

Sygnatura akt I C 566/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 12-03-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Marzena Sznajderska

Protokolant:Maja Ruda

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2013 roku we Wrocławiu

sprawy z powództwa K. K.

przeciwko (...) sp. z o.o.

- o zapłatę

oraz

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o.

przeciwko K. K.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej – strony powodowej wzajemnej (...) sp. z o.o. we W. na rzecz powódki – pozwanej wzajemnej K. K. kwotę 28 113,80 złotych (dwadzieścia osiem tysięcy sto trzynaście złotych i osiemdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałej części powództwo K. K. oddala;

III. oddala powództwo wzajemne;

IV. zasądza od strony pozwanej – strony powodowej wzajemnej (...) sp. z o.o. we W. na rzecz powódki – pozwanej wzajemnej K. K. kwotę 3 823,00 złote kosztów postępowania.

Sygnatura akt I C 566/12

UZASADNIENIE

Powódka K. K. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej (...) sp. z o.o. we W. kwoty 28 113,80 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 10 marca 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. Powódka wskazała, iż w dniu 30 czerwca 2011 roku zawarła ze stroną pozwaną przedwstępną umowę odrębnej własności i sprzedaży lokalu. Termin przekazania lokalu oznaczony został na dzień 15 listopada 2012 roku. Z uwagi na istotne opóźnienie w rzeczywistym rozpoczęciu i zakończeniu budowy powódka w dniu 27 lutego 2012 roku podjęła decyzję o odstąpieniu od umowy. Pozwana nie zwróciła powódce, pomimo wezwania, uiszczonej przez nią kwoty 28 113,80 zł.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz wystąpiła z powództwem wzajemnym domagając się zasądzenia na jej rzecz kwoty 13 015,64 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Strona pozwana podniosła, że nie wystąpiły okoliczności uzasadniające odstąpienie od umowy przez powódkę, a przesunięcie terminów realizacji inwestycji nastąpiło z powodów, które nie dotyczą strony pozwanej.

Powódka została poinformowana o przyczynach przesunięcia terminów, co zaakceptowała. Ponadto, nie została spełniona przesłanka dwukrotnego niestawienia się na podpisanie aneksu do umowy albowiem, strony ani razu nie umówiły się na spotkanie, na dzień złożenia oświadczenia o odstąpieniu, ani na dzień złożenia pozwu nie doszło do przekroczenia jakiegokolwiek terminu zastrzeżonego w umowie. Żądana kwota stanowi karę umowną w związku z odstąpieniem od umowy z przyczyn nie leżących po stronie pozwanej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka K. K. zawarła dnia 30 czerwca 2011 roku ze stroną pozwaną (...) sp. z o.o. we W. przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego oznaczonego w projekcie symbolem 2.6 i położonego we W. przy ul. (...). Strona pozwana zobowiązała się wybudować i wykończyć zgodnie z przyjętym standardem oraz przekazać powódce lokal w terminie do końca 15 listopada 2012 roku. Powódka zobowiązała się lokal kupić. Strona pozwana zobowiązała się do rozpoczęcia realizacji budowy nie później niż w ciągu 4 miesięcy od daty podpisania umowy. Powódce przysługiwało prawo odstąpienia od umowy w przypadku niedotrzymania przez stronę pozwaną terminu realizacji budowy. Strona pozwana obowiązana byłaby wówczas do zwrotu powódce wpłaconej kwoty powiększonej o odsetki w wysokości 5 % w skali roku w terminie 30 dni od przedłożenia przez powódkę oświadczenia o woli odstąpienia od umowy. Oświadczenie należało złożyć w ciągu 30 dni od daty przekroczenia terminu. Na mocy § 4 ust. 10 umowy w przypadku wystąpienia utrudnień bądź przerw w trakcie trwania budowy, które wyniknęłyby z przyczyn leżących po stronie strony pozwanej, terminy oddania budynku oraz lokalu do użytkowania ulegały przesunięciu o termin równy wynikłemu opóźnieniu na podstawie aneksu do umowy. W przypadku dwukrotnego niestawienia się kupującego w celu zawarcia aneksu do umowy, każdej ze stron przysługiwało prawo odstąpienia od umowy, które mogło być wykonane w terminie 120 dni od dnia ustania utrudnienia lub przerwy w prowadzeniu budowy. W przypadku odstąpienia od umowy przez powódkę z przyczyn niezależnych od strony pozwanej, z wyłączeniem odstąpienia spowodowanego zmianą ceny sprzedaży związaną ze wzrostem stawki podatku VAT, pozwana zapłacić miała karę umowną w wysokości 5 % ceny sprzedaży lokalu netto w terminie dwóch tygodni od odstąpienia od umowy. W przypadku odstąpienia po uiszczeniu całości lub części ceny stronie pozwanej przysługiwało prawo potrącenia z tej należności kary umownej. Pozostałą kwotę należało zwrócić w terminie 60 dni od dnia odstąpienia. Cena sprzedaży lokalu ustalona została w kwocie 260 312,96 zł netto. Zapłata miała zostać dokonana zgodnie ze stanowiącym załącznik nr 2 do umowy harmonogramem płatności.

dowód: umowa z 30.06.2011 r. k- 9-23

W czerwcu 2011 r. strona pozwana przedstawiła promocyjną ofertę zakupu mieszkania, o ile umowa zostanie zawarta do 30 czerwca 2011 r. Powódka przeprowadziła szereg rozmów z pracownikami strony pozwanej o warunkach umowy, o możliwościach jej rozwiązania i karach umownych. Powódka zawarła umowę w ostatnim dniu promocyjnej ceny. Przy podpisywaniu umowy pracownica strony pozwanej wspomniała o problemach innej firmy, która przy budowie apartamentowca naruszyła sąsiadujące fundamenty, w związku z czym strona pozwana sprawdzi projekt fundamentów, co nie wpływa na wykonanie umowy. W lipcu 2011 r. powódka otrzymała informację o rozpoczęciu budowy. Powódka podjęła starania o kredyt. Mimo zdolności kredytowej w końcu września 2011 r. otrzymała decyzję odmowną dotyczącą udzielenia kredytu, z uwagi na przekroczenie przez stronę pozwaną terminu zaawansowania robót fundamentowych określonych w umowie nabycia działki i możliwości skorzystania przez G. W.z prawa pierwokupu, a nadto stwierdzenia przez rzeczoznawcę dokonującego oględzin budowy na zlecenie banku, że mimo rozpoczęcia budowy, przez okres trzech miesięcy stan zaawansowania prac wynosi 1 %. Z informacji uzyskanej od świadka K. J. wynikało, że trwają badania gruntu, gdyż zachodzi niebezpieczeństwo uszkodzenia fundamentów sąsiadujących budynków i że będzie nowy harmonogram prac.

dowód: przesłuchanie powódki k- 105-109 odwrót

Przy rozpoczęciu prac stwierdzono, że nie jest możliwe bezpieczne budowanie budynku z uwagi na wadliwy projekt. Strona pozwana zleciła przeprowadzenie opinii geotechnicznej. W związku ze stwierdzeniem nieprzydatności projektu i w związku z treścią opinii geotechnicznej z dnia 29 września 2011 r., strona pozwana zleciła opracowanie

nowego projektu innemu architektowi. Zamienne pozwolenie na budowę otrzymała w I-II kwartale 2012r. Badania geotechniczne wykonane przy pierwszym projekcie stwierdziły stan wód gruntowych niezgodny ze stanem faktycznym. Zlecenie drugiego projektu miało zapobiec katastrofie budowlanej.

dowód: zeznania świadka J.G.- N.M. k- 85-87

Zlecona opinia geotechniczna wykazała, że projektowany budynek jest usytuowany u zbiegu ul. (...). Grunty pod budynkiem są gruntami nośnymi. Pod budynkiem znajdują się zagruzowane piwnice zabudowy przedwojennej i powojennej posadowione na piaskach drobnych. Piaski te przechodzą w piaski średnie i grube. Stan gruntów jest zmienny i wody gruntowe wykazują znaczne wahania. Pierwsza dokumentacja nie określała jednoznacznie usytuowania nowych ścian podziemnych budynku w stosunku do istniejących ścian piwnicznych budynku wyburzonego, na gruncie pod projektowanym budynkiem. Poziom posadowienia płyty fundamentowej przyjęto poniżej zwierciadła wody gruntowej. Nie uwzględniono obciążenia płyty fundamentowej konstrukcją budynku. Płyta fundamentowa miała zbyt małą grubość. Koncepcja posadowienia płyty nie była właściwa. W tej sytuacji należało bądź rozpatrzyć wykonanie kondygnacji piwnicznej bądź też przyjąć posadowienie budynku pośrednio na palach żelbetowych.

dowód: opinia geotechniczna dotycząca posadowienia budynku rzeczoznawcy C. R. z dnia 29 września 2011 r. k- 55-59 akt.

W lipcu 2011 r. przygotowano teren pod budowę, tj. ogrodzono i usunięto barak. Prace zostały podjęte w końcu marca 2012 r.

dowód: zeznania świadka J.G.- N.M.k- 85-87

zeznania świadka K. J. k- 120-123

przesłuchanie powódki k- 105-109

W dniu 8 listopada 2011 r. powódka otrzymała wiadomość e-mailową, że strona pozwana jest na etapie rozmów z projektantem w zakresie opracowania projektu dotyczącego konstrukcji budynku. Termin podjęcia prac ziemnych to styczeń 2012 r., a zakończenia inwestycji- I kwartał 2013 r.

dowód: e-mail z 8 listopada 2011 r. k- 25

W dniu 8 grudnia 2011 r. powódka e-mailem została zawiadomiona o zmianie harmonogramu prac - rozpoczęcie palowania - 15 luty 2012 r., stan surowy otwarty -15 październik 2012 r, przekazanie kluczy - 15 kwiecień 2013 r., pozwolenie na użytkowanie – 15 czerwiec 2013 r. przeniesienie własności nieruchomości – 30 wrzesień 2013 r. Strona pozwana zaproponowała aneks do zawartej umowy bądź zawarcia notarialnej umowy przedwstępnej. Określiła harmonogram wpłaty - III rata na wezwanie do 15 października 2012 r. w wysokości 112455,20 zł, IV rata – 3 dni po przejściu lokalu w wysokości 140 569 zł.

dowód: e-mail z 8 grudnia 2011 r. k- 26

Pierwsza rata w kwocie 400 zł została uiszczona przez powódkę przy zawarciu umowy przedwstępnej w dniu 30 czerwca 2011 r., a druga rata w kwocie 24 113,80 zł na wezwanie strony pozwanej. Łącznie powódka uiszczyła 28 113,80 zł.

okoliczność bezsporna

Pierwszy termin podpisania umowy notarialnej został wyznaczony na dzień 30 stycznia 2012 r., następny termin do podpisania aneksu na dzień 22 luty 2012 r. Na obydwu terminy powódka nie stawiała się.

dowód: e-mail z 30 stycznia 2012 r. i z dnia 22 lutego 2012 r. k- 28-29

Powódka działająca przez pełnomocnika, radcę prawnego pismem z dnia 27 lutego 2012r. odstąpiła od umowy z dnia 30 czerwca 2012 r. w związku z istotnym opóźnieniem rzeczywistego rozpoczęcia prac i przesunięcia terminu zakończenia inwestycji i przekazania lokalu z przyczyn leżących po stronie sprzedającego. Jednocześnie wezwała stronę pozwaną do zwrotu kwoty 28 113, 80 zł do dnia 9 marca 2012 r. Strona pozwana odebrała pismo dnia 1 marca 2012 r.

dowód: pismo powódki z dnia 27 lutego 2012 r., k- 31

potwierdzenie odebrania pisma k- 32

W odpowiedzi strona pozwana pismem z dnia 2 marca 2012 r. zaprzeczyła, aby nastąpiło przesunięcie umownych terminów realizacji zobowiązania oraz oświadczyła, że odstąpienie od umowy nie nastąpiło z przyczyn leżących po jej stronie. Zawiadomiła, że kwota kary umownej, stanowiąca 5% ceny sprzedaży zostanie potrącona z kwoty wpłaconej przez powódkę, a pozostała należność zostanie powódce zwrócona.

dowód: pismo z dnia 2 marca 2012 r. k- 34

Strona pozwana nie zwróciła powódce uiszczonej przez nią kwoty w wysokości 28 113,80zł.

okoliczność bezsporna

Po 15 lutym 2011 r. powódka parokrotnie dokonywała oględzin terenu budowy i stwierdzała, że brak jest na placu budowy jakichkolwiek prac. Zleciła radcy prawnemu dokonanie w jej imieniu czynności odstąpienia od umowy. Przed wysłaniem pisma parokrotnie powódka rozmawiała ze świadkiem K. J., która zapewniała, że ma prawo odstąpienia od umowy, a nawet żądania kary umownej w wysokości 5% ceny kupna. Informacja o palowaniu ukazała się w internecie 27 marca 2012 r.

dowód: przesłuchanie powódki k-105-109

W dniu 23 sierpnia 2012 r. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży przedmiotowego lokalu pomiędzy stroną pozwaną a M. W..

Okoliczność bezsporna

Sąd zważył, co następuje:

Strony łączyła przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży ściśle określonego lokalu mieszkalnego. Umowa miała formę pisemną. Reguluje ona terminy poszczególnych etapów realizacji inwestycji i zawiera konsekwencje ich niedotrzymania, w szczególności odstąpienia od umowy i to zarówno przez kupującego jak i sprzedającego na różnych etapach trwania umowy.

Zgodnie § 4 pkt 10 umowy w przypadku wystąpienia utrudnień lub przerw w trakcie trwania budowy, które wyniknęły z przyczyn leżących po stronie sprzedającego, terminy oddania lokalu ulegają przesunięciu o termin równy wynikłemu opóźnieniu na podstawie aneksu do umowy. W przypadku dwukrotnego niestawiennictwa kupującego w celu zawarcia aneksu do umowy, każdej ze stron przysługuje prawo odstąpienia od umowy. Prawo to przysługuje nawet po ustaniu utrudnienia lub przerwy w prowadzeniu budowy i to do 120 dni od tego ustania. Umowa nie ogranicza w żadnym zakresie tego prawa.

Zgodnie z § 11 pkt 7 umowy kupujący ma prawo odstąpienia od umowy w przypadku niedotrzymania przez sprzedającego terminu określonego w § 7 ust 6 umowy. To ostatnie uregulowanie określa termin rozpoczęcia budowy „nie później niż w ciągu 4 miesięcy od daty podpisania umowy”, a zatem, rozpoczęcie budowy winno nastąpić do 30 października 2011 r. Na sprzedającego nałożony jest obowiązek zwrotu kupującemu uiszczonej kwoty podwyższonej o 5 % odsetek w skali roku.

W niniejszej sprawie nastąpiło znaczące opóźnienie na wstępnym etapie wykonania prac budowlanych, uzasadniający odstąpienie od umowy przez powódkę.

Sąd uznał, że przeprowadzone postępowanie dowodowe nie pozwala na przyjęcie, że opóźnienie nastąpiło z przyczyn od strony pozwanej niezależnych, co uzasadniałoby, zdaniem strony pozwanej oddalenie powództwa głównego i uwzględnienie powództwa wzajemnego.

Przedstawione przez powódkę dowody z dokumentów, a to umowy z dnia 30 czerwca 2011 r., korespondencji e-mailowej popartej również dokumentami przedstawionymi przez stronę pozwaną, a szczególności opinią geotechniczną, pozwalają na stwierdzenie, że nie była należycie przygotowana dokumentacja projektowa w zakresie posadowienia budynku. Rozpoczęcie robót było formalne. Dokonany pierwszy wykop pozwalał od razu na stwierdzenie, że dokumentacja projektowa nie odpowiada stanowi faktycznemu. Rażąca jej wady wykazała opinia geotechniczna wykonana w końcu września 2011 r. Dopiero wówczas strona pozwana wykupiła prawa autorskie pierwszego projektu i zleciła wykonanie nowego projektu w końcu 2011 r. Po jego wykonaniu uzyskała zamienne zezwolenie na budowę. Sama strona pozwana w projekcie aneksu określiła termin palowania dopiero na 15 lutego 2012 r., którego zresztą nie dotrzymała.

Sąd dał wiarę zeznaniom powódki, że była w bieżącym kontakcie ze świadkiem K. J., obserwowała plac budowy i że nawet w końcu lutego 2012 r., gdy podjęła decyzję o odstąpieniu od umowy, na placu budowy nie odbywały się żadne prace, a zatem nie był aktualny następny, określony w aneksie do projektu termin palowania. Stwierdzenie powódki o utracie wiarygodności strony pozwanej jest zasadne. Z zeznań świadka J. G.- N.M. i świadka K. J. wynika, że prace na budowie ruszyły dopiero w marcu 2012 r., co potwierdzają zeznania powódki, że prace te ruszyły w końcu marca 2012 r. Pozwolenie zamienne strona pozwana otrzymała dopiero, jak określił świadek J.G.- N.M. „w pierwszym-drugim kwartale 2012 r”.

Opóźnienie zatem w faktycznym przystąpieniu do bezpiecznej budowy budynku mieszkalnego wynosiło kilka miesięcy. W momencie podjęcia decyzji przez powódkę o odstąpieniu od umowy brak było realnych perspektyw jej podjęcia.

Bezzasadne jest twierdzenie strony pozwanej, że tak znaczne opóźnienie realizacji budowy nie nastąpiło z przyczyn od strony pozwanej zależnych.

Należy rozróżnić winę kontraktową od winy z czynu niedozwolonego (art. 429 kc). Przepis art. 474 kc stanowi, że dłużnik odpowiedzialny jest jak za własne działania lub zaniechania osób, z których pomocą zobowiązania wykonywa, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza.

Powódka nie opiera odpowiedzialności strony pozwanej na przepisach o czynie niedozwolonym, a jedynie na przepisach o odpowiedzialności kontraktowej. Z powyższego kodeksowego uregulowania wynika, że winę projektanta traktuje się jak winę strony pozwanej w zakresie starannego działania. Zwróci też należy uwagę, że umowa stron posługuje się określeniem „przyczyny niezależnej od sprzedawcy”, co w świetle art. 474 kc nie wyklucza odpowiedzialności strony pozwanej, a wprost przeciwnie.

W tym stanie, powódka zasadnie skorzystała z możliwości odstąpienia od umowy, po dwukrotnym niestawieniu się do podpisania aneksu do umowy, określającego inne terminy wykonania poszczególnych etapów budowy. Bez znaczenia jest, że w miejsce aneksu w dniu 22 stycznia 2012 r. miało nastąpi zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży, skoro obejmowałyby ona nowe terminy etapów budowy i oddania lokalu.

Zgodnie z art. 494 kc strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy. Strona pozwana zatem winna zwrócić powódce całą wpłaconą przez nią kwotę, w terminie określonym w § 11 pkt 7 umowy poczynając od daty otrzymania oświadczenia o odstąpieniu powódki od umowy.

Bezzasadny jest także zarzut, że odstąpienie od umowy z dnia 30 czerwca 2011 r. jest nieważne. Wypowiedzenie jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, jednakże zauważyć należy, że forma pisemna pod rygorem nieważności jest zastrzeżona tylko dla pełnomocnictwa ogólnego, a nie rodzajowego. Strona pozwana, gdyby miała wątpliwości, winna zwrócić się o potwierdzenie określając stosowny termin i dopiero po jego bezskutecznym upływie można byłoby traktować tę czynność jako nieważną (art. 103 kc). Niezależnie od powyższego powódka potwierdziła czynność poprzez wniesienie pozwu w niniejszej sprawie.

Biorąc pod uwagę powyższe, na podstawie wyżej powołanych przepisów Sąd orzekła jak w punkcie I i II wyroku.

Sąd uznał, że powództwo wzajemne jest bezzasadne. Sąd powyżej dokonał oceny zasadności odstąpienia przez powódkę od umowy z dnia 30 czerwca 2011 r., a także przyczyn tego działania, jak również oceny prawnej przyczyn odstąpienia od umowy. Wynika z tej oceny, że brak jest podstaw do naliczenia przez stronę pozwaną (powoda wzajemnego) kar umownych w wysokości 5% ceny sprzedaży, gdyż odstąpienie od umowy przez powódkę (pозwana wzajemną) nastąpiło z przyczyn zależnych od powoda wzajemnego, co szczegółowo przedstawiono w pisemnych motywach oceniających zasadność powództwa głównego.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie III wyroku, na podstawie wyżej cytowanych przepisów.

O kosztach postępowania Sąd orzekł, na podstawie art. 98 kpc, jak w punkcie IV wyroku. Powódka poniosła koszty wynagrodzenia pełnomocnika mając na uwadze łączną wartość przedmiotu sporu powództwa głównego i wzajemnego w wysokości 2400 zł, opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz opłatę od pozwu w kwocie 1406 zł, łącznie 3823 zł. Powódka (pозwana wzajemna) wygrała powództwo główne i wzajemne niemal w pełnej wysokości, ulegając nieznacznie, a zatem przysługuje jej pełny zwrot kosztów postępowania.