

Sygn. akt I C 1156/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy w Tczewie I Wydział Cywilny

Przewodniczący Sędzia Sądu Rejonowego Andrzej Lubowiecki

Protokolant Starszy Sekretarz Sądowy Anna Piotrowska

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2016 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa K. S. (1) i K. S. (2)

przeciwko W. L. (1) i K. L.

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych W. L. (1) i K. L. na rzecz powódki K. S. (1) kwotę 30.278,23 zł (trzydzieści tysięcy dwieście siedemdziesiąt osiem złotych dwadzieścia trzy grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 15 października 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza solidarnie od pozwanych W. L. (1) i K. L. na rzecz powódki K. S. (2) kwotę 30.278,23 zł (trzydzieści tysięcy dwieście siedemdziesiąt osiem złotych dwadzieścia trzy grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 15 października 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

III. oddala powództwa powódek w pozostałych częściach;

IV. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki K. S. (1) kwotę 3.465 zł (trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki K. S. (2) kwotę 3.465 zł (trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1156/15

UZASADNIENIE

Powódki K. S. (1) i K. S. (2) wniosły pozew przeciwko W. L. (1) i K. L., domagając się zasądzenia solidarnie od pozwanych na rzecz powódek kwoty 66.256,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 października 2010 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powódki wskazały, że w dniu 10 września 2013 r. zawarły z deweloperem - pozwanym W. L. (2), prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) W. L. (1), umowę rezerwacji mieszkania położonego przy ul. (...) w T., znajdującego się na parterze budynku i składającego się z trzech sypialni, salonu z aneksem kuchennym, łazienki oraz przedpokoju. Na podstawie zawartej umowy powódki przekazały pozwanym zaliczkę w kwocie 6.000 zł.

W dniu 16 września 2013 r. doszło do zawarcia między powódkami a pozwanymi pisemnej umowy przedwstępnej sprzedaży wskazanego lokalu. Podpisanie umowy także przez pozwaną wynikało z okoliczności, iż była wraz z pozwanym współwłaścicielką nieruchomości budynkowej, w której znajdowało się przedmiotowe mieszkanie.

Standard wykończenia mieszkania został opisany w załączniku do umowy. Dla sfinansowania inwestycji powódki zaciągnęły w banku kredyt w kwocie 150.000 zł, który został przelany na rachunek pozwanych. Pozostała kwota 149.240 zł z tytułu ceny została zapłacona pozwanym z własnych środków powódek.

W umowie przedwstępnej strony uzgodniły, że pozwani wykonają w mieszkaniu dodatkowe prace wykończeniowe, w celu przystosowania lokalu do potrzeb powódek, które na ten cel wpłaciły pozwanym łącznie 28.801 zł.

W dniu 19 grudnia 2013 r. dokonano odbioru mieszkania. Podczas odbioru powódki zwróciły uwagę na wady lokalu i inne niezgodności stanu faktycznego ze zadeklarowanym w umowie. Zastrzeżenia zostały ujawnione w protokole odbioru. Jednym z najważniejszych było usytuowanie śmietnika w sąsiedztwie przeznaczonego do wyłącznego użytku powódek ogródka przylegającego do ich mieszkania, podczas gdy plan zagospodarowania terenu i ustne zapewnienia pozwanego wskazywały inną lokalizację składowiska śmieci. Powódki zarzuciły wadliwe rozliczenie kosztów prac adaptacyjnych. Deweloper zażądał od powódek m.in. pokrycia kosztów postawienia ścianek działowych, tak aby rzeczywisty stan mieszkania odpowiadał zadeklarowanemu projektowi. Powódki zakwestionowały metraż mieszkania. Deweloper wskazał, iż pomiar powykonawczy ujawnił większą powierzchnię użytkową mieszkania niż zapisano w umowie przedwstępnej, wobec czego powódki winny do ceny mieszkania dopłacić kwotę 3.952 zł. Powódki na to jednak nie przystały, bowiem pomiar został wykonany bez ich obecności, a próba sprawdzenia poprawności pomiarów przez powódki zakończyła się ich usunięciem z mieszkania przez pracowników pozwanego.

Zawarta umowa przedwstępna przewidywała, iż przeniesienie własności nieruchomości nastąpi do dnia 30 grudnia 2013 r. Niemniej jednak w tym terminie pozwani nie wyznaczili terminu wizyty u notariusza. Po wielu wezwaniach pozwani ustalili na 6 lutego 2014 r. termin podpisania umowy stanowczej, zmieniając go następnie na 7 lutego 2014 r. Strony stawily się na umówione spotkanie, jednak do podpisania umowy nie doszło, bowiem pozwany dostarczył notariuszowi nieprawidłowe dokumenty lokalu, nie usunął wskazanych przy odbiorze wad lokalu oraz odmówił przedstawienia szczegółowej wyceny prac wykończeniowych, za które domagał się zapłaty. Do kolejnego spotkania u notariusza doszło 28 lutego 2014 r., jednak i tym razem strony nie doszły do porozumienia. W obecności notariusza strony ustaliły, że rozwiążą umowę, a pozwany zwróci powódkom wszystkie uzyskane od nich pieniądze. Przyczyną odstąpienia była także ujawniona w tym czasie okoliczność, iż przedmiot umowy obarczony był wadą prawną. Zgodnie bowiem z umową i planem zagospodarowania przestrzennego, pozwani zobowiązali się do sprzedania lokalu w segmencie budynku wzniesionego jako dom jednorodzinny. Tymczasem, po odbiorze budynku przez organy administracji, pozwani dokonali wyodrębnienia kolejnych lokali mieszkalnych, tak że w każdym segmencie znajdowały się po 3 lokale mieszkalne. Skutkowało to bezprawnym przekształceniem budynku jednorodzinnego w wielorodzinny.

Mimo ustaleń poczynionych w kancelarii notarialnej, pismem z dnia 10 marca 2014 r. pozwany odstąpił od umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania, wskazując nieprawdziwy powód, jakoby powódki nie stawily się u notariusza w celu zawarcia umowy stanowczej. Pozwani zwrócili powódkom część wpłaconych pieniędzy, tj. z uiszczonej ceny mieszkania w kwocie 299.240 zł zwrócili 268.920 zł, a z opłaconych kosztów materiałów budowlanych w kwocie 29.801 zł zwrócili powódkom 22.327,27 zł.

Powódki uznały, że niezawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło z powodu okoliczności leżących wyłącznie po stronie pozwanych. Stąd też winni oni zwrócić powódkom wszystkie poniesione przez nie koszty związane z wykonaniem umowy przedwstępnej. Żądanie pozwu obejmuje różnicę między wskazanymi wyżej kwotami, a ponadto dodatkowo: koszt ubezpieczenia kredytu hipotecznego (750,77 zł), inne koszty kredytu hipotecznego (8.280,51 zł), koszt mebli kuchennych wykonanych na wymiar (13.700 zł), koszt zakupu materiałów zużytych na wykończenie przedmiotowego mieszkania (5.731,46 zł).

Pismem z dnia 22 grudnia 2015 r. powódki zgłosiły powództwo alternatywne. Na wypadek zakwestionowana solidarności występującej po stronie powodowej, powódki wniosły alternatywnie o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz K. S. (1) kwoty 33.128,24 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 października 2014 r. do

dnia zapłaty, oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz K. S. (2) kwoty 33.128,23 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 października 2014 r. do dnia zapłaty.

W odpowiedzi pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Wskazali, że powódki odstąpiły od umowy z bagatelnej przyczyny, jaką był spór co do sposobu liczenia powierzchni lokalu. Pozwany wzywał powódki do zawarcia umowy stanowczej, jednakże do spotkania stron nie doszło. W związku z tym naliczył powódkom karę umowną w kwocie 10% wartości umowy. Pozwani wskazali również, że strony porozumiały się co do sposobu rozliczenia należności za materiału budowlane pozostawione w mieszkaniu. Część z nich została przyjęta przez pozwanych w komis, celem zbycia, co jednak nie nastąpiło. Mimo wielu wezwań, powódki nie odebrały materiałów budowlanych. Pozwani zakwestionowali podstawę żądania zwrotu pieniędzy za zlecone im prace adaptacyjne. Jednocześnie za niewykazane uznali roszczenia co do zwrotu kosztów kredytu, kosztów mebli kuchennych i materiałów budowlanych, których specyfikacja nie została wykazana.

Pozwani stwierdzili, że zmiana usytuowania śmietnika wynikała z nowych obowiązków wprowadzonych przez tzw. ustawę śmieciową. Położenie śmietnika nie narusza umowy, ani obowiązującego prawa.

Pozwani wskazali, że przedłożone notariuszowi dokumenty lokalu, w tym rzut mieszkania, były prawidłowe i przyjęte przez władze budowlane. Zostały na nich uwidocznione wszystkie kluczowe informacje, natomiast nieistotne zmiany zostały uzupełnione rysunkami powykonawczymi. Budynek został wybudowany zgodnie z planem miejscowym i jest domem jednorodzinny szeregowym. Wszystkie prace w lokalu powódek zostały wykonane zgodnie z przepisami, zasadami sztuki budowlanej i dyspozycjami powódek.

Pozwani wskazali również, iż w ich ocenie umowa o wykonawstwo przeróbek i adaptacji jest przedmiotowo i rozliczeniowo odmienna od umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania. Ponieważ powódki zamówiły u pozwanych i materiały budowlane i usługi budowlane, pozwany był uprawniony do naliczenia podatku od towarów i usług w wysokości 8%. Po odstąpieniu od umowy konieczna była korekta faktur VAT na stawkę podstawową w wysokości 23%.

Odnosząc się do kwestii powierzchni mieszkania pozwani wskazali, że pomiar powykonawczy został wykonany przez osobę z uprawnieniami według normy PN-70B- (...) w obrębie całego zespołu budynku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 16 stycznia 2012 r. Starosta (...) wydał decyzję nr FM.232.2011 w sprawie administracyjnej o sygnaturze WB.6740.232.6.2011, którą zatwierdził projekt budowlany dewelopera (...) i udzielił mu pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą i drogą wewnętrzną na działkach (...). W decyzji wskazano, że decyzja dotyczy obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii I, czyli budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

(dowód: decyzja Starosty (...) z dnia 16 stycznia 2012 r. - koperta k. 278)

W dniu 27 stycznia 2012 r. deweloper (...) zawiadomił Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w T. o terminie rozpoczęcia robót budowlanych, planowanym na dzień 7 lutego 2012 r. Do zawiadomienia dołączył oświadczenie M. K. o przejęciu obowiązków kierownika przedmiotową budową.

(dowody: zawiadomienie dewelopera – k. 297; oświadczenie kierownika budowy – k. 298-301)

Działka gruntu, na której prowadzono prace budowlane była i jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta T., zatwierdzonym Uchwałą nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w T. z dnia 27 stycznia 2005 r. Zgodnie z planem, przeznaczenie podstawowe danego terenu obejmuje zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową.

(dowód: informacja z Urzędu Miejskiego w T. - k. 266)

W dniu 29 sierpnia 2013 r. pozwany wniósł o wydanie zgody przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w T. na dokonanie zmian w projekcie budowlanym. Pozwany zamierzał m.in. usunąć schody znajdujące się wewnątrz planowanych lokali dwupoziomowych, które w założeniu miały umożliwić przemieszczanie się między kondygnacjami tych lokali, tj. między pierwszym piętrem a poddaszem.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w T. wyraził zgodę na wnioskowane zmiany, argumentując, że ich przyjęcie nie spowoduje przekroczenia limitu lokali mieszkalnych, który wynosi 8 lokali na budynek mieszkalny (2 lokale na segment).

(dowody: projekt budowlany z naniesionymi zmianami – k. 303-305, 343; zgoda projektanta M. L., złożona Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w T. – k. 302)

Następnie w dniu 30 sierpnia 2013 r. W. L. (1) zawiadomił Inspektora Nadzoru Budowlanego o zakończeniu budowy dwóch jednorodzinnych budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej, wzniesionych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego w sprawie administracyjnej o sygnaturze WB.6740.232.6.2011. W treści zawiadomienia wskazano, że każdy z budynków szeregowych posiada w łącznie 8 mieszkań. Ponadto kierownik budowy M. K. złożyła oświadczenie, iż wybudowane jednorodzinne budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej zostały wykonane zgodnie z projektem budowlanym, warunkami pozwolenia na budowę oraz obowiązującymi przepisami.

(dowód: zawiadomienie o zakończeniu budowy - k. 195, 269-271)

W dniu 10 września 2013 r. powódki zawarły z pozwanym umowę rezerwacji lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się na parterze budynku D szereg 4, położonego w T. przy ul. (...). Zgodnie z ustaleniami stron, mieszkanie miało składać się z 3 sypialni, salonu z aneksem kuchennym, łazienki oraz przedpokoju. Przewidywana powierzchnia lokalu została określona przez pozwanego na 74,80 m². Do lokalu miało być przypisane pomieszczenie przynależne G 4/1 o wstępnej powierzchni ok. 19 m². Określając cenę inwestycji strony ustaliły, iż 1 m² lokalu mieszkalnego będzie kosztował 3.900 zł brutto, pomieszczenie przynależne będzie kosztować 15.000 zł brutto, a ogród przydomowy będzie się mieścił w cenie mieszkania. Ponadto w cenie mieszkania miała się mieścić furka do ogrodu, ogrodowy licznik na wodę, ściana działowa w garażu oraz piec kondensacyjny.

W dniu podpisania umowy rezerwacyjnej powódki wpłaciły zaliczkę w kwocie 6.000 zł.

(twierdzenia niesporne; ponadto dowody: umowa rezerwacji – k. 11)

W dniu 16 września 2013 r. powódki zawarły z W. L. (1) oraz K. L., w imieniu której działał pozwany na podstawie pełnomocnictwa, umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się na parterze budynku D szereg 4, położonego w T. przy ul. (...). Stroną umowy była także pozwana, bowiem była wraz z pozwanym współwłaścicielką nieruchomości budynkowej, w której znajdowało się przedmiotowe mieszkanie. Pozwani oświadczyli, że budynek został wzniesiony w ramach zadania inwestycyjnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i sztuką budowlaną. Ponadto pozwany oświadczył, iż lokal mieszkalny składa się z 3 sypialni, salonu z aneksem kuchennym, łazienki oraz przedpokoju, a jego projektowa powierzchnia to 74,80 m². Część lokalu stanowi także pomieszczenie przynależne G 4/1 o wstępnej powierzchni projektowej 19,30 m². Strony ustaliły, iż lokal zostanie sprzedany na powódkom za kwotę 284.240 zł brutto, natomiast pomieszczenie przynależne zostanie sprzedane za cenę 15.000 zł brutto. Strony zgodnie ustaliły, iż przeniesienie własności mieszkania nastąpi do 30 grudnia 2013 r.

Elementem umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu były także jej postanowienia dotyczące zleconych przez powódki pozwanym adaptacyjnych robót budowlanych mieszkania, w celu przystosowania go do potrzeb powódek. Strony ustaliły, iż koszt robót będzie doliczony do pierwotnej ceny mieszkania.

Integralną częścią zawartej umowy stanowiły dwa załączniki, określające standard wykończenia mieszkania oraz plan zagospodarowania nieruchomości.

(dowody: umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z aneksem i załącznikami – k. 15-17; zasady wprowadzania zmian w lokalu - k. 208-209; warunki techniczne odbioru lokalu mieszkalnego- k. 210-211; zeznania pozwanej K. L. – k. 348 v.)

Zmierzając do zawarcia umowy stanowczej sprzedaży mieszkania powódka K. S. (1) zawarła w dniu 31 października 2013 r. z (...) Bankiem (...) Spółką Akcyjną w W. umowę kredytu na kwotę 150.000 zł, z przeznaczeniem na zakup mieszkania. Strony umowy ustaliły również, iż do dnia 30 grudnia 2013 r. kwota kredytu zostanie przelana na rachunek bankowy pozwanego, co nastąpiło. Powódki poniosły w równym stopniu koszt ubezpieczenia kredytu hipotecznego (750,77 zł), a w trakcie trwania umowy kredytowej poniosły wydatki z nim związane ba łączną kwotę 8.280,51 zł

(dowody: umowa kredytu mieszkaniowego własny kąt hipoteczny z dnia 31 października 2013 r. - k. 28-30; okoliczności bezsporne)

Przystosowując lokal do zamieszkania powódki czyniły z pozwanym liczne ustalenia co do zakresu dodatkowych robót budowlanych, dokonywały zamówień towarów, a także uiszczaly zaliczki na zamówione materiały. Łączna suma zaliczek wpłaconych przez kupujące inwestorowi wyniosła 29.800 zł

(dowody: tabele zamówień - k. 18-21v.; faktura VAT za kafelki - k. 31; potwierdzenia wpłat zaliczek - k. 14-14v.; zlecenie części prac adaptacyjnych - k. 202-203; korespondencja elektroniczna stron - k. 214-223; zeznania świadka B. F. – k. 283-286)

Niezależnie od zleconych inwestorowi prac wykończeniowych, powódki dokonywały również samodzielnych zakupów elementów wyposażenia mieszkania.

(dowody: faktury VAT - k. 46-48, 50, 52-53, 55-56, 59)

Przygotowując się do zamieszkania w lokalu powódka K. S. (1) zawarła w dniu 10 grudnia 2013 r. z A. M., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) Usługi (...), umowę pomiaru, projektu, wykonania oraz montażu mebli kuchennych. Po określeniu specyfikacji zamówienia strony ustaliły, iż cena za wykonanie mebli i ich montaż wyniesie 13.700 zł i będzie płatna gotówką. Zawierając umowę powódki zapłaciły wykonawcy zaliczkę w kwocie 8.000 zł.

(dowody: umowa sprzedaży mebli – k. 44, zeznania świadka A. M. k. 178 v.)

Podczas sporadycznych wizyt na placu budowy powódki zwracały uwagę pracownikom pozwanego, w tym kierownikowi budowy M. K., że w ich ocenie przyrzeczony lokal ma wiele wad, oraz że występują inne niezgodności z umową. Podnoszono między innymi kwestię wilgoci, złego wykonania wylewek, braku izolacji, wadliwego wykonania tynków zewnętrznych i wewnętrznych, braku parapetów lub złego ich obrobienia, złego obrobienia okien, wstawienia niewłaściwych drzwi, źle zamontowanej spłuczki podtynkowej, czy też nieprzykrycia instalacji i pozostawienia prześwitów w ścianach.

Jednym z zarzutów było umiejscowienie śmietnika przy ogródku powódek, co było sprzeczne ze stanowiącym integralną część umowy planem zagospodarowania terenu. Lokalizacja śmietnika była ważna dla powódek, bowiem K. S. (2) choruje na astmę, w związku z czym uzależniała ona podpisanie umowy przyrzeczonej od usunięcia śmietnika spod płotu jej ogródka.

Powódki wielokrotnie zwracały się do pozwanego, w formie pisemnej i elektronicznej, przypominając mu o konieczności niezwłocznego usunięcia wad i niezgodności z umową.

(dowody: korespondencja elektroniczna stron - k. 12-13 v., zestawienie usterek z dokumentacją fotograficzną - k. 33-43; fotografie - k. 142-144; zeznania powódki K. S. (1) – k. 317-319 v.; zeznania powódki K. S. (2) – k. 319 v.)

W dniu 28 listopada 2013 r. pozwany zwrócił się do Starostwa Powiatowego w T. o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się na parterze budynku D szereg 4, położonego w T. przy ul. (...). Do wniosku dołączył szkic lokalu, sporządzony przez kierownika budowy M. K.. Z informacji znajdujących się na szkicu wynikało, że powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosi 75,84 m², a powierzchnia pomieszczenia przynależnego wynosi 21,53 m².

W dniu 6 grudnia 2013 r. Starostwa (...) wydał zaświadczenie, w którym potwierdził, iż wyżej lokal stanowi samodzielny lokal mieszkalny w myśl ustawy o własności lokali. Wydając zaświadczenie organ administracji oparł się na dołączonej do wniosku dokumentacji, sporządzonej przez osobę z uprawnieniami budowlanymi, na której ciąży odpowiedzialność za prawdziwość tych dokumentów. Przedmiotem zainteresowania organu była wyłącznie kwestia samodzielności danego lokalu. Organ nie badał różnicy w powierzchni mieszkania, jaka wystąpiła między projektem budowlanym a rzutem projektowym dołączonym do wniosku o zaświadczenie samodzielności lokalu.

(dowody: wniosek o wydanie zaświadczenia - k. 192; szkic stanowiący załącznik do wniosku - k. 194; zaświadczenie o samodzielności lokalu - k. 193; wydruk wiadomości elektronicznej pochodzącej od Starostwa Powiatowego w T. – k. 157 v.)

Gdy powódki dowiedziały się, że powykonawczy pomiar przyrzeczonego lokalu mieszkalnego odbył się bez ich udziału, że kierownik budowy dokonała tego pomiaru kierując się normą PN-70 a nie normą PN ISO, a także że otrzymany ostatecznie wynik jest o 1,04 m² większy niż przewidziano to w umowie przedwstępnej, zaprotestowały i sprzeciwiły się takiemu pomiarowi. Powódka K. S. (1) domagała się przeprowadzenia komisyjnego mierzenia lokalu. W jej ocenie wątpliwe było, by lokal mógł być większy od deklarowanej wartości. Wątpliwości powódki budził również fakt, iż deweloper wybudował budynek zgodnie z wymiarami przewidzianymi w projekcie budowlanym, a mimo to dodatkowa powierzchnia użytkowa została wykazana w większości lokali w budynku. Powódka zwróciła uwagę, iż podpisała umowę przedwstępną ponad dwa tygodnie po zgłoszeniu przez pozwanego zakończenia budowy i około miesiąca po wykonaniu przez niego pomiarów powykonawczych. Niezrozumiałym dla powódki było zatem, iż pozwany zadeklarował w umowie inną powierzchnię lokalu niż wynikającą z przeprowadzonych pomiarów.

W odpowiedzi pozwany stwierdził, iż zaświadczenie o samodzielności lokalu ma charakter dokumentu urzędowego i wiąże strony co do faktów w nim stwierdzonych. Powódki nie mogą zatem kwestionować ujawnionej w nim powierzchni.

(dowody: zeznania świadka K. S. (1) – k. 317-319 v.; fragmenty zeznań świadka M. K. – k. 286-288 v.; fragmenty zeznań pozwanego W. L. (1) – k. 316-316 v., 319 v.-320, 344 v.-348)

Ponieważ powódki zgłaszały zastrzeżenia do trwających prac budowlanych prac wykończeniowych, które pracownicy pozwanego bagatelizowali, powódka K. S. (1) postanowiła zwrócić się o fachową pomoc. Za pośrednictwem Internetu skontaktowała się z (...) budownictwa (...), który zgodził się dokonać oględzin lokalu, ocenić wykonane prace adaptacyjne oraz doradzić powódkom, jakie kroki powinny podjąć w celu usunięcia wad. M. B. wraz z K. S. (1), pozwanym i jego pracownikami kilkakrotnie odwiedzili mieszkanie. Próby pomiarów powodowały usunięcie z lokalu powódki i osoby przez nią przybranej.

(dowody: zeznania świadka M. B. – k. 179-181; zeznania powódki K. S. (1) – k. 317-319 v.)

W dniu 19 grudnia 2013 r. pracownicy pozwanego wydali powódkom lokal. W protokole odbioru odnotowano uwagi powódek odnoszące się do wad fizycznych i innych niezgodności z umową, które nie zostały usunięte przez inwestora do dnia odbioru przedmiotowego lokalu. Kupujące ponownie podniosły kwestię usytuowania śmietnika, a także naliczonego dodatkowo metrażu mieszkania. Obiecano im, że śmietnik zostanie przeniesiony do dnia 31 stycznia 2014 r.

Na miejscu strony podpisały również protokół odbioru części prac dodatkowych.

(dowody: protokół odbioru z dnia 19 grudnia 2013 r. - k. 32, 206-207; załącznik do protokołu odbioru - k. 204; fragmenty zeznań świadka M. K. - k. 286-288 v.; fragmenty zeznań pozwanego W. L. (1) - k. 316-316 v., 319 v.-320, 344 v.-348)

Z uwagi na fakt, iż mimo odbioru lokal nie nadawał się jeszcze do zamieszkania, powódka K. S. (1) porozumiała się z wykonawcą mebli kuchennych w sprawie przechowania wykonanego dzieła.

(dowody: oświadczenie stolarza z dnia 15 stycznia 2014 r. - k. 54; zeznania świadka A. M. - k. 178 v.-179)

Mimo zbliżającego się ostatecznego terminu na zawarcie umowy stanowczej, pozwani nie umówili z powódkami spotkania u notariusza. Stąd też pismem z dnia 20 grudnia 2013 r. powódki wezwały pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej. Odpowiadając na pismo pozwany wskazał, że proces przeniesienia własności lokalu opóźnia się w związku z realizacją zleconych prac adaptacyjnych. Jednocześnie pozwany poinformował, że przewidywany termin podpisania umowy stanowczej to 23 stycznia 2014 r.

Z uwagi na to, że pozwany w dalszym ciągu nie umówił wizyty u notariusza, w dniu 21 stycznia 2014 r. drogą elektroniczną powódki ponownie wezwały pozwanego do zawarcia przyrzeczonej umowy. Wskazały, że niedochowanie terminu podpisania aktu notarialnego wywołuje po stronie powódek szereg komplikacji. Powódki mają m.in. problem z likwidacją ksiąteczki mieszkaniowej i sfinalizowaniem umowy ubezpieczenia mieszkania. W odpowiedzi pozwany poinformował powódkę K. S. (1), iż opóźnienie wynika z konieczności wpisania w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej służebności przesyłu na rzecz przesyłowego przedsiębiorcy gazowego i podpisanie aktu może nastąpić najprędzej w ostatnim tygodniu stycznia 2014 r.

Pismem z dnia 24 stycznia 2014 r. kupujące wystosowały do pozwanego ostateczne wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej. Jednocześnie powódki zarzuciły, że pomimo przekroczenia terminów umownych, pozwany nadal nie zgadza się na zawarcie umowy przed notariuszem przez nie wybranym. Powódki ponownie wskazały, że nie zgadzają się na przyjętą przez pozwanego metodę pomiaru powykonawczego powierzchni lokalu i zakwestionowały wynik tych pomiarów.

(dowody: pismo powódek z dnia 20 grudnia 2013 r. - k. 49; korespondencja elektroniczna między stronami - k. 57-58 v.; pismo dewelopera - k. 197; pismo powódek z dnia 24 stycznia 2014 r. - k. 61)

W dniu 17 stycznia 2014 r. pozwany wystawił względem powódek fakturę VAT na kwotę 3.952 zł z tytułu rozliczenia końcowego wynikającego z protokołu odbioru. Powódka K. S. (1) zakwestionowała zasadność wystawionej faktury. W korespondencji elektronicznej kierowanej do pozwanego stwierdziła, iż w jej ocenie przeprowadzony pomiar lokalu mieszkalnego został wykonany błędnie, a do tego był oparty na nieaktualnej już normie budowlanej PN-70, innej niż ta, na której oparto projekt budowlany całego budynku.

W odpowiedzi pozwany podtrzymał swoje stanowisko i wskazał, że powierzchnia lokalu tylko wstępnie wynosiła 74,80 m². Pomiary powykonawcze wykonane według normy PN-70B- (...) wykazały jednak, iż rzeczywista powierzchnia lokalu to 75,84 m², stąd też powódki winny dopłacić mu cenę odpowiadającą zwiększonej o 1,04 m² powierzchni.

(dowody: faktura VAT z dnia 17 stycznia 2014 r. - k. 63v.; korespondencja elektroniczna stron - k. 27v., 62-63, 153-155, 157-164; pismo dewelopera z dnia 29 stycznia 2014 r. - k. 64)

Aktem notarialnym z dnia 21 stycznia 2014 r. pozwani ustanowili na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. służebność przesyłu sieci gazowej.

(dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 21 stycznia 2014 r. - k. 313-315)

W dniu 30 stycznia 2014 r. pozwany przesłał powódce K. S. (1) pocztą elektroniczną rozliczenie końcowe zleconych dodatkowych prac wykończeniowych lokalu. Powódka zakwestionowała poprawność sporządzonego rozliczenia oraz zarzuciła pozwanemu, iż nie powiadomił jej o stawkach za usługi budowlane przed rozpoczęciem prac. W późniejszym

terminie powódka zażądała od pozwanego, by do czasu podpisania aktu notarialnego wszystkie prace dodatkowe zostały już zakończone, wadliwy towar został wymieniony na właściwy, a na wszelkie usługi i materiały zostały wystawione faktury VAT.

(dowody: rozliczenie końcowe - k. 65; korespondencja elektroniczna między stronami - k. 66-68 v., 69 v.-70)

Pismem z dnia 4 lutego 2014 r. pozwany zawiadomił powódki, iż na dzień 7 lutego 2014 r. planowane jest spotkanie u notariusza w celu zawarcia umowy przeniesienia własności mieszkania. Jednocześnie wezwał powódki do dopłaty do ceny mieszkania kwoty 3.952 zł za dodatkowy 1,04 m² powierzchni lokalu.

(dowód: pismo dewelopera z dnia 4 lutego 2014 r. - k. 69, 116-117)

W dniu 5 lutego 2014 r. pozwany rozpoczął proces sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...).

(dowód: wypis aktu notarialnego - k. 200-201)

W dniu 7 lutego 2014 r. powódki i pozwany stawili się w kancelarii notariusz J. C. w T.. W trakcie spotkania okazało się, że dostarczony przez pozwanego notariuszowi rzut mieszkania nie uwzględnia wszystkich dokonanych zmian budowlanych, m.in. nie ujawniono w nim dodatkowo wybitego okna i zamontowanego kominka. Ponadto metraż mieszkania zaprezentowany w okazanych dokumentach projektowych różnił się od zadeklarowanego w umowie przedwstępnej o ponad 1 m². Powódki zarzuciły również, iż do dnia stawienia się u notariusza pozwany nie zakończył prac adaptacyjnych w lokalu. Wszystkie wyżej wskazane kwestie poróżniły strony, które postanowiły o przełożeniu terminu podpisania umowy stanowczej.

(dowody: zeznania powódki K. S. (1) – k. 317-319 v.; zeznania świadka J. C. – k. 131v.-132v.)

Po spotkaniu u notariusza powódki postanowiły poszukać pomocy przy ustaleniu powierzchni mieszkania. W tym celu K. S. (2) udała się do (...) Izby Inżynierów Budownictwa w G.. Na miejscu uświadomiono jej, że budynek, w którym znajduje się jej lokal, został wybudowany niezgodnie z prawem i aktualnie – za sprawą wyodrębnienia dodatkowych lokali mieszkalnych – stanowi on w istocie budynek wielorodzinny a nie jednorodzinny. Informacja ta została potwierdzona w Starostwie Powiatowym w T.. Po wykryciu wady lokalu powódki udały się do notariusz J. C. w celu poinformowania o poczynionych ustaleniach.

(dowody: zeznania powódki K. S. (1) – k. 317-319 v.; zeznania świadka J. C. – k. 131v.-132 v.)

Pismem z dnia 12 lutego 2014 r. pozwany poinformował powódki, iż na dzień 28 lutego 2014 r. planowane jest drugie spotkanie u notariusza.

(dowód: pismo dewelopera z dnia 12 lutego 2014 r. - k. 322)

W dniu 25 lutego 2014 r. powódki poinformowały pozwanego drogą elektroniczną, że odstępują od umowy przedwstępnej sprzedaży z jego winy, bowiem nie wywiązał się on z zapisów zawartej umowy, a działania pozwanego noszą znamiona oszustwa.

(dowód: wiadomość e-mail z dnia 25 lutego 2014 r. - k. 72 v.)

W dniu 28 lutego 2014 r. powódki i pozwany ponownie stawili się w kancelarii notarialnej J. C. w T.. Powódki poinformowały pozwanego, iż nie kupią mieszkania obciążonego wadą prawną, jak też w dalszym ciągu nie zamierzają zapłacić pozwanemu za dodatkowo wykazaną powierzchnię lokalu. Z kolei pozwany oznajmił, że z jego strony również nie ma zgody na zawarcie umowy stanowczej, bowiem powódki nie uregulowały jeszcze wszystkich należności z tytułu zleconych przez siebie prac adaptacyjnych. W tym stanie rzeczy notariusz zaproponowała stronom rozwiązanie umowy przedwstępnej. Strony zgodziły się na takie rozwiązanie, a pozwany zobowiązał się do zwrotu powódkom wszelkich należności.

(dowody: zeznania powódki K. S. (1) – k. 317-319 v.; zeznania powódki K. S. (2) – k. 319 v.; zeznania świadka J. C. – k. 131 v.-132 v.; fragmenty zeznań pozwanego W. L. (1) – k. 316-316 v., 319 v.-320, 344 v.-348)

Pismem z dnia 10 marca 2014 r. pozwany poinformował powódki, że pozwani odstępują od umowy przedwstępnej z uwagi na dwukrotną nieobecność powódek u notariusza w celu podpisania umowy stanowczej.

(dowód: pismo pozwanego z dnia 10 marca 2014 r. - k. 74, 119-120)

W dniu 9 kwietnia 2014 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w T. dokonał kontroli stanu technicznego lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się na parterze budynku D szereg 4, położonego w T. przy ul. (...). W protokole z kontroli odnotowano, iż w lokalu występują usterki i niedoróbki, niemniej jednak nie podlegają one pod kompetencje nadzoru budowlanego w myśl ustawy Prawo budowlane.

(dowód: protokół kontroli z dnia 9 kwietnia 2014 r. - k. 190-191,212-213)

W dniu 3 czerwca 2014 r. powódki przekazały lokal pozwanemu. W protokole przekazania sporządzono spis materiałów budowlanych i wyposażenia znajdującego się w mieszkaniu. Powódki odmówiły oddania niewykorzystanych przez nie materiałów budowlanych w komis. Chciały zwrócić materiały deweloperowi wraz z mieszkaniem. Pozostając jednak w przekonaniu, iż protokół odbioru zawiera wyłącznie spis znajdujących się w mieszkaniu materiałów, powódka K. S. (1) podpisała zgodę na oddanie przedmiotowych materiałów w komis.

Jednocześnie powódki odmówiły zaakceptowania przedstawionego przez pozwanego rozliczenia prac adaptacyjnych, wskazując, iż prace te w znaczniej mierze nie zostały wykonane. Na spotkaniu pozwany zapewnił powódki, iż nie chce od nich już żadnych pieniędzy. Strony uzgodniły również, że deweloper odda pieniądze wpłacone przez powódki do 3 lipca 2014 r.

(dowody: protokół odbioru z dnia 3 czerwca 2014 r. - k. 75-75v., 84; płyta CD z nagraniem rozmów toczących się podczas zdawania lokalu mieszkalnego przez powódki - k. 152; rozliczenie prac adaptacyjnych i materiałów budowlanych - k. 205)

Tego samego dnia, tj. 3 czerwca 2014 r., pozwany wystawił względem powódek notę księgową na kwotę 30.319,20 zł, stanowiącą karę umowną naliczoną w związku z odstąpieniem od umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu z winy kupujących.

(dowód: nota księgowa - k. 76 v., 122)

W dniu 1 lipca 2014 r. strony dokonały rozliczeń co do niespornych kwot. Pozwani zgodzili się zwrócić powódkom część wpłaconych przez nie pieniędzy, tj. z uiszczonej ceny mieszkania w kwocie 299.240 zł pozwani zgodzili się zwrócić powódkom 268.920 zł, a z opłaconych kosztów materiałów budowlanych w kwocie 29.801 zł zgodzili się zwrócić 22.327,27 zł.

(dowody: oświadczenia stron - k. 231, 233; korekty faktur VAT - k. 234-246)

Wykonując poczynione ustalenia, w dniu 7 lipca 2014 r. pozwany wpłacił na rachunek powódki K. S. (1) kwotę 22.327,27 zł oraz kwotę 150.000 zł. Natomiast w dniu 11 lipca 2014 r. wpłacił dodatkowo kwotę 118.920 zł.

(dowody: potwierdzenia wykonania przelewów - k. 77-78v.)

W związku z faktem, iż pozwany zwrócił część wpłaconych pieniędzy na poczet przyrzeczonego lokalu mieszkalnego, w dniu 16 lipca 2014 r. powódka K. S. (3) dokonała wcześniejszej spłaty kredytu. Suma wszystkich kosztów bankowych związanych z zaciągnięciem, obsługą oraz wcześniejszą spłatą kredytu hipotecznego wyniosła 8.280,51 zł. Złożyły się na nią: częściowe koszty ubezpieczenia kredytu w kwocie 750,77 zł (4.875 zł ubezpieczenia - 4.124,23 zł zwrotu przez bank z tytułu wcześniejszej spłaty), spłacone odsetki w kwocie 4.282,76 zł, koszty monitów związanych z opóźnieniem

w zawarciu aktu notarialnego w kwocie 240 zł, koszty kontroli nieruchomości oraz kontroli terenu budowy w kwocie 600 zł, koszt wcześniejszej spłaty kredytu w kwocie 2.857,75 zł oraz koszt wydania zaświadczenia bankowego w kwocie 300 zł.

(dowody: umowa kredytu mieszkaniowego własny kąt hipoteczny z dnia 31 października 2013 r. - k. 28-30; dokument kasowy banku - k. 30 v.; zaświadczenie bankowe - k. 73; historia operacji na kontrakcie kredytowym - k. 79-79 v.; dokument kasowy banku - k. 80)

Wszelkie koszty związane z planowanym zakupem mieszkania, tj. koszt wkładu własnego, koszt uzyskania kredytu hipotecznego, koszt zaliczek na materiały budowlane, koszt zakupu mebli kuchennych itd. były każdorazowo ponoszone przez K. S. (1) i K. S. (2) po połowie.

(dowód: oświadczenie powódek - k. 141)

Pismami z 12 września 2014 r. i 12 maja 2015 r. pozwany wezwał powódki do odbioru materiałów oddanych – jego zdaniem - w komis.

(dowód: pisma pozwanego - k. 130, 224, 225)

Pismem z dnia 30 września 2014 r. pełnomocnik powódek wezwał pozwanego do zapłaty wszystkich kosztów poniesionych przez powódki w związku z zawarciem przez nie umowy przedwstępnej zakupu lokalu, która nie zakończyła się podpisaniem umowy stanowczej z winy dewelopera, tj. o zapłatę kwoty 70.750,16 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 lipca 2014 r. do dnia zapłaty. Jednocześnie pełnomocnik w imieniu powódek podważyły skuteczność i zasadność naliczenia przez dewelopera kary umownej w kwocie 30.319,20 zł.

W odpowiedzi pełnomocnik pozwanych odrzucił żądania strony powodowej.

(dowody: korespondencja stron - k. 82-83)

Ponieważ wiadomość elektroniczna powódek z dnia 25 lutego 2014 r., informująca o wypowiedzeniu przez nie umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu, została skierowana wyłącznie do skrzynki pocztowej pozwanego, w dniu 15 grudnia 2015 r. powódki wystosowały pismo, adresowane do obojga pozwanych, w którym poinformowały o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 16 września 2013 r. oraz umowy rezerwacyjnej z dnia 10 września 2013 r. - z wyłącznej winy pozwanych.

(dowód: pismo powódek - k. 169-170)

W dniu 6 listopada 2014 r. inspektor nadzoru budowlanego Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w T. T. R. wraz ze starszym specjalistą B. Ż. przeprowadzili ponowną kontrolę budynków mieszkalnych przy ul. (...). W trakcie kontroli ujawniono, iż każdy ze sprawdzanych budynków mieszkalnych, który w dniu odbioru posiadał 8 wyodrębnionych lokali mieszkalnych (po 2 w każdym segmencie), aktualnie ma ich 12 (po 3 w każdym segmencie). Pozwany złożył oświadczenie do protokołu kontrolnego, iż z uwagi na brak chętnych do zakupu lokali dwupoziomowych, w grudniu 2013 r. zdecydował się na wyodrębnienie z tychże lokali dwóch lokali jednopoziomowych.

(dowód: protokół kontrolny inspektora nadzoru budowlanego – k. 272-273, 280-281)

Składając wyjaśnienia (...) Wojewódzkiemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w G. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w T. L. L. wskazał, iż w jego ocenie zwiększenie ilości lokali mieszkalnych w jednorodziennym budynku mieszkalnym o zabudowie szeregowej niezgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym nie wymaga podjęcia jakichkolwiek działań w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.

(pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w T. z dnia 27 listopada 2014 r. - k. 282)

Sąd zważył, co następuje.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie tych dokumentów złożonych do akt sprawy, których poza dokumentem wypowiedzenia umowy przez pozwanych z winy powódek, prawdziwości ani autentyczności nie zakwestionowała żadna ze stron i jako takie Sąd uznał je za miarodajne. Z przyczyn wskazanych w dalszej części uzasadnienia, oświadczenie pozwanych o odstąpieniu od umowy Sąd uznał za nieprawdziwe. Sąd pominął przedstawione mu dokumenty prywatne, które były pozbawione podpisów stron (k. 74v., 121, 167).

Sąd dał w całości wiarę zeznaniom powódek, pozwanej, oraz świadków J. C., A. M., M. B. i B. F., bowiem zeznania tych osób są spójne – zarówno same ze sobą, jak i ze sobą wzajemnie – logiczne, a także pozostające w zgodzie z treścią pozostałych środków dowodowych zaprezentowanych w sprawie.

Zaprezentowany przez powódki ciąg wydarzeń jest prawdopodobny, pozostaje chronologicznie poprawny, koresponduje ze wszystkimi dokumentami zawartymi w aktach sprawy, a także znajduje potwierdzenie w zeznaniach świadków. Pomijając to, że powódki miały trudności w określeniu kwoty, którą dotychczas przekazały wykonawcy mebli kuchennych, należy stwierdzić, że powódki rzeczowo odpowiadały na każde zadane im pytanie i mimo wielowątkowości oraz złożoności sprawy ani na chwilę nie straciły w niej rozeznanie. Nie gubiły się również w swoich wyjaśnieniach, które artykułowały pewnie i zdecydowanie. Biorąc pod uwagę powyższe Sąd nie miał podstaw, aby zakładać, iż w swoich twierdzeniach powódki mijają się z prawdą.

Inaczej Sąd ocenił zeznania świadka M. K. i pozwanego W. L. (1), które Sąd uznał za wiarygodne tylko w części, tj. w tym zakresie, w jakim pokrywają się one z zeznaniami innych świadków i powódek, a także w jakim korespondują z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie.

Sąd nie dał wiary M. K., iż w trakcie wizyt w lokalu powódki zgłaszały jedynie drobne uwagi o charakterze wykończeniowym, a w protokole odbioru nie ujawniono wad i usterek lokalu, tylko osobiste uwagi powódek. Twierdzenia te nie są wiarygodne na tle innych zaprezentowanych środków dowodowych, w szczególności nagrania rozmowy stron oraz wzajemnej korespondencji elektronicznej.

Zeznania pozwanego należy z kolei uznać za częściowo niekonsekwentne i niezgodne z dołączonymi do sprawy dokumentami, a przez to niewiarygodne odnośnie kwestii spornych.

Sąd nie dał wiary pozwanemu, iż niezachowanie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej było spowodowane dużą ilością zleconych przez powódki prac adaptacyjnych. W danym czasie lokal był już powódkom oddany i pracownicy pozwanego nie mieli do niego dostępu. Pozwany rozpoczął proces zawierania umów przyrzeczonych na lokale z tego budynku mieszkalnego dopiero w dniu 5 lutego 2014 r. Tym samym zapewnienia pozwanego w tej kwestii nie są wiarygodne.

Sąd nie dał również wiary pozwanemu, iż jego pierwotną intencją nie było wybudowanie trzech lokali mieszkalnych w jednym szeregu budynku, a stało się tak wyłącznie dlatego, że na lokale dwupoziomowe nie było ofert zakupu. Wykazany w sprawie stan faktyczny dowodzi wersji przeciwnej. Wątpliwości nasuwa już sam projekt budowlany, w którym przewidziano klatki schodowe na wszystkich trzech poziomach budynku, w tym na poddaszu, które rzekomo miało stanowić integralną część lokalu z pierwszego piętra. Zabieg ten był nieekonomiczny, bowiem znacząco zmniejszał ceną powierzchnię użytkową lokali.

O intencjach pozwanych świadczy dobitniej, iż pozwany nigdy nie wybudował przewidzianych w projekcie schodów wewnętrznych, łączących przedpokój lokalu na pierwszym piętrze z przedpokojem lokalu na poddaszu. Łączenie takie jest wymagane dla lokali dwupoziomowych, bowiem stanowi o integralności różnych części lokalu, położonych na równych poziomach budynku, jak też pozwala na poruszanie się po całym lokalu bez konieczności jego opuszczania i przechodzenia przez klatkę schodową. W budowanym budynku pozwani nie wykonali otworów dla przewidzianych w planie schodów. Zdecydowali się od razu na budowę pełnej litej podłogi poddasza, z góry przewidując, iż do połączenia pierwszego piętra z poddaszem i powstania lokalu dwupoziomowego nigdy nie dojdzie. Dopiero na dzień przed

zawiadomieniem o zakończeniu budowy pozwany przesłał do inspektoratu nadzoru budowlanego poprawiony przez siebie projekt budynku, wnosząc o zaakceptowanie rezygnacji ze schodów lokalu dwupoziomowego. Kiedy otrzymał zgodę na taką zmianę, jeszcze tego samego dnia oddał budynek jako gotowy. Nie sposób zatem przyjąć zapewnień pozwanego, iż wznosił budynek mieszkalny z myślą o dwóch lokalach w segmencie.

Sąd nie dał wiary zapewnieniom pozwanego, jakoby powódki nie zgłaszały zarzutu wady prawnej budynku mieszkalnego, spowodowanej wyodrębnieniem dodatkowych lokali mieszkalnych. Pozwany stwierdził, iż było to niemożliwe, albowiem dodatkowe lokale wyodrębnił dopiero wiosną 2014 r. Kwestia daty wyodrębnienia dodatkowych lokali mieszkalnych nie została na gruncie niniejszego postępowania dostatecznie przez strony udowodniona, niemniej jednak twierdzeniom pozwanego zaprzecza treść zaświadczenia Starosty (...) z dnia 24 grudnia 2013 r. (k. 156). Zaświadczenie to dotyczy wyodrębnienia lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w T., i stwierdza w swej treści wprost, iż lokal ten położony jest na pierwszym piętrze przedmiotowego budynku. Nie ma tu mowy o przynależnym do lokalu poddaszu. Oznacza, że w grudniu 2013 r. deweloper albo rozpoczął już uzyskiwanie zaświadczeń o samodzielności lokali położonych na poddaszu budynku, albo przynajmniej przygotowywał się do tego poprzez wyodrębnianie oddzielnych lokali na parterze i piętrze budynku, pozostawiając poddasze jako nieprzypisane. Tym samym możliwym jest również, że na początku 2014 r. powódki powzięły informację o postępowaniu pozwanego i zgłosiły swój sprzeciw.

Uwzględniając powyższe Sąd odrzucił twierdzenia pozwanego i dał wiarę powódkom, że w lutym 2014 r. uzyskały informację o wadzie prawnej przyrzeczonego lokalu od (...) Izby Inżynierów Budownictwa w G. i niezwłocznie przekazały ją notariuszowi. Potwierdziła to pośrednio sama notariusz, która zeznała, że faktycznie powódki przysły do niej niezależnie od umówionych terminów.

Sąd nie dał wiary pozwanemu co do opisywanych przez niego okoliczności odstąpienia od umowy. W piśmie skierowanym do powódek w dniu 10 marca 2014 r. (k. 119) wskazał, że odstępuje od umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego, bowiem powódki dwukrotnie nie stawiały się na wyznaczony termin podpisania aktu notarialnego. Stanowisko takie było podtrzymywane przez stronę pozwaną w procesie. Dopiero po złożeniu zeznań przez notariusz, która potwierdziła, iż na wyznaczone terminy stawiały się obie strony, pozwany zeznał, iż w piśmie odstępującym od umowy musiała wystąpić omyłka pisarska, bo prawdziwym powodem odstąpienia od umowy była odmowa powódek zapłaty ceny lokalu. Z okoliczności sprawy wynika, iż pismo pozwanego o wypowiedzeniu umowy nie było oparte na żadnej podstawie faktycznej, a jedynie służyło naliczeniu kary umownej, tak aby pozwany nie był zobowiązany do zwrotu powódkom równowartości wszystkich należności przez nie wpłaconych.

Strony zgodnie potwierdziły, iż w zawarły umowę przedwstępną sprzedaży lokalu, jednakże zasadniczo różniły się w kwestii przyczyn niezawarcia umowy przyrzeczonej i skutkach z tego wynikających.

Powódki twierdziły, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z wyłącznej winy pozwanych, bowiem żądali oni zapłaty za większy metraż niż wynikało to z umowy przedwstępnej, próbowali sprzedać lokal obarczony wadą prawną, przekroczyli umowny termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, dostarczyli notariuszowi niewłaściwą dokumentację projektową, nie przesunęli śmietnika, a także nie usunęli usterek budowlanych w przyrzeczonej lokalu. Poza ostatnim zarzutem, który nie był przedmiotem sporu, uznając zarzuty powódek za zasadne, Sąd uznał ich oświadczenie o odstąpieniu od umowy za skuteczne, wskutek czego pozwani winni im zwrócić wszystkie poniesione przez nie koszty.

Strona pozwana stanęła natomiast na stanowisku, że do zawarcia umowy stanowczej nie doszło z wyłącznej winy powódek, bowiem bezpodstawnie kwestionowały one metraż mieszkania ujawniony w zaświadczeniu o samodzielności lokalu i odmawiały dopłaty do ceny mieszkania. Ponadto powódki nie rozliczyły się ze zleconych deweloperowi prac adaptacyjnych lokalu. Biorąc pod uwagę zaistniałą sytuację, to pozwani wypowiedzieli umowę przedwstępną, równolegle naliczając powódkom karę umowną za odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej. Ponieważ oświadczenie pozwanych o odstąpieniu było wcześniejsze, powódki nie mogły już skutecznie odstąpić od umowy.

Sąd uznał za trafne stanowisko powódek, przyjmując że powództwo co do zasady zasługuje na uwzględnienie.

Odnosnie charakteru wiążącego strony postępowania stosunku prawnego, Sąd wskazuje na nietrafne stanowisko, iż między stronami istniały dwa oddzielne stosunki prawne – umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz umowa wzajemna o roboty wykończeniowe w lokalu. Niezależność tych umów akcentowała zwłaszcza strona pozwana. Sąd uznał jednak, że treść umowy z dnia 16 września 2013 r. przesądza o tym, iż umowa o prace wykończeniowe stanowi element umowy przedwstępnej. § 3 ust. 4 c) umowy stanowi, że cena przyrzeczonego lokalu może ulec zmianie na skutek zmian standardu wykończenia lokalu, zleczanych pisemnie przez kupującego. Ponadto § 10 ust. 4 umowy zastrzega, że koszty indywidualizacji mieszkania zostaną doliczone do jego ceny. Z powyższych zapisów umownych wynika, iż koszty prac wykończeniowych stanowią integralną część ceny przyrzeczonego mieszkania i bezpośrednio rzutują na jej ostateczną wysokość. Tym samym niemożliwym byłoby sfinalizowanie umowy przedwstępnej bez rozliczenia umowy wzajemnej o roboty budowlane. Obie umowy dzielą ze sobą przedmiotowo istotne składniki treści czynności prawnej. Należy zatem uznać, że istniejący między stronami stosunek prawny ma charakter mieszany, a niewykonanie jednej części stosunku prawnego warunkuje powstanie roszczeń o niewykonanie drugiej.

O takim też stosunku świadczy zachowanie samych stron. Trzeba podkreślić, że pozwany usprawiedliwił opóźnienie w podpisaniu aktu notarialnego faktem, iż prace adaptacyjne nie zostały jeszcze wykonane, a na spotkaniu u notariusza w dniu 28 lutego 2014 r. odmówił podpisania aktu notarialnego z uwagi na nieuregulowanie przez powódki należności za prace wykończeniowe. Oznacza to, że pozwany sam traktował umowę o prace adaptacyjne jako integralną część umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu.

Zdaniem pozwanego to on pierwszy dokonał skutecznego wypowiedzenia umowy przedwstępnej, odbierając tym samym taką możliwość stronie przeciwnej. Sąd nie zgodził się z tym stanowiskiem.

Pismo pozwanego datowane jest na dzień 10 marca 2014 r. Tymczasem z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, iż już w dniu 25 lutego 2014 r. powódki poinformowały pozwanego drogą elektroniczną, iż odstępują od umowy przedwstępnej z dnia 16 września 2013 r. z winy pozwanych. Co prawda wiadomość została wysłana wyłącznie na skrzynkę pocztową pozwanego, to jednak należy uznać, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało złożone obu stronom, bowiem od chwili podpisania umowy przez wszystkie etapy jej realizacji W. L. (1) reprezentował swoją żonę K. L. wskutek udzielonego mu pełnomocnictwa, którego skuteczności strony nie kwestionowały. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało powtórzone przez powódki na spotkaniu u notariusza w dniu 28 lutego 2014 r., gdzie pozwany zgodził się na takie odstąpienie i zwrot pieniędzy. Niczym nieuzasadnione jest zatem twierdzenie, iż to strona pozwana pierwsza dokonała wypowiedzenia umowy przedwstępnej.

Po drugie, oświadczenie o odstąpieniu od umowy musi być oparte na konkretnej przyczynie. Wbrew temu wymogowi, w oświadczeniu pozwanego z dnia 10 marca 2014 r. podano nieprawdziwą informację, jakoby powódki nie stawiły się na umówione u notariusza spotkanie. Ponieważ sam pozwany przyznał, iż była to okoliczność nieprawdziwa, oznacza to że odpadła podstawa faktyczna uzasadniająca odstąpienie od umowy przez pozwanych.

Po trzecie, nawet jeżeli uznać by, że prawdziwą intencją pozwanych było odstąpienie od umowy z uwagi na okoliczność, iż powódki odmówiły dopłaty do ceny mieszkania, to i tak oświadczenie takie należałoby uznać za nieskuteczne, bowiem zobowiązanie, którego zapłaty domagali się pozwani wynikało z klauzuli niedozwolonej (o czym niżej), a tym samym nie obciążało kupujących. W konsekwencji nie zaistniała przesłanka z § 5 ust. 3 umowy przedwstępnej, uprawniająca pozwanych do odstępowania od tejże umowy.

Uwzględniając powyższe należy uznać, że deweloper nie miał podstaw do odstąpienia od umowy przedwstępnej. Tym samym naliczona przez niego kara umowna nie znajduje oparcia w zapisach umowy i jest niezasadna.

Odmienne należy ocenić oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej złożone przez powódki. Nie ma przy tym kluczowego znaczenia, które ze złożonych przez powódki oświadczeń było jako pierwsze złożone skutecznie, czy oświadczenie elektroniczne z dnia 25 lutego 2014 r., ustne z dnia 28 lutego 2014 r., czy też pisemne z dnia 15 grudnia 2015 r. Wszystkie te oświadczenia oparte były bowiem o te same okoliczności, a wobec braku skutecznego wypowiedzenia umowy przez pozwanych, wszystkie zostały złożone w terminie.

Powódki złożyły oświadczenie o odstąpieniu od umowy na podstawie wielu okoliczności, mających być efektem okoliczności, za które pozwani ponoszą odpowiedzialność. W ocenie Sądu wszystkie podniesione przez powódki zarzuty były zasadne, a każdy z nich mógł stanowić samodzielną i skuteczną przyczynę odstąpienia od umowy z dnia 16 września 2013 r., bowiem wypełniał dyspozycję § 8 ust. 1 umowy przedwstępnej.

Pozwani przekroczyli umowny termin do zawarcia umowy przyrzeczonej. § 7 ust. 1 umowy przewidywał, iż notarialne przeniesienie własności przyzręczonego mieszkania nastąpi do dnia 30 grudnia 2013 r. Ponieważ powódkom zależało na czasie, wielokrotnie zwracały się do pozwanego o wyznaczenie terminu podpisania aktu notarialnego. Żądania były jednak ignorowane. Gdy zakreślony w umowie termin już minął, powódki zaproponowały zawarcie aktu umowy stanowczej u innego notariusza, jednak pozwani nie przystali na taką propozycję. Jako przyczynę niedochowania terminu wskazali opóźnienie w zakończeniu prac adaptacyjnych zleconych przez powódkę. W okresie późniejszym wskazali również na konieczność ustanowienia na nieruchomości wspólnej służebności przesyłu. Powódki słusznie uznały, iż wskazane przez pozwanych okoliczności nie są usprawiedliwieniem dla przekroczenia terminu umownego, i że w pełnym zakresie obciążają pozwanych.

Odnosząc się do argumentu o niedokończonych pracach adaptacyjnych należy zwrócić uwagę, iż od 19 grudnia 2013 r. przyrzeczony lokal mieszkalny pozostawał we władaniu powódek, a pracownicy pozwanego nie starali się o dostęp do lokalu. Nie mogło być zatem mowy o opóźnieniu wynikającym z ilości zleconych przez powódki prac wykończeniowych. Jeżeli chodzi natomiast o ustanowienie służebności przesyłu, to pozwani, jako profesjonaliści, powinni zdawać sobie sprawę z konieczności uregulowania kwestii prawnych dotyczących sieci przesyłowych i pozostawić sobie wystarczający czas na załatwienie spraw z tym związanych. Niedopatrzienia w tym zakresie obciążają wyłącznie pozwanych. Nie mogą one być uznane za okoliczność nadzwyczajną, bowiem co najmniej od końca 2011 r. pozwani dysponowali projektem budowy, wraz z dokumentacją dotyczącą gruntu. Powódki miały zatem prawo odstąpić od zawartej umowy przedwstępnej z uwagi na niedochowanie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, będące wyłączną winą pozwanych.

Okolicznością uzasadniającą odstąpienie od umowy była wadliwa lokalizacja śmietnika. Integralną częścią umowy przedwstępnej był jej załącznik nr 2 w postaci planu zagospodarowania nieruchomości. Przewidywał on, że każdy segment wznoszonego budynku będzie posiadał własny śmietnik, usadowiony przy wejściu do klatki schodowej. Na skutek wejścia w życie z dniem 1 lipca 2013 r. ustawy z dnia 1 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw oraz za rzekomą (nie wykazaną) namową pozostałych użytkowników budynku, pozwany zdecydował się samowolną zmianę planu zagospodarowania nieruchomości, poprzez zastąpienie kilku przykłatkowych śmietników jednym dużym, posadowionym przy ogrodzeniu ogródka powódek. Powódki od początku sprzeciwiały się takiemu działaniu pozwanego. Uzależniały wręcz podpisanie umowy przyrzeczonej od zmiany lokalizacji śmietnika. Determinacja powódek była spowodowana nie tylko względami estetycznymi, ale także zdrowotnymi, albowiem K. S. (2) choruje na astmę. Pozwany początkowo zobowiązał się do przestawienia śmietnika, później jednak stwierdził, iż nie jest to możliwe, z uwagi na brak zgody właściciela sąsiadującego sklepu. Ostatecznie pozwany przesunął śmietnik o jeden metr od ogrodzenia powódek. Powódki słusznie uznały, że działanie pozwanego było pozorne i w żaden sposób nie przywracało stanu przewidzianego w planie zagospodarowania nieruchomości. Plan zagospodarowania nieruchomości stanowił integralną część umowy przedwstępnej, nie była zatem możliwa jednostronna zmiana jego postanowień. Jeżeli faktycznie celem pozwanego było ułatwienie segregacji odpadów przez mieszkańców budynku, to powinien on albo uzyskać zgodę wszystkich właścicieli lokali, którzy zawarli umowy przedwstępne, albo pozostawić tę kwestię do rozważenia zawiązującej się wspólnocie mieszkaniowej.

Z pewnością jednak pozwany nie miał uprawnień do jednostronnej modyfikacji planu zagospodarowania nieruchomości. Tzw. ustawa śmieciowa weszła w życie w dniu 1 lipca 2013 r., a więc przed podpisaniem umowy rezerwacji i umowy przedwstępnej. Pozwany nie może zatem powołać się na okoliczność od niego niezależną, uzasadniającą jednostronną zmianę planu zagospodarowania terenu, wszakże winien skutki tej ustawy przewidzieć przy podpisaniu umowy z powódkami.

Okolicznością uzasadniającą odstąpienie od zawartej umowy przedwstępnej była wada prawna przyrzeczonego lokalu mieszkalnego. Pozwani uzyskali pozwolenie na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Takie też budynki były przewidziane dla terenu, na którym odbywała się przedmiotowa budowa, przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta T.. W zgłoszonym przez siebie projekcie budowlanym pozwany zadeklarował przestrzeganie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wybudowanie budynku, w którym każdy segment będzie miał po dwa lokale mieszkalne. Niemniej jednak już w trakcie prowadzenia prac budowlanych pozwany dokonał zmian w projekcie, a następnie doprowadził do wyodrębnienia w każdym segmencie budynku trzech lokali mieszkalnych, zamiast pierwotnie planowanych dwóch. Zdaniem pozwanego, podzielanym przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w T., dokonane zmiany stanowiły jedynie nieistotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego i nie wymagały decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Sąd nie podziela tego stanowiska i uznaje, że wykonana przez pozwanych budowa jest niezgodna z prawem.

Art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane stanowi, że ilekroć w ustawie jest mowa o budynku mieszkalnym jednorodzinnym, to należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Swoim działaniem pozwani doprowadzili do wyodrębnienia 3 lokali mieszkalnych, przez co wzniesiony przez nich budynek utracił przymiot budynku jednorodzinnego. Art. 36a ust. 1 ustawy Prawo budowlane przewiduje natomiast, że istotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Pozwani takiej decyzji nie otrzymali. Udzielone im pozwolenie na budowę przewiduje, że inwestycja dotyczy jednorodzinnych budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej.

Nawet jednak, gdyby podzielić pogląd, iż wprowadzone przez pozwanych zmiany projektu budowlanego mają charakter nieistotny, to i tak okoliczność ta nie zwolniłaby pozwanych z obowiązku uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Z art. 36a ust. 5 pkt 7 ustawy Prawo budowlane wynika bowiem, że nieistotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę i jest dopuszczalne, o ile nie dotyczy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie wymaga uzyskania opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, wymaganych przepisami szczególnymi. Działania pozwanych wprost naruszyły wymagania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stąd też nie ma wątpliwości, iż w danym przypadku decyzja o zmianie pozwolenia na budowę była konieczna.

W świetle powyższego należy uznać, iż budynek mieszkalny, w którym znajduje się przyrzeczony powódkom lokal, obciążony jest wadą prawną. Strona pozwana stanęła na stanowisku, że nawet gdyby tak było, to kwestia ta nie dotyczy powódek, bowiem lokal znajduje się na parterze budynku, a przekształcenia dotyczą lokalu dwupoziomowego, znajdującego się na pierwszym piętrze i poddaszu.

W ocenie Sądu takie rozumowanie jest błędne, a wskazana wada budynku dotyczy wszystkich właścicieli lokali w budynku. Oczywiście jest, iż komfort korzystania z budynku jest mniejszy, gdy w segmencie zamieszkują trzy rodziny, a nie dwie. Poważniejszym jednak skutkiem jest potencjalna szkoda, na którą narażona jest wspólnota mieszkaniowa budynku obciążonego wadą prawną, przez co sami właściciele lokali. Przypadki zawyżania przez deweloperów liczby lokali mieszkalnych w budynkach jednorodzinnych są aktualnie wnikliwie badane przez organy administracji publicznej i sądy administracyjne. Nie można wykluczyć, iż w przyszłości zapadnie decyzja nakazująca przywrócenie w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w T. stanu zgodnego z prawem. Skutkować to może konsekwencjami natury finansowej, związanymi z koniecznością przebudowy budynku (konieczność wybudowania schodów wewnętrznych,

poniesienie kosztów zamknięcia księgi wieczystej dla trzeciego lokalu), co obarczyłyby wspólnotę mieszkaniową budynku, czyli również powódki.

Fakt istnienia wady prawnej wybudowanego przez pozwanych budynku mieszkalnego oznacza w pierwszej kolejności to, iż wprowadzili oni powódki w błąd co do przedmiotu umowy przedwstępnej, a w dalszej kolejności również to, że nie wywiązali się z obowiązku przewidzianego w § 1 ust. 2 zawartej umowy, gdzie zobowiązali się do wybudowania budynku mieszkalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W takim stanie rzeczy powódki miały prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej z powodu okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą pozwani.

Ostatnią, choć jedną z najsilniej podnoszonych przez stronę powodową okoliczności, które legły u podstaw odstąpienia przez nią od umowy przedwstępnej z winy pozwanych, było domaganie się przez nich od powódek dopłaty do ceny mieszkania należność za wykazaną przy pomiarach powykonawczych powierzchnię mieszkania nie uwzględnioną w umowie, pod rygorem odstąpienia od zawarcia umowy stanowczej. Powódki zakwestionowały zarówno rzetelność przeprowadzonych pomiarów, jak i zapis umowny pozwalający pozwanym na jednostronne zwiększanie ceny mieszkania.

Łącząca strony umowa przedwstępna została zawarta w dniu 16 września 2013 r., czyli 17 dni po zgłoszeniu przez pozwanego zakończenia prac budowlanych w budynku. Przy zawarciu umowy pozwani wiedzieli zatem jaką powierzchnię użytkową ma lokal oferowany powódkom. Potwierdza to też treść samej umowy, w której wskazano, iż lokal ma powierzchnię 74,80 m² i zostanie im sprzedany za cenę 284.240 zł brutto. Podane wartości stanowią elementy istotne umowy i jako takie wiązały strony.

Niemniej jednak w § 3 ust. 4 b) umowy przewidziano klauzulę umożliwiającą pozwanym dokonanie korekty ustalonej już ceny mieszkania. Zapis ten przewidywał, iż cena lokalu może ulec zmianie na skutek zmiany powierzchni wybudowanego lokalu w granicach +/- 3% w stosunku do powierzchni wyjściowej, przy założeniu, że cena stanowić będzie iloczyn obmiaru powykonawczego i stawki 3.800 za metr kwadratowy. Oznacza to, że pozwani zagwarantowali sobie prawo do jednostronnej zmiany istotnego elementu umowy, na wypadek gdyby jej przedmiot okazał się inny deklarowany. Wskutek działań pozwanych taki stan rzeczy zaistniał po zawarciu umowy, wszakże wnosząc o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali pozwany wskazał, iż dokonane pomiary powykonawcze wykazały, iż lokal powódek ma powierzchnię użytkową 75,84 m². W ocenie pozwanego zaświadczenie o samodzielności lokalu jest dokumentem urzędowym, w związku z czym powódki nie mogą podważać wykazanej powierzchni lokalu mieszkalnego, ergo winny więc dopłacić cenę za 1,04 m², czyli 3.952 zł.

Powierzchnia użytkowa lokalu wskazana w zaświadczeniu Starosty (...) o samodzielności lokalu nie była wiążąca pod tym względem ani dla powódek ani dla Sądu. Istotą zaświadczenia o samodzielności lokalu nie jest potwierdzanie jego powierzchni, lecz stwierdzanie cech samodzielności. W korespondencji kierowanej do powódki K. S. (1) pracownik Starostwa Powiatowego w T. przyznał, że kwestia powierzchni lokalu pozostaje poza zainteresowaniem organów administracji i nie jest przez nie badana. Nie można zatem uznać, by podane przez pozwanych wartości, które zostały powielone przez Starostę w zaświadczeniu, wiązały powódki.

Jednostronną następczą zmianę metrażu lokalu, za który pozwani domagali się zapłaty, Sąd uznał za nieuprawnioną. Na obecnym etapie rozwoju techniki nie można uznać, że nie jest możliwa do jednoznacznego ustalenia powierzchnia użytkowa lokalu w istniejącym budynku. Jeśli jako profesjonaliści pozwani zobowiązali się sprzedać konsumentom lokal, który w późniejszym czasie, zgodnie z umową, mieli dostosować do upodobań powódek pod względem usytuowania ścian działowych, winni w umowie przewidzieć ostateczną powierzchnię lokalu. Skoro w umowie bardzo dokładnie (do setnych metra) określono, jak wskazał pozwany, powierzchnię "wstępną" istniejącego lokalu, to znaczy, iż powierzchnia ta była do ustalenia także w na podstawie dokumentacji projektowej, w której wskazano grubość ścian. Brak jest racjonalnego wytłumaczenia innych wymiarów w rzeczywistości. Zapis umowny umożliwiający pozwanym naliczenie należności za dodatkowy metraż mieszkania należy uznać za jednostronne uprawnienie do zmiany, bez ważnej przyczyny, istotnych cech świadczenia, czyli za klauzulę niedozwoloną wyrażoną w art. 3853 pkt. 19 k.c.

Podobna ocena dotyczy regulacji umownej umożliwiającej pozwanym jednostronną zmianę ceny przyrzeczonego lokalu. Zapis taki stanowi uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy, bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy, czyli jest klauzulą niedozwoloną wyrażoną w art. 3853 pkt. 20 k.c. Nie ma co do tego wątpliwości także Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, który od wielu lat zakazuje deweloperom zastrzegania w umowach możliwości zmiany ceny mieszkania, jeżeli po zakończeniu budowy okazałoby się, że powierzchnia sprzedawanego lokalu uległa powiększeniu (por. wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 9 września 2004 r., sygn. XVII Amc 12/04; wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 31 października 2008 r., sygn. XVII Amc 45/08). Co warte podkreślenia, przywołane wyroki dotyczą zapisów umownych o wiele mniej dotkliwych dla konsumentów niż regulacje zawarte w umowie pozwanych. Umowy deweloperskie, których zapisy zakwestionowano, przewidywały bowiem ewentualną korektę ceny przy różnicy metrażu przekraczającej 3%, natomiast pozwani w niniejszej sprawie domagali się wyrównania ceny przy wystąpieniu jakiegokolwiek odchylenia od wartości wyjściowej.

Zgodnie z art. 3851 § 1 zd. 1 k.c. postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). W konsekwencji wyżej poczynionych rozważań Sąd uznał, iż § 3 ust. 4 b) stanowi niedozwolony zapis umowny, który nie wiązał powódek. Tym samym pozwani nie mieli podstaw do domagania się od kupujących, aby pod rygorem niezawarcia umowy przyrzeczonej, dopłaty do ceny mieszkania za zwiększony metraż. Uzależnianie przez pozwanych zawarcia umowy przyrzeczonej od spełnienia żądań pozwanych wynikających z niedozwolonych, a więc niewiążących powódki, postanowień umownych, należy poczytywać jako uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. W takiej sytuacji wyłączną winę za niezawarcie umowy przyrzeczonej ponoszą osoby kierujące bezpodstawnymi żądania, czyli pozwani. Skutkuje to możliwością odstąpienia od umowy przez drugą stronę.

Nie ulega wątpliwości, iż wszystkie wyżej wskazane okoliczności są wynikiem zawinionego działania strony pozwanej. Stąd też należy uznać, iż do zawarcia umowy stanowczej nie doszło z powodu uchylecia się przez nią od tej czynności.

§ 8 ust. 1 umowy przedwstępnej stanowi, że jeżeli kupujący odstępuje od umowy na skutek okoliczności zawinionych przez inwestora, przysługuje mu zwrot wpłaconych rat w terminie 60 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, iż powódki miały prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu. Wskazany ostatnio zapis umowny obligował pozwanych do zwrotu wszystkich wpłaconych przez powódki kwot pieniężnych. Bezskuteczny upływ terminu uzgodnionego lub wyznaczonego do zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c.) staje się początkiem biegu jednorocznego terminu przedawnienia zarówno roszczenia o odszkodowanie, jak i roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, a także roszczenia strony umowy przedwstępnej o zwrot zadatku (uchwała SN z 21 listopada 2006 r., III CZP 102/2006, LexisNexis nr (...), OSNC 2007, nr 7-8, poz. 104) lub z tytułu kary umownej. Nie dotyczy to jednak roszczenia o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, jeśli nie doszło do jej zawarcia, to bowiem jest roszczeniem o zwrot nienależnego świadczenia (podlegającym przedawnieniu ogólnemu) (uchwała Sądu Najwyższego z 8 marca 2007 r., III CZP 3/2007, LexisNexis nr (...), OSNC 2008, nr 2, poz. 15).

W zakres należności podlegających zwrotowi wchodzi z pewnością świadczenia wpłacane na poczet pierwotnie ustalonej ceny mieszkania. Ponieważ jednak wcześniej Sąd przesądził, iż umowa o prace adaptacyjne stanowiła integralną część umowy przedwstępnej, za należności w rozumieniu wyżej przywołanego zapisu § 8 ust. 1 umowy Sąd uznał również świadczenia wpłacane przez powódki na zakup dodatkowych materiałów budowlanych, potrzebnych do wykończenia przyrzeczonego mieszkania wedle ustaleń kupujących. Poczyniona przez Sąd wykładnia pozostaje w zgodzie z literalnym znaczeniem zapisu umownego, a także zapewnia spójność całej umowie.

W konsekwencji należało uznać, że na podstawie § 8 ust. 1 umowy przedwstępnej pozwani byli obowiązani do zwrotu powódkom całej uiszczonyj ceny mieszkania w kwocie 299.240 zł oraz wszystkich poniesionych kosztów za materiały

budowlane potrzebne do prac adaptacyjnych w kwocie 29.801 zł. Pozwani wywiązali się z powyższego obowiązku co do kwoty 291.247,27 zł. Należało zatem uznać, że pozostają oni w zwłoce względem powódek co do kwoty 37.793,73 zł.

Art. 390 § 1 K.c. stanowi, że jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania.

Z powyższego wynika, iż podstawowym roszczeniem wynikającym z umowy przedwstępnej jest roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez uprawnionego, liczącego na zawarcie umowy przyrzeczonej. Roszczenie to powstaje, gdy strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia. W orzecznictwie i doktrynie dominuje słuszny pogląd, zgodnie z którym komentowany przepis nie określa w sposób samoistny przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej i musi być uzupełniony o przesłanki oznaczone w przepisach art. 471 K.c. (dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi) i następnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2006 r., sygn. II CSK 274/06; P. Machnikowski, komentarz do art. 390 Kodeksu cywilnego [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski, Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2016).

Przesłankami roszczenia odszkodowawczego z art. 390 § 1 K.c. są: po pierwsze - uchylenie się przez stronę zobowiązaną do zawarcia umowy przyrzeczonej od terminowego wykonania ciężącego na niej obowiązku (co jest w istocie niewykonaniem, względnie nienależytym wykonaniem zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej); po drugie - szkoda; po trzecie - związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem (nienależytym wykonaniem) zobowiązania a powstałą szkodą. Zobowiązany natomiast może uwolnić się od odpowiedzialności odszkodowawczej jedynie wówczas, gdy wykaze, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności.

W komentowanym przepisie ustawodawca posłużył się specyficznym zwrotem "uchyla się", literalnie całkowicie odmiennym od terminologii zastosowanej w art. 471 K.c. Doprowadziło to niektóre sądy do błędnego przekonania, że "uchylanie się od zawarcia umowy" w myśl art. 390 § 1 K.c. należy rozumieć jako "dopuszczanie się świadomie w sposób zamierzony do działania lub zaniechania prowadzącego do niezawarcia umowy przyrzeczonej, lub co najmniej godzenie się z takim skutkiem". Jest to pogląd błędny, gdyż odwołuje się do konstrukcji winy o charakterze deliktowym, w chwili kiedy odpowiedzialność na podstawie art. 390 § 1 w zw. z art. 471 k.c. oparta jest na winie kontraktowej. Sąd nie znajduje przesłanek natury celowościowej, przemawiających za tym, aby przy umowie przedwstępnej przyjmować inne przesłanki odpowiedzialności niż odnoszące się do tej formy winy. Stąd też Sąd podziela pogląd tej części doktryny i orzecznictwa, która uważa, że przez "uchylanie się" trzeba rozumieć brak współdziałania niezbędnego do zawarcia umowy przyrzeczonej (por. R. Trzaskowski, Cz. Żuławska, Komentarz do art. 390 Kodeksu cywilnego [w:] J. Gdudowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Księga trzecia. Zobowiązania, LexisNexis 2013; A. Rzetecka-Gil, Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania – część ogólna, LEX 2011, komentarz do art. 390). Za szerokim rozumieniem pojęcia "uchylania się" opowiada się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 grudnia 1999 r. (sygn. II CKN 624/98), w którym stwierdzono, że pod tym pojęciem mieści się m.in. zwłoka w zapłacie świadczenia pieniężnego zastrzeżonego w umowie przedwstępnej.

Jeżeli chodzi o zakres naprawienia szkody, to w orzecznictwie i doktrynie dominuje podzielany przez Sąd pogląd, że artykuł 390 § 1 K.c. ogranicza zakres obowiązku odszkodowawczego do tzw. ujemnego interesu umownego – szkody poniesionej przez to, że uprawniony liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej (zob. szerz. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 2005 r., sygn. V CSK 19/05; A. Zbiegień-Turzyńska, Komentarz do art. 390 Kodeksu cywilnego [w:] K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis 2016). Istota "ujemnego interesu umownego" polega na uszczerbku majątkowym, który poniósł uprawniony przez to, że podjął działania zmierzające do zawarcia umowy, która ostatecznie nie została skutecznie zawarta. W przypadku umowy przedwstępnej chodzi o negatywne majątkowe następstwa działań zmierzających do zawarcia umowy przyrzeczonej. Rozmiar szkody podlegającej naprawieniu ustala się porównując stan majątkowy, jaki istniałby, gdyby uprawniony nie liczył na zawarcie umowy (nie podjął

działań prowadzących do zawarcia umowy przyrzeczonej) ze stanem powstałym wskutek faktu, że uprawniony zawarł umowę przedwstępną i oczekiwał zawarcia umowy przyrzeczonej.

Odszkodowanie to obejmuje wszystkie szkody wynikłe z faktu wdania się w proces kontraktowania. Przykładowe wyliczenie strat wynikłych z niedojścia do skutku umowy wskazał Sąd Najwyższy. W wyroku z dnia 22 grudnia 2005 r. (sygn. V CSK 19/05) wskazał, że na te straty składają się: koszty zawarcia umowy, wydatki związane z własnym świadczeniem, zbędne nakłady podjęte w związku z własnym świadczeniem lub przyjęciem świadczenia drugiej strony, ilekroć przywrócenie stanu poprzedniego nie będzie możliwe, albo wynikną stąd koszty, ewentualnie inne składniki uszczerbku materialnego, wyrażające się w poniesieniu oznaczonych strat.

Stan faktyczny sprawy wskazuje, że to pozwani uchylali się od zawarcia umowy przedwstępnej, a przez to ponoszą za to odpowiedzialność. Sąd uznał, że w ramach ujemnego interesu umownego pozwani są zobowiązani do wyrównania powódkom wszystkich szkód, jakie doznały wskutek oczekiwania na zawarcie umowy przyrzeczonej.

Na szkody te złożyły się w pierwszej kolejności koszty obsługi kredytu, tj. koszt jego ubezpieczenia w kwocie 750,77 zł oraz pozostałe wydatki związane z jego obsługą w kwocie 8.280,51 zł. Niekwestionowane było przez stronę pozwaną, że powódka K. S. (1) zaciągnęła kredyt z myślą o realizacji umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu. Brak realizacji tej umowy, która obciąża pozwanych, spowodował konieczność zwrotu środków uzyskanych z kredytu i uiszczenia wielu związanych z tym kosztów, w tym odsetek. Wbrew temu, co twierdzi strona pozwana, wydatki z tego tytułu jednak przez powódki szczegółowo wykazane. Dołączone do akt sprawy dokumenty bankowe, zwłaszcza historia operacji na rachunku kredytowym (k. 79), nie pozostawiają w tej materii wątpliwości.

Kolejną szkodą poniesioną przez powódki, wynikającą bezpośrednio z faktu odstąpienia od umowy przedwstępnej były koszty zakupu materiałów zużytych na wykończenie przedmiotowego mieszkania w kwocie 5.731,46 zł. Sąd uznał, że przedłożone przez powódki rachunki w sposób dostateczny wykazują, iż poczynione zakupy zostały zrobione i spożytkowane na przyrzeczony powódkom lokal.

Ostatnim składnikiem wyżej wskazanej szkody powódek jest koszt sporządzonych na wymiar mebli kuchennych. Wbrew zastrzeżeniom strony pozwanej, koszt wyrobu mebli stanowi składnik szkody powódek mieszczący się w ramach negatywnego interesu umownego. Tego rodzaju meble konstruowane są dla konkretnego pomieszczenia, tzn. uwzględniają one jego wymiary i ergonomię, a przez to są nieprzydatne do zastosowania w innym miejscu. Z powodu indywidualnych cech meble budowane na wymiar stanowią nakład na lokal powódek, podlegający zwrotowi.

W trakcie procesu pozwani kwestionowali w istnienie przedmiotowych mebli, argumentując, że ich nie widzieli. Do akt sprawy złożono jednak umowę na wykonanie rzeczonych mebli zawartą ze stolarzem, który w trakcie zeznań potwierdził ich wytworzenie. Z doświadczenia życiowego wynika, że zabudowa kuchenna jest zwykle jednym z najdroższych przedsięwzięć w mieszkaniu i jej koszt determinuje sposób urządzania pozostałych pomieszczeń. Stąd też nie może budzić wątpliwości, że powódki, którym zależało na szybkiej przeprowadzce, zdecydowały się na zamówienie mebli kuchennych jeszcze przed podpisaniem umowy stanowczej. Pozwani przyjęli od powódek należności większe kwoty na realizację pozostałych prac adaptacyjnych.

Przesądżając o celowości poniesionych kosztów i niewątpliwie poniesionej szkodzi, Sąd uznał, że powódkom należy się za zamówione meble kuchenne tylko kwota 8.000 zł, bowiem na dzień zamknięcia rozprawy tylko taka kwota została zapłacona stolarzowi. Pozostałej ceny świadczenia powódki jeszcze nie uiściły, zatem na dzień dzisiejszy nie występuje po ich stronie szkoda w kwocie 13.700 zł.

Reasumując, Sąd uznał, że powódki skutecznie odstąpiły od umowy przedwstępnej z winy pozwanych, wobec czego, na podstawie § 8 ust. 1 umowy przedwstępnej i art. 354 k.c., na stronie pozwanej ciążył obowiązek zwrotu powódkom uiszczonych przez nie świadczeń umownych w kwocie 37.794,73 zł, a także na podstawie art. 390 §1 k.c. w ramach ujemnego interesu umownego obowiązek wyrównania poniesionej szkody w kwocie 22.762,73 zł, tj. łącznie kwoty 60.557,46 zł

Praktyka sądów dopuszcza możliwość zgłaszania żądań ewentualnych. Istnieją wówczas dwa żądania, ale sąd orzeka tylko o jednym z nich. O drugim żądaniu sąd orzeka tylko wówczas, gdy nie uwzględni żądania zgłoszonego na pierwszym miejscu. Każde zgłoszone żądanie ewentualne jest nowym żądaniem (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 19 lutego 1998 r., I ACa 42/98, OSA 2000/2/5, Apel.-Lub. 1998/3/12, Lex 34086).

Sąd nie znalazł podstaw do uznania, że po stronie powodowej występuje stosunek solidarności. Jednocześnie przyjął oświadczenie powódek, iż ponosiły one po połowie wszystkie wydatki związane z realizacją przedmiotowej umowy przedwstępnej oraz świadczeń spełnianych dla potrzeb realizacji umowy. Oświadczenia tego nie kwestionowali pozwani, zatem na podstawie art. 230 k.p.c., Sąd uznał tę okoliczność za przyznaną.

Z tych względów w punkcie I. sentencji Sąd zasądził na rzecz każdej z powódek kwoty po 30.278,23 zł tytułem roszczenia głównego.

Sąd uznał, że na podstawie art. 481 § 1 k.c. powódkom należą się odsetki ustawowe (a od 1 stycznia 2016 r. odsetki ustawowe za opóźnienie), liczone od dnia 15 października 2015 r., wszakże dnia poprzedniego mijał termin na dobrowolne spełnienie świadczenia, określony wystosowanym do pozwanych wezwaniem do zapłaty.

Nie znajdując podstaw do zasądzenia należności za wykonanie mebli kuchennych w kwocie powyżej 8.000 zł, w punkcie II. Sąd oddalił powództwa powódek.

O kosztach postępowania rozstrzygnął w punktach IV i V sentencji na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., art. 100 k.p.c. i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity - Dz. U. z 2013 r., poz. 490 z późn. zm.). Strona przegrywająca sprawę obowiązana jest ponieść koszty procesu, przy czym z uwagi na współuczestnictwo formalne po stronie powodowej koszty te powinny być zwrócone powódkom po połowie.

Roszczenie powódek zostało uwzględnione w 91%, należy zatem uznać, że uległy one tylko co do nieznacznej części swego żądania, a obowiązek zwrotu kosztów procesu ciąży na pozwanych. Na koszty te złożyła opłata sądowa od pozwu w kwocie 3.313 zł, koszt zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł, a także koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, tj. łącznie 6.930 zł. Na rzecz każdej z powódek przypada zatem kwota 3.465 zł.