

Sygn. akt I C 729/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 listopada 2021 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Janusz Supiński

Protokolant: Monika Kamieniecka

po rozpoznaniu w dniu 26.10.2021 r. w Giżycku

sprawy z powództwa A. W., E. W.

przeciwko B. (...) Sp. z o.o. w G.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanej B. (...) Sp. z o.o. w G. na rzecz powodów A. W., E. W. kwotę 9.706,91 (dziewięć tysięcy siedemset sześć 91/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 24.10.2019r. do dnia zapłaty.

II. W pozostałym zakresie powództwo oddala.

III. Zasądza od powodów A. W. i E. W. solidarnie na rzecz pozwanej B. (...) Sp. z o.o. w G. kwotę 428,71 zł tytułem zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

IV. Nakazuje pobrać od powodów A. W. i E. W. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Giżycku) kwotę 73,71 złotych tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo ze środków budżetowych.

V. Nakazuje pobrać od pozwanej B. (...) Sp. z o.o. w G. na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Giżycku) kwotę 43,29 złotych tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo ze środków budżetowych.

Sygn. akt. I C 729/20

UZASADNIENIE

Powodowie A. W. i E. W. wniesli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego B. (...) Sp. z o.o. w G. kwoty 26.210,60 złotych wraz z odsetkami tytułem odszkodowania za szkodę poniesioną przez powodów w związku z niewywiązaniem się przez pozwanego z postanowień umowy rezerwacyjnej z 23.08.2017r. , zmienionej następnie aneksem z 14.08.2018r., tj. szkodę wynikającą z niedojścia do skutku umowy sprzedaży dwóch lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym na nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) (osiedle (...)) składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni (...) zapisanej w księdze wieczystej (...).

Pozwany – B. (...) Sp. z o.o. w G. - nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie. W uzasadnieniu pozwany potwierdził, iż strony łączyła umowa rezerwacyjna (przedwstępna) z 23.08.2017r., zmieniona aneksem z 14.08.2018r., od której to umowy pozwany odstąpił ale z przyczyn leżących po stronie powodów. Jednocześnie pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczeń powodów, a nadto zakwestionował wysokość roszczenia dochodzonego przez stronę powodową.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 23.08.2017r. strony - A. W. i E. W. (dalej zwani Rezerwującymi) oraz B. (...) Sp. z o.o. w G. (dalej zwany Deweloperem) zawarli umowę rezerwacyjną, zgodnie z którą Deweloper oświadczył, że na działkach nr (...) (...) położonych w G. przy ul. (...) planuje wybudować budynek wielomieszkalny, a w nim projektuje lokale nr (...) o powierzchni użytkowej 34,57 m² oraz lokal nr (...) o powierzchni 34,37 m². Dalej w umowie tej Deweloper oświadczył, że zbywa lokal nr (...) za cenę 241.990 zł, a lokal nr (...) za cenę 240.590 zł. Termin zawarcia umowy przeniesienia własności w/w lokali nastąpi po ich odbiorze i po zapłaceniu całej ceny tj. najpóźniej do 30.09.2019r. Wreszcie Deweloper oświadczył, iż w ramach odrębnych umów zbywa udziały we współwłasności innych lokali tj. komórki nr 1.90, komórki nr 1.10 i miejsca parkingowego nr 19. Deweloper zobowiązał się także, że do dnia 31.12.2018r. nie zawrze z innymi osobami ani umów rezerwacyjnych, ani umów ustanowienia odrębnej własności lokali, ani umów deweloperskich dotyczących w/w lokali. Nadto Deweloper zobowiązał się do przystąpienia do aktu przeniesienia własności w terminie do 31.12.2018r.

Umowa została zawarta pod warunkiem dokonania przez Rezerwujących wpłat rezerwacyjnych w terminie do 30.08.2017r. w kwotach: 84.696,80 zł za lokal nr (...) 206,50 za lokal nr (...), 200,00 zł za komórki nr 1.90 i 1.10 oraz 3.000,00 za miejsce parkingowe. Kwoty rezerwacyjne podlegały zaliczeniu na poczet I transzy zapłaty ceny nabycia lokali, a całość ceny nabycia miała być uiszczona przez Rezerwujących w VI transzach, zgodnie z załącznikami do umowy.

Strony przewidziały też klauzulę, wedle której wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

dowód: umowa k 16-24

W dniu 14.08.2018r. strony zawarły aneks nr (...) do umowy rezerwacyjnej z 23.08.2017r., którym dokonały zmiany lokalu objętego rezerwacją z lokum nr 44 na lokal nr (...) o powierzchni użytkowej 63,59 m², zmiany ceny na 340.200 zł i zmiany terminu (z 31.12.2018r. na 30.03.2019r. jako terminu, w którym pozwany zobowiązał się do przystąpienia do aktu przeniesienia własności.

dowód: aneks k 25-28

W dniu 30.08.2017r. Zamawiający uiszcili na rzecz Dewelopera kwotę 172.103 zł (I transza), w dniu 29.12.2017r. została zapłacona II transza w kwocie 56.258 zł, 17.04.2018r. to przelew Zamawiających na rzecz Dewelopera w wysokości 80.387 zł tytułem III transzy. IV transza została zapłacona w dniu 21.06.2018r. w kwocie 104.516 zł, a w dniu 19.09.2018r. została zapłacona V transza w wysokości 101.316 zł. Termin uiszczenia VI transzy, zgodnie z harmonogramem, stanowiącym załączniki do umowy przewidziany był na dzień 31.12.2018r.

Powodowie dokonywali wpłat na rzecz Dewelopera w ten sposób, że powód A. W., przebywający na co dzień na terenie Niemiec, przyjeżdżał do G. z gotówką w EURO, dokonywał w kantorze (...) wymiany EURO na polską walutę, a następnie w (...) Banku (...) SA w G. dokonywał wpłaty na konto Dewelopera.

dowód: potwierdzenie przelewu k 47-51

zeznania świadka B. K. k 181v

zeznania świadka M. P. k 182

W dniu 02.01.2019r. doszło do spotkania stron w siedzibie pozwanego Dewelopera, w trakcie którego Zamawiający zażądali obniżenia ceny nabycia lokali (a tym samym i wysokości VI transzy) z uwagi na usterki, które w ich ocenie obniżały wartość lokali. Strony ustaliły w trakcie spotkania, że Deweloper rozważy żądania Zamawiających i udzieli odpowiedzi w dniu następnym. W dniu 03.01.2019r. Deweloper poinformował telefonicznie Zamawiających, że odstępuje od umowy rezerwacyjnej.

dowód: zeznania powodów k 180-181

zeznania pozwanego k 181

zeznania świadka A. B. k 182

zeznania świadka B. K. k 181v

zeznania świadka M. P. k 182

Sąd zważył, co następuje:

Bezsporną w sprawie jest treść umowy rezerwacyjnej łączącej strony i to zarówno samej umowy jak i aneksu. Owa bezsporność wynika z treści powyższych umów i co do treści umowa nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Strony wprawdzie zupełnie odmiennie interpretowały treść łączącej je umowy, ale sama treść nie budziła sporu. O interpretacji zaś będzie mowa poniżej.

Dalej bezspornym jest fakt spotkania stron w dniu 02.01.2019r. oraz konkluzji z dyskusji tamże prowadzonej, a polegającej na udzieleniu pozwanemu terminu do dnia 03.01.2019r. na rozważenie propozycji powodów w zakresie dokonania obniżenia ceny nabycia lokali objętych umową rezerwacyjną. Zarówno bowiem strony w swoich zeznaniach jak i świadek A. B. (2) (prywatnie żona prezesa pozwanej spółki) zgodnie potwierdzili i sam fakt spotkania, i propozycję, a nawet żądanie powodów by pozwany obniżył cenę za lokale, i wreszcie ustalenia, że pozwany zastanowi się nad żądaniami powodów i udzieli im odpowiedzi w dniu następnym. W tej sytuacji Sąd dał wiarę w omawianym zakresie zeznaniom stron oraz zeznaniom świadka A. B., a to wobec wzajemnej korelacji tych zeznań. Fakt odbycia spotkania w dniu 02.01.2019r. potwierdził zresztą świadkowie B. K. (2) i M. P. (2), a ich zeznania w tym fragmencie również zasługiwały na przymiot wiarygodności.

Bezspornym w końcu jest i to, że w dniu 03.01.2019r. pozwany, działający poprzez prezesa spółki poinformował telefonicznie powodów, iż odstępuje od umowy rezerwacyjnej i dokona zwrotu uiszczonych przez powodów kwot, co zresztą nastąpiło w terminie późniejszym. Zarówno kwestia odbycia rozmowy telefonicznej w dniu 03.01.2019r. pomiędzy stronami jak i zwrot uiszczonych przez powodów kwot tytułem opłat rezerwacyjnych i cen nabycia lokali nie były przedmiotem sporu stron.

Do kwestii ewidentnie spornych pomiędzy stronami zaliczyć należy termin, do którego miała zostać zawarta umowa przyrzeczona w porozumieniu rezerwacyjnym (i co za tym idzie kwestia terminu przedawnienia roszczeń powodów), skuteczność odstąpienia przez pozwanego z zobowiązań objętych umową rezerwacyjną oraz wysokość szkody powodów.

Punktem wyjścia do rozważań nad kwestiami spornymi winno być, w ocenie Sądu, rozważenie charakteru samej umowy stron, nazwanej przez te strony „umową rezerwacyjną”. Nie ulega wątpliwości (i w tym zakresie strony były nawet zgodne), że umowa stron z 23.08.2017r. nazwana „umową rezerwacyjną” była umową przedwstępną w rozumieniu art. 389 § 1 kc. Warto zatem przytoczyć treść art. 389 § 1 kc. Stanowi on mianowicie, że umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

Pochyliwszy się nad umową stron z 23.08.2017r. można dostrzec zapis jej § 1 pkt 4, w którym Deweloper oświadcza, że zbywa nieruchomości tj. lokal nr (...) za cenę 241.990 zł i lokal nr (...) za cenę 240.590 zł. Dalej można dostrzec § 1 pkt 5 umowy określający termin zawarcia umowy przeniesienia własności przedmiotowych lokali tj. po odbiorze lokalu i zapłaceniu całej ceny tj. najpóźniej do 30.09.2019r. Powyższe zapisy jednoznacznie oznaczają, że mocą omawianej umowy Deweloper zobowiązał się do przeniesienia własności lokali w terminie do 30.09.2019r. za określoną cenę, która musiała być uiszczona zanim strony przystąpią do umowy ostatecznej, przenoszącej własność. Innymi słowy ujmując – strony w ogóle nie przewidziały w umowie rezerwacyjnej potrzeby ani możliwości zawarcia

umowy deweloperskiej w rozumieniu ustawy z dnia 16.09.2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1445). Gdyby bowiem wolą stron było poprzedzenie zawarcia umowy ostatecznej (przenoszącej własność) umową deweloperską, to treść umowy rezerwacyjnej byłaby zupełnie inna – strony wyraźnie określiłyby, że zanim przestąpią do umowy przenoszącej własność lokali zawrą umowę o której mowa w ustawie z dnia 16.09.2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1445) albo w ogóle strony zobowiązałyby się do zawarcia jedynie samej umowy deweloperskiej, a ta dopiero określiłaby warunki przeniesienia własności (zgodnie zresztą z jej definicją i funkcją). Konsekwencją zaś takiej a nie innej treści umowy z 23.08.2017r. jest przyjęcie, że strony po pierwsze pominęły chęć zawarcia umowy deweloperskiej, a po drugie - określili ostateczny termin zawarcia umowy przenoszącej własność lokali na dzień 30.09.2019r. I choć strony aneksem z 14.08.2018r. dokonały zmiany lokalu objętego umową, to data 30.09.2019r. jako termin zawarcia umowy przenoszącej własność nie uległa zmianie. Powyższe ustalenie prowadzi do kilku istotnych wniosków.

Po pierwsze – umowa została przygotowana przez profesjonalistę czyli Dewelopera, zajmującego się na co dzień sprzedażą lokali mieszkalnych, zaś nabywcą była osoba fizyczna nie prowadząca działalności gospodarczej, czyli konsument. To na Deweloperze zatem ciążył obowiązek poprawnego sformułowania postanowień umowy oraz wyjaśnienia konsumentowi wszelkich niejednoznaczności, wątpliwości etc.

Po drugie – umowa rezerwacyjna wskazuje na dwa różne terminy. W § 1 pkt 4 umowy zawarty jest ostateczny termin przeniesienia własności lokali tj. 30.09.2019r. W § 3 pkt 4 Deweloper zobowiązał się do przystąpienia do aktu przeniesienia własności do 31.12.2018r. (aneksem zmieniono na 31.03.2019r.). Dwoistość tych terminów mogła wprowadzać nabywcę, będącego konsumentem w błąd, choć analiza obu zapisów umownych prowadzi do wniosku, że – co wyżej już wskazano - ostateczny termin zawarcia umowy przeniesienia własności lokali to 30.09.2019r. Przed tą datą bowiem Deweloper musiał doprowadzić do odbioru lokalu (a wcześniej nawet do jego wybudowania i wyodrębnienia), a nabywca musiał uiścić całą cenę nabycia. Termin zaś 31.12.2018r. (w aneksie (...).03.2019r.) jest jedynie terminem, do którego Deweloper zobowiązał się: a) nie zawierać innych umów rezerwacyjnych, ani umów przeniesienia własności, ani umów deweloperskich dotyczących spornych lokali b) do przekształcenia lokalu w lokal mieszkalny i c) do przystąpienia do aktu przeniesienia własności. Deweloper zatem gwarantował nabywcy w § 3 umowy, że zarezerwuje lokal dla nabywcy, przygotowuje go do aktu przeniesienia własności i dopiero wtedy przystąpi do samego aktu przeniesienia własności.

Po trzecie - niewątpliwie umowa stron z 23.08.2017r. i potem aneks z 14.08.2018r. nie zostały sformułowane poprawnie i profesjonalnie. Więcej – sporna umowa została przygotowana (jak się zdaje) bez udziału wiedzy prawnej. Niejakie światło w tej sprawie rzucają zeznania pozwanego, który podał, że umowami zajmuje się jego żona, świadek A. B. (2), zaś sama A. B. (2) podała, że z zawodu jest ekonomistką. Świadek A. B. na rozprawie w dniu 26.10.2021r. była pytana o omawianą dwoistość dat. Zeznała, że posługiwała się wzorem umowy i nie pamięta dlaczego w umowie jest kilka dat przystąpienia do umowy ostatecznej. Wyjaśniła też, że data 30.09.2019r. to prawdopodobnie data zawarcia umowy deweloperskiej przenoszącej własność lokali, a data 31.12.2018r. to data zawarcia umowy deweloperskiej bez przeniesienia własności lokali. I wprawdzie zeznania świadka A. B. zdają się sugerować, że świadek sporządzała umowy z nabywcami bez rozumienia istoty podstawowych pojęć prawnych, którymi zresztą się posługuje, to nie zmienia to postaci rzeczy, że działała w imieniu profesjonalisty wobec konsumentów. Potwierdza to zresztą konstatacje Sądu, podniesione powyżej, iż przyrzeczoną datą zawarcia umowy przeniesienia własności lokali był 30.09.2019r. A skoro przedmiotem umowy przedwstępnej było zobowiązanie do przeniesienia własności lokali to logicznym jest przyjęcie daty 30.09.2019r. jako daty wywiązania się stron z umowy przedwstępnej.

Po czwarte – przyjęcie daty 30.09.2019r. jako daty zawarcia przyrzeczonej umowy przeniesienia własności lokali prowadzi wprost do uznania zarzutu strony pozwanej co do przedawnienia roszczeń powodów za bezzasadne.

Dokonując analizy umowy rezerwacyjnej z 23.08.2017r. nie sposób też nie zauważyć, że umowa ta została zawarta pod warunkiem uiszczenia przez Rezerwujących opłat rezerwacyjnych: a) w wysokości 84.696,50 zł za lokal nr (...), b) 84.206,50 zł za lokal nr (...), c) 200 zł za komórki nr 1.90 i 1.10, d) 3.000 zł za miejsce parkingowe nr 19. Umowa określiła też termin uiszczenia opłat rezerwacyjnych – 30.08.2017r. Strony ustaliły też, że opłaty rezerwacyjne zostaną

zaliczone na poczet I transzy ceny nabycia lokali. Oznacza to, że warunkiem skuteczności umowy przedwstępnej było uiszczenie opłat rezerwacyjnych. Fakt uiszczenia stosownych opłat rezerwacyjnych przez Rezerwujących nie był przedmiotem sporu stron. Oznacza to, że sama umowa została zawarta w sposób skuteczny.

Strony w umowie rezerwacyjnej określiły też harmonogramy wpłat cen nabycia za poszczególne lokale, komórki i miejsce parkingowe. Umowa rezerwacyjna jednak nie określała skutków niewywiązania się Rezerwujących z harmonogramów. Jedyną wzmianką co do ewentualnego niewywiązania się Rezerwujących z harmonogramu wpłat transz ceny nabycia lokali był § 1 pkt 5 umowy, który przewidywał, że do zawarcia umowy przeniesienia własności lokali konieczne było uiszczenie całej ceny nabycia. Prowadzi to do wniosku, iż jedynymi bezpośrednimi skutkami niewywiązania się Rezerwujących z harmonogramów wpłat była możliwość naliczenia odsetek zgodnie z art. 481 kc lub odmowa przystąpienia do aktu przenoszącego własność lokali, gdyby w dacie tego aktu cena nabycia nie była uiszczona w całości. Innymi słowy ujmując Deweloper powinien był, po dokonaniu odbioru lokali, przekształceniu ich w lokale mieszkalne itp. czynnościach przygotowujących lokale do sprzedaży, wezwać nabywców (Rezerwujących) do uiszczenia ceny nabycia (z ewentualnymi odsetkami) oraz do przystąpienia do umowy przenoszącej własność omawianych lokali. Dopiero niewywiązanie się Rezerwujących z tychże obowiązków (brak zapłaty całości ceny nabycia i/lub odmowa przystąpienia do zawarcia umowy przenoszącej własność) uwalniałby Dewelopera od obowiązku zawarcia umowy przenoszącej własność lokali i – tym samym – odpowiedzialności odszkodowawczej wobec nabywców za szkody poniesione wskutek niewywiązania się Dewelopera z umowy przyrzeczonej. Podkreślić bowiem trzeba, że umowa rezerwacyjna z 23.08.2017r. (i późniejszy aneks do niej) nie przewidywały żadnych okoliczności rozwiązania umowy, jej wypowiedzenia lub odstąpienia od niej. Jedynym zapisem umowy był ten, który w § 6 pkt 1 nakazywał dokonywanie jakichkolwiek zmian umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

W sprawie nie ulega wątpliwości, że podczas spotkania stron w dniu 02.01.2019r. powodowie domagali się zmniejszenia cen nabycia lokali. i wprawdzie powodowie uzasadniali swoje roszczenia wadami lokali, a pozwany (oraz świadek A. B., obecna w trakcie tego spotkania) określali owe żądania jako próba wyłudzenia kwoty 100.000 zł bez podania jakiegokolwiek przyczyny, to jednak podkreślić trzeba, że ewentualne dyskusje stron, rokowania, negocjacje czy inne formy prowadzenia dialogu w kierunku zmiany istotnych postanowień umownych nie oznaczały upoważnienia dla którejkolwiek ze stron do odstąpienia od umowy w sytuacji, gdy możliwość takiego odstąpienia nie została przewidziana w samej umowie. A tak właśnie postąpiła strona pozwana w niniejszej sprawie. Wskutek spotkania w dniu 02.01.2019r. Deweloper oświadczył w dniu 03.01.2019r. i to w formie telefonicznej, że odstępuje od umowy. Oświadczenie takie było bezskuteczne. Podobnie zresztą byłoby gdyby to powodowie chcieli odstąpić od umowy rezerwacyjnej w dniu 02.01.2019r. lub 03.01.2019r. Ewentualne oświadczenie powodów o odstąpieniu od umowy nie rodziłoby skutków w postaci rozwiązania tej umowy, a jedynie prowadziłoby – jak to już wyżej zostało podkreślone – do wezwania powodów do zapłaty reszty ceny nabycia, wezwania do przystąpienia do zawarcia umowy przenoszącej własność lokali i - w przypadku odmowy zawarcia takiej umowy – do ewentualnych roszczeń odszkodowawczych Dewelopera wobec powodów.

W tym miejscu na marginesie podnieść należy fakt, że pismem z dnia 14.01.2019r. powodowie wezwali Dewelopera do zawarcia umowy przenoszącej własność lokali zgodnie z umową przedwstępną, wyrażając jednocześnie wolę zawarcia takiej umowy jako nabywcy (k 59). Podobne oświadczenia Rezerwujących znalazły się w piśmie z 24.01.2019r. (61-63). Prowadzi to do wniosku, iż dyskusja z 02.01.2019r. nie wyszła (od strony Rezerwujących) poza zamiar prowadzenia negocjacji w kierunku obniżenia ceny nabycia lokali i to tym bardziej, że oba pisma powodów zostały wystosowane w czasie, gdy nie upłynęły jeszcze terminy z umowy rezerwacyjnej (30.09.2019r., a nawet 30.03.2019r.).

Konsekwencją powyższych rozważań było przyjęcie, że do zawarcia umowy przenoszącej własność lokali nr (...) oraz komórek i miejsca parkingowego nie doszło z winy pozwanego Dewelopera,

Zgodnie z art. 390 § 1 kc jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. „Przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej określa art. 471 KC (tak wyr. SN z 5.12.2006 r., II CSK 274/06, L.) zmodyfikowany przez

komentowany przepis. Przesłankami tymi są zatem: niespełnienie świadczenia przez zobowiązanego mimo upływu terminu z powodu okoliczności, za które ponosi on odpowiedzialność (przy czym istnienia tych okoliczności wierzyciel nie musi dowodzić), szkoda uprawnionego i związek przyczynowy pomiędzy niespełnieniem świadczenia a szkodą (w ujęciu zmienionym przez przyjętą w przepisie konstrukcję odpowiedzialności w granicach tzw. ujemnego interesu umownego; zob. Nb 16 i n.)” [tak: E. G., P. M. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 10, W. 2021, L./El].

Skoro zatem, o czym była mowa wyżej, do spełnienia świadczenia tj. zawarcia umowy przeniesienia własności lokali nr (...) oraz komórek i miejsca parkingowego nie doszło z uwagi na okoliczności, za które ponosi winę pozwany, powodom przysługuje co do zasady roszczenie odszkodowawcze. Zakres ewentualnego odszkodowania jest jednak ograniczony. **„Zakres odszkodowania** należnego z mocy komentowanego przepisu **zamyka się w granicach tzw. ujemnego interesu umownego** (por. wyr. SN z 5.12.2006 r., II CSK 274/06, Legalis; wyr. SN z 22.12.2005 r., V CSK 19/05, Legalis; wyr. SN z 14.10.2005 r., III CK 103/05, Glosa 2009, Nr 2, s. 54; taki pogląd dominuje również w doktrynie – por. M. Krajewski, w: System PrPryw, t. 5, 2019, s. 966 i n., Nb 129; C. Żuławska, w: Gudowski, Komentarz, t. III, cz. 1, 2013, art. 390, Nb 2; W. Popiołek, w: Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2020, art. 390, Nb 5; a także P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz, 2019, art. 390, Nb 16). Pod pojęciem tym kryje się **uszczerbek wynikły z wdania się w umowę przedwstępną, która nie doszła do skutku z powodu niezawarcia umowy przyrzeczonej** (por. M. Kaliński, Konsekwencje, s. 55). Co istotne jednak, **odszkodowanie w ramach ujemnego interesu umownego nie obejmuje skutków niewykonania umowy przyrzeczonej**. Chodzi tu bowiem wyłącznie o ochronę zaufania do umowy przedwstępnej i jej wykonania (polegającego na zawarciu umowy przyrzeczonej), nie zaś o zaufanie do wykonania umowy przyrzeczonej, skoro ta nigdy nie zaistniała (por. M. Kaliński, Konsekwencje, s. 55) [...] Odszkodowanie w ramach tzw. ujemnego interesu umownego obejmuje **koszty zawarcia umowy przedwstępnej** (tj. np. koszty notarialne, koszty przejazdu do notariusza), a także **koszty związane z czynnościami poprzedzającymi zawarcie tej umowy i do tego niezbędne** (jak np. opłaty skarbowe od zaświadczeń, podań, odpisów, opłaty od zezwoleń, opłaty sądowe za odpisy z księgi wieczystej) lub co najmniej **celowymi** (np. koszty porady adwokackiej, koszty sporządzenia projektu umowy przedwstępnej) (por. M. Wrzolek-Romańczuk, Umowa przedwstępna, s. 98 i n.) [...] Więcej kontrowersji wywołuje kwestia, czy w granicach tzw. ujemnego interesu umownego można dochodzić kosztów poniesionych w związku z **przygotowaniem do wykonania umowy przyrzeczonej**. Przychylić należy się do poglądu, zgodnie z którym jeżeli strona jest zobowiązana poczynić pewne wydatki i nakłady na poczet umowy przyrzeczonej jeszcze przed jej zawarciem, wówczas wydatki z tym związane winny być uwzględniane przy obliczaniu wysokości należnego odszkodowania (por. P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz, 2019, art. 390, Nb 18; J. Grykiel, w: Gutowski, Komentarz, t. I, art. 390, Nb 119) [...] Jeżeli natomiast wierzyciel dobrowolnie poniósł określone wydatki związane z wykonaniem umowy przyrzeczonej, do których nie był zobowiązany na etapie umowy przedwstępnej, wówczas nie może on żądać ich uwzględnienia przy obliczaniu należnego odszkodowania (por. J. Grykiel, w: Gutowski, Komentarz, t. I, art. 390, Nb 119) [...] Obowiązek odszkodowawczy w granicach ujemnego interesu umownego powinien natomiast, co do zasady, obejmować jedynie te wydatki, które poniesione zostały w zaufaniu do **zawarcia** umowy przyrzeczonej. W podobnym duchu wypowiedział się SN w wyr. z 20.3.2002 r. (V CKN 948/00, OSP 2003, Nr 1, poz. 6), gdzie przyjęto, że zakres odszkodowania należnego uprawnionemu z umowy przedwstępnej określają poniesione przez niego wydatki i nakłady niezbędne do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zdaniem SN, wyłączone są natomiast te, które pozostają w związku z realizacją samej umowy przyrzeczonej. Nie podlegają więc rekompensacie wydatki poniesione przez niedoszłego nabywcę nieruchomości, który – w okresie związania stron umową przedwstępną – zlecił wykonanie kosztorysu remontu budynku” [tak: Kodeks cywilny. Komentarz red. prof. dr hab. K. O., Rok:2021, Wydanie:29, L./El].

Wracając na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że powodowie ponieśli określone koszty związane z samym zawarciem umowy rezerwacyjnej, a także z dokonywaniem wpłat transz ceny nabycia lokali zgodnie z harmonogramami stanowiącymi załączniki do umowy. Umowa rezerwacyjna bowiem, o czym była już mowa, zawierała harmonogram wpłat, a powodowie dokonywali tych wpłat w określonych terminach (poza ostatnią transzą, będącą kością niezgody w sprawie). Sposób dokonywania tych wpłat pozostawał w gestii powodów, a ewentualne koszty wybranego przez nich sposobu dokonywania zapłaty poszczególnych transz obciążał tychże powodów i

obciążąłby ich ostatecznie, gdyby doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Skoro zatem powodom, mieszkającym na co dzień w Niemczech, wygodnym i opłacalnym było przyjeżdżanie do G. z gotówką w walucie EURO, dokonywanie wymiany waluty w kantorze i wpłacanie złotych na konto pozwanego w (...) SA O/G., to tak właśnie czynili i trudno obecnie zarzucać tymże powodom, że ich działania były nieracjonalne, nieekonomiczne czy w inny sposób szkodzące pozwanemu. Odwrotnie – pieniądze na zakup lokali, jak podali sami powodowie, pochodziły z ich oszczędności. Nie był przedmiotem dociekania stron w tym procesie sposób gromadzenia owych oszczędności ani w ogóle gospodarka finansowa strony powodowej. Przyjąć zatem trzeba, że taki właśnie sposób gospodarowania środkami finansowymi prowadzą powodowie, że uiszczają swoje zobowiązania w formie gotówkowej. Skoro w umowie rezerwacyjnej strony określili formę zapłaty na przelew, to powodowie gdzieś musieli wymienić EURO na PLN. Powód zeznał, że kurs wymiany w kantorach (...) był najkorzystniejszy, czego nie zakwestionowała strona pozwana. Prowadzi to do wniosku, że działania powodów były racjonalne ekonomicznie, zważywszy w szczególności na wysokość poszczególnych transz. Zrozumiałą zresztą w tym kontekście też jest chęć przyjazdu powoda do G., aby przy okazji zapłaty kolejnej transzy, zobaczyć postęp prac przy feralnym budynku – wszak powodowie, płacący ogromne kwoty byli zapewne żywo zainteresowani tym postępem. Sam sposób dokonywania zapłaty został potwierdzony przez świadków B. K., M. P. oraz dowody wpłat, co nakazywało dać wiarę tym zeznaniom. Co do zasady zatem koszty powodów poniesione w związku z dokonywaniem wpłat na rzecz pozwanego z tytułu umowy rezerwacyjnej i ceny nabycia lokali stanowią szkodę podlegającą naprawieniu. Inną rzeczą natomiast jest kwestia wykazania przez tychże powodów wysokości poniesionych przez nich owych kosztów (art. 6 kc).

I tak najpierw trzeba dostrzec, że umowa stron została zawarta w dniu 23.08.2017r., po czym w dniu 30.08.2017r. powodowie dokonali pierwszej wpłaty na rzecz pozwanego. Wprawdzie zatem brak jest dowodu na to, że powód przyjechał do G. specjalnie w celu zawarcia umowy z pozwanym, to jednak zauważyć trzeba, że do pierwszej wpłaty doszło zaledwie tydzień po zawarciu umowy, a skoro do wpłaty konieczna była wymiana EURO na PLN to logicznym zdaje się, że powód jadąc do G. w celu zawarcia umowy zabrał ze sobą gotówkę w ilości około 40.000 Euro. Jeśliby bowiem cel przyjazdu powoda do Polski nie wiązał się z umową z pozwanym, to nielogicznym byłoby zabieranie przez niego na wyjazd (np. urlopowy) takiej sumy pieniężnej w gotówce. Prowadzi to do wniosku, że ów przyjazd był ściśle związany z zawarciem umowy rezerwacyjnej, a to z kolei implikuje konieczność potraktowania kosztów przyjazdu jako szkody. Podkreślenia wymaga przy tym, że przedłużenie przez powoda pobytu w Polsce powyżej absolutnego minimum związanego z zawarciem umowy z Deweloperem nie ma żadnego znaczenia w sprawie, bowiem powodowie dochodzą zwrotu jedynie kosztów przyjazdu i powrotu do Niemiec oraz utraconego zarobku za okres 3 dni roboczych, a zatem czasu koniecznego dla owego przyjazdu, zawarcia umowy i powrotu (a nie za cały pobyt powoda w Polsce). Mając na uwadze, że dzień 23.08.2017r. to była sobota, za zasadne uznać należy rozliczenie utraconego przez powoda zarobku za czwartek, piątek i poniedziałek czyli 3 dniówki robocze po 8 godzin dziennie. Jak wynika z zestawienia na k 67, powód zarabiał kwotę 17,62 EURO na godzinę. Zatem utracony zarobek powoda to 17,62 EURO x 8 godz. x 3 dni = 422,88 EURO. Kurs EURO w dniu 23.08.2017r. to 4,2610 zł. Utracony zarobek powoda to zatem 1.801,89 zł. Do tego należy ustalić koszt przyjazdu powoda z Niemiec (N. M.) do Polski (G.) i z powrotem. Co do przyjazdu powoda na 23.08.2017r. to dostrzec trzeba, że powód nie wykazał w żaden sposób, by jego przyjazd odbył się samochodem. Stąd też Sąd przyjął, że podróż odbyła się autobusem tym bardziej, że powrót nastąpił tym właśnie środkiem lokomocji. Z zestawienia k 66 wynika, że bilet z O. do B. (w dwie strony) kosztuje 357 zł i taką też wartość należało uwzględnić. Niewątpliwie też powód z B. udał się do miejscowości N. M. (gdzie mieszka), ale strona powodowa nie przedstawiła jakiegokolwiek dowodu na potwierdzenie wysokości biletu kolejowego (autobusowego) na tej trasie, podobnie zresztą jak biletu na prom (miejscowość N. M. leży na wyspie). Stąd też Sąd nie mógł uwzględnić kosztów podróży na tych odcinkach i to zarówno co do podróży w sierpniu 2017 roku jak i późniejszych. W efekcie Sąd uznał za zasadne określenie wysokości odszkodowania za przyjazd powoda w sierpniu 2017 roku w łącznej kwocie 2.158,89 (357 + 1.801,89).

Drugi przyjazd powoda do Polski to grudzień 2017 i wpłata II transzy. Bilet z N. do O. autobusem firmy (...) to wydatek 178,50 zł (k 66). Dzień 20.12.2017r. to środa, zatem powód utracił możliwość zarobkowania w 3 kolejnych dniach. W ten sposób stracił dochód w wysokości 1.801,89 zł. Bilet powrotny z O. do B. to wydatek rzędu 182 zł. Łącznie to suma 2.162,39 zł.

Kolejny przyjazd powoda nastąpił w czerwcu 2018r. Powód wpłacił wówczas IV transzę (III rata nie wiązała się z przyjazdem powoda). W dniu 16.06.2018r. powód odbył podróż na trasie z B. do O. za 182 zł. 16.06.2018r. to sobota, a zatem powód utracił możliwość zarobkowania za 2 dni co oznacza utratę dochodu w wysokości 1.217,75 zł (2 dni x 8 godz. x 17,62 EURO x 4, (...) kurs EURO w czerwcu 2018 = 1.217,75 zł). Dodając do tego cenę biletu powrotnego z O. do B. (179,50 zł k 66) uzyskano wysokość odszkodowania w łącznej kwocie 1.579,25 zł.

Następna podróż powoda do G. to sierpień 2018r. W dniu 12.08.2018r. powód przyjechał autobusem z B. do O. (179,50 zł) a 14.08.2018r. wrócił z M. do B. za 187 zł. 12.08.2018r. to niedziela. Utracony zarobek za 3 dni to 1.839,53 zł (3 x 8 x 17,62 x 4,35 czyli kurs EURO w sierpniu 2018 = 1.839,53 zł). Łączna szkoda to 2.206,03 zł.

Wreszcie w grudniu 2018r. powód przyjechał autobusem w dniu 20.12.2018r. za 187 zł. Wedle powoda miał on wracać do Niemiec samochodem, ale w aktach sprawy daremnie szukać jakiegokolwiek dowodu na odbycie podróży tym właśnie środkiem lokomocji. Sąd przyjął więc do rozliczeń cenę biletu autobusowego (187 zł). 20.12.2018r. to czwartek i choć z akt wynika, że strony spotkały się w dniu 02.01.2019r. a powód był w Polsce jeszcze 03.01.2019r. to minimalny, wystarczający do załatwienia formalności czas pobytu powoda w Polsce, związany z dokonaniem wpłaty obejmuje 2 dni (tj. 20.12 – czwartek i 21.12 – piątek). Sąd zatem policzył dwie dniówki utraconego zarobku, uzyskując sumę 1.226,35 zł (2 x 8 x 17,62 x 4,35). Doliczając koszty podróży – łączna wartość szkody to 1.600,35 zł.

Co do przyjazdu w maju 2019r., zwrotu kosztów którego to przyjazdu powodowie się domagali, to stwierdzić należy, że ekspedycja ta miałaby być konieczna dla odzyskania przez powodów środków wpłaconych przez nich na rzecz pozwanego. Dostrzec trzeba jednak w tym kontekście, że powodowie posiadali już wówczas pełnomocników, którzy działali w ich imieniu, pomiędzy stronami była już prowadzona wymiana korespondencji, a zwrot rzeczonych środków pieniężnych nastąpił w drodze przelewu międzybankowego. Przyjazd zatem powodów (powoda) nie był nieodzowny, a strona powodowa nie wykazała (nawet nie usiłowała wykazywać), żeby było inaczej.

Ostatnia pozycja roszczeniowa powodów z pozwu to kwota 9.315,40 zł tytułem odsetek od kredytu zaciągniętego przez powodów celem zakupu mieszkań będących przedmiotem umowy rezerwacyjnej (tak pozew). W kontekście tego żądania strony powodowej warto przytoczyć raz jeszcze fragment stanowiska literatury przedmiotu, wedle którego „wyłączone są [z granic ujemnego interesu umownego] natomiast te wydatki, które pozostają w związku z realizacją samej umowy przyrzeczonej. Nie podlegają więc rekompensacie wydatki poniesione przez niedoszłego nabywcę nieruchomości, który – w okresie związania stron umową przedwstępną – zlecił wykonanie kosztorysu remontu budynku”. Oznacza to, że koszty poniesione przez powodów, związane z wydatkami np. na zakup mebli czy inne wyposażenie lokali mieszkalnych objętych umową rezerwacyjną, remont tych lokali i przystosowanie ich do potrzeb powodów itp. nie wchodzi w zakres ujemnego interesu umownego i nie podlegają rozliczeniu w niniejszej sprawie. Tymczasem powódka wyraźnie zeznała, że ów kredyt, zaciągnięty przez powodów w niemieckim banku miał sfinansować zakup mebli i wykończenie łazienki, bowiem środki na zakup samych mieszkań pochodził z oszczędności powodów (k 180v). Słowa powódki w tej materii potwierdziły również zeznania powoda (k 181). W tej sytuacji omawiane roszczenie powodów należało uznać za niezasadne.

Sumując powyższe Sąd doszedł do przekonania, że zasadnymi oraz udowodnionymi w toku procesu są roszczenia powodów co do kwoty 9.706,91 (2.158,89 + 2.162,39 + 1. (...) + 2.206,03 + 1.600,35) i taką też kwotę zasądził na rzecz powodów w pkt I wyroku. O odsetkach należało orzec po myśli art. 481 § 1 i 2 kc w zw. z art. 455 kc, mając na uwadze fakt, że wezwanie do zapłaty zostało doręczone stronie pozwanej w dniu 09.10.2019r., a w wezwaniu został określony 14 dniowy termin zapłaty. Pozwany zatem pozostaje w zwłoce od 24.10.2019r.

Mając na uwadze treść pkt I wyroku i porównując ją do wysokości żądań z pozwu należało też orzec jak w pkt II. Jednocześnie o kosztach Sąd orzekł po myśli art. 100 kpc, uwzględniając przy tym fakt, że strona powodowa wygrała proces w 37 %, a przegrała w 63 %. Na kwotę zasądzoną w pkt III wyroku składa się wysokość opłaty od pozwu (1400 zł) oraz wynagrodzenia pełnomocnika powodów (3.600 zł). Z kolei co do kosztów procesu poniesionych przez pozwanego to należało uwzględnić kwoty 3.600 zł wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Po dokonaniu obliczeń stricte matematycznych została określona właśnie treść pkt III wyroku.

Mając jednocześnie na uwadze, że w trakcie procesu zostały wydatkowane tymczasowo ze środków budżetowych sumy na pokrycie kosztów przesłuchania świadków, należało dokonać rozliczenia owych wydatków, obciążając w odpowiednim zakresie strony. W ten sposób ukształtowały się pkt IV i V wyroku.