu pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł;
2. P. K. poniósł koszty związane ze swoim udziałem w procesie w łącznej kwocie 1646 zł, na które składały się opłata od pozwu w kwocie 429,00 zł, minimalna stawka wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 1200 zł opłata skarbową od złożonego dokumentu pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł;
3. A. P. i T. B. ponieśli koszty związane ze swoim udziałem w procesie w łącznej kwocie 1470 zł, na które składały się opłata od pozwu w kwocie 253,00 zł, minimalna stawka wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 1200 zł opłata skarbową od złożonego dokumentu pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt. V, VI I VII sentencji orzeczenia.