

Sygn. akt: X C 2169/19 upr

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 listopada 2020 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący	sędzia Jolanta Sikorska
----------------	-------------------------

po rozpoznaniu w dniu 12 listopada 2020 r. w Toruniu na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa B. K. oraz M. K.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 4357,12 zł (cztery tysiące trzysta pięćdziesiąt siedem złotych dwanaście groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 19 lipca 2017 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 1017 zł (tysiąc siedemnaście złotych)

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 marca 2019 roku powodowie M. i B. małżonkowie K. domagali się zasądzenia solidarnie na swoją rzecz od pozwanej (...) sp. z o.o. w B. kwoty 4357,12 zł tytułem odszkodowania za szkodę wynikającą z niewykonania przez pozwaną zobowiązania wraz z odsetkami oraz kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazali, iż w dniu 14 grudnia 2015 roku zawarli z pozwaną umowę deweloperską, na mocy której pozwana zobowiązała się do wzniesienia budynku oraz do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia na powodów prawa własności tego lokalu do dnia 15 stycznia 2017 roku. Z uwagi na opóźnienie budowy ostatecznie jednak złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Na dochodzoną pozwem kwotę składają się koszty jakie powodowie ponieśli, licząc na wykonanie przez pozwaną zobowiązania.

W dniu 3 czerwca 2019 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Toruniu wydał nakaz zapłaty zgodny z żądaniem pozwu. Sprzeciw od nakazu zapłaty wniosła pozwana twierdząc, iż nie ponosi odpowiedzialności za szkodę poniesioną przez powodów. Na dzień podpisania umowy deweloperskiej pozwana dysponowała ostateczną decyzją zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą powołnienia na budowę. Wstrzymanie inwestycji nastąpiło z uwagi na uchylenie ostatecznych decyzji administracyjnych przez Wojewódzki Sąd Administracyjny. Wadliwość wydanych decyzji administracyjnych, zdaniem pozwanej, wynikać miała z zaniedbań organów administracji.

Ustosunkowując się do sprzeciwu powodowie wskazali, iż ich zdaniem uchylenie decyzji administracyjnych nastąpiło z uwagi na uchybienia pozwanej. Ponadto powodowie podnieśli, że gdyby mieli świadomość tego, iż toczy się postępowanie skargowe co do decyzji o zezwoleniu na budowę, nie przystąpiliby do zwarcia umowy deweloperskiej.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 19 czerwca 2015 roku Prezydent Miasta T. zatwierdził projekt budowlany i udzielił (...) S.A. w B. zezwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wbudowanymi zlokalizowanych przy ul. (...) /Polskiego Czerwonego Krzyża 1-7 w T.. Odwołanie od decyzji złożyła wspólnota Mieszkańcowa przy ul. (...) w T.. Pozwana spółka informację o tym fakcie powzięła nie później niż 16 lipca 2015 r. Decyzją z dnia 5 października 2015 roku wojewoda (...) - (...) utrzymał decyzję w mocy.

Decyzja k. 79–81 oraz 77–78, potwierdzenie odbioru k. 165

Wyrokiem z dnia 11 maja 2016 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w B. uchylił decyzję Wojewody z dnia 5 października 2015 roku oraz decyzję Prezydenta Miasta T. z dnia 19 czerwca 2015 roku.

Wyrok k. 70–76

W dniu 14 grudnia 2015 roku M. K. i B. K. (nabywcy) zawarli z pełnomocnikiem (...) sp. z o.o. w B. (deweloper) umowę deweloperską w formie aktu notarialnego. Deweloper zobowiązał się w ramach prowadzonego przedsięwzięcia deweloperskiego do wzniesienia budynku przy ul. (...) /Polskiego Czerwonego Krzyża 1–7 w T. i do ustanowienia odrębnej własności lokalu roboczo oznaczonego numerem B.309 oraz – po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego – do przeniesienia na rzecz nabywców prawa własności tego lokalu w terminie do 15 stycznia 2017 roku. Strony ustaliły, iż koszty aktu notarialnego, które wyniosły 998,70 zł ponoszą po połowie (§ 8). Koszty poniesione przez M. K. i B. K. z tytułu kosztów wyniosły 499,35 zł.

Powodowie nie mieli świadomości, że w toku pozostają postępowania mogące podważyć prawomocność decyzji o pozwoleniu na budowę.

Umowa deweloperska k. 5-18, faktura VAT k. 26, przesłuchanie powoda k. 146

W dniu 21 stycznia 2016 r. M. K. i B. K. zawarli z (...) BANK S.A. we W. umowę kredytu hipotecznego celem sfinansowania objętego umową deweloperską z dnia 14 grudnia 2015 roku. Prowizja dla banku z tytułu zawarcia umowy wyniosła 1640 zł. Z tytułu wykupienia obowiązkowego ubezpieczenia na życie ponieśli koszt w kwocie 316,50 zł. M. K. i B. K. z racji dwukrotnej inspekcji nieruchomości przez bank ponieśli koszt w kwocie 400 zł.

Umowa k. 138, zaświadczenie z banku k. 99–100, dowody wpłaty k. 106–107

Z uwagi na opóźnienie w budowie pismem z dnia 16 stycznia 2017 r. pełnomocnik powodów wyznaczył deweloperowi dodatkowy, 120-dniowy termin na zawarcie umowy przyrzeczonej.

Pismo wraz z potwierdzeniem odbioru k. 19–20

Pismem z dnia 29 marca 2017 roku deweloper poinformował M. K., iż wstrzymanie budowy nastąpiło z uwagi na uchylenie przez Wojewódzki Sąd Administracyjny ostatecznej decyzji administracyjnej w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę.

Pismo k. 21

W dniu 30 marca 2017 r. M. K. i B. K. złożyli wypowiedzenie umowy kredytu hipotecznego. Całkowita spłata kredytu nastąpiła w dniu 4 maja 2017 roku. Od dnia zawarcia umowy do jej rozwiązania, powodowie dokonali na rzecz banku zapłaty odsetek w kwocie 1351,27 zł.

Zaświadczenie z banku k. 99–100

W dniu 22 maja 2017 roku M. K. i B. K. złożyli deweloperowi oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej zawartej w dniu 14 grudnia 2015 r. z uwagi na nieprzeniesienie własności lokalu do dnia 20 maja 2017 r. oraz pomimo wyznaczenia deweloperowi dodatkowego terminu na przeniesienie prawa własności.

Odstąpienie od umowy wraz z potwierdzeniem odbioru k. 22–23

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej powodów, których autentyczność nie była kwestionowana przez strony; nie wzbudziła również wątpliwości Sądu.

Istotą sporu było ustalenie, czy pozwana ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu szkody majątkowej poniesionej przez powodów w związku z umową deweloperską, od której ostatecznie pozwani odstąpili. Strona powodowa argumentowała, że zawieranie umów deweloperskich z klientami w sytuacji, gdy toczyło się postępowanie mogące doprowadzić do uchylecia pozwolenia na budowę stanowiło ryzyko gospodarcze pozwanej spółki, za które ta powinna odpowiedzieć na podstawie art. 471 k.c. Spółka z kolei wywodziła, że opóźnienie w realizacji procesu budowlanego wynikało z opieszałości organów administracji, za które pozwany nie odpowiada.

Sąd przychylił się do stanowiska powodów.

Zgodnie z cytowanym przepisem „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”. Okoliczności faktyczne sprawy – przynajmniej w zasadniczej części – nie budziły wątpliwości i nie były między stronami sporne. Zawierając 14 grudnia 2015 r. umowę z powodami, pozwany dysponował decyzją Wojewody z 5 października 2015 r., która choć ostateczna (w trybie administracyjnym, art. 16 § 2 k.p.a.), to jednak nie była prawomocna. Termin do wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wynosił 30 dni od dnia jej doręczenia, co zostało wskazane wprost w decyzji.

W tej sytuacji należało podzielić pogląd, zgodnie z którym zawarcie kontraktu w stanie niepewności co do tego, czy inwestycja będzie mogła zostać zrealizowana musi powodować, że ryzyko niewykonania umowy obciąża oferenta (tu inwestora, dewelopera). On to działając jako profesjonalista zdecydował się nie czekać na rozstrzygnięcie sprawy przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym. Oceny tej nie zmienia wątpliwość co do tego, czy w czasie zawierania umowy czy miał świadomość, że decyzja Wojewody została zaskarżona do sądu. Powinien był to wiedzieć lub przynajmniej dopuszczać taką możliwość. Z całą stanowczością należy zaś powtórzyć, że nie mógł mieć pewności co do tego, że decyzja ta ma walor prawomocności. Pozwany co najmniej od lipca 2015 roku posiadał wiedzę o tym, że Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) kwestionowała wydanie M. pozwolenia na budowę. W tej sytuacji winien był się wstrzymać z rozpoczęciem negocjacji umów deweloperskich do czasu uprawomocnienia się decyzji Wojewody lub – w przypadku jej zaskarżenia – do czasu jej utrzymania w mocy. Czyniąc inaczej, pozwany podjął ryzyko gospodarcze, za które obecnie musi ponieść odpowiedzialność zgodnie z art. 471 k.c. Nie można bowiem uznać, że w myśl przywołanego przepisu za szkodę powodów odpowiedzialności nie ponosi. Nie godzi zwolnić strony od odpowiedzialności tylko dlatego, że bezpodstawnie sądziła, iż dotychczasowy stan utrzyma się w przyszłości.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów zawartych w sprzeciwie od nakazu zapłaty – co do wysokości roszczenia – Sąd, po uzupełnieniu materiału dowodowego przez stronę powodową, uznał to roszczenie za w pełni udowodnione. Wymienione koszty (akt notarialny, koszt związany z kredytem hipotecznym) powstały wyłącznie w związku z zawarciem umowy deweloperskiej i w przeciwnym wypadku z pewnością nie obciążłyby powodów. Jako chybiony należy także ocenić zarzut związany z ubezpieczeniem kredytu. W przypadku, gdyby pozwani umowy takiej nie zawarli, wówczas istotnie odpadłby koszt związany z tym faktem, jednak bezsprzecznie wzrosłyby inne koszty związane z kredytem i to najprawdopodobniej w sposób bardziej znaczący. Koszty te, wobec odpowiedzialności pozwanego co do zasady, także obciążłyby M..

Na marginesie tylko należy wspomnieć, że Sąd w pełni dał wiarę twierdzeniom powoda, który na rozprawie podnosił, że gdyby miał świadomość, że decyzja, w oparciu o którą budynek ma powstać, nie jest jeszcze prawomocna i toczy się od niej postępowanie odwoławcze, nie zdecydował się na wybór podpisania umowy deweloperskiej. Stanowisko to wydaje się jak najbardziej uzasadnione i zgodne z doświadczeniem życiowym.

W tym stanie rzeczy Sąd doszedł do wniosku, że powództwo należało uwzględnić w całości, o czym orzeczono w pkt. I wyroku na podstawie art. 471 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 2007 r., sygn. I CSK 177/07).

W pkt. II na rzecz wygrywających powodów solidarnie od przegrywającego pozwanego zasądzono 1017 zł, opierając się o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na zasądzoną kwotę złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 100 zł (art. 28 pkt 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 300 – w brzmieniu z dnia wniesienia pozwu – w zw. z art. 15 pkt 1 ustawy z dnia 14 lipca 2019 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2019 r., poz. 1469), wynagrodzenie pełnomocnika powodów w kwocie 900 zł (§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.) oraz opłata skarbową od złożonego dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 17 zł (art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej; t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1000; w zw. z pkt. IV załącznika do niej).