

Sygnatura akt IX C 1053/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 28-03-2014 r.

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

Przewodniczący:SSR Jolanta Malik

Protokolant:Miroslaw Jabłoński

po rozpoznaniu w dniu 19-03-2014 r. we W.

sprawy z powództwa W. F., D. F.

przeciwko Rezydencja D., (...) S.A. i (...) Sp. jawna z siedzibą we W.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej Rezydencja D., (...) S.A. i (...) Sp. jawna z siedzibą we W. łącznie na rzecz powodów W. F. i D. F. kwotę 35.653,02 zł (trzydzieści pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt trzy złote dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od 3 lipca 2013 do dnia zapłaty,

II. zasądza od strony pozwanej łącznie na rzecz powodów kwotę 4200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt IX C 1053/13

UZASADNIENIE

Powodowie W. F. i D. F. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz łącznie od strony pozwanej Rezydencji D., (...) S.A. i T. sp. j. we W. kwoty 35 653,02 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że strona pozwana będąca deweloperem, zawarła z nimi dnia 30 grudnia 2005 roku umowy przedwstępne o numerach (...), w których zobowiązała się do wybudowania lokalu mieszkalnego i garażu wraz z infrastrukturą oraz zagospodarowania terenu do dnia 31 października 2006 roku. W przypadku opóźnienia budowy z winy strony pozwanej, powodom przysługiwało prawo do obniżenia ceny przedmiotu umowy o 0,1 % za każdy rozpoczęty tydzień opóźnienia, nie więcej niż 5 %. Końcowe rozliczenie ceny przedmiotu umowy, na które złożyć miało się m.in. obniżenie wstępnej ceny z tytułu ewentualnego opóźnienia budowy, strona pozwana winna była przedstawić powodom najpóźniej w dniu odbioru przedmiotu umowy, który miał nastąpić dnia 31 października 2006 roku. Zapłata należnych kwot miała nastąpić w terminie 14 dni od dnia przedstawienia rozliczenia. Po zakończeniu budowy oraz uregulowaniu wszystkich należności wobec strony pozwanej powodowie mieli dokonać odbioru przedmiotu umowy, co udokumentowane miało zostać protokołem odbioru w formie pisemnej. Wraz z podpisaniem protokołu miało nastąpić wydanie przedmiotu umowy powodom celem jego indywidualnego wykończenia w sześciomiesięcznym terminie od dnia podpisania protokołu. Pomimo prowadzenia prac na klatkach schodowych, tarasach i elewacji sporządzono dnia 20 stycznia 2007 roku w dzienniku budowy wpis stwierdzający zakończenie prac budowlanych i wykończeniowych w budynkach. Przekazanie przedmiotów do wykończenia nastąpiło dnia 19 grudnia 2006 roku oraz dnia 27 kwietnia 2007 roku. W chwili przekazania inwestycja nie była zakończona w zakresie klatek schodowych, elewacji, kanalizacji sanitarnej, tarasów, wjazdu do garażu i infrastruktury zewnętrznej. Wpisem do dziennika budowy z dnia 7 maja 2007 roku bezpodstawnie potwierdzono wykonanie prac obejmujących m. in. zakończenie prac w obrębie budynków wraz z infrastrukturą zewnętrzną. Strona pozwana wystąpiła z wnioskiem

o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynków w dniu 5 lutego 2008 roku, tj. po upływie roku od przekazania lokalu mieszkalnego do indywidualnego wykończenia. Data ta stanowiła moment zakończenia budowy. Wobec niewykonania przez stronę pozwaną niektórych robót budowlanych Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta W. udzielił dnia 13 czerwca 2008 roku warunkowego pozwolenia na użytkowanie budynków, zobowiązując stronę pozwaną do wykonania wszystkich prac do dnia 30 listopada 2008 roku. W dniu 2 grudnia 2008 roku strony zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę jego sprzedaży. Przed zawarciem umowy rozporządzającej strona pozwana w oparciu o przekazane powodowi rozliczenia z dnia 5 października 2006 roku i z dnia 30 października 2006 roku przelała na rachunek bankowy powodów kwotę 1 529,93 zł tytułem zawinionego opóźnienia w przekazaniu przedmiotów umów przedwstępnych. Opóźnienie w stosunku do lokalu mieszkalnego ustalono na 3 tygodnie, a w stosunku do garażu na 9 tygodni. Strona pozwana w sposób zawiniony opóźniła wydanie przedmiotu umowy o 68 tygodni i z uwagi na to zobowiązana była do obniżenia ceny o 5 %, a nie tylko o kwotę 1 529,93 zł. Strona pozwana błędnie przyjęła, iż przedmiot umów dotyczył wyłącznie lokalu i garażu, natomiast umowy wyraźnie przewidywały, że do przedmiotu umowy przynależy również ułamek części gruntu i powierzchni wspólnych budynków. Do dnia wniesienia pozwu strona pozwana nie wykonała ogrodzenia osiedla, wjazdu na teren osiedla, przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw w obrębie osiedla. Przekazanie lokalu mieszkalnego i garażu wobec niewykonania przez stronę pozwaną swojego zobowiązania stanowiło jedynie przekazanie w dzierżenie, a nie wydanie przedmiotu umowy. Zgodnie z treścią umów przedwstępnych i umowy rozporządzającej wydanie przedmiotów umów nastąpiło dopiero wraz z rozpoczęciem biegu terminu rękojmi z tytułu wykonanych prac budowlanych i instalacyjnych, tj. 3 lata od uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Zobowiązanie strony pozwanej do wybudowania przedmiotu umowy należało rozumieć jako uzyskanie przez powodów w terminie w umowie oznaczonym możliwości użytkowania lokalu mieszkalnego i garażu wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości. Oświadczenia o zakończeniu budowy składane były przez nowego kierownika budowy dnia 8 marca 2011 roku. W okresie za jaki powodowie liczą obniżenie ceny, strona pozwana nie spełniła warunków zakończenia budowy umożliwiających uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. W akcie notarialnym przenoszącym własność znalazło się oświadczenie strony pozwanej, że pozwolenie na użytkowanie wydane zostało pomimo niewykonania niektórych robót budowlanych. Umowy przedwstępne oraz umowa rozporządzająca oparte zostały na wzorcu umownym sporządzonym i narzuconym przez stronę pozwaną. Strona pozwana nie mogła powoływać się na zapis umów przedwstępnych zgodnie, z którym z chwilą podpisania protokołu odbioru przedmiotu umowy do indywidualnego wykończenia strony postanawiają, że strona pozwana wypełniła swoje zobowiązanie będące przedmiotem umowy z wyjątkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu. Nie można zgodnie z zasadami współżycia społecznego wymuszać na stronie umowy składania w przyszłości nieprawdziwych oświadczeń woli, że druga strona wykonała zobowiązanie, zwłaszcza w sytuacji, gdy zgodnie z rzeczywistością nie miało to miejsca. W chwili podpisania umów przedwstępnych obiektywnie nie mogło dojść do wygaśnięcia roszczeń, które w dacie zawierania umów przedwstępnych jeszcze nie istniały. § 15 ust. 8 umowy odpowiada postanowieniu wpisanemu do rejestru klauzul niedozwolonych o treści: „strony oświadczają, że rozliczenie z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym pomiędzy spółką a kupującymi zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łączącego ich stosunku prawnego uznaje się za zaspokojone i wygasłe” (Wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 28 lutego 2008 roku – sygn. akt XVII AmC 89/07 - poz. 1504 rejestru). Żądana kwota stanowiła pięcioprocentowe obniżenie zapłaconej ceny z tytułu opóźnienia tj. kwotę 22 686,25 zł i pomniejszoną o dokonany przez stronę pozwaną zwrot kwoty 1 529,93 zł, którą następnie powiększono o skapitalizowane odsetki za okres od dnia 6 lutego 2008 roku do dnia 19 czerwca 2013 roku.

(k. 2 – 12)

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz od powodów solidarnie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew strona pozwana podniosła, iż wydanie powodowi przedmiotów umów przedwstępnych tj. lokalu mieszkalnego do indywidualnego wykończenia oraz garażu nastąpiło odpowiednio w dniu 19 grudnia 2006 roku i w dniu 27 kwietnia 2007 roku. Wobec opóźnienia w wydaniu powodowi poszczególnych przedmiotów umów przedwstępnych, wynoszącego 3 tygodnie w stosunku do lokalu i 9 tygodni w stosunku do

garażu, strona pozwana wypłaciła powodowi łącznie kwotę 1 529,93 zł (1 259,39 zł + 270,54 zł) tytułem obniżenia ceny sprzedaży (0,1 % ceny wstępnej za każdy rozpoczęty tydzień opóźnienia). Strona pozwana zaprzeczyła, aby zobowiązała się w umowach zawartych z powodami do wybudowania w terminie do dnia 31 października 2006 roku dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. (...) we W. oraz do uzyskania w tym terminie pozwolenia na użytkowanie tych budynków. Termin zakończenia budowy obu budynków nie został określony w umowach stron, w związku z czym brak było podstaw do twierdzenia, że strona pozwana pozostawała w zwłoce w wykonaniu swojego zobowiązania do dnia wystąpienia z wnioskiem o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynków. Umowy przedwstępne zawarte przez strony przewidywały tylko termin odnoszący się do wykonania przez stronę pozwaną robót budowlanych. Termin ten określony był datą 31 października 2006 roku i dotyczył zobowiązania pozwanego polegającego na „wybudowaniu przedmiotu umowy” (§ 5 pkt 1 umów przedwstępnych). Zgodnie z § 4 pkt 1 umowy przedwstępnej MD/Mo5/12/30/BI1/70 przedmiotem tym był lokal mieszkalny w tzw. stanie deweloperskim – bez montażu urządzeń sanitarnych, wykonania posadzek i okładzin ściennych, a więc lokal nie nadający się do zamieszkania, ale przeznaczony do indywidualnego wykończenia. Świadczyły o tym postanowienia umowne, zawarte w § 15 pkt 1, § 15 pkt 4, § 15 pkt 5, § 16 pkt 1 zd. 1, § 16 pkt 4. Zawarte przez strony umowy deweloperskie wyraźnie rozróżniały wybudowanie przedmiotu umowy, czyli lokalu mieszkalnego w stanie deweloperskim oraz garażu od wybudowania budynku, w którym znajduje się przedmiot umowy. Strony w umowie przyjęły, że strona pozwana zakończy budowę lokalu w stanie deweloperskim do dnia 31 października 2006 roku, a po dokonaniu czynności odbiorczych zakończonych sporządzeniem protokołu odbioru, powodowie przeprowadzą prace wykończeniowe w terminie do 6 miesięcy (z zakazem zamieszkiwania w lokalu) tak, by możliwe było uzyskanie przez stronę pozwaną pozwolenia na użytkowanie budynków. Czynności obciążające stronę pozwaną zostały wykonane z opóźnieniem, czemu strony dały wyraz z protokołu odbioru i przekazania lokalu mieszkalnego do indywidualnego wykończenia z dnia 19 grudnia 2006 roku, w którym potwierdzono, iż prace budowlane w lokalu mieszkalnym zostały wykonane zgodnie z zawartą umową oraz, że protokół jest podstawą do końcowego rozliczenia lokalu mieszkalnego, a powodowie przejmują lokal do dalszych prac wykończeniowych. Powodowie nie byli uprawnieni do żądania kary umownej za czas do zakończenia przez stronę pozwaną budowy osiedla pn. (...), tj. do dnia złożenia przez stronę pozwaną wniosku o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynków, bowiem kara taka nie została przewidziana w umowie stron. Garaż nadawał się w dniu 24 kwietnia 2007 roku do używania, co zostało potwierdzone w protokole odbioru i przekazania garażu. Zapis, zawarty w § 15 pkt 8 umów przedwstępnych mylnie został wskazany przez powodów jako nieważny albo bezskuteczny jako klauzula niedozwolona, z tego względu, że prowadził do zrzeczenia się (wygaśnięcia) roszczeń przysługujących powodowi na mocy zawartej umowy. W postanowieniu tym nie chodziło o rezygnację z jakiegokolwiek roszczenia, lecz o stwierdzenie, czy zobowiązanie zostało wykonane zgodnie z umową. § 15 pkt 5 umów dawał powodowi prawo odmowy podpisania protokołu odbioru w sytuacji niewykonania przez stronę pozwaną zakresu prac określonego w załączniku nr 3 do umów. Skoro powodowie podpisali protokoły odbioru, nie mogli następnie twierdzić, że czynności odbiorcze nie dotyczyły stanu deweloperskiego, lecz stanu budowy potwierdzonego pozwoleniem na użytkowanie budynków. Postanowienia § 15 umów deweloperskich odnosiły się do odbioru przedmiotu umowy do indywidualnego wykończenia, a nie do odbioru inwestycji pn. (...). Umowa stron nie przewidywała odrębnego odbioru budynku i infrastruktury osiedla. Budowa inwestycji pn. (...) zakończyła się w dacie wskazanej w dzienniku budowy tj. dnia 7 maja 2007 roku. Udzielenie przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta W. warunkowego pozwolenia na użytkowanie oznaczało, że organ nadzoru budowlanego dostrzegł potrzebę wykonania dalszych określonych robót budowlanych. Zapewnienie dostępności do obiektu dla osób niepełnosprawnych oraz wykonanie robót wykończeniowych nie było objęte pozwoleniem na budowę. Skoro lokale mieszkalne sprzedawane były w tzw. stanie deweloperskim to prace wykończeniowe wykonuje nabywca lokalu wg własnych upodobań. W związku z koniecznością prowadzenia na odcinku zjazdu z drogi publicznej prac instalacyjnych związanych z budową dalszych etapów osiedla, strona pozwana wykonała zjazd szutrowy. Plac zabaw dla dzieci wybudowany został nie na terenie osiedla, lecz w jego bezpośredniej bliskości tuż przy granicy działki z osobnym wejściem. Powodowie nie kwestionowali wysokości naliczanej im przez stronę pozwaną kary umownej za opóźnienie w budowie przedmiotów umów deweloperskich i nie zgłaszali przez dłuższy czas żądania obniżenia ceny sprzedaży o więcej niż 1 529,93 zł.

(k. 145 – 150)

Na rozprawie w dniu 19 marca 2014 roku strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w zakresie żądania zasądzenia na rzecz D. F. dochodzonej kwoty z uwagi na brak legitymacji procesowej po stronie powódki.

(k. 295)

* * *

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

W dniu 30 grudnia 2005 roku powód W. F., jako zamawiający, zawarł ze stroną pozwaną Rezydencja D., (...) S.A. i T. sp. j. we W., jako deweloperem umowy przedwstępne o numerach (...). Umowy zawarte zostały przez powoda w celu nie związanym z działalnością gospodarczą ani zawodową. Przedmiotem umowy nr (...) (§ 4 pkt 1) był lokal mieszkalny o łącznej projektowanej powierzchni całkowitej równej 128,59 m² i łącznej projektowanej powierzchni użytkowej równej 86,95 m², usytuowany w budynku nr (...), w klatce schodowej nr 4, na kondygnacji 3, w wersji określonej w załączniku nr 3 do umowy jako standard. Przedmiot umowy nr (...) (§ 4 pkt 1) stanowił garaż o łącznej projektowanej powierzchni całkowitej, a także użytkowej równej 18,68 m² usytuowany w budynku nr (...), w klatce schodowej nr 1, na kondygnacji podziemnej w wersji wykończenia określonej w załączniku nr 3 do umowy jako standard. Przedmioty umów zrealizowane miały zostać na nieruchomości położonej we W. przy ulicach (...) – działka nr (...), obręb D., o łącznej powierzchni 41 570 m², dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgą wieczystą nr (...) (§ 1 przedmiotowych umów). Zamawiający zobowiązał się zapłacić umówioną cenę, w tym także za udział w gruncie (wieczyste użytkowanie), który miał przyspaść mu w związku z nabyciem przedmiotu umowy, a deweloper zobowiązał się w/w przedmiot umowy wybudować w ramach inwestycji pod nazwą: (...) SA. i (...) spółka jawna, w terminie określonym w umowie (§ 4 pkt 2 umów). Do przedmiotów umów przynależała ułamkowa część gruntu (wieczyste użytkowanie) i powierzchni wspólnych budynku, co miało zostać określone w umowie notarialnej sprzedaży przedmiotu umowy (§ 4 pkt 3). ***Deweloper zobowiązał się wybudować przedmiot umowy w terminie do dnia 31 października 2006 roku (§ 5 pkt 1 umów).*** Termin ten mógł ulec zmianie w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, za które deweloper nie ponosi odpowiedzialności, jak przykładowo decyzje władz, sądów lub organów administracyjnych, zdarzenia losowe zewnętrzne, niemożliwe do zapobieżenia, warunki atmosferyczne uniemożliwiające zachowanie wymogów technologicznych, niezbędnych do zapewnienia należytego wykonania przedmiotu umowy oraz niedotrzymanie przez zamawiającego warunków umowy (§ 5 pkt 2 umów). ***W przypadku opóźnienia budowy z winy dewelopera zamawiającemu przysługiwało prawo do obniżenia ceny przedmiotu umowy o 0,1 % za każdy rozpoczęty tydzień opóźnienia, jednak nie więcej niż o 5 %. Rozliczenie ewentualnego opóźnienia następowało w ramach końcowego rozliczenia ceny przedmiotu umowy (§ 5 pkt 3 umów).*** Wstępna cena brutto kupna – sprzedaży lokalu mieszkalnego wyniosła łącznie 419 795,33 zł (§ 6 pkt 1 umowy nr (...)), zaś garażu 30 059,48 zł (§ 6 pkt 1 umowy nr (...)). Cena sprzedaży obejmowała także koszty budowy powierzchni wspólnej budynku w częściach ułamkowych (§ 6 ust. 1 umów). Końcowe rozliczenie ceny przedmiotu umowy mogło obejmować: wstępną cenę przedmiotu umowy, zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych lub podatkowych, ewentualne odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, roboty dodatkowe, różnice obmiarowe pomiędzy powierzchnią projektową a rzeczywistą, jeśli przekroczy ustaloną powierzchnię użytkową, obniżenie wstępnej ceny z tytułu ewentualnego opóźnienia budowy, koszty opinii rzeczoznawcy, rewaloryzację. Deweloper przedstawić miał zamawiającemu końcowe rozliczenie nie później niż w dniu odbioru przedmiotu umowy przez zamawiającego, zaś należne z tego tytułu kwoty strony zobowiązały się zapłacić w terminie do 14 dni, licząc od dnia przedstawienia rozliczenia. Ewentualne różnice obmiarowe przedmiotu umowy nie mogły spowodować zmiany wstępnej ceny przedmiotu umowy o więcej niż 5 % (§ 7 pkt 2 umów). Deweloper zobowiązał się po wybudowaniu budynku przenieść na rzecz zamawiającego własność przedmiotu umowy wraz z ułamkową częścią udziału w działce (wieczyste użytkowanie) i części wspólnych budynku w drodze notarialnej umowy sprzedaży, zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali po uregulowaniu przez zamawiającego wszystkich należności wynikających z umowy (§ 12 pkt 1 umów). Deweloper zobowiązał się do przygotowania potrzebnych do zawarcia umowy notarialnej dokumentów

własnym staraniem i na swój koszt oraz ustalenia z biurem notarialnym terminu podpisania umowy tak wcześnie, jak to tylko możliwe, jednak nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia uzyskania prawomocnych zaświadczeń o samodzielności lokali (§ 12 pkt 3 umów). Zamawiający zobowiązał się zawrzeć notarialną umowę sprzedaży w terminie do jednego miesiąca od pisemnego wezwania wystosowanego przez dewelopera. Niedotrzymanie terminu przez zamawiającego uprawniało dewelopera do naliczenia kary umownej w wysokości 0,1 % wstępnej ceny przedmiotu umowy za każdy rozpoczęty tydzień zwłoki, a niezależnie od tego do odstąpienia przez dewelopera od umowy z winy zamawiającego w przypadku, gdyby zwłoka przekroczyła 60 dni od upływu jednomiesięcznego terminu od wezwania zamawiającego do zawarcia umowy sprzedaży (§ 12 pkt 5 umów). Po zakończeniu budowy w terminie do dnia 31 października 2006 roku oraz po uregulowaniu wszystkich należności wynikających z umowy wobec dewelopera zamawiający dokonać miał odbioru przedmiotu umowy (§ 15 pkt 1 umów). Przekazanie przedmiotu umowy przez dewelopera zamawiającemu miało zostać zakończone sporządzeniem stosownego protokołu w formie pisemnej i podpisanego przez strony (§ 15 pkt 4 umów). Zamawiający miał możliwość odmowy odbioru przedmiotu umowy i podpisania protokołu odbioru w sytuacji, gdy nie został wykonany przez dewelopera zakres prac określony w załączniku nr 3 do umowy (§ 15 pkt 5 umów). W przypadku wystąpienia usterek i niedoróbek ustalony miał zostać termin ich usunięcia z uwzględnieniem możliwości organizacyjno – technicznych oraz czynników zewnętrznych (§ 15 pkt 6 umów). Z chwilą podpisania protokołu odbioru przedmiotu umowy do indywidualnego wykończenia strony zgodnie postanowiły, że deweloper wypełnił swoje zobowiązania będące przedmiotem umowy z wyjątkiem zobowiązania polegającego na przeniesieniu na rzecz zamawiającego własności przedmiotu umowy (§ 15 pkt 8 umów). Zamawiający zobowiązał się do indywidualnego wykończenia przedmiotu umowy pod kierunkiem uprawnionej osoby lub osób w terminie do sześciu miesięcy od dnia podpisania protokołu odbioru przedmiotu umowy (§ 16 pkt 1 umów). Wraz z podpisaniem protokołu odbioru przedmiotu umowy nastąpić miało jego wydanie w posiadanie zamawiającego i tym samym przejście na niego wszelkich obciążeń związanych z jego użytkowaniem (§ 16 pkt 3 umów). Zamawiający oświadczył, że nie będzie on lub osoby przez niego wskazane na stałe przebywać (zamieszkiwać) w przedmiocie umowy przed uzyskaniem przez dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku. Do tego czasu przedmiot umowy miał być przez zamawiającego przygotowywany do zamieszkania (§ 16 pkt 4 umów).

Integralną część umów (§ 20 umów) stanowiły załączniki oznaczone numerami od 1 do 5. Załącznik nr 1 określał dane techniczne inwestycji Rezydencja D. Etap I w postaci standardu osiedla (ogrodzenie, wjazd, przestrzeń rekreacyjną, oświetlenie terenu, plac zabaw, chodniki i ulice, dodatkowe pomieszczenia, tynki wewnętrzne, elewację), standardu budynków oraz instalacji wewnętrznych. Załącznik nr 3 określał standard wykończenia lokalu mieszkalnego, miejsca garażowego/miejsca postojowego w zakresie robót budowlanych, wykończeniowych oraz instalacji wewnętrznych.

Umowy przedwstępne zawierane były wg opracowanego przez stronę pozwaną wzorca, zaś wszelkie ich zmiany dokonywane były za pomocą aneksów.

Postanowienia, które były indywidualnie wynegocjowane przez powoda znalazły się w aneksie nr (...) do umowy nr (...) z tego samego dnia, co umowa przedwstępna tj. 30 grudnia 2005 roku.

W przekonaniu strony pozwanej lokale miały zostać przekazane do wykończenia nabywcom w stanie deweloperskim do dnia 31 października 2006 roku. Następnie nabywcy mieli w ciągu 6 miesięcy przeprowadzić prace wykończeniowe i zgłosić ich zakończenie stronie pozwanej, aby mogła ona zwrócić się o wydanie zgody na użytkowanie obiektu.

W przekonaniu powoda obowiązkiem strony pozwanej było oddanie do dnia 31 października 2006 roku nie tylko wybudowanego lokalu bądź garażu, ale również zakończenie wszelkich prac budowlanych na terenie nieruchomości wspólnej.

Dowód :

- ***przedwstępna umowa sprzedaży nr (...) z załącznikami, k. 26 – 33 ,***
- ***przedwstępna umowa sprzedaży nr (...) z załącznikami i aneksem nr (...), k. 33a – 40,***

- *zeznania świadka J. O., k. 295,*
- *zeznania świadka A. K., k. 295,*
- *zeznania świadka P. K. (1), k. 295,*
- *przesłuchanie powoda, k. 295,*
- *przesłuchanie strony pozwanej, k. 295*

Dnia 5 października 2006 roku strona pozwana sporządziła rozliczenie końcowe umów łączących ją z powodem. Wartość przedmiotu umowy nr (...) po uwzględnieniu waloryzacji i różnic obmiarowych wyniosła 431 280,53 zł, z czego powód uiścił na rzecz strony pozwanej kwotę 422 954,70 zł, a pozostało mu do zapłaty 8 325,83 zł. Wartość przedmiotu umowy nr (...) po uwzględnieniu waloryzacji i różnic obmiarowych wyniosła 29 882,67 zł, powód uiścił na rzecz strony pozwanej kwotę 30 059,48 zł, zatem stronie pozwanej pozostała do zwrotu na rzecz powoda kwota 176,81 zł.

Dowód :

- *rozliczenia końcowe umów z 5.10.2006 r. z załącznikami, k. 107 – 112*

Dnia 19 grudnia 2006 roku nastąpił odbiór lokalu mieszkalnego i wydanie go powodowi do indywidualnego wykończenia. W protokole stwierdzono nieprawidłowo zamontowany grzejnik na antresoli, konieczność poprawy naciągu rolet w oknie na antresoli, brak możliwości korzystania z instalacji wodno – kanalizacyjnej, brak zainstalowania wideofonu oraz konieczność poprawienia wykończenia balkonu.

W dniu 27 kwietnia 2007 roku dokonano odbioru garażu. W protokole stwierdzono wykonanie prac budowlanych zgodnie z zawartą umową.

Dowód :

- *protokół odbioru i przekazania lokalu mieszkalnego do indywidualnego wykończenia, k. 53,*
- *protokół odbioru i przekazania garażu, k. 54*

Wpisem z dnia 20 stycznia 2007 roku do dzienników budowy nr (...) i (...) stwierdzono zakończenie prac budowlanych i wykończeniowych w budynkach. Wpis ten został podpisany przez inspektora nadzoru A. B. oraz kierownika budowy Z. G..

Dowód :

- *dziennik budowy nr (...), k. 164 – 210*

W chwili dokonywania odbioru przedmiotowych lokali inwestycja (...) etap I nie była jeszcze zakończona. Nie funkcjonowała instalacja wodna, kanalizacja sanitarna oraz kanalizacja deszczowa. Tereny zielone nie były wykończone. Nie wykonano, instalacji nawadniającej nasadzeń roślinnych oraz obiektów małej architektury. Brak było dróg osiedlowych, ich połączenia z drogą publiczną oraz chodników. Trwały prace wykończeniowe klatek schodowych oraz balkonów. Winda dla osób niepełnosprawnych nie była zainstalowana. Korzystanie z garaży było utrudnione.

W połowie 2008 roku wydana została decyzja wydzielająca z nieruchomości istniejącą już drogę dojazdową do drogi publicznej, która wobec opóźnień w odbiorze instalacji kanalizacyjnej nie mogła zostać zgłoszona do użytkowania w terminie wcześniejszym.

Opóźnienia w terminowym wykonaniu prac spowodowane były warunkami atmosferycznymi tj. spadkiem temperatury w okresie zimowym poniżej 10°C oraz otwarciem rynków pracy dla obywateli Rzeczypospolitej Polskiej w niektórych krajach Unii Europejskiej, co spowodowało masowe wyjazdy wykwalifikowanych robotników.

W marcu 2014 roku były nadal prowadzone prace naprawcze na osiedlu. Założeniem strony pozwanej było początkowe wybudowanie dwóch budynków oraz drogi łączącej budynki te z drogą publiczną, a następnie sukcesywne stawianie kolejnych budynków.

Dowód :

- ***dokumentacja fotograficzna, k. 55 – 59,***
- ***zeznania świadka A. K., k. 295 ,***
- ***zeznania świadka P. K. (1), k. 295,***
- ***przesłuchanie powoda, k. 295,***
- ***przesłuchanie strony pozwanej, k. 295***

Strona pozwana powierzyła w drodze umowy administrowanie nieruchomością wspólną przy ul. (...) licencjonowanemu zarządcy – T. W., prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...) we W.. O czym zarządca poinformował powodów pismem z dnia 29 stycznia 2007 roku.

Dowód :

- ***pismo zarządcy budynku z 29.01.2007 r., k. 136***

Pismem z dnia 4 kwietnia 2007 roku zarządca poinformował powodów, że strona pozwana odstąpiła od naliczania opłat z tytułu użytkowania zakupionych garaży i miejsc postojowych za czas, w którym nie było możliwości ich użytkowania.

Dowód :

- ***pismo zarządcy budynku z 04.04.2007 r., k. 137***

W dniu 7 maja 2007 roku dokonano wpisów do dzienników budowy nr (...) i (...) informujących o zakończeniu prac w obrębie budynków wraz z infrastrukturą zewnętrzną. Wpisy te zostały podpisane przez inspektora nadzoru A. B. na podstawie wpisu kierownika budowy Z. G..

Dowód :

- ***dziennik budowy nr (...), k. 164 – 210***

Wniosek o pozwolenie na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. (...) we W., wykonanych na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr 895/05 z dnia 23 czerwca 2005 roku, przeniesionej na nowego inwestora decyzją nr (...) z dnia 30 sierpnia 2005 roku, w ramach inwestycji pn. (...) strona pozwana złożyła dopiero dnia 5 lutego 2008 roku, co spowodowane było oczekiwaniem na uzyskanie wszelkich niezbędnych opinii z zakresu prawidłowości wykonania podłączeń sieci dostarczających media, przepisów przeciwpożarowych, inspekcji sanitarnej itp., a także na zakończenie prac wykończeniowych przez nabywców lokali.

Decyzją nr (...) z dnia 13 czerwca 2008 roku Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta W. udzielił pozwolenia na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. (...) (w pozwoleniu na budowę nr 17) we W.. W treści decyzji zaznaczono, że pozwolenie na użytkowanie zostało wydane pomimo niewykonania

przez stronę pozwaną niektórych robót budowlanych w postaci zapewnienia dostępności do obiektu dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich, w sposób zgodny z przepisami (do mieszkań położonych na pierwszej kondygnacji nadziemnej), robót wykończeniowych (w części pomieszczeń) – montażu drzwi wewnętrznych, montażu urządzeń sanitarnych, wykonania posadzek i okładzin ściennych oraz objętego pozwoleniem na budowę zjazdu z drogi publicznej (połączenia drogi lokalnej z ul. (...)). Roboty zapewniające dostępność do obiektu osobom niepełnosprawnym oraz prace wykończeniowe należało wykonać w do dnia 30 listopada 2008 roku. Za konieczne organ uznał także wykonanie zjazdu z drogi publicznej.

Z dniem 30 lipca 2008 roku decyzja stała się ostateczna.

Początkowo połączenie nieruchomości z drogą publiczną wykonane zostało za pomocą drogi szutrowej ze względu na planowane prace inwestycyjne związane z rozbudową osiedla. Połączenie drogi lokalnej z drogą publiczną za pomocą drogi asfaltowej nastąpiło ok. 2011 roku.

Dowód :

- ***decyzja o pozwoleniu na użytkowanie z 13.06.2008 r., k. 162 ,***
- ***zaświadczenie PINB z 30.07.2008 r., k. 163,***
- ***zeznania świadka A. K., k. 295,***
- ***przesłuchanie powoda, k. 295,***
- ***przesłuchanie strony pozwanej, k. 295***

Na skutek wniosku złożonego przez stronę pozwaną, Prezydent W. wydał w dniu 15 lipca 2008 roku zaświadczenie nr (...) wskazujące, że lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) we W., działka nr (...), obręb D., składający się z dwóch pokoi, w tym jednego pokoju z aneksem kuchennym, łazienki, przedpokoju i antresoli oraz przynależnego garażu w piwnicy budynku przy ul. (...) jest samodzielnym lokalem mieszkalnym.

Dowód :

- ***zaświadczenie z 15.07.2008 r., k. 106***

W dniu 28 października 2008 roku strona pozwana sporządziła rozliczenie umów łączących ją z powodem. Wg rozliczenia powód zobowiązany był do zapłaty na rzecz strony pozwanej kwoty 5 648,67 zł. Powód wskazał, iż rozliczenie różnic pomiarowych winno wynosić 0 zł oraz strona pozwana powinna była obniżyć cenę zgodnie z § 5 umowy przedwstępnej.

Dnia 30 października 2008 roku strona pozwana sporządziła rozliczenie końcowe umów łączących ją z powodem. Wartość przedmiotu umowy nr (...) po uwzględnieniu waloryzacji wyniosła 425 372,26 zł. Kwota ta została wpłacona w całości. Z tytułu obniżenia wartości umowy do zwrotu przez stronę pozwaną pozostawała kwota 1 259,39 zł. Wartość przedmiotu umowy nr (...) po uwzględnieniu waloryzacji i różnic obmiarowych wyniosła 29 612,13 zł, powód uiścił na rzecz strony pozwanej kwotę 30 142,27 zł. Do zwrotu przez stronę pozwaną pozostawała kwota 259,60 zł z tytułu różnic obmiarowych i kwota 270,54 zł z tytułu obniżenia wartości umowy. O wysokości rozliczenia końcowego powód poinformowany został za pomocą poczty elektronicznej dnia 26 listopada 2008 roku. Cena obniżona została w wyniku opóźnienia w przekazaniu lokalu mieszkalnego o 3 tygodnie oraz przekazaniu garażu o 9 tygodni.

Dowód :

- ***rozliczenia końcowe umów z 5.10.2006 r. z załącznikami, k. 107 – 112,***
- ***rozliczenia końcowe umów z 30.10.2006 r., k. 113, 114,***

- ***korespondencja prowadzona pomiędzy stronami w formie elektronicznej, k. 286 – 290,***
- ***przesłuchanie powoda, k. 295***

W dniu 2 grudnia 2008 roku powodowie zawarli ze stroną pozwaną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego repertorium (...)sporządzonego przed notariuszem M. G. (1)zastępcą notariusza I. K.z Kancelarii Notarialnej położonej we W.przy ul. (...). W umowie strony wskazały, że decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W., nr (...)z dnia 13 czerwca 2008 roku, zostało udzielone pozwolenie na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. (...)we W., pomimo niewykonania niektórych robót budowlanych związanych z wykończeniem budynku, oraz że decyzja ta była ostateczna, zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta W.z dnia 30 lipca 2008 roku (§ 1 ust. 3 lit. C umowy). Do aktu okazano m. in. rozliczenia końcowe umów (...)z dnia 1 grudnia 2008 roku. Strona pozwana oświadczyła, że ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...)położonego, na III kondygnacji oraz antresoli, w klatce schodowej numer 30 budynku we W.przy ul. (...), składającego się z dwóch pokoi, w tym jednego z aneksem kuchennym, łazienki, przedpokoju i antresoli, oraz pomieszczenia przynależnego – garażu w piwnicy budynku przy ul. (...), oznaczonym numerem 29, o łącznej powierzchni użytkowej 105,50 m², w tym powierzchni mieszkania (...)m² i powierzchni przynależnego garażu (...)m², z którym związany jest udział wynoszący 1 359/100 000 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w prawie własności części wspólnych budynków, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętych księgą wieczystą (...), i sprzedaje ten lokal W. F.. W. F.oświadczył, że lokal ten, wraz z prawami związanymi z jego własnością, kupuje i nabycia dokonał do majątku wspólnego jego i jego żony D. F.i za środki pochodzące z majątku wspólnego (§ 3 umowy). Łączna cena przedmiotu umowy wraz z prawami związanymi z jego własnością i prawem wyłącznego korzystania z balkonu i tarasu wynosiła **453 725 zł brutto**, która zapłacona została przed podpisaniem aktu (§ 5 ust.1 umowy). Strony oświadczyły, że lokal będący przedmiotem umowy został wydany w posiadanie powodom przed podpisaniem aktu (§ 6 umowy).

Umowa zawierać miała dodatkowo § 9 zgodnie, z którym powodowie mieli się zobowiązać, iż z chwilą zawarcia umowy zrzekają się wszelkich roszczeń względem strony pozwanej. Na żądanie powoda zapis ten wykreślony został z treści umowy.

Dowód :

- ***umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży, k. 23 – 25,***
- ***przesłuchanie powoda, k. 295***

Dnia 26 października 2009 roku powodowie złożyli do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków wniosek o zawezwanie do próby ugodowej m.in. w przedmiocie zapłaty kwoty 22 686,25 zł stanowiącej 5 % ceny z tytułu opóźnienia budowy przedmiotu umowy oraz zwrotu kwoty 7 903,80 zł z tytułu odsetek ustawowych za opóźnienie w rozliczeniu ceny od dnia 15 listopada 2006 roku do dnia 15 października 2009 roku wraz z dalszymi odsetkami od kwoty w łącznej wysokości 30 590,10 zł za okres od dnia 16 października 2009 roku do dnia zapłaty.

Strona pozwana odmówiła zawarcia ugody sądowej i do pojednania między stronami nie doszło.

Dowód :

- ***wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, k. 115 – 123 ,***
- ***odpowiedź na wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, k. 124,***
- ***protokół posiedzenia pojednawczego, k. 125***

Wobec protestów nabywców lokali mieszkalnych (...) z tytułu zamiaru wybudowania placu zabaw na terenie osiedla, strona pozwana zdecydowała się na zmianę lokalizacji placu i usytuowanie go na terenach przylegających do osiedla.

Dowód :

- ***pismo E. M. i P. K. (2) do strony pozwanej z 25.08.2009 r., k. 211,***
- ***pismo M. G. (2) do strony pozwanej z 26.08.2009 r., k. 212,***
- ***pismo strony pozwanej z 17.09.2009 r., k. 213,***
- ***mapa zasadnicza, k. 214***

W dniu 15 listopada 2007 roku strona pozwana zawarła przed notariuszem W. K.z Kancelarii Notarialnej położonej we W.przy ul. (...)z A. H.przedwstępną umowę sprzedaży rep. (...). Strona pozwana oświadczyła, że zobowiązana była do wybudowania i sprzedaży na rzecz A. H.oznaczonego wg projektu nr 21 i 22 w osiedlu (...), garażu w budynku nr (...)położonym we W.przy ul. (...). Strona pozwana zobowiązała się do wybudowania przedmiotu umowy w terminie do dnia 21 listopada 2007 roku i uzyskania do dnia 31 marca 2008 roku ostatecznej decyzji Powiatowego Nadzoru Budowlanego we W.zezwalającego na jego użytkowanie. (§ 5 ust. 1 i 1a umowy).

Dowód :

- ***akt notarialny zawarty przez A. H., k. 126 – 135***

* * *

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z treścią art. 9 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 1994 roku, nr 85, poz. 388 z późn. zm.) Odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy – odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę. Do ważności tejsze umowy niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej.

Łączące strony przedwstępne umowy sprzedaży z dnia 30 grudnia 2005 roku o nr (...)i (...), były w ocenie Sądu umowami deweloperskimi w rozumieniu art. 9 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali. Do podobnego wniosku prowadziła analiza wzajemnych zobowiązań uczestników sporu. Z jednej strony powodowie zobowiązali się do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu mieszkalnego i innych obiektów, z drugiej – świadczeniu temu odpowiadały trzy obowiązki strony pozwanej, tj. wybudowanie przedmiotu umowy, ustanowienia na nim odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia własności tego lokalu na powoda. Ponadto wypada zwrócić uwagę, że w dniu zawierania w/w umów stronie pozwanej przysługiwało prawo użytkowania wieczystego gruntu określonych w nich nieruchomości, co spełnia przesłankę wskazaną w art. 9 ust. 1 i 2 wspomnianej ustawy (G. Bieniek, Z. Marmaj, Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2003 roku, s. 71).

Tak zwana umowa deweloperska, na podstawie której zamawiający jest zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu, ustanowienie jego odrębnej własności i przeniesienie jej na zamawiającego, nie jest umową przedwstępną (art. 389 k.c.) (wyrok SN z dnia 9 lipca 2003 roku, IV CKN 305/01, OSNC 2004/7-8/130, Biul. SN 2004/8/8), gdyż w przekonaniu Sądu umowa ta należy do szeroko rozumianych umów realizatorskich, jest umową nienazwaną o charakterze mieszanym, powstała w wyniku specyficznego połączenia czynności realizowanych

w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania lokalu drugiej stronie umowy. Na umowę deweloperską składają się zatem elementy treści różnych umów nazwanych z zachowaniem jednak przez nią cech oryginalnych w stosunku do pozostałych kontraktów. Umowa ta ma charakter umowy właściwej, a nie przedwstępnej, choć pełna realizacja zobowiązania dewelopera wymaga późniejszego zawarcia umowy o skutku rozporządzającym, na mocy której zostanie przeniesiona własność wyodrębnionej nieruchomości lokalowej, co winno mieć znacznie przy analizie kontraktów z dnia 30 grudnia 2005 roku. Odmienność umowy deweloperskiej w stosunku do umowy przedwstępnej polega bowiem na tym, że zamawiający jest na jej podstawie zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu, zaś deweloper zobligowany jest nie tylko do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, ale również do wybudowania budynku i wyodrębnienia lokalu. Stanowisko takie znajduje także uzasadnienie w orzecznictwie sądowym (wyrok SN z dnia 9 lipca 2003 roku, IV CKN 305/01, OSNC 2004/7-8/130; wyrok SN z dnia 30 czerwca 2004 roku, IV CK 521/03; wyrok SA w Poznaniu z dnia 20 kwietnia 2006 roku, I ACa 1282/05).

W niniejszej sprawie przyjąć należało również, że umowa deweloperska jest umową dwustronnie zobowiązującą, odpłatną i wzajemną. Świadczenie jednej strony – wybudowanie budynku, a w nim lokalu, wyodrębnienie własności tego lokalu i przeniesienie na zamawiającego, stanowi ekwiwalent świadczenia drugiej strony w postaci zapłaty ceny (wynagrodzenia) za wybudowanie i sprzedaż lokalu. Podkreślenia wymaga, że nawet gdyby umowy z dnia 30 grudnia 2005 roku nie odpowiadałyby wymogom wskazanym w art. 9 ust. 2 ustawy o własności lokali, to nie można by było zakwalifikować ich jako umów przedwstępnych. Umowy takie miałyby charakter umów nienazwanych, zaś ich zawarcie znajdowałoby uzasadnienie w treści art. 353¹ k.c. (wyrok SA w Lublinie z dnia 25 czerwca 1998 roku, I ACa 201/98, Apel. – Lub. 1998/4/18).

Skutkiem powyższego w przedmiotowej sprawie przyjęto, że swoje żądanie powodowie wywodzą z faktu zaistnienia opóźnienia w wykonaniu umownych obowiązków spoczywających na stronie pozwanej, a wynikających z zawartych umów deweloperskich. Za bezsporne uznać należy przy tym nie tylko charakter łączącego strony stosunku prawnego (umowa deweloperska), lecz także wynikający z niego obowiązek wybudowania poszczególnych przedmiotów objętych kontraktem w terminie do dnia 31 października 2006 roku, niedotrzymanie powyższego przez stronę pozwaną oraz okoliczność wypłacenia przez nią powodom z tej racji łącznie kwoty 1 529,93 zł tytułem obniżenia ceny sprzedaży. Strony były zgodne, iż w dniach 19 grudnia 2006 roku oraz 27 kwietnia 2007 roku doszło do wydania powodom przedmiotów umów przedwstępnych (de facto umów deweloperskich) tj. odpowiednio lokalu mieszkalnego i garażu. Lokal mieszkalny przekazany został powodom do indywidualnego wykończenia.

Spór zaś dotyczył interpretacji § 5 ust. 3 umowy: pojęcia „opóźnienie budowy” i kwestii okresu opóźnienia budowy z winy dewelopera, z którym to opóźnieniem wiązało się prawo do obniżenia ceny.

W przekonaniu powodów strona pozwana nie wykonała wszystkich objętych umową robót, tj. przedmiotów umów nie tylko na dzień ich przekazania, co dotyczyć miało ogrodzenia osiedla, wjazdu na teren osiedla, przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw w obrębie osiedla. Zdaniem strony pozwanej o zawinionym opóźnieniu, z którym związane zostało umowne roszczenie o obniżenie ceny, można mówić jedynie do czasu protokolarnego przekazania powodom mieszkania wraz z garażami, zaś wypełnienie powyższego obowiązku zamykało drogę do żądania obniżenia ceny za okres dalszy (do uzyskania pozwolenia na użytkowanie). Stąd też decydującym w niniejszej sprawie było ustalenie znaczenia pojęcia „wybudowania przedmiotu umowy” i „opóźnienia budowy”, bowiem umowa przewidywała odpowiedzialność strony pozwanej za opóźnienie powstałe w budowie.

Zdaniem Sądu uznanie, iż przedmiot umów deweloperskich dotyczył wyłącznie lokalu (w stanie deweloperskim) oraz garażu stałoby w sprzeczności zarówno z dyrektywami wykładni przewidzianymi w art. 65 k.c. i art. 353¹ k.c., jak również przepisami prawa budowlanego i samą naturą umowy deweloperskiej.

W tym miejscu wskazać należy, iż postępowanie o identycznym stanie faktycznym przeciwko stronie pozwanej wytoczone przez jednych z nabywców lokalu, garażu oraz miejsca postojowego na terenie osiedla (...) o zapłatę z tytułu nieprawidłowego obniżenia ceny nieruchomości w wyniku opóźnienia w przekazaniu przedmiotów umów prowadzone

było przez tutejszy Sąd i zakończyło się rozpoznaniem sprawy w II instancji przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu (sygn. akt IX C 706/11 i II Ca 1139/12). Sąd Okręgowy w uzasadnieniu swojego wyroku przedstawił interpretację istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy postanowień umownych, którą to interpretację Sąd rozstrzygający niniejszą sprawę podziela.

Zgodnie z treścią art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane (Dz. U. z 1994 roku, nr 89, poz. 414 z późn. zm.) pod pojęciem budowy należy rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego. Do obiektów budowlanych zalicza się: budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami oraz obiekt małej architektury (art. 3 pkt 1). Budynek to taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (art. 3 pkt 2). Obiekty małej architektury to niewielkie obiekty, które przeznaczone mogą być do celów kultu religijnego (np. kapliczki, krzyże przydrożne, figury), w celach estetycznych (np. posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej) oraz obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku (np. piaskownice, huštawki, drabinki, śmietniki), o czym stanowi art. 3 pkt 4 prawa budowlanego. Pod pojęciem budowli należy rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a w szczególności: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych, elektrowni jądrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową (art. 3 pkt 3). Wskazane przepisy prawa budowlanego wykluczają zatem możliwość objęcia pojęciem budowy jedynie części budynku w postaci lokalu mieszkalnego bądź garażu, zaś nieruchomości takowych nie można uznać za innego rodzaju obiekty budowlane (budowla, obiekt małej architektury).

Zgodnie z treścią art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1). W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). Celem wykładni nie jest wykrycie wewnętrznej (subiektywnej) woli danej osoby, ani przeżyć psychicznych stron, ale zrozumienie rzeczywistej treści jej działania, zmierzającego do wywołania skutków prawnych. W konsekwencji przyjąć trzeba również, że zakres stosowania metod i kryteriów wykładni jest ograniczony do interpretacji oświadczeń woli stron, czyli do samej treści umowy i nie może doprowadzić do zmiany stron umowy albo wyników całkowicie sprzecznych z jej treścią. W uzasadnieniu uchwały z dnia 29 czerwca 1995 roku wydanej w sprawie o sygnaturze akt III CZP 66/95 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że stosowanie metody kombinowanej w wykładni umów obejmuje zasadniczo dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się, mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami a zatem, czy obie strony przypisywały oświadczeniom woli takie samo znaczenie. Na tym etapie decydujące jest zatem kryterium subiektywne (rzeczywista wola stron). Dopiero gdy okaże się, że strony nie przyjmowały takiego samego znaczenia oświadczenia woli, przejść należy do drugiej fazy i stosować kryteria obiektywne, a zatem sens oświadczenia woli ustalać na podstawie przypisania normatywnego, czyli jak adresat ten sens rozumiał i rozumieć powinien. W odniesieniu do oświadczeń woli składanych w formie pisemnej sens tych oświadczeń ustala się przede wszystkim przyjmując za podstawę wykładni tekst dokumentu, a zatem w pierwszej kolejności odwoływać się należy do językowych reguł znaczeniowych przy uwzględnieniu kontekstu i związków treściowych w tym dokumencie występujących, przy czym uwzględniać należy także okoliczności, w jakich oświadczenie zostało złożone, o ile dokument obejmuje takie informacje oraz cel oświadczenia wskazany w tekście dokumentu lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień. Nie wyklucza to sięgnięcia do innych środków dowodowych umożliwiających przeprowadzenie wykładni wskazaną wyżej metodą kombinowaną. Również zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2002 roku wydanego w sprawie o sygnaturze akt V CKN 679/00, realizując kombinowaną metodę wykładni, należy brać pod uwagę nie tylko kontrowersyjny fragment tekstu, lecz także inne postanowienia umowy, a zarazem uwzględnić pozatekstowe okoliczności, np. rokowania poprzedzające

zawarcie umowy, cele umowy, rozumienie tekstu, zachowanie stron (również po zawarciu umowy) itd. Dla ustalenia pozatekstowego kontekstu umowy sąd może prowadzić także dowód z zeznań świadków i z przesłuchania stron i nie sprzeciwia się temu treść art. 247 k.p.c. Ponadto, zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 6 lutego 2006 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I ACA 817/05 (OSA 2007/6/19), z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem. Nie jest konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarczy cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej.

Tym samym Sąd uznał, iż podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miał tekst umowy, a nie jego subiektywne rozumienie przedstawione przez strony w czasie przesłuchania. Wiadomym jest bowiem, że strony w czasie przesłuchania prezentowały rozumienie umowy zgodne ze swoim stanowiskiem procesowym. Powód wskazywał, iż w chwili zawierania przedmiotowych umów przekonany był, iż zobowiązanie strony pozwanej do wybudowania przedmiotu umowy dotyczyło nie tylko nabytego przez niego lokalu oraz garażu, ale także zakończenia realizacji inwestycji w całości, a zatem zakończenia prac budowlanych również na częściach wspólnych nieruchomości. W przekonaniu takowym powód znajduje się nadal. Strona pozwana uznała natomiast, iż jej zobowiązanie polegało jedynie na konieczności przekazania powodowi w ustalonym umownie terminie lokalu celem samodzielnego wykończenia w stanie deweloperskim. Stanowisko to również pozostało niezmiennie. W tym znaczeniu dowód z przesłuchania stron oraz z zeznań świadków Sąd ocenił jako wiarygodny, ale nie mający rozstrzygającego znaczenia dla kwestii interpretacji postanowień umownych.

W kontekście ustalenia znaczenia użytego w umowach o numerach (...) sformułowania „budowa Przedmiotu Umowy” kluczowymi okazały się zapisy § 4 ust. 3 oraz § 6 ust. 1 wskazanych umów. Unormowania te wyraźnie przewidywały, że do przedmiotu każdej z umów przynależy również ułamkowa część gruntu i powierzchni wspólnych budynku, zaś cena kupna – sprzedaży przedmiotu umowy obejmowała także koszt budowy powierzchni wspólnej budynku w części ułamkowej związanej z jej prawem własności. Nie sposób zatem dokonać podziału przedmiotu umów na różne pomniejsze przedmioty i oddzielenia części wspólnych nieruchomości od lokalu mieszkalnego, czy też garażu. Ponadto, co istotne, przewidziana w § 5 ust. 3 umów deweloperskich z dnia 30 grudnia 2005 roku wysokość obniżenia ceny odnosi się nie do poszczególnych jej fragmentów, lecz do ceny rozumianej jako całość. Celem umowy deweloperskiej jest zresztą wybudowanie na gruncie dewelopera domu oraz ustanowienie – po zakończeniu budowy – odrębnej własności konkretnego lokalu i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy.

Tym samym uznać należało, iż określony w § 5 pkt 1 umów termin stanowić miał datę zakończenia budowy całej inwestycji, nie zaś termin przekazania lokalu mieszkalnego oraz garażu do samodzielnego wykończenia przez powoda. Koniecznym zatem okazało się ustalenie terminu zakończenia całości prac budowlanych przez stronę pozwaną.

Ponieważ przedmiotowa inwestycja prowadzona przez stronę pozwaną miała na celu wybudowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, koniecznym było przed przystąpieniem do użytkowania nieruchomości uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego w myśl art. 55 pkt 1 prawa budowlanego. Przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego możliwe jest co do zasady dopiero po zakończeniu budowy, o czym stanowi art. 54 prawa budowlanego. W przypadku ustalenia przez organ nadzoru budowlanego, iż obiekt budowlany spełnia warunki umożliwiające jego użytkowanie, pomimo niewykonania części robót wykończeniowych lub innych robót budowlanych związanych z obiektem, organ ten może udzielić pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, przy czym w wydanym pozwoleniu na użytkowanie może określić termin wykonania tych robót (art. 59 ust. 3 prawa budowlanego). Tym samym data uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego nie w każdym przypadku stanowi datę zakończenia budowy.

Wprawdzie strona pozwana przyznała, iż naruszyła określony w § 5 pkt 1 umów termin i z tego tytułu obniżyła cenę, jaką winni byli zapłacić na jej rzecz powodowie, jednakże okres o jaki przekroczony został termin ukończenia budowy nie został prawidłowo ustalony. Zdaniem Sądu poprzez zobowiązanie dewelopera związane z terminem 31 października 2006 roku rozumieć należy „wybudowanie przedmiotu umowy” (§ 5 pkt 1 umów) jako uzyskanie przez powodów w terminie do dnia 31 października 2006 roku możliwości użytkowania wymienionego w umowie lokalu mieszkalnego i garażu wraz udziałem w częściach wspólnych nieruchomości. Chodziło w szczególności o to,

by powyższe obiekty były w takim stanie techniczno – budowlanym, aby mógł być przeprowadzony ich odbiór i aby można je było przekazać powodom do normalnej eksploatacji i użytkowania, a w konsekwencji, aby mogli uzyskać oni prawo odrębnej własności wraz z należnym udziałem w częściach wspólnych. Takiego warunku strona pozwana nie spełniała w chwili protokolarnego przekazania powodom lokalu i garażu, a zatem w dniach 19 grudnia 2006 roku i 27 kwietnia 2007 roku. W chwili dokonywania odbiorów inwestycja (...) nie była jeszcze zakończona. Nie funkcjonowała instalacja wodna, kanalizacja sanitarna oraz kanalizacja deszczowa. Tereny zielone nie były wykończone, bowiem nie dokonano nasadzeń roślinnych ani nie wykonano instalacji nawadniającej oraz obiektów małej architektury. Brak było chodników i dróg osiedlowych oraz ich połączenia z drogą publiczną. W budynkach trwały prace wykończeniowe klatek schodowych oraz balkonów, winda dla osób niepełnosprawnych nie była zainstalowana, a korzystanie z garaży było utrudnione.

Za słusznością twierdzeń powodów w przedmiocie braku zakończenia prac budowlanych przemawia również fakt zawarcia przez stronę pozwaną z A. H. przed notariuszem W. K. z Kancelarii Notarialnej położonej we W. przy ul. (...) w dniu 15 listopada 2007 roku przedwstępnej umowy sprzedaży rep. (...). Na mocy wskazanej umowy strona pozwana zobowiązała się do wybudowania i sprzedaży na rzecz A. H. oznaczonego wg projektu nr 21 i 22 w osiedlu (...), garażu w budynku nr (...) położonym we W. przy ul. (...) w terminie do dnia 21 listopada 2007 roku.

Strona pozwana złożyła wniosek do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla miasta W. o pozwolenie na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych przy ul. (...) we W., w tym budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny objęty umową stron wraz z przynależnym garażem dopiero **dnia 5 lutego 2008 roku**. Data ta stanowi zdaniem Sądu moment zakończenia budowy. Strona pozwana podnosiła wprawdzie, iż budowa zakończona została przez nią w terminie dużo wcześniejszym niż data złożenia wniosku o pozwolenie na użytkowanie tłumacząc różnicę pomiędzy tymi datami koniecznością oczekiwania na uzyskanie wszelkich niezbędnych opinii z zakresu prawidłowości wykonania podłączeń sieci dostarczających media, przepisów przeciwpożarowych, inspekcji sanitarnej itp., a także na zakończenie prac wykończeniowych przez nabywców lokali, jednakże Sąd nie podzielił tego stanowiska. Świadczy o tym nawet treść decyzji Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla miasta W. nr (...) z dnia 13 czerwca 2008 roku. Organ nadzoru budowlanego wskazał, że pozwolenie na użytkowanie zostało wydane pomimo niewykonania przez stronę pozwaną niektórych robót budowlanych w postaci zapewnienia dostępności do obiektu dla osób niepełnosprawnych, robót wykończeniowych oraz budowy zjazdu z drogi publicznej. Do wykonania robót zapewniających dostępność do obiektu osobom niepełnosprawnym oraz prac wykończeniowych zakresło stronie pozwanej termin do dnia 30 listopada 2008 roku.

Jako przyczyny opóźnienia w terminowym wykonaniu prac budowlanych strona pozwana wskazała warunki atmosferyczne w okresie zimowym przejawiające się spadkiem temperatury powietrza poniżej 10°C oraz otwarcie rynków pracy dla obywateli Rzeczypospolitej Polskiej przez niektóre kraje członkowskie Unii Europejskiej, co doprowadziło do masowych wyjazdów siły roboczej, w tym szczególnie wykwalifikowanych robotników. Okoliczności tych bez wątpienia nie można uznać za zawarte w treści § 5 pkt 2 umów przesłanki zmiany terminu ukończenia budowy. Strona pozwana winna zakładać występowanie w okresie zimowym temperatur ujemnych i okoliczności występowania temperatur poniżej 10°C nie można było uznać za zawarte w treści umów deweloperskich „warunki atmosferyczne uniemożliwiające zachowanie wymogów technologicznych”. Pojęciem tym powinny zostać określone jedynie anormalne warunki atmosferyczne, nie zaś warunki typowe dla danej pory roku. Tym samym termin obliczenia opóźnienia w wywiązaniu się przez stronę pozwaną ze swojego obowiązania względem powodów nie uległ zmianie i rozpoczął swój bieg począwszy od dnia 31 października 2006 roku.

§ 5 pkt 3 umów przewidywał obniżenie ceny ich przedmiotów w przypadku opóźnienia budowy z winy strony pozwanej wynoszące 0,1 % za każdy rozpoczęty tydzień opóźnienia, przy czym maksymalne obniżenie ceny wynosić mogło 5 %. Maksymalna wysokość obniżenia ceny osiągnięta została po upływie 50 tygodni od dnia 31 października 2006 roku tj. dnia 9 października 2007 roku. Natomiast za zakończenie budowy przyjmuje dopiero datę **5 lutego 2008 roku** złożenia wniosku o pozwolenie na użytkowanie. Zatem powodom przysługuje roszczenie o obniżenie ceny w wysokości 5 %.

W ocenie Sądu nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty strony pozwanej jakoby okoliczność podpisania przez powoda protokołów odbioru i przekazania nieruchomości przesądzała o terminowym wywiązaniu się przez nią z ciężącego na niej zobowiązania wybudowania przedmiotów umów. W szczególności nie można było uznać za zasadne argumentacji, iż powód miał prawo w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości do odmowy podpisania protokołów, zaś złożenie podpisów na protokołach świadczyło, iż strona pozwana wywiązała się należycie z zobowiązania. W myśl bowiem § 15 pkt 5 umów powód miał możliwość odmowy odbioru przedmiotu umowy i podpisania protokołu odbioru w sytuacji, gdy nie został wykonany przez stronę pozwaną zakres prac określony w załącznikach nr 3 do umów. Załączniki nr 3 zatytułowane zostały jako „Standard wykończenia” i określały zakres robót budowlanych, wykończeniowych oraz instalacji wewnętrznych. Biorąc natomiast pod uwagę poczynione wcześniej ustalenia wskazać należy, iż przekazanie nieruchomości powodowi przez stronę pozwaną okazało się czynnością przedwczesną. W myśl bowiem § 15 pkt 1 umów odbiór przedmiotów umów przez powoda nastąpić miał dopiero po zakończeniu budowy oraz po uregulowaniu na rzecz strony pozwanej wszelkich należności wynikających z umów. Tak sformułowane zapisy umowne wykluczały możliwość odmowy podpisania protokołu przekazania w przypadku stwierdzenia uchybień w wykonywanych przez stronę pozwaną robotach innych niż wyszczególnione w treści załączników nr 3.

W kontekście powyższych tez i odnośnie twierdzenia powodów, że § 15 pkt 8 umów łączących strony sporu odpowiadał postanowieniu wpisanemu do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, Sąd uznał, że nie ma ono znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Wprawdzie wedle wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 28 lutego 2008 roku (sygn. akt XVII AmC 89/07) klauzula o treści: „Strony oświadczają, że rozliczenie z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym pomiędzy Spółką a kupującymi zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łącznego ich stosunku prawnego uznają za zaspokojone i wygasłe”, ma charakter niedozwolony, to okoliczność ta nie ma znaczenia w badanym stanie prawnym, gdyż § 15 pkt 8 ma zupełnie inną treść: nie dotyczy rozliczenia całej transakcji, a jedynie dotyczy kwestii czy zamawiający udziela pokwitowania deweloperowi w zakresie wypełnienia obowiązków umownych. Nie sposób uznać za prawnie zasadne stanowiska powodów, którzy z powyższego wyroku wywiedli, że sformułowanie § 15 pkt 8 winno nie być wiążące dla nich jako konsumentów, a ponadto jest nieważne z powodu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego na podstawie art. 58 § 2 k.c. (poprzez wymuszanie na stronie umowy składania w przyszłości nieprawdziwych oświadczeń woli o tym, że druga strona wykonała zobowiązanie w sytuacji, gdy nie miało to miejsca) oraz z uwagi na sprzeczność z naturą stosunku zobowiązaniowego (art. 353¹ k.c. w zw. z art. 58 k.c.). Podkreślić należy, że argumentacja powodów opierała się na założeniu, że sporny zapis zawiera/prowadzi do zrzeczenia się przysługujących powodom roszczeń. Tymczasem w przekonaniu Sądu w postanowieniu tym nie chodzi o rezygnację z jakiegokolwiek prawa podmiotowego, lecz o stwierdzenie, czy zobowiązanie zostało wykonane zgodnie z umową. Wysuwanie zarzutów co do naruszenia zasad współżycia społecznego nakłada na chcącego z nich skorzystać obowiązek skonkretyzowania, jakie zasady współżycia społecznego i w jakim aspekcie, zostały naruszone. Samo przywołanie takiego naruszenia, bez odniesienia go do konkretnej sytuacji faktycznej, ma charakter twierdzenia nie popartego żadnym dowodem. Zdaniem Sądu postanowienia umów deweloperskich badane w niniejszej sprawie nie naruszały zasad współżycia społecznego. Pomimo bowiem sporządzania i posługiwania przez stronę pozwaną wzorcami umownymi w zakresie zawierania umów deweloperskich, postanowienia tychże umów podlegały negocjacom i mogły być modyfikowane za pomocą stosownych aneksów. Z takowego uprawnienia skorzystał również powód zawierając ze stroną pozwaną w dniu 30 grudnia 2005 roku aneks nr (...) do umowy nr (...).

Ponadto kwestionowany zapis § 15 pkt 8 umów deweloperskich został wyeliminowany z wzajemnych stosunków przez same strony, wobec zawarcia w dniu 2 grudnia 2008 roku przed notariuszem M. G. (1)zastępcą notariusza I. K.z Kancelarii Notarialnej położonej we W.przy ul. (...)umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży (repertorium (...)). W treści wskazanej umowy notarialnej znalazło się oświadczenie strony pozwanej, iż ostateczną decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W., nr (...)z dnia 13 czerwca 2008 roku, zostało udzielone pozwolenie na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. (...)we W., pomimo niewykonania niektórych robót budowlanych związanych z wykończeniem budynku. Dodatkowo w treści umowy notarialnej miało znaleźć się zrzeczenie się przez powodów z chwilą zawarcia umowy wszelkich roszczeń względem

strony pozwanej, który to zapis w związku ze sprzeciwem powodów wykreślony został z przygotowanego projektu umowy.

Przedmiotowe nieruchomości nabyte zostały przez pozwanych wspólnie i z ich majątku wspólnego, dlatego też zarzut braku legitymacji procesowej po stronie powódki nie zasługiwał na uwzględnienie. Przysługuje im zatem łącznie roszczenie o obniżenie ceny.

Powodowie nabyli przedmiotowe nieruchomości za łączną kwotę 453 725 zł. Przysługujące powodom pięcioprocentowe obniżenie ceny wynosiło zatem 22 686,25 zł. Strona pozwana dokonała obniżenia ceny za okres trzytygodniowy w przypadku lokalu mieszkalnego oraz dziewięcioletniowy w przypadku garażu i wypłaciła powodom łączną kwotę 1 529,93 zł. Tym samym powodom przysługiwał zwrot pozostałej kwoty tj. 21 156,32 zł wraz z odsetkami ustawowymi. Powodowie dokonali na dzień 19 czerwca 2013 roku kapitalizacji liczonych od dnia 6 lutego 2008 roku odsetek, co jest zgodne ze stanowiskiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu II Ca 1139/12. Łączna kwota dochodzonego przez powodów żądania obejmującego należność główną wraz ze skapitalizowanymi odsetkami za opóźnienie wyniosła 35 653,02 zł i w takiej wysokości została w niniejszej sprawie zasądzona.

O odsetkach od kwoty zasądzonej orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 481 k.c., który stanowi, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Powództwo uwzględnione zostało w całości, a zatem orzeczenie o kosztach oparto na treści art. 98 § 1 k.p.c., na mocy którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Koszty poniesione przez powodów to: opłata sądowa od pozwu w kwocie 1 783 zł, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2 400 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Łącznie 4 200 zł.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.