

RC

Nr kodu zdającego

Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Nadzoru nad Aplikacjami Prawniczymi



TRZECI DZIEŃ
EGZAMINU RADCOWSKIEGO
1 LIPCA 2010 r.

CZEŚĆ TRZECIA EGZAMINU
zadanie z zakresu prawa cywilnego

Pouczenie:

1. Zadanie oznacza się indywidualnym kodem. Zdający umieszcza numer kodu na pierwszej stronie zadania i na każdej stronie pracy zawierającej rozwiązanie zadania.
2. Nie jest dopuszczalne w żadnym miejscu zadania i pracy zawierającej rozwiązanie zadania wpisanie imienia i nazwiska, ani też podpisanie się własnym imieniem i nazwiskiem.
3. Czas na rozwiązanie zadania wynosi 360 minut.
4. Zadanie z zakresu prawa cywilnego zawarte jest na 31 ponumerowanych stronach, (łącznie ze stroną tytułową i informacją dla zdającego). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Egzaminacyjną.

Informacja dla zdającego

1. Po zapoznaniu się z aktami sprawy proszę sporządzić - jako pełnomocnik powodów radca prawny Wojciech Bąk – apelację, albo w przypadku uznania, że brak jest podstaw do jej sporządzenia, opinię prawną o braku podstaw do sporządzenia apelacji.
2. Należy przyjąć, że:
 - a) opłata od pozwu została uiszczona w wymaganej wysokości 22.750 zł,
 - b) we wszystkich protokołach i dokumentach znajdują się prawidłowe podpisy i niezbędne dane osób (np. nr PESEL),
 - c) strona pozwana była należycie reprezentowana,
 - d) umowa z dnia 21 stycznia 2006 r. została ważnie zawarta.
3. Sporządzając apelację lub opinię, należy ją podpisać imieniem i nazwiskiem uprawnionej osoby.
4. W przypadku sporządzenia apelacji należy przyjąć, że Sądem II Instancji jest Sąd Apelacyjny w Poznaniu, Wydział I Cywilny, ul. Trójkpole 21, 61-693 Poznań.
5. Data pracy powinna wynikać z przedstawionego stanu faktycznego.
6. W przypadku uznania, że należy wnieść apelację, nie jest konieczne omówienie sposobu wniesienia i wysokości opłaty od apelacji.
7. Zadanie – opracowane na potrzeby egzaminu akta, zostało wydrukowane dwustronnie.

Sąd Okręgowy w Poznaniu
Wydział I Cywilny
ul. Marcinkowskiego 32, 60-967 Poznań

*/prezentata:
Sąd Okręgowy w Poznaniu
Wpływ: 31 marzec 2008 r./*

Poznań, 31 marca 2008 r.

POZEW O ZAPŁATĘ

Powodowie: Stefan Kot i Alicja Kot, zam. Poznań, ul. Cicha 5, kod 60-972

Pozwany: „MAXBUD” spółka z o.o., Poznań, ul. Przemysłowa 30, kod 60-978

Powodowie wnoszą o:

1. zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 435.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 stycznia 2006 r. oraz kosztami procesu,
2. rozpoznanie sprawy także w razie ich nieobecności,
3. przeprowadzenie dowodów dołączonych do pozwu.

UZASADNIENIE

W dniu 21 stycznia 2006 r. powodowie – jako małżonkowie działający w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej – zawarli w formie pisemnej ze stroną pozwaną przedwstępną umowę sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego w garażu podziemnym.

Dowód: przedwstępna umowa sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego z dnia 21 stycznia 2006 r.

W umowie tej zostało zapisane, że strona pozwana zobowiązuje się zawrzeć z powodami właściwą umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego oznaczonego symbolem M4-t2 o powierzchni łącznej 67.40 m², położonego na II piętrze budynku A, klatka A-1, składającego się z: pokoju dziennego o powierzchni 21.26 m², pokoju o powierzchni 14.31 m², pokoju o powierzchni 9.28 m², kuchni o powierzchni 9.70 m², korytarza o powierzchni 7.35 m² oraz łazienki o powierzchni 5.50 m². Budynek, w którym miał być

usytuowany lokal, miał zostać wybudowany na działce gruntu wydzielonej przez stronę pozwaną z działki nr 23/7, obręb 35 Wilda. Z tego tytułu strony uzgodniły, że na poczet wykonania przedmiotowej umowy powodowie zapłacą **kwotę 250.000 zł brutto**. Przy zawarciu umowy powodowie wpłacili **kwotę 50.000 zł**, w tym kwotę 10.000 zł tytułem zadatku, co zostało potwierdzone w umowie. Dalszą kwotę 180.000 zł powodowie byli obowiązani wpłacić do dnia 21 marca 2006 r., w którym to czasie mieli uzyskać kredyt mieszkaniowy. Powodowie taki kredyt uzyskali i w dniu 21 marca 2006 r. została przekazana na rachunek bankowy pozwanego kwota **180.000 zł**. Brakująca kwota 20.000 zł miała zostać zapłacona przy zawarciu umowy ostatecznej w dniu 30 kwietnia 2007 r.

W tej samej umowie przedwstępnej z dnia 21 stycznia 2006 r. strona pozwana zobowiązała się do zawarcia umowy przenoszącej obok własności lokalu mieszkalnego, prawo do korzystania z miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym - również do dnia 30 kwietnia 2007 r. Z tego tytułu powodowie zobowiązali się do uiszczenia kwoty **30.000 zł brutto**, w terminie do dnia 25 lipca 2006 r. Powodowie uiszcili wszystkie należności zgodnie z harmonogramem wpłat ustalonym przez Strony.

Dowód: potwierdzenia wykonania przelewów: z dnia 21 stycznia 2006 r. - 50.000 zł, z dnia 21 marca 2006 r. - 180.000 zł, 25 lipca 2006 r. - 30.000 zł.

W związku z brakiem przeniesienia prawa własności do lokalu mieszkalnego, powodowie wstrzymali się z zapłatą ostatniej z wymagalnych rat, do czasu wykonania przez stronę pozwaną ciążącego na niej obowiązku.

Na poczet realizacji zobowiązań wynikających z zawartej przedwstępnej umowy z dnia 21 stycznia 2006 r. powodowie zawarli umowę kredytu hipotecznego. Z tytułu zawarcia tej umowy powodowie ponieśli następujące wydatki:

- prowizję w kwocie 2.000 zł,
- koszty związane z obsługą spłaty kredytu hipotecznego – 8.000 zł.

Dowód: pismo banku PKO BP z dnia 3 grudnia 2007 r.

Pierwszą ratę powodowie wpłacili, dysponując pieniędzmi ze sprzedaży własnej nieruchomości. Skorzystali z ulgi w podatku dochodowym od osób fizycznych, składając oświadczenie w Urzędzie Skarbowym w trybie art. 21 ust. 1 pkt 32 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, że przychód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości zamierzają przeznaczyć na zakup lub remont lokalu mieszkalnego. Ponieważ ostatecznie do zakupu mieszkania nie doszło, jest rzeczą oczywistą, wynikającą z ustawy – zatem nie wymagającą dowodu – że ulgę tę utracili.

Z powyższego wynika, że powodowie wywiązali się z przyjętych zobowiązań umownych na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 21 stycznia 2006 r. W związku z powyższym strona pozwana powinna wywiązać się ze swoich obowiązków i zawrzeć z powodami umowę przyrzeczoną do dnia 30 kwietnia 2007 r. W związku z brakiem zawarcia właściwej umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego, powodowie zwrócili się do strony pozwanej o pokrycie kosztów związanych z obsługą kredytu hipotecznego, powstałych z powodu niedochowania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, z przyczyn dotyczących strony pozwanej.

W piśmie z dnia 13 września 2007 r. strona pozwana poinformowała powodów, że istotnie nastąpiło przesunięcie terminu oddania budynku oraz że nie jest możliwe pokrycie dodatkowych kosztów związanych z koniecznością obsługi kredytu hipotecznego ponad ustalone wcześniej terminy. Nadto wyjaśniła przyczyny przesunięcia terminów oddania budynku do użytku, powołując się na wzrost kosztów budowy i niesolidność głównego wykonawcy robót.

Dowód: pismo strony pozwanej z dnia 13 września 2007 r.

W piśmie tym strona pozwana podała także nowy termin oddania budynku, tj. 31 grudnia 2007 r. W dniu 15 listopada 2007 r. zaoferowano powodom odbiór lokalu w stanie surowym do indywidualnego wykończenia. Jednakże zawarcie umowy ostatecznej nie mogło nastąpić, z powodu braku decyzji zezwalającej na użytkowanie przedmiotowego budynku.

Pomimo wykonania przez powodów czynności, do których byli zobowiązani na podstawie umowy z dnia 21 stycznia 2006 r., do dnia wniesienia pozwu nie została zawarta umowa przyrzeczona. Powodowie czynili wielokrotne starania zmierzające do zawarcia właściwej umowy przeniesienia prawa własności do lokalu mieszkalnego, jednak w odpowiedzi strona pozwana jedynie zapewniała o rychłym spełnieniu swojego zobowiązania względem powodów, nie czyniąc faktycznie nic w celu sfinalizowania przedmiotowej transakcji.

Z uwagi na treść art. 390 § 3 Kodeksu cywilnego, przewidującego roczny termin przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej, liczony od momentu, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta, powodowie nie mogą dłużej czekać na wykonanie przez stronę pozwaną obowiązków z przedwstępnej umowy. Działania strony pozwanej zmierzają bowiem w oczywisty sposób do przedłużenia postępowania, aż do czasu przedawnienia roszczeń przysługujących powodom. Niewątpliwym jest, że w wyniku uchylania się przez stronę pozwaną od zawarcia umowy przyrzeczonej powodowie ponieśli szkodę, ponieważ liczyli na zawarcie umowy przyrzeczonej.

Powodowie dochodzą niniejszym pozwem zapłaty przez stronę pozwaną na ich rzecz kwoty będącej równowartością poniesionej przez powodów szkody, obejmującej swym zakresem:

- uiszczoną zaliczkowo cenę zakupu mieszkania (230.000 zł);
- zapłaconą cenę zakupu prawa korzystania z miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym (30.000 zł);
- różnicę w cenach nieruchomości właściwą na dzień wyznaczony do zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. 30 kwietnia 2007 r., a ceną aktualną takiego samego mieszkania, które powodowie by uzyskali, gdyby nie zawinione działanie strony pozwanej (kwota 150.000 zł);
- koszty kredytu, których poniesienie przez powodów było niezbędne celem zrealizowania obowiązków umownych (10.000 zł);
- utraconą ulgę w podatku dochodowym od sprzedaży nieruchomości (15.000 zł).

Strony w przedwstępnej umowie ustaliły cenę zakupu lokalu mieszkalnego na kwotę 250.000 zł brutto oraz cenę zakupu prawa korzystania z miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym na kwotę 30.000 zł brutto. Była to cena ustalona na dzień 30 kwietnia 2007 r.

Powodowie do dnia dzisiejszego wpłacili na rzecz strony pozwanej kwotę 230.000 zł brutto tytułem zapłaty zaliczkowej za lokal mieszkalny oraz 30.000 zł brutto za miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym. Na chwilę obecną znajdujący się w ofercie strony pozwanej lokal mieszkalny o porównywalnym standardzie, metrażu oraz lokalizacji, wraz z przynależnym garażem wielostanowiskowym, kosztuje 400.000 zł. Jego cena jest zatem wyższa od umówionej ceny o 150.000 zł.

Strona pozwana to profesjonalista, zajmujący się w ramach prowadzonej działalności gospodarczej budowaniem i sprzedażą nieruchomości mieszkaniowych. Zawierając umowę przedwstępną strony określiły dokładnie cenę, za jaką zostanie przeniesione na powodów prawo własności lokalu mieszkalnego oraz prawo korzystania z miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, jak również został określony lokal mieszkalny w sposób pozwalający na jego identyfikację. Powodom, w ramach odszkodowania za uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, należy się nie tylko zwrot uiszczonej ceny zakupu, ale również wyrównanie różnicy pomiędzy cenami z dnia zawarcia przedwstępnej umowy, a cenami aktualnymi. W ramach ujemnego interesu umownego, mieści się bowiem nie tylko pojęcie rzeczywistej szkody (*damnum emergens*), ale również utraconych korzyści (*lucrum cessans*). Do hipotezy przepisu art. 390 Kodeksu cywilnego znajduje zastosowanie ogólna

zasada z art. 361 § 2 Kodeksu cywilnego. Różnicę w cenie należy uznać właśnie za utracone korzyści, które ponieśli powodowie. W przedwstępnej umowie z dnia 21 stycznia 2006 r. nie ma żadnych zastrzeżeń przeciwnych, znoszących zastosowanie regulacji Kodeksu cywilnego.

W związku z odmową realizacji umowy ostatecznej przez stronę pozwaną i brakiem takiej możliwości, powodowie na wszelki wypadek oświadczają, że rezygnują z zawarcia umowy ostatecznej i żądają zwrotu tego, co zapłacili stronie pozwanej oraz wyrównania całej szkody.

.....*Stefan KOJ*.....

.....*Alicja KOJ*

Załączniki:

- *przedwstępna umowa sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego z dnia 21 stycznia 2006 r.,*
- *dowody przelewów: na kwotę 50.000 zł z dnia 21 stycznia 2006 r., na kwotę 180.000 zł z dnia 21 marca 2006 r., na kwotę 30.000 zł z dnia 25 lipca 2006 r.,*
- *pismo PKO BP z dnia 3 grudnia 2007 r.,*
- *pismo strony pozwanej do powodów z dnia 13 września 2007 r.,*
- *pismo powodów do strony pozwanej z dnia 26 lutego 2008 r.*

Dnia 21.01.2006 roku w biurze Spółki pod firmą „MAXBUD” Sp. z o.o. przy ul. Przemysłowej 30 w Poznaniu stawili się:

1. Anna Bala, zamieszkała w Poznaniu, oś. Kazimierzowskie 18/205, działająca w imieniu Spółki pod firmą: „Maxbud” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Poznaniu, wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000238067, jako jej pełnomocnik, na podstawie pełnomocnictwa z dnia 9 stycznia 2006 roku sporządzonego przed notariuszem Joanną Walczyk w Kancelarii Notarialnej w Poznaniu, Rep. A nr 161/2006. Podaje numer NIP reprezentowanej przez siebie Spółki: 679-285-11-58 - zwanej dalej Sprzedającym.
2. Stefan Kot, zamieszkały Poznań ul. Cicha 5, legitymujący się dowodem osobistym serii DD 9748686;
3. Alicja Kot, zamieszkała Poznań, ul. Cicha 5, legitymująca się dowodem osobistym serii: ABM 193282 - zwani dalej Kupującymi.

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

I USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO

I/. Anna Bala, działająca w imieniu Sprzedającego, oświadcza, że reprezentowana przez nią Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w Poznaniu, jedn. ewid. Wilda, w obrębie nr 35, utworzonej z działek nr 23/7 obszaru 14.618 m² i 25/3 obszaru 1.956 m², objętej księgą wieczystą KRI P/00248579/4, a którą nabyła na podstawie umowy sprzedaży z dnia 18 października 2005 roku, Rep. A nr 8568/2005. Stan prawny wyżej opisanej nieruchomości nie uległ zmianie i jest ona wolna od wszelkich obciążeń z tytułu praw i roszczeń osób trzecich i nie toczy się żadne postępowanie w sprawie odjęcia lub ograniczenia prawa własności, ani też naruszenia bądź przywrócenia posiadania. Nadto oświadcza, że zgodnie z umową Spółki nie wymaga uchwały Wspólników i należy do wyłącznej kompetencji Zarządu Spółki:

1. nabycie i zbycie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości,
2. rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego, wynoszącego 1.000.000 zł.

Anna Bala okazuje decyzję - pozwolenie na budowę nr 1565/3A/01 Prezydenta Miasta Poznania z dnia 3 grudnia 2001 roku, znak AB-01-2.III.73531-01199-593/2001, z adnotacją o ostateczności decyzji w administracyjnym toku postępowania z dniem 31.12.2001 r. oraz

decyzję Prezydenta Miasta Poznania z dnia 14 listopada 2005 r. znak AU-01-4.RMI.73535-01-67/03, numer 535/171/05 o przeniesieniu decyzji - pozwolenia na budowę na rzecz „MAXBUD” Sp. z o.o. przy ul. Przemysłowej 30 w Poznaniu, z adnotacją o ostateczności decyzji w administracyjnym toku postępowania z dniem 01.12.2005 r. Oświadcza, że powyższa nieruchomość nie jest zabudowana. Położona jest na terenach przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne i posiada dostęp do dróg publicznych. Reprezentowana przez nią Spółka planuje wydzielić działkę gruntu z przedmiotowej nieruchomości, na której zamierza wybudować budynek wielomieszkaniowy przy ulicy Majowej 3, w którym znajdować się ma między innymi:

a/ lokal mieszkalny oznaczony symbolem M4-t2 o pow. łącznej około 67.40 m², położony na II piętrze budynku A, klatka A-1, składający się z: pokoju dziennego o pow. 21.26 m², pokoju o pow. 14.31 m², pokoju o pow. 9.28 m², kuchni o pow. 9.70 m², korytarza o pow. 7.35 m² oraz łazienki o pow. 5.50 m² oraz

b/ miejsce postojowe znajdujące się w podziemnym garażu wielostanowiskowym, o pow. około 12 m². Dalej oświadcza, że reprezentowana przez nią Spółka zamierza wznieść przedmiotowy budynek do dnia 30.04.2007 r.

III. Anna Bala działająca w imieniu Sprzedającego oświadcza, że reprezentowana przez nią Spółka zobowiązuje się zawrzeć z Kupującymi umowę przyrzeczoną sprzedaży, w której ustanowi odrębną własność:

1. **samodzielnego lokalu mieszkalnego:** oznaczonego symbolem M4-t2 o pow. łącznej około 67.40 m², położonego na II piętrze budynku A, szczegółowo opisanego w niniejszej umowie, wybudowanego na działce gruntu wydzielonej przez Sprzedającego z działki nr 23/7 obręb 35, jedn. ewid. Wilda wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej, ustalonym zgodnie z ustawą o własności lokali; na nieruchomość wspólną składać się będą części wspólne budynku oraz udziały we współwłasności działki, na której zostanie wybudowany budynek, wydzielonej z działki nr 23/7 obr. 35, jedn. ewid. Wilda oraz sprzeda tak wyodrębniony lokal wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej na rzecz Kupujących za cenę 250.000 zł brutto.

2. **samodzielnego lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne (garażu wielostanowiskowego),** znajdującego się w podziemiu budynku opisanego wyżej wraz z udziałem we współwłasności wyżej opisanego nieruchomości wspólnej, wielkości miejsca postojowego o pow. ok. 12 m² oraz sprzeda ten lokal wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości za cenę 30.000 zł brutto.

Kupujący oświadczają, że zobowiązują się zawrzeć ze Sprzedającym umowę przyrzeczoną

sprzedaży, na mocy której kupią wyżej opisane lokale wraz z odpowiednimi udziałami we współwłasności nieruchomości wspólnej za podaną powyżej cenę. Przyjmują solidarną odpowiedzialność za swoje zobowiązanie.

III/. Strony postanawiają, że przedmiot przyrzeczonej umowy sprzedaży będzie w chwili zawarcia umowy przyrzeczonej w stanie wolnym od obciążeń, za wyjątkiem ewentualnych służebności gruntowych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania i korzystania z przedmiotowego budynku i budynków sąsiednich. Ponadto strony postanawiają, że różnica do 1 m² w powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego, wynikająca z inwentaryzacji powykonawczej w stosunku do projektu, nie będzie rodzić roszczeń finansowych pomiędzy stronami.

IV/. Strony postanawiają, że opisana powyżej umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej do dnia 30 kwietnia 2007 r.

V/. W umowie przyrzeczonej Kupujący wyrazi nieodwołalną zgodę na realizację i dokończenie przez Sprzedającego lub jego następcę prawnego inwestycji objętej pozwoleniem na budowę, przez co rozumieć należy zgodę na dokonywanie wszelkich prac budowlanych na terenie nieruchomości wspólnej, związanych z realizacją tej inwestycji oraz ustanawianie na terenie nieruchomości wspólnej wszelkich ograniczonych praw rzeczowych, jak np. służebności gruntowych koniecznych do realizacji tej inwestycji. W umowie przyrzeczonej Kupujący wyrazi nieodwołalną zgodę na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, związanych z nabywanymi lokalami, na wypadek powstania nowych samodzielnych lokali w budynkach realizowanych w ramach inwestycji objętej pozwoleniem na budowę oraz dokonania podziałów nieruchomości wspólnej.

Przy zawarciu umowy przyrzeczonej Kupujący udzieli Sprzedającemu nieodwołalnego pełnomocnictwa do wykonywania w jego imieniu prawa głosu i podejmowania uchwał na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej we wszelkich sprawach związanych z realizacją inwestycji objętej pozwoleniem na budowę, ustanawiania służebności na terenie nieruchomości wspólnej, zmian udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, podziału nieruchomości wspólnej, o ile takie uchwały będą wymagane prawem.

VI/. Strony oświadczają, że ceny obejmują podatek VAT oraz, że w cenie lokalu mieszkalnego zawarta jest cena udziału w częściach wspólnych budynku oraz udziału w gruncie.

VII/. Strony oświadczają, że cena sprzedaży lokalu i ułamkowej części nieruchomości zostanie zapłacona następująco:

- strona sprzedająca potwierdza zapłatę dokonaną przelewem w dniu dzisiejszym, kwoty 50.000 zł, z tym, że w ramach tej sumy, kwota 10.000 zł będzie stanowić zadatek,
- kwota 180.000 zł zostanie zapłacona po uzyskaniu przez Kupujących kredytu hipotecznego, ale nie później, niż do dnia 21 marca 2006 r.,
- kwota 20.000 zł zostanie zapłacona w dniu zawarcia umowy ostatecznej,
- kwota 30.000 zł za miejsce garażowe w garażu wielostanowiskowym zostanie zapłacona do dnia 25 lipca 2006 r.

VIII/. Strony umawiają się, że w przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej wpłacony zadatek podlega zaliczeniu na poczet ceny. W wypadku gdyby do zawarcia umowy nie doszło z winy strony Sprzedającej, zobowiązuje się ona zwrócić kupującym zadatek w podwójnej wysokości, a nadto wszystkie otrzymane zaliczki wpłacone na poczet ceny sprzedaży. Gdyby do zawarcia umowy nie doszło z przyczyn leżących po stronie Kupujących, stronie Sprzedającej przysługuje prawo zatrzymania zadatku.

IX/. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

.....*Anna Bala*.....

.....*Stefan Kot*.....

.....*Alicja Kot*.....

Przelew wysłany elektronicznie

do Banku WBK SA

Nr przelewu

560907081100007567

Bank WBK SA

Data sporządzenia potwierdzenia: 21 stycznia 2006 r.

Przelew zrealizowany przez bank: 21 stycznia 2006 r.

Nazwa odbiorcy: „Maxbud” spółka z o.o.

Nr rachunku odbiorcy: 889456789034000005500

Kwota: 50.000 zł

Nr rachunku zleceniodawcy: 55-10800083-000030020000

Nazwa zleceniodawcy: Stefan Kot

Tytuł: pierwsza rata za mieszkanie, według umowy z dnia 21.01.2006 r.

Wygenerowane elektronicznie potwierdzenie wykonania przelewu.

Dokument sporządzony na podstawie art. 7 ustawy - Prawo bankowe.

Nie wymaga podpisu ani stempla.

Przelew wysłany elektronicznie

do Banku WBK SA

Nr przelewu

595508110000700819

Bank WBK SA

Data sporządzenia potwierdzenia: 21 marca 2006 r.

Przelew zrealizowany przez bank: 21 marca 2006 r.

Nazwa odbiorcy: „Maxbud” spółka z o.o.

Nr rachunku odbiorcy: 889456789034000005500

Kwota: 180.000 zł

Nr rachunku zleceniodawcy: 55-10800083-000030020000

Nazwa zleceniodawcy: Stefan Kot

Tytuł: druga rata za mieszkanie, według umowy z dnia 21.01.2006 r.

Wygenerowane elektronicznie potwierdzenie wykonania przelewu.

Dokument sporządzony na podstawie art. 7 ustawy - Prawo bankowe.

Nie wymaga podpisu ani stempla.

Przelew wysłany elektronicznie

do Banku WBK SA

Nr przelewu

678778708110000700

Bank WBK SA

Data sporządzenia potwierdzenia: 25 lipca 2006 r.

Przelew zrealizowany przez bank: 25 lipca 2006 r.

Nazwa odbiorcy: „Maxbud” spółka z o.o.

Nr rachunku odbiorcy: 889456789034000005500

Kwota: 30.000 zł

Nr rachunku zleceniodawcy: 55-10800083-000030020000

Nazwa zleceniodawcy: Stefan Kot

Tytuł: zapłata za miejsce garażowe, według umowy z dnia 21.01.2006 r.

Wygenerowane elektronicznie potwierdzenie wykonania przelewu.

Dokument sporządzony na podstawie art. 7 ustawy - Prawo bankowe.

Nie wymaga podpisu ani stempla.

Poznań, 3 grudnia 2007 r.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski w Warszawie
ul. Puławska 15 - II Oddział w Poznaniu

Do:

Stefan i Alicja Kot

Poznań, ul. Cicha 5

W nawiązaniu do Państwa pisma z dnia 4 listopada 2007 r., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski w Warszawie, ul. Puławska 15 - II Oddział w Poznaniu, uprzejmie potwierdza, że zawarliście Państwo z nami w dniu 6 marca 2006 r. umowę kredytu hipotecznego o nazwie „Własny kąt”, nr 12342123678349875, na kwotę 180.000 zł.

Na skutek przedterminowego spłacenia przez Państwa całej kwoty kredytu umowa wygasła. Koszty dodatkowe, jakie Państwo ponieśli w związku z tą umową, obejmują:

- kwotę 2.000 zł, tytułem prowizji bankowej,
- kwotę 8.000 zł, tytułem obsługi kredytu i jego obowiązkowego ubezpieczenia.

z poważaniem

Dyrektor II Oddziału

Rafał Błat

Rafał Błat

Poznań, 13 września 2007 r.

Sz. P. Stefan i Alicja Kot

Poznań, ul. Cicha 5

W odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 20.08.2007 r. w sprawie zwrotu poniesionych przez Państwa kosztów, związanych z realizacją umowy z dnia 21 stycznia 2006 r. i przesunięciem terminu oddania budynku, uprzejmie wyjaśniam, iż nie jest możliwe uznanie przez naszą Spółkę przedstawionych przez Państwa roszczeń.

Stanowisko Spółki wynika z faktu, iż - w związku z tendencją na rynku usług budowlanych – w trakcie inwestycji wzrosły znacznie koszty budowy. Z uwagi na fakt, iż umowy zawierane z naszą Spółką nie przewidywały tak znacznego wzrostu kosztów budowy, poniesienie przez Spółkę dodatkowych kosztów - po uwzględnieniu kosztów zakupu gruntu - stawia inwestycję na granicy opłacalności. Cena 1 m², po której zakupili Państwo mieszkanie, jest jak na obowiązujące dzisiaj ceny - bardzo niska.

Natomiast przesunięcie terminu zawarcia umowy ostatecznej wynika głównie z problemu, jaki stwarza generalny wykonawca. Mimo ryczałtowego wynagrodzenia, żąda jego podwyższenia, powołując się na wzrost cen materiałów i robocizny. Z tego powodu przerywał prace budowlane. W tej sytuacji nie ponosimy winy za opóźnienie w zakończeniu inwestycji.

W związku z powyższym, proponujemy Państwu zmianę umowy w zakresie terminu zawarcia umowy ostatecznej - na dzień 31 grudnia 2007 r.

Prezes Spółki

Jan Kruk

Jan Kruk

Wiceprezes Spółki

Wit Pszon

Wit Pszon

Poznań, 26 lutego 2008 r.

Do:

„Maxbud” sp. z o.o.

Poznań, ul. Przemysłowa 30

Stefan i Alicja Kot, w nawiązaniu do przedwstępnej umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego z dnia 21 stycznia 2006 r., wzywają do wykonania obowiązku objętego treścią przedmiotowej umowy przedwstępnej, polegającego na przeniesieniu własności lokalu mieszkalnego oznaczonego symbolem M4-t2 o powierzchni łącznej około 67.40 m², położonego na II piętrze budynku A, wybudowanego na działce gruntu wydzielonej z działki nr 23/7 obręb 35 Wilda, klatka A-1 oraz miejsca postojowego w garażu podziemnym przedmiotowego budynku, w terminie do 10 marca 2008 r.

W razie nie zawarcia w formie aktu notarialnego umowy przeniesienia własności w/w. lokali w powyższym terminie, odstąpimy od umowy, a sprawa zostanie skierowana na drogę sądową. W przypadku niedopełnienia przez Państwa obowiązków objętych przedmiotową umową, powództwo obejmie następujące kwoty:

- kwotę uiszczoną tytułem zapłaty za przedmiotowy lokal wraz z odsetkami do dnia zapłaty,
- kwoty poniesione tytułem obsługi kredytu bankowego zaciągniętego na zakup przedmiotowego lokalu,
- utracone korzyści w wysokości odpowiadającej różnicy w cenach z dnia zapłaty oraz dnia zakończenia postępowania sądowego,
- podwójny zadatek,
- utraconą ulgę podatkową.

..... *Stefan Kot*

..... *Alicja Kot*

Poznań, 12 listopada 2008 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu
Wydział I Cywilny
ul. Marcinkowskiego 32, 60-967 Poznań
Sygn. akt I C 1568/08

Odpowiedź na pozew

Powodowie: Stefan Kot i Alicja Kot, zam. Poznań, ul. Cicha 5, kod 60-972

Pozwany: „MAXBUD” spółka z o.o., Poznań, ul. Przemysłowa 30, kod 60-978

W związku z doręczonym w dniu 05.11.2008 r. odpisem pozwu - pozwany wnosi o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu.

Uzasadnienie

Pozwany przeczy wszelkim twierdzeniom wskazanym w pozwie poza tymi, które niniejszym pismem zostały wyraźnie przyznane.

Pozwany dnia 21 stycznia 2006 r. w Poznaniu zawarł z powodami przedwstępną umowę sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu (zwaną dalej „umową przedwstępną”). Pozwany dokładał wszelkich starań, aby wybudować przedmiotowy lokal oraz tak ukształtować sytuację prawną gruntu, na którym miał zostać wzniesiony budynek, by możliwym było zawarcie z powodami umowy przyrzeczonej w terminie oznaczonym w umowie przedwstępnej. Pozwany wykazał także w piśmie z dnia 13 września 2007 r. wolę przesunięcia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej tak, aby możliwym było przeniesienie własności lokalu na powodów.

Wobec powyższego nie znajduje potwierdzenia w materiale faktycznym sprawy twierdzenie wyrażone w pozwie, jakoby pozwany uchylał się od zawarcia umowy.

Na chwilę obecną umowa przyrzeczona nie może być zawarta przez wzgląd na okoliczność, iż znajduje się w fazie realizacji taki podział nieruchomości, na której został wzniesiony budynek, aby możliwym było przypisanie lokalowi zgodnego z umową przedwstępną, udziału w nieruchomości wspólnej. Także w tym zakresie nie może być mowy o „uchylaniu się” od zawarcia umowy przyrzeczonej przez pozwanego. Na konieczność

podziału nieruchomości, na której został wzniesiony budynek, w którym znajduje się lokal, wskazano już w umowie przedwstępnej. Stosowny wniosek w przedmiocie dokonania podziału umożliwiającego zawarcie umowy przyrzeczonej został złożony przez pozwanego już dnia 13 kwietnia 2006 r. Dnia 18 maja 2006 r. organ administracji publicznej zawiesił z urzędu postępowanie, wszczęte wskazanym wnioskiem z dnia 13 kwietnia 2006 r. Pozwany zażalił się na przedmiotowe postanowienie, które to zażalenie nie zostało jednak uwzględnione przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu. Nie było możliwe wydzielenie w odrębną nieruchomość gruntu zabudowanego, w następstwie negatywnej opinii w sprawie zaproponowanego projektu podziału, wydanej przez Biuro Planowania Przestrzennego z 12 lipca 2007 r. Pozwany był zmuszony zmodyfikować wniosek w sprawie podziału w ten sposób, że budynek w którym znajduje się lokal, został objęty jedną działką wraz z budynkami B, C, D, E, F. Wobec powyższego, okazało się, iż na jednej nieruchomości zrealizowanych zostanie sześć budynków, których czas realizacji znacząco od siebie odbiegał.

Oznacza to, że na dzień dzisiejszy nie można ustalić udziału w nieruchomości wspólnej. Opisany przebieg postępowania podziałowego oraz okoliczność realizacji przez pozwanego na jednej nieruchomości budynków, zakończenie wznoszenia których zaplanowano na różne okresy sprawił, że zawarcie umowy przyrzeczonej z powodami zostało uzależnione od zakończenia prac w budynkach E i F. Pozwany dysponuje już całością pozostałej dokumentacji, koniecznej do wyodrębnienia lokalu w odrębną nieruchomość. Przez cały czas wyrażał gotowość zawarcia umowy przyrzeczonej i podejmował wszelkie konieczne starania, by uczynić to możliwym. Powyższe pozwala poddać w wątpliwość odpowiedzialność pozwanego za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej. W świetle przedstawionych okoliczności nie można bowiem mówić o „uchylaniu się” pozwanego od zawarcia tej umowy.

Nadto należy zwrócić uwagę, że powodowie nie uiszcili pełnej kwoty, do której uiszczenia zobowiązali się umową przedwstępną. Brakuje bowiem 20.000 zł.

Niezależnie od okoliczności już podniesionych, właściwym jest wskazanie braku podstaw prawnych żądania przez powodów zapłaty dochodzonej kwoty. Jak słusznie zostało podniesione w pozwie, kwestie związane z niewywiązaniem się jednej ze stron z umowy przedwstępnej zawartej w formie niepozwalającej dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej reguluje art. 390 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z powołanym przepisem, 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.

Z ostrożności procesowej - na wypadek, gdyby Sąd uznał, że strona pozwana ponosi odpowiedzialność za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej - pozwany podnosi, że strony mogły w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. Zatem w przedmiotowym zakresie pierwszeństwo należy przyznać woli stron wyrażonej w umowie przedwstępnej. W umowie przedwstępnej strony wyraźnie określiły skutki, jakie pociągnie za sobą okoliczność uchylania się przez pozwanego od zawarcia umowy przyrzeczonej, mianowicie: „*W wypadku gdyby do zawarcia umowy nie doszło z winy strony Sprzedającej, zobowiązuje się ona zwrócić kupującemu zadatek w podwójnej wysokości, a nadto wszystkie otrzymane zaliczki wpłacone na poczet ceny sprzedaży*”. Przywołane postanowienie reguluje w sposób wyczerpujący rozliczenia stron umowy przedwstępnej w związku z jej niewykonaniem przez pozwanego z przyczyn, za które ponosi on odpowiedzialność.

Regulacją tą strony umowy przedwstępnej skorzystały z uprawnienia, jakie w kwestii kształtowania zakresu obowiązku odszkodowawczego stawia przed nimi zdanie drugie art. 390 § 1 Kodeksu cywilnego. Strony przewidziały rodzaj zryczałtowanego - niezależnego od wysokości faktycznie poniesionej przez którąkolwiek z nich szkody - odszkodowania należnego powodowi na wypadek niewywiązania się przez pozwanego z nałożonych na niego umową przedwstępną obowiązków. Postanowienia te wyłączają ogólne regulacje Kodeksu cywilnego, określające sposób wyznaczania wysokości należnego odszkodowania, w tym zwłaszcza zawarte w zdaniu pierwszym art. 390 § 1 oraz w art. 361 § 2 k.c. Jak zresztą stanowi ostatni z powołanych przepisów, znajduje on zastosowanie jedynie w wypadku „braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy”.

Warto zwrócić również uwagę, że analogicznie zostały uregulowane uprawnienia pozwanego na wypadek, gdyby do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn, za które powodowie ponoszą odpowiedzialność. Zgodnie bowiem z umową przedwstępną, w wypadku gdyby do zawarcia umowy nie doszło z przyczyn leżących po stronie Kupującej, stronie Sprzedającej przysługuje prawo zatrzymania zadatku. Przez zadatek należy rozumieć kwotę w wysokości 10.000 zł.

Niezbędną przesłanką umożliwiającą wierzycielowi żądanie odsetek, jest opóźnienie dłużnika w spełnieniu świadczenia pieniężnego. Z opóźnieniem mamy do czynienia w sytuacji, gdy dłużnik nie spełnia świadczenia wymagalnego. Umowa przedwstępna nie określa terminu, wraz z upływem którego staje się wymagalne roszczenie powodów. W tej sytuacji zasadnym byłoby jedynie zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania.

Jeżeli nawet by przyjąć, co w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego jawi się jako zabieg całkowicie pozbawiony zasadności, że zakres obowiązku

odszkodowawczego pozwanego względem powodów należy oceniać w oparciu o zdanie pierwsze art. 390 § 1 Kodeksu cywilnego, to i tak żądanie powodów byłoby w przeważającej mierze bezzasadne. Jak podnosi się w literaturze przedmiotu, art. 390 § 1 Kodeksu cywilnego ogranicza zakres obowiązku odszkodowawczego do tzw. ujemnego interesu umownego - szkody poniesionej przez to, że uprawniony liczył na zawarcie 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 na skutek faktu, że uprawniony zawarł umowę przedwstępną i oczekiwał zawarcia umowy przyrzeczonej. Odszkodowanie to obejmuje „szkody związane z samym zawarciem umowy przedwstępnej (koszty jej przygotowania, zawierania i utracone z tego powodu korzyści) (...). Nie są natomiast objęte odszkodowaniem straty poniesione przez uprawnionego na skutek działań zmierzających do wykonania przyrzeczonej umowy ani korzyści utracone przez jej niewykonanie”. (P. Machnikowski w: Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do artykułów 1-534 pod redakcją prof. E. Gniewka, Warszawa 2004, str. 941). Do należnego odszkodowania wliczyć można tylko wydatki i nakłady potrzebne do zawarcia umowy przyrzeczonej, a nie do jej realizacji.

Wobec powyższego powodowie nie są uprawnieni do żądania ani kosztów związanych z zaciągniętym kredytem, ani tym bardziej ze wzrostem cen mieszkań, takich jak przedmiotowy lokal. Koszty te bowiem nie mieszczą się w negatywnym interesie umownym, o którym mowa w art. 390 § 1 Kodeksu cywilnego.

Prezes Spółki

Jan Kruk

Jan Kruk

Wiceprezes Spółki

Wit Pszon

Wit Pszon

PROTOKÓŁ ROZPRAWY

Dnia 2 marca 2009 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Czajka,

Protokolant: st. sekr. Renata Muc,

na rozprawie rozpoznał sprawę

z powództwa Stefana Kota i Alicji Kot,

przeciwko „Maxbud” spółka z o.o. w Poznaniu

o zapłatę.

Posiedzenie rozpoczęło o godz. 9.20, zakończono o godz. 10.20.

Po wywołaniu sprawy stawili się:

Powodowie Alicja Kot i Stefan Kot – osobiście.

Za stronę pozwaną prezes zarządu Jan Kruk oraz wiceprezes Wit Pszon.

Przewodniczący przedstawił pozew oraz odpowiedź na pozew, której odpis doręczono powodom.

Powodowie wnoszą i wywodzą jak w pozwie z tym, że rozszerzają żądanie pozwu o zapłatę podwójnego zadatku, czyli o kwotę 20.000 zł. Powodowie wpłacili tytułem zadatku na poczet realizacji przedwstępnej umowy kwotę 10.000 zł brutto. Na uzasadnienie podają, że wobec uchylania się przez stronę pozwaną od zawarcia umowy przyrzeczonej, kwota uiszczona przez powodów tytułem zadatku i zaliczona na poczet ceny zakupu, powinna zostać zwrócona w ramach odszkodowania na poczet naprawienia szkody, jakiej doznali powodowie, licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej. Od kwoty uiszczonej przez powodów tytułem zadatku należą się odsetki ustawowe, od dnia 21 stycznia 2006 r. do dnia zapłaty.

Przewodniczący wezwał powodów do uiszczenia opłaty sądowej od nowego żądania w kwocie 1.000 zł, w terminie 7 dni pod rygorem zwrotu pozwu w tej części.

Na prośbę powodów zarządzono przerwę w rozprawie, celem uiszczenia przez powodów opłaty sądowej w kasie Sądu.

Po przerwie powód Stefan Kot okazał dowód uiszczenia opłaty i rozprawę wznowiono.

Prezes Jan Kruk w imieniu pozwanej spółki wnosi o oddalenie powództwa w całości

i wywodzi, jak w odpowiedzi na pozew. Dodaje, że do zawarcia umowy przyrzeczonej między stronami nie doszło z przyczyn obiektywnych, niezależnych od strony pozwanej, bowiem do tej pory nie ma decyzji dotyczącej wyodrębnienia lokali. Podnosi, że powodowie do tej pory nie złożyli oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy przedwstępnej, więc dlatego strona pozwana nie może zwrócić wpłaconych przez powoda pieniędzy. Dodaje nadto, że pozwany nie kwestionuje autentyczności załączonych do pozwu odpisów dokumentów i nie domaga się przedstawienia oryginałów.

Powodowie powołują się na swoje pismo z dnia 26 lutego 2008 r.

Prezes Jan Kruk przyznaje, że otrzymał w dniu 3 marca 2008 r. pismo powodów z dnia 26 lutego 2008 r.

Sąd postanowił dopuścić dowód z dokumentów dołączonych do pozwu, na okoliczność treści umowy łączącej strony i sposobu jej wykonania. Odczytano powyższe dokumenty.

Powodowie oświadczają, że ich zdaniem w umowie przedwstępnej był określony termin zawarcia umowy właściwej, więc niewykonanie umowy w tym terminie, zwalnia stronę powodową ze zobowiązań wobec strony pozwanej w zakresie kwoty 20.000 zł. Podnoszą także, że gdyby przyjąć, iż oświadczenie powodów o rozwiązaniu umowy było wymagane, to powołują się na pismo z lutego 2008 r. Nadto dodają, że w czasie zawierania umowy ze stroną pozwaną oraz umowy kredytowej, byli małżeństwem i wpłacali środki finansowe objęte ustawową wspólnością majątkową.

Strony zgodnie oświadczają, że chcą podjąć rokowania w celu zawarcia ugody sądowej i proszą o wyznaczenie kolejnej rozprawy w bardzo odległym terminie.

Sąd postanowił odroczyć rozprawę z terminem na dzień 10 czerwca 2010 r. - co ogłoszono, wzywając do stawiennictwa bez osobnych wezwań.

Przewodniczący: SSO *Ewa Czajka*

Protokolant: *Renata Muc*

PROTOKÓŁ ROZPRAWY

Dnia 10 czerwca 2010 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział I Cywilny,

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Czajka,

Protokolant: st. sekr. Renata Muc,

na rozprawie rozpoznał sprawę

z powództwa Stefana Kota i Alicji Kot

przeciwko „Maxbud” spółce z o.o. w Poznaniu

o zapłatę.

Posiedzenie rozpoczęło o godz. 11.00, zakończono o godz. 12.00.

Po wywołaniu sprawy stawili się: powodowie Alicja Kot i Stefan Kot – osobiście.

Za stronę pozwaną staje prezes zarządu Jan Kruk oraz wiceprezes Wit Pszon.

Przewodniczący wezwał strony do zawarcia ugody.

Strony zgodnie oświadczają, że nie doszły do porozumienia w istotnych kwestiach i wnoszą o kontynuowanie postępowania.

Powodowie wnoszą i wywodzą jak w pozwie, a nadto domagają się podwójnego zadatku.

Przedstawiciele strony pozwanej wnoszą w jej imieniu o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Oprócz dotychczasowych zarzutów, podnoszą zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot podwójnego zadatku, albowiem z roszczeniem tym powodowie wystąpili dopiero na rozprawie w dniu 2 marca 2009 r., a więc po upływie jednego roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Wskazują, że roszczenia z umowy przedwstępnej, zgodnie z art. 390 § 3 k.c. przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa ostateczna miała być zawarta. Zatem termin jednego roku należy liczyć od dnia 30 kwietnia 2007 r. Nadto dodają, że bez winy strony pozwanej nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Przyczyną niezawarcia umowy były problemy formalno - prawne związane z wyodrębnianiem lokali. Dodatkowo, nastąpiła zmiana generalnego wykonawcy, gdyż poprzedni nie wywiązywał się z umowy o wykonawstwo. Odnośnie roszczeń odszkodowawczych, kwestionują zarówno zasadę, jak i wysokość odszkodowania. Co do zadatku, podnoszą, że zgodnie z orzecznictwem sądowym,

strony rezygnują z dalszych odszkodowań. Jak wynika z pozwu, powodowie domagają się zapłaty zadatku, a tym samym nie mogą domagać się dodatkowego odszkodowania.

Powodowie oświadczają, że w ostatnim czasie powzięli wiadomość, iż przedmiotowy lokal wraz z miejscem garażowym, który mieli nabyć na podstawie umowy stron, został sprzedany w dniu 20 stycznia 2010 r., przez stronę pozwaną - państwu Leokadii i Leonowi Ptakom z Gniezna za cenę 400.000 zł, czyli za kwotę wyższą od umówionej z powodami o 150.000 zł.

Na pytanie przewodniczącego, obecny na rozprawie prezes zarządu Jan Kruk przyznaje powyższy fakt i nadto dodaje: Sprzedaliśmy ten lokal, gdyż uznaliśmy, że powodowie nie są nim zainteresowani, skoro wytoczyli niniejszą sprawę. Wszak wiedzieli o naszym zamiarze zbycia lokalu z ogłoszenia. Trudno, żebyśmy sprzedali im przedmiotowy lokal z garażem po cenie niższej, skoro taka właśnie jest cena rynkowa, a powodowie nie chcieli dopłacić. I tak ponieśliśmy straty na całej inwestycji.

Powodowie oświadczają, że nie proponowano im nabycia tego lokalu po rozsądnej cenie.

Strony oświadczają, że nie składają dalszych wniosków dowodowych.

Przewodniczący udzielił głosu stronom.

Powodowie wnoszą, jak w rozszerzonym żądaniu pozwu, czyli z uwzględnieniem podwójnego zadatku.

Przedstawiciele strony pozwanej wnoszą jak w odpowiedzi na pozew, z podtrzymaniem pozostałych zarzutów.

Przewodniczący zamknął rozprawę i po naradzie ogłosił wyrok z podaniem ustnych motywów rozstrzygnięcia. Powodów działających bez pełnomocnika pouczył o sposobie i terminie wniesienia apelacji.

Przewodniczący: SSO *Ewa Czajka*

Protokolant *Renata Muc*



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2010 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Czajka,

Protokolant: sekr. sądowy Renata Muc,

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2010 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa Alicji Kot oraz Stefana Kota,

przeciwko: „MAXBUD” spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Poznaniu

o zapłatę:

- I. zasądza od strony pozwanej „MAXBUD” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Poznaniu na rzecz powodów Alicji Kot i Stefana Kota solidarnie kwotę 260.000 zł (dwieście sześćdziesiąt tysięcy złotych), z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2008 r.;
- II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- III. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu.

.....*EWA CZAJKA*.....

Sąd Okręgowy w Poznaniu
Wydział I Cywilny
ul. Marcinkowskiego 32, 60-967 Poznań

Poznań, 12 czerwca 2010 r.

*/prezentata:
Sąd Okręgowy w Poznaniu
Wpływ: 12 czerwca 2010 r./*

Wniosek o sporządzenie uzasadnienia

Sygn. akt I C 1568/08

Powodowie: Stefan Kot i Alicja Kot, zam. Poznań, ul. Cicha 5, kod 60-972 – reprezentowani przez radcę prawnego Wojciecha Bąka, Kancelaria Prawna w Poznaniu, ul. W. Korfantego 5, kod 60-675

Pozwany: „MAXBUD” spółka z o.o., Poznań, ul. Przemysłowa 30, kod 60-978

W imieniu powodów, których pełnomocnictwo procesowe załączam, wnoszę o sporządzenie uzasadnienia wyroku z dnia 10 czerwca 2010 r. i doręczenie go wraz z odpisem wyroku.

Radca prawny

.....Wojciech Bąk.....

Sek./

- doręczyć odpis wyroku z uzasadnieniem pełnomocnikowi powodów radcy prawnemu Wojciechowi Bąkowi,

- kal. 14 dni.

20.06.2010 r.

SSO *EWĄ CZAJKĄ*

Poznań, dnia 11 czerwca 2010 r.

PEŁNOMOCNICTWO

Alicja Kot i Stefan Kot, udzielają pełnomocnictwa procesowego radcy prawnemu Wojciechowi Bąkowi, Kancelaria Prawna w Poznaniu, ul. W. Korfantego 5, kod 60-675, do zastępowania ich w sprawie przeciwko „MAXBUD” spółka z o.o. w Poznaniu, sygn. akt I C 1568/08, toczącej się przed Sądem Okręgowym w Poznaniu oraz we wszystkich instancjach.

Alicja Kot

Alicja Kot

Stefan Kot

Stefan Kot

Powodowie Alicja i Stefan Kot w ostatecznie sprecyzowanym żądaniu pozwu, wnieśli o zasądzenie od strony pozwanej „Maxbud” spółki z o.o. w Poznaniu kwoty 455.000 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 21 stycznia 2006 r. i kosztami procesu, na którą to kwotę składają się:

- 1/ kwota 260.000 zł, tytułem zwrotu wpłaconej przez powodów zaliczki na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym;
- 2/ kwota 20.000 zł, tytułem podwójnej wysokości wpłaconego przez powodów zadatku;
- 3/ kwota 10.000 zł, tytułem zwrotu kosztów obsługi kredytu bankowego;
- 4/ kwota 150.000 zł, tytułem odszkodowania za utracone korzyści, na skutek uchylenia się przez pozwanego od zawarcia umowy przyrzeczonej;
- 5/ kwota 15.000 zł, tytułem utraty ulgi podatkowej.

Na uzasadnienie żądania powodowie podali, że po zawarciu ze stroną pozwaną umowy przedwstępnej sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego w dniu 21.01.2006 r. wpłacili stronie pozwanej łącznie tytułem zaliczek 230.00 zł w terminach ustalonych w umowie stron, bez ostatniej raty. Wpłacili też kwotę 30.000 zł zaliczki na koszty ceny miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym. Uiścili również 10.000 zł tytułem zadatku na warunkach zawartych w umowie z 21.01.2006 r. Aby zrealizować umowę, powodowie zaciągnęli kredyt hipoteczny w banku i ponieśli koszty związane z zawarciem umowy kredytowej w wysokości 10.000 zł. Utracili też ulgę podatkową w kwocie 15.000 zł z powodu nieprzeznaczenia przychodu ze sprzedanej działki na cele mieszkaniowe. Pozwana nie wykonała swej części zobowiązania w terminie przewidzianym w umowie, tj. do 30.04.2007 r., nie ustanowiła odrębnej własności lokalu i nie zawarła umowy przyrzeczonej, jak też nie uczyniła tego do chwili wyrokowania. Powodowie podali, że kwota 150.000 zł tytułem odszkodowania jest różnicą między ceną mieszkania z dnia zawarcia umowy przedwstępnej, a aktualną ceną mieszkania u strony pozwanej.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Przyznała fakt zawarcia przedmiotowej umowy i potwierdziła zapłatę przez powodów ceny w kwocie 260.000 zł, w tym kwoty 10.000 zł tytułem zadatku.

Zarzuciła jednak, że nie jest zobowiązana do zapłaty na rzecz powodów dochodzonych przez nich kwot, bowiem nie ponosi winy w tym, iż nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, ponieważ dopiero w fazie realizacji znajduje się podział nieruchomości, na której został wzniesiony budynek. Nadto miała problemy z niesolidnym

wykonawcą robót. W odniesieniu do roszczenia odszkodowawczego powodów, zaprzeczyła jego zasadności podnosząc, że w umowie stron przewidziane zostało odszkodowanie w formie zryczałtowanej. Strony bowiem przewidziały zadatek, na wypadek nie wywiązania się z umowy przez któregokolwiek z kontrahentów.

W toku procesu strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powodów o zwrot podwójnej kwoty zadatku, powołując się na przepis art. 390 § 3 k.c. Podniosła, że termin przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej upłynął 30.04.2008 r.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Strona pozwana prowadzi działalność gospodarczą, w ramach której podjęła się budowy budynku mieszkalnego w Poznaniu przy ul. Majowej 3, w którym zamierzała ustanowić odrębną własność lokali i ich odsprzedaż. Powodowie w dniu 21.01.2006 r. zawarli ze stroną pozwaną w zwykłej formie pisemnej umowę przedwstępną sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego M4 - t2 o pow. 67.40 m². Strona pozwana zobowiązała się także do zawarcia umowy przenoszącej, obok własności lokalu mieszkalnego, prawo do samodzielniego lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne (garażu wielostanowiskowego) znajdującego się w podziemiu budynku. Zarówno w przypadku lokalu mieszkalnego, jak też garażu, termin zawarcia umowy właściwej określony został w umowie do 30.04.2007 r.

Powodowie, którzy są małżeństwem i zamierzali nabyć lokal na zasadzie wspólnoty małżeńskiej, przyjęli za swoje zobowiązania odpowiedzialność solidarną. Cena lokalu mieszkalnego została w umowie określona na 250.000 zł, płatna w dniu zawarcia umowy – 50.000 zł, w dniu 21.03.2006 r. – 180.000 zł a ostatnia rata (20.000 zł) miała zostać zapłacona w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. 30.04.2007 r. Cena miejsca postojowego określona została na 30.000 zł. Powodowie zapłacili stronie pozwanej łącznie 260.000 zł.

Strony ustaliły też, że kupujący, w ramach uiszczonej w dniu zawarcia umowy kwoty 50.000 zł, wpłacają zadatek w kwocie 10.000 zł. Strony określiły warunki dotyczące rozliczenia zadatku. Strona pozwana jako sprzedająca zobowiązała się do zwrotu kupującym zadatku w podwójnej wysokości, gdyby do zawarcia umowy nie doszło z jej winy, a także do zwrotu wszystkich zaliczek.

Dowód - przedwstępna umowa sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego z dnia 21 stycznia 2006 r.,

- *dowody przelewów: na kwotę 50.000 zł z dnia 21 stycznia 2006 r., na kwotę 180.000 zł z dnia 21 marca 2006 r., na kwotę 30.000 zł z dnia 25 lipca 2006 r.*

Powodowie w związku z zawartą 21.01.2006 r. umową przedwstępną, w celu uiszczenia zaliczki na poczet ceny sprzedaży określonej w umowie, zawarli umowę kredytu hipotecznego „Własny kąt” na kwotę 180.000 zł. W ramach tej umowy ponieśli koszty prowizji i obsługi w kwocie 10.000 zł.

Dowód: pismo PKO BP SA z dnia 3 grudnia 2007 r.

Pismem z 13.09.2007 r. strona pozwana poinformowała powodów o przyczynach zmiany terminów oddania lokalu i przesunięcia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Przyczyną były problemy z generalnym wykonawcą, który odmówił dalszego świadczenia usług budowlanych dla strony pozwanej, co spowodowało opóźnienie w realizacji inwestycji. Strona pozwana podała termin zakończenia prac na 31.12.2007 r.

Dowód: pismo strony pozwanej do powodów z 13.09.2007 r.

W dniu 26.02.2008 r. powodowie zwrócili się do strony pozwanej o zawarcie umowy przyrzeczonej, dotyczącej lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego w budynku. W piśmie tym wskazali termin do zawarcia umowy - do 10.03.2008 r. oraz zagrożenie, że w razie nie zawarcia notarialnej umowy wystąpią do sądu o zapłatę kwot uiszczonych jako zaliczki oraz o odszkodowanie.

Dowód: pismo powodów do strony pozwanej z 26.02.2008 r.

Powyższe fakty Sąd ustalił na podstawie przedłożonych do akt dokumentów i twierdzeń powodów niezaprzeczonych przez stronę pozwaną.

Kwotę 150.000 zł jako wartość szkody, powodowie wyliczyli jako różnicę między ceną lokalu w dacie umowy przedwstępnej a aktualną ceną lokalu u strony pozwanej. Zatem powodowie, aby zakupić tego typu lokal, obecnie musieliby zapłacić dodatkowo określoną wyżej kwotę.

Jest bezspornym, iż przedmiotowy lokal wraz z miejscem garażowym, który mieli nabyć powodowie, został sprzedany w dniu 20 stycznia 2010 r., przez pozwanego - państwu Leokadii i Leonowi Ptakom z Gniezna za cenę 400.000 zł, czyli za kwotę wyższą od umówionej z powodami o 150.000 zł.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie powodów jest zasadne w części, a to w zakresie żądania zwrotu kwoty 260.000 zł, wpłaconej przez powodów jako zaliczka na poczet ceny lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

W pozostałej części Sąd oddalił powództwo jako nie mające podstaw prawnych.

Sąd uwzględnił zarzut przedawnienia zgłoszony odnośnie podwójnego zadatku, gdyż powodowie zgłosili to żądanie dopiero na rozprawie w dniu 2 marca 2009 r., a więc po upływie roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona powinna być zawarta (art. 390 § 3 k.c.).

W ocenie Sądu Okręgowego, umowa stron jest umową przedwstępną i typową umową konsumencką, w której stroną silniejszą - od której należy więcej wymagać w zakresie realizacji profesjonalnych działań - jest pozwana spółka. To ona, mimo zapewnień w umowie, że do 30.04.2007 r. nastąpi ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaż, nie dopełniła ciężącego na niej obowiązku. Problemy z generalnym wykonawcą, czy z załatwieniem spraw administracyjnych, nie mogą stanowić usprawiedliwienia dla takiego opóźnienia.

Powodowie czekali do 31.03.2008 r. (wniesienie pozwu) ze swoim roszczeniem, wywołanym brakiem wykonania zobowiązań ze strony pozwanej. Jak wynika z oświadczenia strony pozwanej, nie była ona gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej jeszcze na pierwszej rozprawie w dniu 2 marca 2009 r. Zatem uznać trzeba, że strona pozwana, zapewniając powodów o niezwłocznym zawarciu umowy, mijając się z prawdą i powodów zwodziła. Ostatecznie sprzedała sporny lokal osobom trzecim w dniu 20 stycznia 2010 r. za cenę 400.000 zł.

Ustalenia dokonane na podstawie dokumentów prywatnych oraz fakt, że strona pozwana nie zawarła umowy przyrzeczonej z powodami, wskazują na to, że ponosi ona winę za niezawarcie tej umowy. Tym samym pozwana spółka winna, co do zasady, zwrócić powodom wszystkie otrzymane zaliczki wpłacone na poczet ceny sprzedaży, w tym kwotę 10.000 zł, potraktowaną przez strony jako zadatek na podstawie art. 391 § 1 k.c. Natomiast żądanie podwójnego zadatku zostało oddalone z uwagi na przedawnienie.

Wszystkie roszczenia odszkodowawcze Sąd uznał za nieuzasadnione, jako, że zakres odszkodowania z umowy przedwstępnej zamyka się w granicach tzw. negatywnego interesu umowy przedwstępnej. Zatem do należnego odszkodowania wliczyć można tylko wydatki i nakłady potrzebne do zawarcia umowy przyrzeczonej, a nie do jej realizacji. Nadto powodowie nie wykazali wysokości szkody, bowiem wskazanemu przez nich sposobowi wyliczenia strona pozwana zaprzeczyła, a powodowie nie podjęli dalszych działań w tym zakresie.

Wobec braku wezwania do zapłaty, odsetki od zasądzonej kwoty zasądzono od dnia 13 listopada 2008 r. przyjmując, że strona pozwana powinna zapłacić niezwłocznie po wezwaniu do zapłaty, czyli w terminie 7 dni od dnia doręczenia odpisu pozwu.

Wobec częściowego uwzględnienia powództwa, Sąd zniósł wzajemnie koszty procesu na podstawie art. 100 k.p.c.

.....*EWŻ CZAJKA*.....

Informacja dla zdającego:

Wyrok z uzasadnieniem doręczono pełnomocnikowi powodów w dniu 25 czerwca 2010 r.