

Sygn. akt I C 164/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 sierpnia 2018 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marek Jasiński

Protokolant: Michał Czerwiński

po rozpoznaniu w dniu 24 sierpnia 2018 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. i H. B.

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

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od M. B. i H. B. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwotę 257 zł (dwieście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 164/15

UZASADNIENIE

Powodowie M. B. i H. B. w pozwie wniesionym w dniu 22 lutego 2014 r. domagali się od pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G. zapłaty 500 zł wraz z odsetkami od dnia 15 września 2014 r. do dnia zapłaty, a także obciążenia pozwanej kosztami postępowania.

W uzasadnieniu powodowie wskazywali, iż 28 grudnia 2012 r. zawarli w formie pisemnej z pozwaną, w związku z zawieraniem umowy zakupu nieruchomości lokalowej przy ul. (...) w G., umowę rezerwacyjną miejsca parkingowego, jakie pozwana zobowiązała się wybudować i sprzedać powodom za ustaloną cenę w określonym terminie. Nadto powodowie wskazali, iż pomimo upływu oznaczonych terminów pozwana nie wywiązała się z wybudowania miejsca parkingowego, proponując im jednocześnie zawarcie porozumienia przedłużającego termin przeniesienia własności umówionego miejsca parkingowego, na co strona powodowa wyraziła zgodę. Dalej powodowie podnieśli, iż po upływie określonego terminu pozwana oświadczyła, iż wybudowała już miejsce parkingowe, ale nie ma zamiaru go sprzedawać, w zamian za co zaproponowała zawarcie porozumienia, zgodnie z którym powodowie mieliby wynająć uzgodnione miejsce parkingowe za 32 zł, a nadto wpłacić zaliczkę w kwocie 9.250 zł, w zamian za którą na powodów miałaby zostać przeniesiona własność miejsca parkingowego. Dodatkowo zaproponowała powodom podpisanie kolejnego porozumienia, w którym mieliby oni zrzec się swych roszczeń z dotychczasowej umowy, wpłacić zaliczkę oraz opłacać wskazaną kwotę miesięcznie. Powodowie wskazywali, iż zaproponowali zmiany w porozumieniu poprzez określenie ostatecznego terminu zawarcia umowy ostatecznej, przy wykonaniu której dokonaliby zapłaty, a nadto wprowadzenia kary umownej za niedotrzymanie umowy rezerwacyjnej, na co pozwana nie wyraziła zgody. Wobec takiego stanowiska strony pozwanej, powodowie wezwali ją do zawarcia umowy przyrzeczonej, ewentualnie do naprawienia szkody wynikłej z jej niedotrzymania, na co – zdaniem powodów – pozwana nie zareagowała. W odpowiedzi na pozew

strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego, a z ostrożności procesowej wskazała, iż strona powodowa nie dotrzymała ustalonego w przedmiotowej umowie terminu zapłaty kwoty 9.500,00 zł, co uniemożliwiło zawarcie umowy przedwstępnej, a nadto zakwestionowała wysokość odszkodowania, którego zapłaty – wg treści pozwu – powodowie będą chcieli dochodzić w innym postępowaniu. Pozwana wskazała także, iż celem umowy rezerwacyjnej było jedynie wyrażenie woli potencjalnej możliwości zawarcia umowy definitywnej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

W dniu 8 października 2013 r. powodowie zawarli z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. umowę w formie aktu notarialnego ustanawiającą odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) i przeniesienia jego własności, a także umowę ustanowienia pełnomocnictwa i oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na zabezpieczenie spłaty wierzytelności na rzecz Banku (...) S.A. z siedzibą w W..

/bezsporne/

Umową z dnia 28 grudnia 2012 r. strony umówiły się, iż C.” sp. z o.o. wstępnie rezerwuje prawo do korzystania z miejsca postojowego zewnętrznego przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym od strony zachodniej przy ul. (...). W umowie tej strony wskazały, iż powyższa umowa obowiązywać będzie do dnia przeniesienia własności lokalu (...), a cena brutto sprzedaży prawa do korzystania z miejsca postojowego zewnętrznego wynosi 9.500 zł i będzie płatna na 3 dni przed wydaniem lokalu (...)

/bezsporne/

Dnia 8 października 2013 r. strony zawarły porozumienie do umowy z dnia 28 grudnia 2012 r., w którym ustaliły, że miejsce zewnętrzne zachodniej części działki zostanie wybudowane i sprzedane klientom do dnia 30 kwietnia 2014 r. za cenę 9.250,00 zł., a strony nie roszczą żadnych pretensji z powodu tych zmian.

/dowód: porozumienie do umowy rezerwacyjnej – k. 15, zeznania świadka A. U. – k. 215 – 216, zeznania powódki – k. 223, oświadczenie pełnomocnika pozwanych – k. 225/

Powyższa umowa nie została wykonana, co skutkowało wystosowaniem przez powodów pisma wzywającego pozwaną do zawarcia przyrzeczonej umowy przeniesienia własności lub ewentualnego ustanowienia użytkowania wraz ze zbyciem udziału we współwłasności. W powyższym piśmie powodowie wskazali, iż w przypadku odmowy zawarcia we wskazanym terminie umowy, wzywają pozwaną do zapłaty kwoty 49.505,74 zł, na którą składa się suma czynszu za okres 20 lat oraz spadek wartości nieruchomości spowodowany brakiem miejsca parkingowego.

Brak reakcji pozwanej skutkowało wniesieniem pozwu w sprawie.

/bezsporne/

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie podlegało uwzględnieniu. Spór między stronami koncentrował się wokół ustalenia zasadności dochodzenia przez powodów odszkodowania z tytułu niewykonania zobowiązania przez pozwaną. Sąd oparł swe ustalenia na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy.

Ich prawdziwość i autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron, za wyjątkiem prawdziwości porozumienia z dnia 8 października 2013 r., które kwestionowała strona pozwana, a które oświadczeniem pełnomocnika pozwanej podczas rozprawy w dniu 30 czerwca 2017 r. uznane zostało za przyznane (k. 225). W związku z tym Sąd również nie widząc podstaw do kwestionowania prawdziwości dokumentów, uznał je w całości za wiarygodne i oparł na nich swoje ustalenia. Sąd ustalił stan faktyczny również na podstawie dowodów z przesłuchania powódki oraz zeznań świadka A. U. i D. S., jak również na podstawie pisemnej opinii biegłego K. J., uzupełnionej ustnie na rozprawie w dniu 24 sierpnia 2018r.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania powódki oraz świadków przesłuchanych w toku rozpoznawania sprawy, albowiem zeznania ich miały potwierdzenie w dołączonych do akt dokumentach, a żadna ze stron nie kwestionowała ich wiarygodności. Zdaniem Sądu są one logiczne i konsekwentne. Dotyczy to również wydanej w sprawie opinii biegłego, która

w ocenie Sądu została sporządzona przez osobę mającą odpowiednią wiedzę i doświadczenie z zakresu szacowania nieruchomości. Biegły w sposób poprawny zanalizował stan faktyczny, prawidłowo zgromadził materiały potrzebne do wydania opinii i sporządził ją uwzględniając wszystkie aspekty sprawy.

Strona powodowa ustosunkowując się do opinii wydanej przez biegłego wniosła do niej zastrzeżenia, co skutkowało koniecznością jej uzupełnienia na rozprawie.

Strony zgodnie potwierdziły, iż umowa zawarta w dniu 28 grudnia 2012r.

w brzmieniu nadanym porozumieniem z dnia 8 października 2013 r. nie była umową wzajemną w rozumieniu kodeksu cywilnego. Powodowie podkreślali jednak, iż zamiarem stron było zawarcie innej umowy nienazwanej, zobowiązującej do przeniesienia własności miejsca postojowego, określonej w art. 353¹ k.c. i kształtowanej na zasadzie swobody umów. Pozwani natomiast byli zdania, iż była to umowa przedwstępna i jako taka była nieważna z uwagi na brak precyzyjnego określenia w niej elementów przedmiotowo istotnych umowy przyrzeczonej. Nadto pozwani podkreślali, iż w sytuacji gdyby Sąd uznał, iż umowa była ważna i skuteczna to ograniczałaby zakres roszczeń powodów jedynie do tzw. ujemnego interesu umownego.

Zauważyć należy, iż zachowanie pozwanej w trakcie zawierania umowy jak i porozumienia, a także w toku dalszych rokowań dalekie było od miernika należytej staranności, jakie profesjonalista powinien wykazywać w wykonywaniu obowiązków wobec konsumenta. Zachowanie to nie stanowi jednak podstawy do pominięcia charakteru prawnego umowy, która miała być podstawą faktyczną roszczeń powodów. Brak profesjonalizmu pozwanej miał odzwierciedlenie w skonstruowaniu umowy o bardzo lakonicznej treści, którą strony próbowały uzupełnić, co jednak nie nastąpiło.

Dokonując oceny prawnej umowy Sąd głównie skoncentrował się na porozumieniu do umowy rezerwacyjnej, w którym określono, iż na pozwanej ciąży zobowiązanie do wybudowania i sprzedania powodom miejsca parkingowego w zachodniej części parkingu za cenę 9.250,00 zł. Tak skonstruowana umowa nie stanowi w czystej postaci umowy określonej w art. 389 k.c., jednak jej istotnym elementem jest zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży w przyszłości, co stanowi podstawę do uznania jej za umowę przedwstępną.

Zgodnie z tezą Sądu Apelacyjnego w Warszawie, sformułowaną w wyroku z dnia 26 czerwca 2015 r. w sprawie VI ACa 1130/14 umowa przedwstępna nie służy wymianie świadczeń i nie realizuje samoistnego celu gospodarczego gwarantując jedynie zawarcie ukierunkowanej na to umowy przyrzeczonej.

Powyższą umowę Sąd uznał za nieważną, z uwagi na fakt, iż nie spełniała wymogów określonych w art. 389 k.c., albowiem nie określała w wystarczający sposób jej przedmiotu, a nadto nie wskazywała obiektywnych kryteriów pozwalających na jego określenie. Zgodnie z art. 389 § 1 k.c. umowa przedwstępna, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy, powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Umowa nie spełniająca tych wymagań jest nieważna, jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.) (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w (...)I ACa 541/13)

W umowie, będącej przedmiotem tego postępowania strony użyły jedynie określenia „miejsce parkingowe w zachodniej części parkingu”, nie precyzując chociażby powierzchni jaką to miejsce miałyby stanowić. Orzecznictwo i doktryna dopuszczają aby oznaczenie w umowie przedwstępnej przedmiotu umowy przyrzeczonej nie było ścisłe, a strony mogą jedynie określić sposób ustalenia w przyszłości przedmiotu umowy definitywnej, w tym może to dotyczyć rzeczy przyszłej (np. nieruchomości, która ma dopiero być wydzielona), czy nawet dopuszczalne jest ustalenie rzeczywistej treści i woli kontrahentów w tym względzie w drodze wykładni. Jednakże nie zmienia to faktu, że zastosowanie tych mechanizmów i ustalenia w tym zakresie muszą doprowadzić do uzyskania zindywidualizowanej

rzeczy, musi być wiadome, o jaka konkretnie rzecz chodzi - wskazanie w umowie metody czy sposób ostatecznego ustalenia przedmiotu zamiany może dotyczyć jedynie uszczegółowienia i doprecyzowania jego cech (tak Sąd Apelacyjny w (...), I ACa 541/13).

W niniejszym przypadku taka sytuacja nie miała miejsca, gdyż strony w umowie nie wskazały cech ani okoliczności, które pozwoliłyby zindywidualizować miejsce parkingowe. Nie było też możliwe jego ustalenie w drodze badania zgodnego zamiaru stron,

w szczególności, że same strony w momencie zawierania umowy przedwstępnej używały jedynie określenia „miejsce postojowe w zachodniej części działki”, a więc dopiero miały

go poszukiwać i dojść do porozumienia, co do jego wyboru. Zgodnie z tezą sformułowaną przez Sąd Apelacyjny w (...) w sprawie I ACa 541/13 w drodze późniejszych uzgodnień możliwe jest jedynie doprecyzowanie szczegółów, nie zaś wybór i określenie samego przedmiotu (por. Wyrok Sądu Najwyższego, V CSK 163/09; Wyrok Sądu Apelacyjnego w (...)I ACa 914/99)

Wobec powyższego, zobowiązanie do zawarcia umowy jako sprzeczne z wymogami umowy przedwstępnej określonej w art. 389 k.c. musiało być uznane za nieważne. Umowa

ta również nie mogła stanowić podstawy do uznania jej – zgodnie z twierdzeniem strony powodowej – za inną umowę kształtowaną na zasadzie swobody umów zgodnie z art. 353¹ k.c., albowiem z uwagi na nieprecyzyjne oznaczenie przedmiotu umowy, bądź kryterium pozwalającego na jego określenie nie można było dokonać jej konwersji. W wyroku z dnia

29 grudnia 1981 r. w sprawie II CR 514/81 Sąd Najwyższy sformułował tezę, zgodnie z którą konwersja nieważnej czynności prawnej ma miejsce wtedy, kiedy nieważna czynność prawna równocześnie spełnia przesłanki wymagane dla ważności czynności prawnej innego rodzaju, jak np. w sprawie powołanej w rewizji - umowa przedwstępna nieważna ze względu na brak określenia terminu jej zawarcia, równocześnie spełnia przesłanki wymagane dla ważności umowy darowizny. W doktrynie podnosi się, że konwersja nieważnej czynności prawnej wchodzi w rachubę wówczas, gdy można przyjąć za prawdopodobne, że gdyby osoby dokonujące czynności nieważnej wiedziały o jej nieważności, to dokonałyby innej ważnej czynności.

W związku z powyższym, z uwagi na nieważność umowy przedwstępnej - skutkującej oddaleniem powództwa - stronie powodowej nie przysługuje roszczenie z tytułu niewykonania zobowiązania.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie określona została przez stronę powodową jako 500 zł, a więc zgodnie z obowiązującym w dniu wniesienia pozwu Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, minimalna stawka pełnomocnika wynosiła zgodnie z §6 pkt. 1 powyższego Rozporządzenia 60 zł. Sąd wziął pod uwagę stopień zawichości sprawy, a także czynności podejmowane przez pełnomocników w toku sprawy, uznając, iż czterokrotność stawki minimalnej wraz z opłatą od pełnomocnictwa będzie kwotą adekwatną do całokształtu pracy wykonanej przez pełnomocnika w niniejszym procesie.