Sygn. akt I C 308/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Tomasz Choczaj

Protokolant: sekr. Joanna Wołczyńska - Kalus

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2017 roku w Sieradzu

na rozprawie

z powództwa K. K. (1)

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

o odszkodowanie

1. umarza postępowanie w niniejszej sprawie w części przekraczającej kwotę 221 733,01 zł wobec cofnięcia pozwu,

2. oddala powództwo w pozostałej części,

3. zasądza od powódki K. K. (1) na rzecz pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. kwotę 7 217,00 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Sygn. akt I C 308/13

UZASADNIENIE

K. K. (1) wniosła o zasądzenie od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. kwoty 425 500,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że na skutek niedotrzymania przez pozwaną warunków umowy przyrzeczonej z dnia 28 grudnia 2009 roku
o budowę lokalu mieszkalnego zmuszona była od niej odstąpić, a co za tym idzie nie mogła sprzedać lokalu D. N. za umówioną kwotę 370 000,00 zł i zobowiązana była do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, który otrzymała w kwocie 50 500,00 zł.

Pozwana nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie
oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazała, że jej zdaniem odstąpienie przez powódkę
od umowy było niezasadne.

Na rozprawie w dniu 12 września 2016 roku pełnomocnik powódki ograniczył żądanie pozwu w części przekraczającej kwotę 221 733,01 zł, wniósł ponadto o zasądzenie odsetek ustawowych od kwoty 203 766,99 zł za okres
od dnia 17 sierpnia 2013 roku do dnia 12 lipca 2016 roku. Cofnięcie pozwu było podyktowane tym, że w dniu 12 lipca 2016 roku pozwana zwróciła powódce uiszczony wkład budowlany.

Pełnomocnik pozwanej wyraził zgodę na cofnięcie pozwu.

Sąd w toku postępowania skierował strony do mediacji, która nie została zakończona zawarciem ugody.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Decyzją nr (...) z dnia 11 października 2007 roku Urząd Miejski
w W. ustalił warunki zabudowy zespołu 4 budynków mieszkalnych, wielorodzinnych, czterokondygnacyjnych o konstrukcji tradycyjnej z garażami
i usługami w parterze oraz urządzeniami towarzyszącymi i zagospodarowaniem otoczenia, na działkach (...)
przy ulicy (...), na osiedlu (...) w W., ***(dowód: decyzja - k. 470 - 472)*** .

Decyzją nr (...) z dnia 19 listopada 2008 roku Starostwa (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwanej pozwolenia na wykonanie robót budowalnych - budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
z usługami i garażami w parterze, z urządzeniami towarzyszącymi na działkach położonych w W., o numerach: (...),
(dowód: decyzja - k. 34
- 35) .

Postanowieniem z dnia 01 kwietnia 2009 roku Urząd Miejski w W. zaopiniował pozytywnie projekt podziału działki numer (...) i działki o numerze (...), ***(dowód: postanowienie - k. 126)*** .

Decyzją z dnia 10 sierpnia 2009 roku Urząd Miejski w W. zatwierdził projekt podziału działki numer (...) na działki o numerach:
(...), a także działki o numerze (...) na działki
o numerach: (...), ***(dowód: decyzja - k. 36 - 37)*** .

W dniu 30 września 2009 roku M. K. sporządził świadectwo charakterystyki energetycznej dla budynku przy ulicy (...), numer działki (...). Kolejne świadectwo charakterystyki energetycznej dla tego budynku zostało sporządzone na wniosek pozwanej w dniu 24 marca 2014 roku przez P. W.. Powódka otrzymała w 2011 roku świadectwo sporządzone przez M. K., ***(dowód: decyzja numer (...)***
- k. 196; świadectwo - k. 178 - 1182; zeznania pozwanej - karta 744 verte - 745 verte i nagranie z dnia 12 stycznia 2017 roku - płyta - koperta - k. 817, minuta od 00:07:29 do 01:12:26 - M. O. i od 01:12:35 do 01:32:55 - R. K.) .

Decyzją nr (...) z dnia 23 listopada 2009 roku Starostwa (...) zmienił decyzję nr (...) z dnia 19 listopada 2008 roku w zakresie zmian charakterystycznych parametrów, zgodnie z projektem zamiennym, ***(dowód: decyzja - k. 38)*** .

O budowie bloku przy ulicy (...) dowiedzieli się L. i H. małżonkowie K., którzy postanowili zawrzeć z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w W. umowę o wybudowanie lokalu spółdzielczego, ***(bezsporne)*** .

L. K. w piśmie z dnia 30 listopada 2009 roku zwróciła się
do zarządu spółdzielni z prośbą o zawarcie umowy na budowę lokalu mieszkalnego z mężem H. K., który był jej członkiem, ***(dowód: pismo - k. 130)*** .

W tym samym dniu małżonkowie K. poinformowali pozwaną,
że rezygnują z kupna garażu przy ulicy (...), ***(dowód: pismo - k. 131)*** .

W dniu 28 grudnia 2009 roku pomiędzy (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w W. a H. K. - ojcem powódki, została zawarta umowa o budowę spółdzielczego lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w W. przy os. (...), ***(dowód: umowa o budowę spółdzielczego lokalu mieszkalnego - k. 12 - 15)*** .

W § 1 pkt 1 pozwana oświadczyła, że działka gruntu nr (...),

o powierzchni 0,2877 ha, położona w W. przy os. Stare Sady nr (...), objęta księgą wieczystą (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy
w W., będąca własnością Gminy W., jest w wieczystym użytkowaniu pozwanej. Na przedmiotowej nieruchomości prowadzone są prace budowlane
w zakresie wybudowania obiektu wielomieszkaniowego z usługami i garażami, czterokondygnacyjnego o powierzchni użytkowej 2,052,55 m^2 . Przedmiotowe prace prowadzone są na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej przez Starostę (...) w dniu 23 listopada 2009 roku, nr (...). Spółdzielnia przedstawiła H. K. do wglądu: odpis z księgi wieczystej (...) (załącznik nr 1); plan architektoniczny obiektu wielomieszkaniowego, z uwzględnieniem miejsc postojowych oraz dróg dojazdowych do obiektu (załącznik nr 2); pozwolenie na budowę wydane przez Starostę (...) z dnia 23 listopada 2009 roku, nr 997/09 (załącznik nr 3), ***(dowód: umowa o budowę spółdzielczego lokalu mieszkalnego - k. 12 - 15)*** .

W pkt 3 umowy jej strony zgodnie oświadczyły, że H. K. jest członkiem Spółdzielni, ***(dowód: umowa o budowę spółdzielczego lokalu mieszkalnego - k. 12 - 15)*** .

W § 2 umowy pozwana zobowiązała się do wybudowania w budynku,
o którym mowa w § 1, lokalu mieszkalnego nr (...), na pierwszym piętrze budynku, w miejscu zaznaczonym na planie budynku, stanowiącym załącznik
nr 2 do umowy. Lokal powinien składać się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju i pomieszczenia przynależnego. Strony ponadto ustaliły, że lokal,
o którym mowa w ust. 1, zostanie wydany nabywcy w stanie określonym
w załączniku nr 4 do niniejszej umowy. Zakres robót budowlanych i sposób wykończenia lokalu strony ustaliły w załączniku nr 4. Strony ustaliły,
że przewidywane zakończenie robót nastąpi do dnia 30 czerwca 2011 roku i jest to równoznaczne z dniem uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu
na użytkowanie budynku, o którym mowa w § 1 pkt 5. Strony zgodnie oświadczyły, że nabywca został poinformowany, iż w sąsiedztwie przedmiotowego lokalu projekt budowlany przewiduje lokale mieszkalne, lokale handlowo - usługowe i garaże, ***(dowód: umowa o budowę spółdzielczego lokalu mieszkalnego - k. 12 - 15)*** .

W § 3 tej umowy jej strony ustaliły, że w zamian za wybudowanie lokalu,
o którym mowa w § 2 ust. 1, nabywca zapłaci pozwanej kwotę wkładu budowlanego w wysokości 206 755,32 zł, z zastrzeżeniem ust. 5. Ponadto H. K., oprócz wkładu, zobowiązał się pokrywać inne koszty poniesione przez pozwaną w związku z budowanym lokalem, o którym mowa
w § 2 ust. 1. Strony w pkt 5 ustaliły, że ostateczne rozliczenie kosztów budowy,
a zatem i ustalenie wysokości wkładu budowlanego, nastąpi w terminie
6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Na dowód pokrycia wszystkich kosztów związanych z budową lokalu pozwana zobowiązała
się wydać nabywcy potwierdzenie pisemne ostatecznego rozliczenia
z uwzględnieniem faktycznej powierzchni użytkowej lokalu - według inwentaryzacji powykonawczej. Strony umowy ustaliły ponadto, że w przypadku zaistnienia zwłoki w zapłacie raty, o której mowa w ust. 2 lub kwoty wynikającej z rozliczenia, o którym mowa w ust. 5, nabywca zobowiązuje się zapłacić karę umowną w wysokości takiej, jak obowiązujące w danym okresie zwłoki odsetki ustawowe, ***(dowód: umowa o budowę spółdzielczego lokalu mieszkalnego***
- k. 12 - 15) .

W § 4 strony umowy zgodnie oświadczyły, że wydanie nieruchomości lokalowej nabywcy - jako posiadaczowi samoistnemu - nastąpi po zakończeniu robót budowlanych, nie później jednak niż w ciągu 90 dni od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie i wniesienia wkładu budowlanego. Wydanie lokalu nastąpi po podpisaniu protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu przez obie strony. Podpisanie protokołu nastąpi po sprawdzeniu stanu technicznego lokalu. W przypadku stwierdzenia przez strony wad fizycznych zostaną one wpisane

do protokołu z adnotacją dotyczącą stopnia uciążliwości dla nabywcy. Nabywca miał ustalić w protokole termin usunięcia wad, z uwzględnieniem możliwości pozwanej oraz czynników zewnętrznych, takich jak warunki atmosferyczne. Pozwana zobowiązała się usunąć wady niezwłocznie, w terminie wyznaczonym przez nabywcę. Strony umowy ustaliły, że podpisanie protokołu przez obie strony oznaczać będzie wydanie lokalu nabywcy. Podpisanie protokołu bez zapisu o wadach oznacza, że lokal nie ma widocznych wad i że nabywca
nie zgłasza roszczeń co do stanu technicznego nieruchomości, ***(dowód: umowa o budowę spółdzielczego lokalu mieszkalnego - k. 12 - 15)*** .

W§5 nabywca zagwarantował sobie prawo do niepodpisania protokołu
w sytuacji, w której stwierdzone wady uniemożliwiają lub nadmiernie utrudniają korzystanie z nieruchomości (tak zwane „wady istotne"), ***(dowód: umowa
o budowę spółdzielczego lokalu mieszkalnego - k. 12 - 15)*** .

W§6 spółdzielnia zobowiązała się do niezwłocznego usunięcia wad istotnych i do ponownego zawiadomienia nabywcy o możliwości podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu. Przepis § 4 i § 5 stosuje się odpowiednio, ***(dowód: umowa o budowę spółdzielczego lokalu mieszkalnego
- k. 12 - 15)*** .

W§7 strony umowy zobowiązały się ponadto do zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę własność lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1,
w terminie 3 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie
i podpisania protokołu odbioru. Spółdzielnia zobowiązała się wskazać notariusza, przed którym zostanie zawarta umowa przenosząca własność lokalu i ustalić termin jej podpisania. Spółdzielnia zobowiązała się poinformować
o terminie i treści umowy, najpóźniej na 7 dni przed planowanym terminem podpisania umowy. Strony ustaliły, że późniejsze poinformowanie oznacza jego bezskuteczność. Nabywca zobowiązał się zawrzeć ze spółdzielnią umowę,
o której mowa w ust. 1, w terminie ustalonym zgodnie z ust. 2. O zaistnieniu przeszkody w podpisaniu umowy, o której mowa w ust. 1, nabywca zobowiązał się do poinformowania o tym spółdzielni nie później, niż na 3 dni przed zawarciem umowy. Strony ustaliły ponadto, że późniejsze poinformowanie
lub jego brak oznacza jego bezskuteczność i równoznaczne jest z odmową podpisania umowy, o której mowa w ust. 1. W przypadku prawidłowego poinformowania spółdzielnia zobowiązała się ustalić inny termin, nie wcześniej jednak niż 14 dni od dotychczasowego terminu. W przypadku nieuzasadnionej powtórnej odmowy podpisania umowy, o której mowa w ust. 1, nabywca miał zapłacić spółdzielni karę umowną w wysokości 1/10 wkładu, o którym mowa
w § 3 niniejszej umowy. W przypadku nieuzasadnionej powtórnej odmowy podpisania umowy spółdzielnia mogła wypowiedzieć umowę, ***(dowód: umowa
o budowę spółdzielczego lokalu mieszkalnego - k. 12 - 15)*** .

W § 11 strony umowy ustaliły, że jej zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, ***(dowód: umowa o budowę spółdzielczego lokalu mieszkalnego - k. 12 - 15)*** .

Z załącznika nr 4 do umowy na budowę spółdzielczego lokalu mieszkalnego wynika, że z zakresu robót budowlanych objętych projektem technicznym budynku mieszkalnego z usługami i garażami zostały wyłączone następujące roboty, które zostaną wykonane przez przyszłego użytkownika
we własnym zakresie i na własny koszt, tj.: biały montaż, izolacje, wylewki betonowe i posadzki w kuchni, łazience i w pomieszczeniu sanitarnym, malowanie wewnętrzne, stolarka drzwiowa wewnętrzna, gipsowanie ścian, ***(dowód załącznik - k. 20)*** .

Decyzją numer (...) z dnia 05 lipca 2011 roku Starosta (...) zmienił w zakresie zmian dotyczących zagospodarowania terenu (dotyczących lokalizacji śmietnika) decyzję numer (...) z dnia 19 listopada 2008 roku, ***(dowód decyzja - k. 39)*** .

W dniu 07 lipca 2010 roku K. K. (1) i J. K. zawarli

w formie aktu notarialnego umowę majątkową małżeńską, w której oświadczyli, że w dniu 10 lipca 2010 roku zamierzają zawrzeć związek małżeński i że z dniem zawarcia związku małżeńskiego wyłączają ustrój ustawowej wspólności majątkowej, dodając, że w ich małżeństwie będzie obowiązywać ustrój całkowitej rozdzielności majątkowej, ***(dowód: umowa - k. 100 - 100 verte).***

W dniu 06 lipca 2011 roku H. K. i L. K. przekazali powódce w drodze umowy darowizny ekspektatywę odrębnej własności powyższego lokalu. W umowie tej zaznaczono, że chodzi
o wybudowanie budynku na działce (...), ***(dowód: umowa - k. 16 - 19)*** .

W piśmie z dnia 24 sierpnia 2011 roku skierowanym do pozwanej małżonek powódki J. K. zawarł swoje zastrzeżenia do instalacji elektrycznej w lokalu nr (...) przy ulicy (...). Wskazał, że: zostały naruszone zasady ustalania mocy zapotrzebowanej instalacji elektrycznych w budynkach mieszkalnych określonych prenormą (...); budynek jest niezgazyfikowany i według zasad powinno być przyjęte średnie zapotrzebowanie
na moc zainstalowaną rzędu 40KW; powinno być zasilanie trójfazowe,
a nie jednofazowe; zastosowane przekroje przewodów (...) nie są przystosowane do obciążenia szczytowego, jakie może nastąpić przy jednoczesnym włączeniu podstawowych urządzeń AGD; zastosowane przekroje przewodów do gniazdek wtyczkowych nie są przystosowane do obciążenia ciągłego, szczytowego, jakie może nastąpić na danym obwodzie w mieszkaniu; powyżej wskazana norma określa wzorcowo pobór mocy przez poszczególne zainstalowane urządzenia gospodarstwa domowego na 37 kW, przyjmuje się zatem 40 KW i więcej; przyjmuje się zasadę doboru przekroju przewodów
z zapasem, która to zasada została całkowicie pominięta w projekcie; pominięto też w sposób zagrażający pożarem zasadę doboru przekrojów przewodów elektrycznych (...) do szczytowego poboru mocy przez poszczególne mieszkania. W związku z niedostosowaniem projektu elektrycznego
oraz instalacji do obowiązujących zasad J. K. wezwał pozwaną
do usunięcia powyżej wskazanych wad projektowych i wykonawczych
do terminu oddania budynku. Wskazał, że wady uniemożliwiają normalne użytkowanie lokalu mieszkalnego niezgazyfikowanego, ***(dowód: pismo - k. 31)*** .

W kolejnym piśmie z dnia 31 sierpnia 2011 roku, skierowanym
do pozwanej, powódka przedstawiła wykaz kolejnych usterek w lokalu nr (...). Oprócz wykazanych błędów instalacji elektrycznej, w piśmie z dnia 24 sierpnia 2011 roku, powódka podała, że: i nstalacja elektryczna mieszkaniowa powinna być wykonana bez puszek; zastosowany przekrój przewodu zasilającego płytę indukcyjną wynosi 2,5 mm^2 , a nie 5 x 4 mm^2 ; zastosowane przekroje przewodów na gniazda wtyczkowe kuchenne do sprzętu AGD powinny być 2,5 mm^2 ,
a nie 1,5 mm^2 ; zastosowane przekroje na gniazda wtyczkowe w mieszkaniu powinny być 2,5 mm^2 , a nie 1,5 mm^2 ; zastosowane gniazda wtyczkowe
w łazience i kuchni powinny być (...), a nie inne. Ponadto wskazała na błędne wykonanie instalacji kanalizacyjnej, gdyż: odprowadzenie wody z brodzika,
gdy nie ma wylewki, powinno być na poziomie płyty stropu, a nie powyżej poziomu posadzki; odprowadzenie kanalizacji winno być na właściwej wysokości, a nie 1/5 średnicy rury 150 mm wmurowane w tynk ściany;
rura KS powinna być oddalona od ściany i na właściwej wysokości wyprowadzona, umożliwiając instalację muszli klozetowej. K. K. (1) zwróciła w tym piśmie uwagę na to, że: szyby zespolone nie posiadają trwałego atestu B lub CE i nie mają określonych parametrów technicznych, nie posiadają atestu szyb bezpiecznych, ***(*** dowód: ***pismo - k. 32 - 32 verte)*** .

W odpowiedzi na pismo K. K. (1) z dnia 31 sierpnia 2011 roku (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł. wskazała w piśmie z dnia 08 września 2011 roku, że: instalacja i zaprojektowane zasilanie odpowiadają warunkom przyłączeniowym z dnia 20 maja 2008 roku o nr (...); zaprojektowany (...) ma przekrój 3x6 mm^2 ; bez puszek wykonuje się instalacje wyłącznie w pomieszczeniach przejściowo wilgotnych, np. łazienka; nie było przewidziane zasilanie płyty grzejnej zasilanej trójfazowo, ze względu

na otrzymane warunki przyłączeniowe z dnia 20 maja 2008 roku
o nr (...); projektowane instalacje mają następujące przekroje:

3 x 1,5 mm ^{2} na obwody oświetleniowe, 3 x 2,5 mm ^{2} na instalacje gniazdowe; przewidziano obwody (gniazda) indywidualne na potrzeby zasilania piekarnika oraz pralki; zaprojektowane gniazdka w łazienkach mają stopień szczelności (...), natomiast w kuchniach (aneksy kuchenne) gniazda znajdują się w pobliżu zlewozmywaków i mają także stopień szczelności (...), ***(dowód: pismo - k. 22)*** .

W związku z zawiadomieniem z dnia 16 września 2011 roku, przez Prezesa Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.,
o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami
i garażami nr (...), zlokalizowanego w W. przy ul. (...) na działkach
o numerach: 250, 252, 332 i 333 i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania, st. asp. mgr inż. T. Z. , działający na podstawie upoważnienia Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w W., przeprowadził w dniu 26 września 2011 roku czynności kontrolno - rozpoznawcze, w trybie art. 23 ust. 1 i ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o Państwowej Straży Pożarnej (Dz. U. z 2009 r. Nr 12, poz. 68, ze zm.), w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami i garażami nr (...), zlokalizowanym w W. przy ul. (...), na działkach o numerach:
(...) i nie wniósł sprzeciwu ani uwag w sprawie uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami
i garażami nr (...), ***(dowód: pismo z dnia 27 września 2011 roku - k. 287- 288)*** .

Z protokołu kontroli obowiązkowej z dnia 14 października 2011 roku Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w W. wynikało, że roboty budowlane przy budynku mieszkalny, wielorodzinnym z usługami i garażami
w parterze wraz z urządzeniami towarzyszącymi zostały wykonane na podstawie decyzji numer (...) z dnia 19 listopada 2008 roku wydanej przez Starostę (...), ze zmianą decyzją numer (...) z dnia 23 listopada 2009 roku oraz decyzja numer (...) z dnia 05 lipca 2011 roku, ***(dowód: protokół z dnia 14 października 2011 roku - k. 287- 288)*** .

Decyzją numer (...) z dnia 04 listopada 2011 roku Starosta (...) zmienił swoja decyzję numer nr (...) z dnia 19 listopada 2008 roku,
w zakresie numeru działki w ten sposób, iż w miejsce zapisu: „...zlokalizowanego na działkach o nr geodezyjnych (...), miasto W.", wprowadził zapis: „...zlokalizowanego na działkach
o nr geodezyjnych (...), miasto W.", ***(dowód: decyzja - k. 40)*** .

W dniu 07 listopada 2011 roku strony podpisały protokół zdawczo - odbiorczy lokalu nr (...). Wszelkie wady zauważone przez powódkę w 2011 roku zostały usunięte, ***(dowód: bezsporne; protokół - k. 149 - 149 verte)*** .

Decyzją z dnia 10 listopada 2011 roku Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w W. udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażami na parterze wraz
z urządzeniami towarzyszącymi na działkach o numerach: (...)
(...), ***(dowód: decyzja - k. 21)*** .

Pismem z dnia 14 listopada 2011 roku K. K. (1) zwróciła
się do pozwanej z wnioskiem o zwiększenie mocy przyłączeniowej do 31 kW. Wskazała, że będzie to możliwe, gdyż wykonawca instalacji elektrycznej
w budynku wykonał ją z zapasem obciążenia na budynek niezgazyfikowany, ***(dowód: pismo z dnia 14 listopada 2011 roku - k. 487)*** .

W nawiązaniu do tego pisma pozwana wyraziła zgodę na zwiększenie mocy. W związku z tym powódka zwróciła się do (...) o zwiększenie mocy, która takie zwiększenie przyznała, ***(dowód: bezsporne; pismo z dnia 17 listopada 2011 roku - k. 488)*** .

Po odebraniu lokalu i wykonaniu prac adaptacyjnych powódka zamieszkała w przedmiotowym lokalu, ***(bezsporne)*** .

W 2012 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W.,
w budynku nr (...), na osiedlu (...) ustanowiła na rzecz innych osób odrębną własność lokalu mieszkalnego o powierzchni 67,37 m ^{2} za kwotę 263 398,09 zł i odrębną własność lokalu mieszkalnego o powierzchni 53,74 m ^{2} za kwotę 207 142,36 zł, ***(dowód: akt notarialny - k. 251 - 254 verte i k. 262 - 265)*** .

W dniu 22 lutego 2012 roku K. K. (1) i D. N. popisali przedwstępną umowę kupna - sprzedaży nieruchomości, którą stanowi mieszkanie w bloku mieszkalnym, zlokalizowanym w W., na osiedlu (...), na pierwszym piętrze wraz z drogami dojazdowymi i miejscami parkingowymi, opisanej szczegółowo w umowie o budowę i podpisanej przez H. i L. K. z dnia 28 grudnia 2009 roku w W.,
z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową. Strony zobowiązały się do zawarcia
w formie aktu notarialnego, właściwej umowy kupna - sprzedaży
tej nieruchomości do dnia 30 kwietnia 2012 roku za cenę 370 000,00 zł.
Na poczet ceny kupujący wręczył sprzedającej zadatek w kwocie 15 % wartości uzgodnionej ceny, tj. kwotę 55 500,00 zł. Strony ustaliły, że w przypadku niewykonania umowy przez sprzedającą, sprzedająca zwróci kupującemu zadatek w podwójnej wysokości. K. K. (1) oświadcza, że otrzymała
od D. N. zadatek w wysokości 55 500,00 zł, ***(dowód: umowa - k. 64 - 64 verte)*** .

W piśmie z dnia 22 marca 2012 roku pozwana poinformowała powódkę, że zgodnie z § 14 statutu nie ma obowiązku przekazania powódce dokumentacji technicznej budynku, która jest do wglądu w siedzibie Spółdzielni;
że po zawarciu aktów notarialnych umów ustano wienia i przeniesienia własności lokali wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, oznaczonego numerem działki (...), powstanie wspólnota, która może przystąpić do procedury nabycia od Gminy W. w/w działki
na współwłasność; że zgodnie z ustawą Prawo o notariacie Spółdzielnia nie jest upoważniona do udostępnie nia projektu aktu notarialnego. Ponadto w piśmie tym pozwana poinformowała powódkę, że termin podpisania aktu notarialnego umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego nr (...),
blok 38, os. (...) w W. wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu został ustalony na dzień 12 kwietnia 2012 roku,
o godz. 10.00 w Kancelarii Notarialnej notariusza D. K., ***(dowód: pismo z dnia 22 marca 2012 roku - k. 161)*** .

W dniu 12 kwietnia 2012 roku nie doszło do podpisania przez strony aktu notarialnego o ustanowieniu i przeniesieniu na powódkę własności lokalu
z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, gdyż w dniu 11 kwietnia 2012 roku powódka złożyła pismo w sprawie odwołania terminu zawarcia umowy, ***(bezsporne)*** .

Pozwana pismem z dnia 19 kwietnia 2012 roku, w odpowiedzi na pisma powódki z dnia 03 kwietnia 2012 roku i z dnia 11 kwietnia 2012 roku poinformowała ją, że § 7 ust. 2 umowy o budowę lokalu przewiduje jedynie
poinformowanie o treści tej umowy, a wobec formy jaką ustawodawca przewiduje dla zawarcia umowy przenoszącej odrębną własność, umowę sporządza notariusz na podstawie danych podanych przez strony, zatem z natury rzeczy oraz przepisów dotyczących czynności notarialnych, treść aktu udostępnia notariusz. Jednocześnie (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa
w W. wskazała powódce następny termin w celu zawarcia aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza D. K. w W., na dzień 10 maja 2012 roku, o godz. 10.30, ***(dowód: pismo z dnia 19 kwietnia 2012 roku - k. 164)*** .

Aneksem z dnia 25 kwietnia 2012 roku K. K. (1) i D. N. ustalili, że w związku z brakami formalnymi w dokumentach oraz wadami prawnymi aktu ujawnionymi w dniu 12 kwietnia 2012 roku K. K. (1)

nie podpisała aktu u notariusz i wezwała (...) Spółdzielnie Mieszkaniową w W. i notariusza do zredagowania treści aktu zgodnie z obowiązującym prawem oraz do wydania przedmiotu umowy w całości. Wobec powyższej sytuacji strony umowy ustaliły ostateczny termin jej podpisania do dnia 31 maja 2012 roku, ***(dowód: aneks do umowy - k. 65)*** .

Powódka nie przystąpiła do podpisania aktu notarialnego w dniu 10 maja 2012 roku, m.in. z uwagi na to, że w umowie pojawił się zapis, że rezygnuje
z przekazania przez pozwaną świadectwa charakterystyki energetycznej
dla budynku sporządzonego przez M. K. i świadectwa charakterystyki energetycznej dla jej lokalu, które nie zostało sporządzone, ***(bezsporne)*** .

Pismem z dnia 05 czerwca 2012 roku D. N. odstąpił
od umowy zawartej w dniu 22 lutego 2012 roku z K. K. (1), wobec niewykonania przez nią postanowień umowy. Jednocześnie D. N. wezwał powódkę do zwrotu wpłaconego zadatku w kwocie opisanej
w paragrafie 3 pkt 2, tj. w kwocie 111 000,00 zł, ***(dowód: pismo z dnia
05 czerwca 2012 roku - k. 66)*** .

D. N. w dniu 08 czerwca 2012 roku i w dniu 08 lipca 2012 roku sporządził pokwitowania odbioru łącznej kwoty 111 000,00 zł tytułem dwukrotnego zadatku, ***(dowód: pokwitowanie - k. 67 i k. 69)*** .

Od momentu odebrania lokalu przez powódkę do momentu podpisania przez nią umowy z D. N. nie ujawniły się nowe wady w lokalu
i budynku, ***(bezsporne)*** .

Pismem z dnia 27 czerwca 2012 roku K. K. (1) wezwała ostatecznie pozwaną do uregulowania praw do gruntu osiedle (...) (przekształcenie wieczystego użytkowania w prawo własności); w skazania
w akcie notarialnym, że przysługuje jej prawo do nieruchomości wspólnych: działka (...) - pod blokiem, działka (...) - droga wewnętrzna na podwórko bloku, działka (...) - droga wewnętrzna - parking od strony południowej, działka (...) - teren zielony strona południowa, działka (...) - od strony północnej wydzielony parking od strony podwórka, działka (...) - wjazd z drogi gminnej na działkę (...) , a nie jak w projekcie aktu notarialnego, że tylko udział w wieczystym użytkowaniu gruntu - działki o numerze (...); wykreślenie z aktu notarialnego, że rezygnuje z przekazania certyfikatu energetycznego
na budynek i przedmiotowy lokal nr (...). W piśmie tym powódka wyznaczyła pozwanej termin do uregulowania powyższych kwestii do dnia 12 sierpnia 2012 roku, jako daty ostatecznej podpisania aktu notarialnego, ***(dowód: pismo z dnia
27 czerwca 2012 roku - k. 33 - 33 verte)*** .

W odpowiedzi na to pismo pozwana w piśmie z dnia 13 sierpnia 2012 roku wskazała, że żądania powódki są bezpodstawne i nie wynikają z treści zawartej w dniu 28 grudnia 2009 roku umowy o budowę spółdzielczego lokalu mieszkalnego. Pozwana poinformowała jeszcze raz powódkę, że zgodnie
z treścią w/w umowy zobowiązała się do wybudowania lokalu mieszkalnego
nr 38 w budynku mieszkalno - usługowym wraz z garażami na działce nr (...), będącej w jej wieczystym użytkowaniu. W związku z tym żaden z właścicieli
w ramach tych umów nie może mieć jakichkolwiek indywidualnych roszczeń
w stosunku do pozostałych nieruchomości. Pozwana wskazała w tym piśmie,
że treść merytoryczna przygotowanego i odczytanego w dniu 10 maja 2012 roku aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza D. K. była prawidłowa i nie miała żadnych wad prawnych. Z treści aktu nie wynikało zrzeczenie się świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku, tylko dla lokalu mieszkalnego. Jest również nieprawdą, że z treści aktu wynikało prawo
do korzystania z nieruchomości wspólnej przez „podmioty trzecie". Pozwana wyjaśniła, że nie zlecała wykonania świadectw charakterystyki energetycznej dla lokali, gdyż nie jest to dokument wymagany do ustanowienia odrębnej własności, bowiem zgodnie z art. 5 ustawy prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 Nr 243 poz. 1623 ze

zm.), inwestor ma obowiązek uzyskać świadectwo charakterystyki energetycznej dla budynku. Pozwana wyznaczyła ostateczny termin podpisania aktu notarialnego na dzień 28 sierpnia 2012 roku, o godz. 10.30 w Kancelarii Notarialnej notariusza D. K.
i pouczyła, że przypadku odmowy zawarcia aktu skorzysta z uprawnień wynikających z § 7 ust. 5 umowy z dnia 28 grudnia 2009 roku, ***(dowód: pismo***
z dnia 13 sierpnia 2012 roku - k. 150) .

Powódka odmówiła przystąpienia do podpisania aktu w dniu 28 sierpnia 2012 roku, ***(bezsporne***).

W piśmie z dnia 08 października 2012 roku pozwana poinformowała powódkę, że obciąża ją karą umowną w wysokości 1/10 wkładu mieszkaniowego, tj. kwotą 20 376,70 zł za nieprzystąpienie do podpisania aktu notarialnego oraz o tym, że wszystkie zastrzeżenia powódki zawarte
w dotychczasowych pismach zostały wyjaśnione we wcześniejszych pismach pozwanej, wobec tego przedstawione przez powódkę zarzuty w piśmie z dnia
27 sierpnia 2012 roku, są zupełnie nieuzasadnione, ***(dowód: pismo z dnia***
08 października 2012 roku - k. 153) .

W odpowiedzi na to pismo powódka wskazała na różne sposoby rozwiązania sporu między stronami. Jej zdaniem pozwana miała doprowadzić do sformułowania treści aktu notarialnego, przeniesienia prawa odrębnej własności na mieszkanie nr (...) wraz z przynależnościami i przynależną infrastrukturą budowlaną opisaną w umowie przedwstępnej § 1 (obiekt budowlany, mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc parkingowych i drogi dojazdowej) zlokalizowaną w W. na osiedlu (...); przekazać wszystkim nabywcom świadectwa charakterystyki energetycznej na budynek
i wyodrębnione lokale; przedstawić pełne rozliczenie obiektu budowlanego, którego dotyczy pozwolenie budowlane; doprowadzić do sprostowania wszystkich aktów notarialnych w kwestii klauzul abuzywnych, drogi dojazdowej, miejsc parkingowych i terenów zielonych; uregulować prawo własności gruntu zgodnie z ustawą, ***(dowód: pismo z dnia 25 października 2012 roku - k. 177)*** .

Ponadto powódka zgodziła się w tym piśmie na wykupienie ekspektatywy wraz ze zwrotem poniesionych nakładów na lokal w kwocie 450 000,00 zł brutto, ***(dowód: pismo z dnia 25 października 2012 roku - k. 177)*** .

W piśmie z dnia 06 marca 2013 roku powódka wezwała pozwaną
do: wydania na jej rzecz oryginału świadectwa charakterystyki energetycznej dla lokalu mieszkalnego znajdującego się w W. na osiedlu (...); uregulowania stanu prawnego gruntów przynależnych do budynku,
tj. miejsc parkingowych, drogi dojazdowej oraz terenu zielonego poprzez zapewnienie swobodnego dostępu do powyżej wskazanych gruntów; rozliczenia inwestycji poprzez okazanie stosownych faktur VAT; wyjaśnienia istnienia wad technicznych budynku, o których mowa w treści pisma; wyjaśnienia dlaczego
po uzyskaniu pozwolenia budowlanego na budowę w/w nieruchomości
nie wykupiono gruntów wymienionych w pozwoleniu budowlanym na mocy obowiązującej ustawy z bonifikatą ponad 90 % ceny rynkowej, ***(dowód: pismo***
z dnia 06 marca 2013 roku - k. 44 - 45 verte) .

Pismem z dnia 06 sierpnia 2013 roku powódka odstąpiła od umowy z dnia 28 grudnia 2009 roku o budowę spółdzielczego lokalu mieszkalnego, położonego w W. przy os. (...), zawartej pomiędzy (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w W. i H. K.. Powódka wskazała, że odstąpienie od umowy stało się konieczne z uwagi na niespełnienie żądań wskazanych w jej piśmie z dnia 06 marca 2013 r., tj.: nie zostało wydane świadectwo charakterystyki energetycznej dla lokalu mieszkalnego znajdującego się w W. na osiedlu (...); nie podjęto żadnych działań zmierzających do zapewnienia swobodnego dostępu do gruntów przynależnych do budynku, tj. miejsc parkingowych, drogi dojazdowej oraz terenu zielonego; nie przedstawiono faktur VAT, dokumentujących prace związane z prowadzoną inwestycją; nie przedstawiono wyjaśnień w zakresie wad technicznych,

które posiada budynek przy os. (...), które zostały szczegółowo wskazane w treści pisma z dnia 06 marca 2013 roku oraz nie usunięto tych wad;
nie wyjaśniono kwestii wykupu z bonifikatą gruntów wskazanych w pozwoleniu budowlanym. Jednocześnie powódka wezwała pozwaną do zapłaty na jej rzecz kwoty 425 500,00 zł tytułem odszkodowania za poniesioną przez nią szkodę w związku z niewywiązaniem się z przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej
w dniu 22 lutego 2012 roku z D. N. (nieuzyskana cena sprzedaży w wysokości 370 000,00 zł oraz podwójny zadatek w wysokości
55 500,00 zł), ***(dowód: pismo z dnia 06 sierpnia 2013 roku - k. 62 - 62 verte; potwierdzenie odbioru - k. 63)***.

W odpowiedzi na pismo pozwana poinformowała powódkę, że w zakresie ewentualnych wad budynku położonego w W. na os. (...) strony obowiązywała procedura określona szczegółowo w § 4 umowy o budowę spółdzielczego lokalu mieszkalnego z dnia 28 grudnia 2009 roku. Wskazała,
że powódka w momencie wydania lokalu mieszkalnego nie zgłosiła żadnych wad budynku, co zo stało potwierdzone w podpisanym protokole zdawczo - odbiorczym lokalu, ewentualne rozliczenie między stronami może jedynie obejmować zwrot świadczenia pieniężnego wpłaconego do Spółdzielni oraz wartości nakładów poniesionych na wykończenie lokalu, która określona zostanie przez rzeczoznawcę majątkowego. Wezwała do usunięcia samowoli budowlanej polegającej na zmianie instalacji wodno - kanalizacyjnej
i centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu. Pozwana nie uznała przy tym roszczenia o zapłatę kwoty 55 000,00 zł, ***(dowód: pismo z dnia 19 sierpnia 2013 roku - k. 166)*** .

Decyzją z dnia 06 września 2013 roku Burmistrz W. postanowił przekształcić w prawo własności prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w W. na osiedli (...), oznaczonej numerem działki (...) i ustalił opłatę za przekształcenie na rzecz Gminy W. w wysokości 780,00 zł, ***(dowód: pismo z dnia 19 sierpnia 2013 roku - k. 166)*** .

W dniu 21 października 2013 roku pozwana, mając na względzie oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 28 grudnia 2009 roku o budowę spółdzielczego lokalu mieszkalnego, wezwała powódkę do opuszczenia
i opróżnienia i wydania lokalu do dnia 30 listopada 2013 roku, ***(dowód: pismo***
z dnia 21 października 2013 roku - k. 170) .

Decyzją z dnia 16 czerwca 2014 roku Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej w W. nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej (...) Osiedle (...) reprezentowanej przez Zarządcę, tj. (...) Spółdzielnie Mieszkaniową w W., usunięcie materiału łatwo zapalnego
w postaci styropianu stanowiącego ocieplenie ścian wewnętrznych oraz okładzin spoczników i biegóww istniejących klatkach schodowych stanowiących drogi komunikacji ogólnej w budynku mieszkalnym, wielorodzinnym z usługami igarażami, usytuowanym na osiedlu (...) w W., ***(dowód: decyzja - k. 271 - 274)***.

Decyzją z dnia 28 sierpnia 2014 roku (...) Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Ł. utrzymał w mocy decyzję z dnia
16 czerwca 2014 roku, ***(dowód: decyzja - k. 275 - 279)*** .

Wyrokiem z dnia 17 marca 2015 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny
w Ł. uchylił zaskarżoną decyzję (...) Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Ł. z dnia 28 sierpnia 2014 roku oraz poprzedzającą ją decyzję Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w W. z dnia 16 czerwca 2014 roku, ***(dowód: wyrok***
z uzasadnieniem - k. 407 - 412 verte) .

Prokurator Rejonowy w Wieluniu złożył sprzeciw od ostatecznej decyzji Starosty (...) z dnia 23 listopada 2009 roku o nr (...), zmieniającej decyzję Starosty (...) z dnia 19 listopada 2008 roku o nr(...),
o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (obiekt kat XIII), z usługami

i garażami w parterze (obiekt kat. XVII), wraz z urządzeniami towarzyszącymi, zlokalizowanego na działkach o nr geodezyjnych (...)
obręb(...) miasto W.. Powyższej decyzji zarzucił, że została wydana
z rażącym naruszeniem prawa, tj. art. 34 ust. 1 i art. 35 ust. 1 pkt 1 ustaw)
z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane, w brzmieniu obowiązującym
na dzień wydania decyzji (tj. Dz. U. z 2010 roku. Nr 243. poz. 1623 ze zm.), polegającym na wydaniu decyzji zmieniającej decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, zgodnie z projektem zamiennym, w sytuacji gdy projekt zamienny nie spełniał wymagań określonych w decyzji Burmistrza W. z dnia 11 października 2007 roku o nr (...),
o ustaleniu warunków zabudowy, ustalającej warunki zabudowy dla
4 budynków mieszkalnych, wielorodzinnych, czterokondygnacyjnych
o konstrukcji tradycyjnej z garażami i usługami w parterze, o wysokości maksymalnej 15 metrów, gdyż projekt zamienny przewidywał budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, podpiwniczonego, z usługami
w parterze oraz garażami, pomieszczeniami technicznymi i komórkami w części podpiwniczonej, a więc w rzeczywistości budynku pięciokondygnacyjnego,
o wysokości 15,99 metrów zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury
z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2012 roku, Nr 75, poz. 690
ze zm.), ***(dowód: sprzeciw - k. 462 - 465)*** .

Decyzją z dnia 16 listopada 2015 roku nr (...) Starosta (...) umorzył wznowione postępowanie administracyjne w sprawie zakończonej decyzją ostateczną Starosty (...), nr (...), z dnia 23 listopada 2009 roku, zmieniającą decyzję nr (...), z dnia 19 listopada 2008 roku, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (obiekt kat. XIII), z usługami i garażami
w parterze (obiekt kat. XVII), wraz z urządzeniami towarzyszącymi, zlokalizowanego na działkach o numerach: (...), ***(dowód: decyzja z dnia 16 listopada 2015 roku - k. 466- 468)*** .

Decyzją z dnia 08 marca 2016 roku Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego,po rozpatrzeniu odwołania prokuratora Marty Strzeleckiej - Tokarskiej od decyzji Wojewody (...) z dnia 27 listopada 2015 roku,
nr (...), odmawiającej stwierdzenia nieważności decyzji Starosty (...) z dnia 23 listopada 2009 roku, nr (...), zmieniającej decyzję Starosty (...) z dnia 19 listopada 2008 roku, nr (...), zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą (...) Spółdzielni Mieszkaniowej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami
i garażami w parterze, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, na działkach numerach(...), uchylił zaskarżoną decyzje w całości
i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji, ***(dowód: decyzja - k. 605 - 610)*** .

Decyzją z dnia 18 kwietnia 2016 roku nr (...) Wojewoda (...) odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Starosty (...) nr(...)
z dnia 23 listopada 2009 roku zmieniającej decyzję nr (...) z dnia
19 listopada 2008 roku, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (obiekt kat. XIII), z usługami i garażami w parterze (obiekt kat. XVII), wraz z urządzeniami towarzyszącymi, zlokalizowanego na działkach o numerach: 250, 252, 253, 332, 333, ***(dowód: decyzja z dnia 18 kwietnia 2016 roku - k. 575 - 586)*** .

Powódka nie opuściła przedmiotowego lokalu po ostatecznym wezwaniu
i w związku z tym pozwana wystąpiła z powództwem o jej eksmisję. Wyrokiem
z dnia 22 października 2015 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I C 263/14 Sąd Rejonowy w Wieluniu nakazał powódce i jej rodzinie opuścić przedmiotowy lokal. Powódka uczyniła to dopiero w dniu 11 lipca 2016 roku, ***(dowód: pismo***

z dnia 17 czerwca 2016 roku - k. 614; protokół zdawczo - odbiorczy - k. 633 - 635) .

W związku z opuszczeniem lokalu przez powódkę i odstąpieniem przez nią od umowy z dnia 28 grudnia 2009 roku, w dniu 12 lipca 2016 roku pozwana przelała na konto powódki kwotę 203 766,99 zł, tytułem uiszczonego wkładu budowlanego, ***(dowód: przelew - k. 632)*** .

Decyzją z dnia 13 października 2016 roku Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, po rozpatrzeniu odwołania prokurator Marty Strzeleckiej - Tokarskiej od decyzji Wojewody (...) z dnia 27 listopada 2015 roku,
nr (...), odmawiającej stwierdzenia nieważności decyzji Starosty (...) z dnia 23 listopada 2009 roku, nr (...), zmieniającej decyzję Starosty (...) z dnia 19 listopada 2008 roku, nr (...), zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą (...) Spółdzielni Mieszkaniowej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami
i garażami w parterze, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, na działkach numerach(...) , utrzymał w mocy zaskarżona decyzję, ***(dowód: decyzja***
z dnia 13 października 2016 roku - k. 706 - 709) .

Użyty do ocieplenia klatki schodowej w przedmiotowym budynku system D. D. został dopuszczony do stosowania na podstawie (...) Aprobaty (...) E. (...)/0210 i posiada klasyfikację jako wyrób niezapalny, niekapiący i nieodpadający pod wpływem ognia - według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku (Dz. U. Nr 75, poz. 690) oraz jako wyrób nierozprzestrzeniający ognia wewnątrz budynków - według instrukcji (...), ***(dowód: wyrok z uzasadnieniem - k. 545***
- 550 verte; pismo - k. 555) .

Z punktu widzenia przepisów bezpieczeństwa pożarowego, zawartych
w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku,
w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) zastosowany
na ścianach wewnętrznych klatek schodowych nie będących elementami oddzielenia przeciwpożarowego budynku mieszkalnego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) os. (...) w W., system ociepleń spełnia wszystkie wymagania w zakresie bezpieczeństwa pożarowego,
jakie są stawiane materiałom lub wyrobom stosowanym na ścianach wewnątrz budynków na drogach komunikacji ogólnej, służącym celom ewakuacji,
jako wyrób w całości. Materiał izolacyjny, jakim jest styropian jest materiałem samogasnącym, jednak stanowiąc składnik wyrobu, jakim jest system,
jest całkowicie zakryty przez warstwy wierzchnie (warstwa bazowa z zaprawy klejowej i siatki z włókna szklanego oraz wyprawy tynkarskiej), ***(dowód: opinia Instytutu (...) - k. 402 - 406)*** .

W przedmiotowym budynku bariery zewnętrzne metalowe, malowane mają wysokości 115 cm od poziomu kostki betonowej do góry pochwytu. Odległość do dolnego poziomego pręta wynosi 25 cm. Rozstaw prętów pionowych wynosi 10,5 cm. Na klatce schodowej na poziomie parteru,
przy zejściu do garaży i pomieszczeń gospodarczych wisi łańcuch z tworzywa. Szerokość klatki schodowej - biegu wynosi 123 - 124 cm w świetle. Balustrady klatki schodowej metalowe, malowane, od płytki do pochwytu mają wysokość 112 cm, prześwit do dolnego pręta wynosi 13,5 cm przy rozstawie prętów pionowych co 10,5 cm. Wejście z klatki schodowej do garaży i pomieszczeń gospodarczych zostało zamknięte drzwiami płycinowymi. Na poziomie garaży
na klatce schodowej szacht instalacyjny zamknięty został drzwiczkami
z tworzywa, w którym poprowadzono rurę spustową i przewody instalacji elektrycznej do tablicy rozdzielczej. Zabudowa szachtu od strony klatki schodowej została wykonana płytą gipsowo - kartonową z wykończeniem marmolitem, ponad marmolitem znajduje się tynk cienkowarstwowy.
Do wymiennikowni (węzła cieplnego) zamontowano drzwi metalowe
z oznaczenie odporności ogniowej EL 30. Pozostałe drzwi wewnętrzne piwnic

są drzwiami płycinowymi. Klatka schodowa posiada ściany obłożone styropianem grubości 5 cm, biegi klatki schodowej obłożone są styropianem grubości 2 cm. Wejście do klatki schodowej i wiatrołapu zamknięte jest drzwiami aluminiowymi o szerokości 135 cm, przy skrzydle szerokości 100 cm. Na parterze klatki schodowej skrzynka instalacyjna centralnego ogrzewania
z licznikami poboru ciepła w całości wykończona została płytą gipsowo - kartonową. Szacht instalacyjny od strony klatki schodowej został zabudowany tynkiem, płytą gipsowo - kartonowa i styropianem. Na piętrze klatki schodowej znajduje się szacht instalacyjny bez podziału na całej szerokości klatki schodowej, bez wydzielenia na poziomie stropów. Szacht od strony klatki schodowej zabudowany jest tynkiem, płytą gipsowo - kartonową i styropianem. Wysokości budynku od obróbki ogniomuru do poziomu kostki betonowej
przy drugiej klatce schodowej (strona południowa) wynosi 13,46 m. Wysokość ogniomuru do pokrycia z papy termozgrzewalnej wynosi 45 cm. Wysokości budynku od obróbki blacharskiej ogniomuru do kostki betonowej od strony garaży - strona północna (podwórko) wynosi 16,38 m. Wysokość budynku
do zadaszenia wynosi 13,47 m, a wysokość ogniomuru 37 cm. Kominy wentylacyjne zostały wykonane z pustaków ceramicznych. W lokalu nr (...)
w łazience przewód wentylacyjny ceramiczny połączony został z przewodem wentylacyjnym biegnącym obok. W pomieszczeniu kuchni otwór wentylacyjny
o średnicy 12 cm został wykonany z rury S., a na jej końcu istnieje przejście do przewodu wentylacyjnego biegnącego obok. Płyta balkonowa lokalu (...)
z wylewką betonową nie została wykończona płytkami. Ocieplenie od spodu płyty balkonowej wykonano styropianem grubości 5 cm. Ocieplenie ścian zewnętrznych wykonano styropianem o grubości 12 cm. Grubości płyty balkonowej przy okapie wynosi odpowiednio 19,5 cm (do obróbki z ociepleniem) i 5 cm wylewka betonowa. Wysokość balustrad na balkonie wynosi 120 cm, wysokość od wylewki do poziomego pręta wynosi 14 cm, a rozstaw pomiędzy prętami 10,5 cm. Nadproże drzwiowe nie zostało wykonane z belki nadprożowej typu L 19. Wykonana belka betonowa ma grubość około 3 cm z tynkiem.
W piwnicy budynku powstało zawilgocenie na ścianie wewnętrznej oraz pęknięcie pionowe ściany. Grubości ocieplenia pod podcieniem wynosi 18 cm.Układ konstrukcyjny budynku nie ma odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego. Wysokość budynku zgodnie z projektem wynosi 13,27 m
od poziomu 0,00 (poziom posadzki parteru). Kostka betonowa od strony południowej znajduje się na poziomie minus 0,02 m, a przy garażach
na poziomie minus 2,72 m. Od strony południowej różnica w wysokości budynku wynosi 17 cm, a od strony garaży (...) cm.Ilość kondygnacji budynku jest zgodna
z projektem budowlanym zamiennym. Posadowienie budynku w stosunku
do projektowanego terenu jest zgodna z projektem budowlanym zamiennym.
W projekcie przewidziano drzwi przeciwpożarowe o odporności ogniowej EL 30 do węzła cieplnego i takie zostały zamontowane. Nie zamontowano drzwi
o odporności ogniowej EL 60 z klatek schodowych do piwnic oraz zmieniono lokalizację bariery p.poż. Szachty instalacyjne w projekcie budowlanym przewidziano jako odrębne dla każdej instalacji, obudowane cegłą dziurawką,
w rzeczywistości wykonano szachty bez podziałów z zabudową płytą gipsowo - kartonową na styropianie.Płyty balkonowe zaprojektowano jako monolityczne grubości 14 cm z ociepleniem od spodu styropianem grubości 5cm i od góry styropianem grubości 2 cm. Płyta zabezpieczona powinna być izolacją płynną, wykończeniem wylewką betonową. W rzeczywistości płyta balkonowa została ocieplona od spodu styropianem grubości 5 cm, a pod wylewką nie ma styropianu grubości 2 cm. Płyty balkonowe obrobione zostały obróbkami blacharskimi zamontowanymi pod wylewką betonową, wykonanymi zgodnie
z zasadami montażu obróbek. Ściany zewnętrzne ocieplone zostały zgodnie
z projektem. Nadwieszenia zaprojektowano przy ociepleniu styropianem grubości 20 cm, w rzeczywistości jest styropian o grubości 18 cm.Nadproża zaprojektowano jako prefabrykowane typ L 19 oraz żelbetowe wylewane
na budowie.Budynek został wybudowany zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją budowlaną zamienną z nieistotnymi odstępstwami. Szachty techniczne
i instalacyjne zostały wykonane niezgodnie z dokumentacją budowlaną. Warunki techniczne obowiązujące w dacie zatwierdzenia dokumentacji budowlanej

nie dopuszczały prowadzenia różnych instalacji w jednym szybie instalacyjnym.Projekt budowlany przewidywał balustrady i bariery wykonane ze stali nierdzewnej. Zostały one wykonane jako stalowe pomalowane. Wybudowany budynek odpowiada projektowi budowlanemu zamiennemu z września 2009 roku zatwierdzonemu decyzją Nr (...) z dnia 23 listopada 2009 roku.
Od strony podwórka (strona północna) budynek posiada 5 kondygnacji. Budynek został podpiwniczony zgodnie z dokumentacją budowlaną. Użyte
do budowy materiały posiadają aprobaty techniczne i deklaracje zgodności. Nadproże wykonane przez pozwaną przenosi obciążenia, gdyż brak jest widocznych spękań lub zarysowań. Przewody wentylacyjne zostały wykonane
z pustaków ceramicznych wentylacyjnych - producent C. K..
W piwnicy pojawiły się zarysowania na ścianach i posadce z uwagi na pracę budynku. Zmiana ilości kondygnacji o jedną więcej z 4 do 5 stanowi istotną zmianę projektu, ***(dowód: opinia pisemna biegłego B. A. - k. 333 - 365 i k. 420 - 421; opinia ustna biegłego B. A. - k. 475 verte - 476 i nagranie z dnia 20 listopada 2015 roku - płyta - koperta - k. 817, minuta od 00:17:47 do 01:22:15)*** .

Założenia projektowe dla wentylacji grawitacyjnej pomieszczenia kuchni
i łazienki lokalu nr (...) są prawidłowe. Kanały wentylacyjne wybudowane zostały z kształtek ceramicznych i zgodnie z projektem, jako indywidualne kanały
dla każdego z pomieszczeń. W kwietniu 2016 roku w kuchni i łazience nie było połączenia kratki z pionowym kanałem wentylacyjnym. Według projektu podejście to winno być wykonane z blachy stalowej, ocynkowanej o grubości
0,5 mm i mieć wymiar 14/14 cm. Brak podejścia ogranicza skuteczność wentylacji i prowadzi do połączenia kanałów wentylacyjnych i pionów kanalizacyjnych w jednym szachcie. Zastąpienie takiego podejścia rurą spiro jest także odstępstwem od projektu. W kuchni kratka ma wymiar 12/12,
a w łazience 12,5/12,5, co jest zmianą założeń projektowych i kolejną niezgodnością z przepisami Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia
12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690) - § 140:„ Przewody kominowe do wentylacji grawitacyjnej powinny mieć powierzchnię przekroju co najmniej 0,016 $m^{(2)}$ „ oraz z Polską Normą PN-89- (...) - pkt. 3.3.4: „Wielkość przekroju przewodów. Przewody powinny mieć
na całej swej wysokości, łącznie z przejściami przez stropy i wieńce, jednakowy przekrój określony w dokumentacji, jednak nie powinny być mniejsze
niż 14/14cm". W przewodzie wentylacyjnym kuchni występują drobne nawisy zaprawy oraz drobne braku zaprawy cementowej na łączeniach poszczególnych kształtek ceramicznych oraz przy przejściach stropowych. Występują
też niedrożności w postaci zgrupowanych kawałków styropianu, co powoduje,
że przewód wentylacyjny kuchni nie odpowiada wymaganiom przepisów rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690) -§ 140. 1.: „Przewody (kanały) kominowe w budynku: wentylacyjne, spalinowe i dymowe, prowadzone w ścianach budynku,
w obudowach, trwale połączonych z konstrukcją lub stanowiące konstrukcje samodzielne, powinny mieć wymiary przekroju, sposób prowadzenia i wysokość, stwarzające potrzebny ciąg, zapewniający wymaganą przepustowość, oraz spełniające wymagania określone w Polskich Normach dotyczących wymagań technicznych dla przewodów kominowych oraz projektowania kominów" oraz
z Polską Normą PN-89 B- (...) - pkt. 3.3.9.: „Powierzchnie przewodów powinny być gładkie, łącznie ze spoinami i bez występów lub wklęśnięć"
i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku
w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690) - §140.2: „Przewody kominowe powinny być szczelne (...)" i Polską Normą PN-89 B- (...) - pkt. 3.3.10.: „Przewody powinny być szczelne". W związku z tym zaleca się szlamowanie przewodów wentylacyjnych masą cementową, co doprowadzi wnętrze przewodów do stanu wymaganego przepisami. System wentylacji budynku zezwala na parkowanie

w garażach zlokalizowanych na pierwszej kondygnacji pojazdów zasilanych gazami płynnymi, gdyż zainstalowana brama garażowa posiada na całej swej szerokości otwór wentylacyjny, który zezwala na usunięcie gazu poza budynek. G araże znajdujące się w budynku posiadają prawidłową instalację wentylacyjną za pomocą szczelin pomiędzy podłogą garażu a brama garażową oraz za pomocą przewodów kominowych wentylacyjnych wywiewnych.
W garażach nie występują kratki wentylacyjne, również w projekcie
nie występuje takie założenie. Budynek posiada 5 kondygnacji nadziemnych. Szacht techniczny biegnący przy klatce schodowej nie jest kominem, znajdują
się w nim różne instalacje, jednakże nie znajduje się tam instalacja kominowa. Przewody kominowe w budynku zostały wykonane z pustaków ceramicznych
o prawidłowej średnicy 150 mm, ***(dowód: opinia pisemna biegłego P. R. - k. 523 - 535; opinia ustna biegłego P. R. - k. 615 verte - 616***
i nagranie z dnia 23 czerwca 2016 roku - płyta - koperta - k. 817, minuta
od 00:49:00 do 01:07:54) .

Ustalony w sprawie stan faktyczny jest w większej części bezsporny,
gdyż został ustalony na podstawie zgodnych twierdzeń stron i na podstawie dokumentów urzędowych nie negowanych przez strony.

W zakresie wad budynku i lokalu nr (...), Sąd przy budowaniu stanu faktycznego posłużył się opiniami biegłych P. R. i B. A.,
które uznał za wiarygodne, albowiem są jasne, wewnętrznie niesprzeczne
oraz naukowo i logicznie uzasadnione. Treść tych opinii oparta została
na analizie dokumentacji, przy czym sporządzono je z uwzględnieniem zasad fachowej wiedzy i doświadczenia. Należy w tym miejscu dodać, że biegli
w sposób logiczny wyjaśnili wszelkie wątpliwości dotyczące ich opinii
i w związku z tym należy uznać, że stronom nie udało się ich zakwestionować.

Sąd pominął przy ustalaniu stanu faktycznego opinię pisemną i ustną biegłego Z. N., gdyż opinie te są częściowo wzajemnie sprzeczne,
a przez to nieprzekonywujące, ponadto wchodzą w kwestie toczącego się już postępowania administracyjnego (kwestie prawne i techniczne) dotyczącego użycia do wykończenia klatki schodowej systemu D. D. . Biegły
nie wyjaśnił dlaczego uznał ten system za łatwopalny, wbrew dostarczonym atestom oraz wbrew opinii Instytutu (...). Ponadto biegły
nie przeprowadził badań na łatwopalność tego systemu, gdyż nie miał takich możliwości technicznych, zatem bez ich wykonania nie powinien kreować tak jednoznacznych wniosków o naruszeniu przepisów prawa przez pozwaną
przy budowie budynku.

Sąd pominął przy ustaleniu stanu faktycznego zeznania świadków: M. L. , R. P. , A. L., Z. P. , A. C. , M. W. , B. C. , S. C. i M. K., gdyż w świetle zebranego
w sprawie materiału dowodowego, w tym opinii biegłych i zeznań stron,
nie wnoszą one nic do sprawy, a w zasadzie potwierdzają jedynie okoliczności niesporne i te, które wynikają z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy.

Sąd pominął przy ustalaniu stanu faktycznego zeznania powódki i świadka J. K., w części dotyczącej wad budynku i lokalu, gdyż zarówno powódka, jak i świadek nie ma odpowiednich kwalifikacji, by wypowiadać
się w tak skomplikowanych kwestiach. Poza tym w zakresie wad budynku
i lokalu wypowiedzieli się biegli P. R. i B. A. i na podstawie
ich opinii Sąd poczynił ustalenia w sprawie.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powódki, w części dotyczącej twierdzenia,

że małżonkowie K. nie otrzymali przed terminem podpisania aktu notarialnego certyfikatu energetycznego dla budynku, gdyż są one sprzeczne
z zeznaniami jej małżonka J. K., który przyznał, że otrzymał takie świadectwo oraz z zeznaniami pozwanej, która potwierdziła fakt otrzymania świadectwa energetycznego przez pełnomocnika powódki J. K..

Sąd nie dał wiary zeznaniom powódki w części dotyczącej zawarcia umowy przedwstępnej z D. N., gdyż w tym zakresie są mgliste, sprzeczne z zeznaniami świadka J. K., w zakresie przyczyn zawarcia umowy oraz sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Ponadto Sąd uznał zeznania świadka D. N. za niewiarygodne
w tej części, gdyż uznał, że są one nieprecyzyjne, nielogiczne i także sprzeczne
z zasadami współżycia społecznego.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka J. K. w części dotyczącej zawarcia przez K. K. (1) umowy z D. N., gdyż jego zeznania różnią się od zeznań powódki w zakresie dotyczącym przyczyn zawarcia umowy, ponadto są nieprecyzyjne i sprzeczne z zasadami logiki
i doświadczenia życiowego, a także stronnicze, gdyż jako małżonek powódki
ma oczywisty interes, by zeznawać na jej korzyść.

Uznając zeznania powoda i świadków J. K. i D. N. za niewiarygodne w tej części, Sąd przede wszystkim zauważył, że powódka wskazała, iż zdecydowała się pozbyć lokalu, gdyż był dla małżonków K. i ich dziecka za mały, natomiast świadek J. K. stwierdził, że mieszkanie przestało się im podobać m.in. z uwagi na zaistniałą sytuację ze spółdzielnią. Ta rozbieżność rzutuje na uznanie ich zeznań
za niewiarygodne. Ponadto świadek J. K. zeznał, że adaptacja lokalu (ogrzewanie podłogowe) została wykonana również dla potrzeb dziecka. Zatem jaki sens miało sprzedawanie lokalu adaptowanego dla potrzeb dziecka, skoro było za małe dla rodziny K. z uwagi na pojawienie się potomstwa. Ponadto zeznania powódki i jej męża są niewiarygodne - w świetle zasad logiki -
z uwagi na to, że zawierając umowę z D. N. powódka nie miała wyznaczonego terminu podpisania z pozwaną aktu notarialnego, nie mogła zatem wiedzieć, czy termin podpisania aktu notarialnego przez nią i pozwaną będzie wyznaczony przez upływem terminu określonego w umowie zawartej
z D. N.. Ponadto powódka już w maju wiedziała, że pozwana nie zgadza się na zmianę treści aktu notarialnego, zatem bezzasadnym było zawieranie aneksu do umowy zawartej z D. N., przedłużającym termin do dnia 31 maja 2012 roku. Dziwi też postępowanie powódki, która chcąc dochować terminu zawarcia umowy z D. N., pismo wzywające pozwaną do zmiany treści aktu notarialnego wysyła dopiero w dniu 27 czerwca 2012 roku, a więc po upływie terminu ustalonego w aneksie
do umowy. Należy też stwierdzić, że w świetle zasad doświadczenia życiowego
i zasad logiki nabywanie lokalu przez D. N. za cenę 370 000,00 zł pozbawione było sensu, skoro w tym samym czasie i w tym samym budynku wolne dwa lokale o większej powierzchni pozwana sprzedała za cenę 263 398,09 zł (67,37 m2) i 207 142,36 zł (53,74 m^2). Trzeba też dodać, że ani powódka,
ani jej mąż nie wspominają o udziale w tej transakcji wuja D. N., nieżyjącego już notariusza R. S. , który miał prowadzić sprawę zakupu tego mieszkania i lokalu użytkowego pod nim w celu założenia kancelarii notarialnej. W tym zakresie zeznania świadka D. N. są mętne i niezrozumiałe, a przez to niewiarygodne, tak samo, jak jego zeznania w części dotyczącej wad lokalu, które przecież zostały wcześniej usunięte przed wydaniem powódce lokalu, a także braków w dokumentacji, z którą miał zapoznawać się u pozwanej R. S.. Zatem i w tym zakresie zeznania w/w osób jawią się jako niewiarygodne. Wątpliwości Sądu w zakresie wiarygodności zeznań powódki i świadków J. K. i D. N. - w zakresie zasad doświadczenia życiowego i zasad logiki - budzi to, że wszelkie transakcje dotyczące przecież dużych kwot były załatwiane przez powódkę i D. N. poprzez wręczanie pieniędzy z ręki do ręki,
a nie za pośrednictwem kont bankowych. Ponadto podpis D. N. na jednym z pokwitowań notariusz poświadczył w dniu 19 grudnia 2013 roku,
a więc tuż przed złożeniem przez powódkę pozwu w niniejszej sprawie,

co też budzi wątpliwości Sądu, co do wiarygodności tych prywatnych dokumentów i wiarygodności zeznań powódki oraz w/w świadków. Nie można zapominać również o tym, oceniając wiarygodność zeznań powódki oraz świadków J. K. i D. N., że do dnia 06 marca 2013 roku powódka w swoich pismach skierowanych do pozwanej, nie wspomina o tym, że podpisała umowę przedwstępną z D. N.. Trzeba też dodać, że w piśmie z dnia 25 października 2012 roku powódka nie żądała odszkodowania z tytułu niedojścia do skutku umowy sprzedaży lokalu i zwrotu podwójnego zadatku, lecz żąda kwoty 450 000,00 zł brutto, za uiszczony wkład budowlany i poniesione nakłady na lokal. Te wszystkie okoliczności przemawiają za uznaniem zeznań powódki, a także świadków J. K. i D. N. za niewiarygodnych, w części dotyczącej zawarcia umowy w dniu 22 lutego 2012 roku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powódka ograniczyła żądanie pozwu, co jest równoznaczne z cofnięciem pozwu, na co pozwana wyraziła zgodę - wobec zwrotu wkładu budowlanego w lipcu 2016 roku. Co prawda pozew nie obejmował żądania w zakresie zwrotu uiszczonego wkładu budowlanego, jednakże Sąd uznał cofnięcie powództwa za zgodne z prawem, nie mające na celu obejścia prawa i zgodne z zasadami współżycia społecznego. Dlatego orzekł, jak w pkt 1 wyroku, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd nie dał wiary zeznaniom powódki oraz świadków J. K. i D. N. w zakresie dotyczącym zawarcia w dniu 22 lutego 2012 roku przez K. K. (1) i D. N. przedwstępnej umowy kupna - sprzedaży lokalu. W związku z tym, że umowa taka została sporządzona na piśmie, Sąd zmuszony był ocenić ją w aspekcie wad oświadczeń woli.

Do wad oświadczeń woli kodeks cywilny zalicza pozorność, która polega na niezgodności między aktem woli, a jej przejawem na zewnątrz.
Dla wystąpienia pozorności konieczne jest, aby oświadczenie woli złożone zostało drugiej stronie bez zamiaru wywołania skutków prawnych, a druga strona musi mieć świadomość, że oświadczenie składane jest w takim celu oraz zaakceptować brak zamiaru wywołania skutków prawnych (patrz: wyrok SN z dnia 08 września 2011 roku, III CSK 349/10, LEX nr 1044016).

W przepisie art. 83 § 1 k.c. uregulowane zostały dwie postaci pozorności: zwykła (zdanie pierwsze), gdy strony, podejmując czynność prawną, nie zamierzały wywołać żadnych skutków prawnych i kwalifikowana (zdanie drugie), gdy pod czynnością pozorną strony skryły inne, rzeczywiste oświadczenie woli. W pierwszej sytuacji stwierdzenie nieważności może dotyczyć tylko czynności prawnej pozornej, ponieważ nie została podjęta żadna inna czynność prawna. Pozorne oświadczenie woli określa treść czynności, która z woli stron ma charakter fikcyjny i z tego powodu jest bezwzględnie nieważna w całości. Odnośnie do pozorności kwalifikowanej, to nieważnością dotknięta jest czynność pozorna, natomiast ważność czynności ukrytej zależy od tego, czy strony dopełniły wymagań dotyczących istotnych postanowień takiej czynności i jej formy (patrz: uchwały SN z dnia 22 maja 2009 r., III CZP 21/09, OSNC 2010, nr 1, poz. 13; z dnia 09 grudnia 2011 r., III CZP 79/11, OSNC 2012 r., nr 6, poz. 74; wyrok z dnia 12 października 2001 r., IV CKN 631/00, OSNC 2002, nr 7-8, poz. 91). O kwalifikowanej pozorności czynności prawnej można mówić wtedy, gdy zgodną wolą stron jest wyrażenie na zewnątrz czynności prawnej o innej treści niż ta, która kształtuje umowę ukrytą. Chodzi tu o dwa stosunki prawne, z których każdy zachowuje odrębność (patrz: wyrok SN z dnia 27 kwietnia 2004 r., II CK 191/03; z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CK 684/04, niepublikowane). Zatem oświadczenie woli złożone jest dla pozoru wtedy, gdy z góry powziętym zamiarem stron jest brak woli wywołania skutków prawnych, przy jednoczesnej chęci wprowadzenia innych osób (lub organów władzy) w błąd co do rzekomego dokonania określonej czynności prawnej. Strony udają więc, że dokonują jakiejś czynności prawnej.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtowane zostało trafne zapatrywanie, że pozorność czynności prawnej jest okolicznością faktyczną, która podlega ustaleniu przez sądy merytorycznie rozpoznające sprawę. Obejmuje ona treść złożonych oświadczeń woli, zamiar wywołania skutków prawnych lub brak takiego zamiaru i akt utajnienia pozornego charakteru dokonywanej czynności prawnej. Ocena i przypisanie czynności prawnej cech pozorności, bądź stwierdzenie ich braku, dokonywane być powinny
na podstawie określenia zgodnego zamiaru stron i celu zawarcia umowy, przewidzianych w art. 65 § 2 k.c.

Z powyższego zatem wynika, że wszystkie wady oświadczenia woli,
w tym również pozorność, mogą być dowodzone wszelkimi środkami dowodowymi, gdyż tych okoliczności art. 247 k.p.c. w ogóle nie dotyczy
(patrz: orzeczenie SN z dnia 20 września 1938 roku, C. II. 462/38, Zbiór Urzędowy OSN 1939, poz. 256; uchwała SN z dnia 21 lipca 1954 roku,
I CO 22/54, OSN 1955, nr 1, poz. 1; wyrok SN z dnia 18 marca 1966 roku,
II CR 123/66, OSNCP 1967, nr 2, poz. 22.; wyrok SA w Lublinie z dnia
13 marca 2013 roku, I ACa 773/12, LEX nr 1306003). W orzecznictwie wskazuje się również, iż przepis ten nie dotyczy także badania okoliczności,
w jakich doszło do zawarcia umowy oraz warunków sporządzenia dokumentu, jak również kwestii wykładni złożonych oświadczeń woli. Te okoliczności mogą być dowodzone wszelkimi środkami dowodowymi. W niniejszej sprawie dopuszczalne było zatem prowadzenie postępowania dowodowego
na okoliczność pozorności umowy, czyli ocenianie wiarygodności zeznań powódki oraz świadków J. K. i D. N. w tym zakresie.

Sąd uznał, mając na uwadze powyższe rozważania i zebrany w sprawie materiał dowodowy, że załączona do akt umowa z dnia 22 lutego 2012 roku jest nieważna, gdyż jest pozorna. Sąd nie dał wiary zeznaniom powódki w zakresie dotyczącym zawarcia tej umowy, ponadto Sąd nie dał wiary w tym zakresie zeznaniom świadków J. K. i D. N.. Należy zgodzić
się z pozwaną, że umowa ta została sporządzona na potrzeby niniejszej sprawy, gdyż zamiarem stron tej umowy nie było sporządzenie przez nie w ustalonym terminie umowy przyrzeczonej. Wynika to z wielu okoliczności, które były opisywane podczas oceny zeznań powódki i w/w świadków. Przytoczyć wypada jedynie w tym miejscu, że powódka do dnia 06 marca 2013 roku, czyli przez okres ponad roku od zawarcia umowy z D. N., nie wspominała
w swoich pismach kierowanych do pozwanej o tym, że zawarła umowę przedwstępną. Należy też zwrócić uwagę na to, że w piśmie z dnia
25 października 2012 roku nie żądała odszkodowania z tytułu niedojścia
do skutku umowy sprzedaży lokalu i zwrotu podwójnego zadatku, lecz żądała zwrotu kwoty 450 000,00 zł brutto, tytułem uiszczonego wkładu budowlanego
i poniesionych nakładów na lokal oraz na to, że podpis na jednym z pokwitowań został potwierdzony przez notariusza dopiero w grudniu 2013 roku, co miało
z pewnością uwiarygodnić tę czynność. Dodać w tym miejscu należy, odnosząc się do pokwitowań załączonych do akt, że jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 04 czerwca 2014 roku (II CSK 460/13, LEX nr 1493916), pokwitowanie stanowi potwierdzenie wykonania - jest ono źródłem wynikającego z jego treści domniemania, że świadczenie zostało spełnione (art. 462 k.c .). Z punktu widzenia prawa procesowego, co do zasady, pokwitowanie jest dokumentem prywatnym w rozumieniu art. 245 k.p.c . i jako taki potwierdza jedynie, że osoba, która je podpisała złożyła tej treści oświadczenie, nie jest dowodem rzeczywistego stanu rzeczy, strona może zatem dowodzić i twierdzić, że treść złożonych oświadczeń nie odpowiada prawdzie. Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że powódka i D. N. z góry powziętym zamiarem, nie chcąc wywołać skutków prawnych wynikających z umowy z dnia 22 lutego 2012 roku, chcieli wprowadzić w błąd pozwaną w zakresie skutków tej umowy. Stąd powództwo podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł, jak w pkt 2 wyroku.

Hipotetycznie zakładając, że K. K. (1) i D. N. zawarli ważną umowę w dniu 22 lutego 2012 roku, należy zastanowić się nad podstawą prawną powództwa, która nie została wskazaną przez powódkę do chwili zamknięcia rozprawy.

Sąd musiał rozważyć w pierwszej kolejności czy szkoda wynikła
z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c.
w zw. z art. 487 k.c.), gdyż powódka zarzuca w swoim pozwie, że pozwana
nie wykonała warunków umowy z dnia 28 grudnia 2009 roku, co ostatecznie doprowadziło do skorzystania z prawa do odstąpienia od umowy (art. 494 k.c.
w zw. z art. 491 i nast. k.c.).

W związku z tym, że art. 494 k.c. przesądza o winie, to należy w pierwszej kolejności zająć się tą podstawą odszkodowania. Rozważania należy jednak rozpocząć od stwierdzenia, że w umowie z dnia 28 grudnia 2009 roku
strony nie zawarły umownego prawa do odstąpienia od umowy, zatem
w sprawie nie będzie miał zastosowanie przepis art. 395 k.c.

Mając na uwadze treść umowy z dnia 28 grudnia 2009 roku, Sąd doszedł do przekonania, że strony zawarły umowę przedwstępną (art. 389 § 1 k.c.),
gdyż zobowiązały się do zawarcia oznaczonej umowy (umowy przyrzeczonej). Należy w tym miejscu dodać, że tylko przy użyciu umowy przedwstępnej może dojść do zawarcia umowy jednostronnie zobowiązującej. Należy też dodać,
że umowa jaką zawarły strony nie musiała być zawarta w formie aktu notarialnego, co odróżnia ją od umowy zobowiązującej.

Ustalenie, że strony w dniu 28 grudnia 2009 roku zawarły umowę przedwstępną, w której nie zastrzegły umownego prawa do odstąpienia, implikuje stwierdzenie, że powódka nie miała prawa odstąpić od powyższej umowy, gdyż zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie i piśmiennictwie poglądem umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, ponieważ pomiędzy świadczeniami stron tej umowy nie zachodzi stosunek odpłaty, charakterystyczny dla umów wzajemnych (patrz: wyrok SN z dnia 14 grudnia 1999 roku, II CKN 624/98, OSNC 200/6/120 oraz wyrok SN z dnia 12 czerwca 2013 roku, II CSK 655/12, Lex 1363193). W konsekwencji nie znajdują do niej zastosowania przepisy o wykonaniu i skutkach niewykonania zobowiązań
z umów wzajemnych (art. 487 - 497 k.c.), a w szczególności art. 491 k.c. , regulujący przesłanki ustawowego prawa odstąpienia od umowy wzajemnej. Zatem powódka nie może opierać żądania odszkodowania na treści art. 487 - 497 k.c., dlatego i z tej przyczyny powództwo podlega oddaleniu.

Szukając innej podstawy roszczenia o odszkodowanie, przyjmując hipotetycznie, że powódka zawarła ważną umowę z D. N., należy zastanowić się nad osadzeniem żądania w treści 416 k.c. Z przepisu tego wynika, że osoba prawna jest obowiązana do naprawienia szkody wyrządzonej
z winy jej organu.

Możliwość ustalenia odpowiedzialności osoby prawnej na podstawie
art. 416 k.c. zależy od tego, czy szkoda została wyrządzona przez co najmniej jedną osobę wchodzącą w skład statutowego organu osoby prawnej,
której zachowanie jest zawinione (patrz: wyrok SN z dnia 05 listopada 2010 roku, I CSK 12/10 , L.). Zatem odpowiedzialność ta oparta jest na zasadzie winy. Powódka winna więc wykazać, że na skutek działania lub zaniechania organu pozwanej poniosła szkodę, a także adekwatny związek przyczynowy między szkodą a działaniem lub zaniechaniem organu. Dopatrując się szkody powódka podała, że zachowanie pozwanej doprowadziło do odstąpienia
od umowy przez D. N., a co za tym idzie powódka zmuszona była zwrócić mu podwójny zadatek, tj. kwotę 111 000,00 zł i nie uzyskała ceny za lokal w wysokości 370 000,00 zł.

Oceniając powództwo przez pryzmat przesłanek odpowiedzialności osób prawnych, wskazanej w art. 416 k.c., Sąd doszedł do wniosku, że powództwo
nie zostało udowodnione. Po pierwsze, należy wskazać, że to powódka,

w terminach wyznaczonych przez pozwaną, nie chciała przystąpić do podpisania przygotowanego już aktu notarialnego, z którym w maju 2012 roku zapoznała się u notariusza. Po drugie, nie ma racji powódka, uzasadniając odstąpienie
od podpisania aktu notarialnego, że pozwana była zobligowana do dostarczenia jej świadectwa energetycznego lokalu (pozwana dostarczyła powódce w 2011 roku świadectwo energetyczne budynku), gdyż zgodnie z treścią uchylonego już art. 5 ust. 5 ustawy prawo budowlane, pozwana nie miała obowiązku uzyskania świadectwa charakterystyki energetycznej dla lokalu. Z przepisu tego wynikała bowiem, że w budynkach zasilanych z sieci ciepłowniczej oraz
w budynkach z instalacją centralnego ogrzewania zasilaną ze źródła w budynku lub poza nim, świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego może być opracowane na podstawie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku. Z ust. 5a wynikało natomiast, że w przypadku określonym w ust. 5, właściciel lub zarządca budynku ma obowiązek uzyskania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku i przekazania jego kopii nieodpłatnie właścicielowi lokalu mieszkalnego lub osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia złożenia przez niego wniosku w tej sprawie. Zatem wobec dostarczenia powódce w 2011 roku świadectwa energetycznego budynku oraz wobec braku podstaw
do obciążania pozwanej obowiązkiem uzyskania świadectwa energetycznego
dla lokalu, zapis w akcie notarialnym o zrezygnowaniu przez powódkę
z przekazania jej takich świadectw, nie narusza jej praw i w zasadzie nie ma żadnego znaczenia. Nie ma też racji powódka, żądając od pozwanej przed podpisaniem aktu notarialnego przekształcenia wieczystego użytkowania
w prawo własności. W tym zakresie powódka nie przedstawiła żadnego jurydycznego wywodu, nie wykazała, że przed zawarciem umowy przyrzeczonej pozwana winna to uczynić, tym bardziej, że z umowy z dnia 28 grudnia 2009 roku taki obowiązek nie wynikał. Ponadto z umowy z dnia 28 grudnia 2009 roku wynikało, że dotyczy ona działki gruntu, która jest własnością Gminy W.,
a będącej w wieczystym użytkowaniu pozwanej. Należy w tym miejscu dodać,
że po utworzeniu wspólnoty, decyzją z dnia 06 września 2013 roku, doszło
do przekształcenia w prawo własności wieczystego użytkowania działki (...). Zatem i te twierdzenia powódki nie mogły stanowić skutecznej podstawy
do odmowy podpisania aktu notarialnego. Należy dalej stwierdzić, że powódka
nie udowodniła, że w akcie notarialnym winna być mowa o innych działkach
i nieruchomościach wspólnych, o których wspominała w piśmie z dnia
27 czerwca 2012 roku, bowiem z treści umowy z dnia 28 grudnia 2009 roku wynika, że pozwana zobowiązała się do wybudowania lokalu mieszkalnego
nr 38 w budynku mieszkalno - usługowym wraz z garażami na działce nr (...). W związku z tym powódka nie może mieć jakichkolwiek indywidualnych roszczeń w stosunku do pozostałych nieruchomości wspólnych. Ponadto powódka
nie wykazała, aby odczytany jej akt notarialny zawierał klauzule abuzywne.
Sąd nie może poczynić w tym zakresie żadnych ustaleń, gdyż tym aktem
nie dysponuje. Zatem zdaniem Sądu brak było jakichkolwiek podstaw
do uzasadnionej odmowy podpisania przez powódkę aktu notarialnego w maju 2012 roku. Gdyby powódka podpisała akt notarialny w maju, dochowałaby terminu wskazanego w umowie zawartej z D. N.,
który nie miałby podstaw do odstąpienia do umowy. Nie poniosłaby wtedy żadnej szkody. Wobec niewykazania przez powódkę winy organu pozwanej,
Sąd powództwo z tych też względów oddalił.

Wobec stwierdzenia, że powódka nie miała podstaw do odstąpienia
od umowy z dnia 28 grudnia 2009 roku, która nie została na piśmie wypowiedziana przez pozwaną lub na piśmie rozwiązana przez strony, a więc zdaniem Sądu nie ekspirowała (patrz: wyrok SN z dnia 14 czerwca 2013 roku,
V CSK 330/12, niepublikowany), należy stwierdzić, że kwestie ustalone w toku niniejszego postępowania, a dotyczące wad budynku i lokalu jawią się jako drugorzędne i miałyby znaczenie po podpisaniu przez strony aktu notarialnego, w aspekcie rękojmi za wady fizyczne lub prawne budynku i lokalu. Natomiast
w niniejszej sprawie nie mają znaczenia, gdyż w momencie odmowy podpisania przez powódkę aktu notarialnego w maju 2012 roku, wady te nie były przedmiotem sporu lub nie ujawniły się, ponadto od ich usunięcia powódka

nie uzależniała wtedy podpisania aktu notarialnego. Zatem w tym zakresie powódka nie wykazała związku przyczynowego między szkodą a działaniem
lub brakiem działania organów pozwanej (wybudowanie budynku i lokalu
z wadami). Należy w tym miejscu stwierdzić, że w budynku tym od lat mieszkają ludzie (przez kilka mieszkała tam powódka z dzieckiem) i nie zostało stwierdzone w toku postępowań administracyjnych, że budynek ten zagraża ich bezpieczeństwu, zdrowiu lub życiu. Ponadto żadne decyzje administracyjne dotyczące tego budynku nie zostały prawomocnie zmienione lub uchylone.
Stąd powództwo również, z tego powodu, zostało oddalone.

O kosztach Sąd orzekł, jak w pkt 3 wyroku, na podstawie art. 98 k.p.c., gdyż powódka w całości przegrała sprawę. Należy bowiem stwierdzić,
że zwrócenie powódce w lipcu 2016 roku wkładu budowalnego nie było spełnieniem roszczenia objętego pozwem, gdyż w pozwie powódka nie żądała zwrotu równowartości wkładu budowlanego. Zatem nie można mówić,
że w części cofniętej pozwana przegrała sprawę i stosować art. 100 k.p.c.
Na kwotę zasądzoną od powódki na rzecz pozwanej składa się kwota 7 200,00 zł kosztów zastępstwa prawnego - ustalona na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku - w sprawie opłat
za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 490 ze zm.) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku - w sprawie opłat
za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.) i kwota 17,00 zł tytułem uiszczonej przez pozwaną opłaty kancelaryjnej.