

Sygn. akt I C 607/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Wioletta Sychniak

Protokolant: stażysta Aleksandra Sikora

po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. P. i R. B.

przeciwko U. W. i P. W.

o zapłatę

1. oddala powództwo;
2. zasądza na rzecz U. W. od M. P. i R. B. kwoty po 1800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;
3. zasądza na rzecz P. W. od M. P. i R. B. kwoty po 1800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 607/21

UZASADNIENIE

W pozwie z 3 sierpnia 2020 roku M. P. i R. B. wnieśli o zasądzenie solidarnie od U. W. i Z. W. kwoty 19 042,20 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od kwoty 11 918 złotych od dnia 14 lipca 2020 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 7124,20 złotych od dnia następnego po dniu doręczenia pozwanemu odpisu pozwu do dnia zapłaty

oraz kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przepisanych, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Powodowie wyjaśnili, że dochodzone roszczenie pozostaje w związku ze szkodą, którą ponieśli przez to, że liczyli na zawarcie umowy przyrzeczonej, tj. umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ulicy (...), którego właścicielami są Pozwani. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Pozwani powoływali się na nieprawdziwe, w ocenie Powodów, informacje jakoby Powodowie uzależnili zakup mieszkania od obniżenia ceny oraz na utratę zaufania do kontrahenta.

Szkoda, jaką Powodowie ponieśli licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej, opiewa na kwotę 19 042,20 złotych. Składają się na nią:

- 7147,20 złotych uiszczona z tytułu pokrycia opłat za przygotowanie i zawarcie umowy kredytu na zakup mieszkania, która nie została uzależniona od uruchomienia kredytu i jest naliczana po podpisaniu umowy kredytowej,
- 668 złotych zapłacone z tytułu pokrycia kosztów kontroli nieruchomości oraz sporządzenia operatu szacunkowego w dniu 4 lutego 2020 roku,
- 10 900 złotych poniesiona przez Powodów w związku z zakupem nowych mebli do przedmiotowego mieszkania,
- 350 złotych stanowiąca koszt pomocy prawnej udzielonej Powodom przed wszczęciem niniejszego postępowania.

Jako podstawę dochodzonego roszczenia strona powodowa wskazała art. 390 § 1 k.c.

/pozew k. 4 – 16/

W odpowiedzi na pozew U. W. i Z. W. wnieśli o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od Powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Strona pozwana przyznała, że Powodowie byli zainteresowani nabyciem stanowiącego własność pozwanych lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...). Strony nie zawarły umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, bo Powód odmówił uiszczenia zadatku. Pomimo ustalenia ceny sprzedaży i tego, które elementy wyposażenia lokalu zostaną przez Pozwanych zabrane, Powodowie przy każdym spotkaniu próbowali nakłaniać ich do zmiany dotychczasowych ustaleń i pozostawienia w lokalu jak najwięcej elementów jego wyposażenia. Ostatecznie strony ustaliły termin sprzedaży ww. lokalu na 30 czerwca 2020 roku. Doszło do spotkania stron 21 czerwca 2020 roku, podczas niego R. B. uzależnił zawarcie umowy sprzedaży od obniżenia uzgodnionej ceny o kwotę 2000 złotych, albo od pozostawienia przez Pozwanych w lokalu zmywarki. Pozwani nie zgodzili się na powyższe rozwiązanie. Następnie Pozwany zaproponował obniżenie ceny sprzedaży o kwotę 500 zł w celu dojścia transakcji do skutku. Strony nie doszły jednak do porozumienia a powód opuścił lokal pozwanych bez słowa. Tym samym, w ocenie Pozwanych, to Powodowie zrezygnowali z zawarcia umowy przyrzeczonej, a umowa przedwstępna została przez Powodów rozwiązana w dniu 21 czerwca 2020 roku. Zatem dalsze oferty nie były dla Pozwanych wiążące. W tej sytuacji roszczenie Powodów jest niezasadne. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, strona pozwana wskazywała, że odpowiedzialność odszkodowawcza z art. 390 § 1 k.c. ogranicza się do szkody, którą strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Składają na nią w szczególności: koszty zawarcia umowy przedwstępnej i koszty przygotowania do zawarcia umowy przyrzeczonej, zaś odpowiedzialność ta nie obejmuje uszczerbku z tytułu niewykonania umowy przyrzeczonej. Nadto Powódka nie poniosła szkody związanej z zawarciem umowy o kredyt, bowiem miała możliwość odstąpienia od tej umowy. ***/odpowieź na pozew k. 130 – 132/***

W piśmie z dnia 8 grudnia 2020 roku, stanowiącym replikę na odpowiedź na pozew, Powodowie popierali powództwo w niezmienionej formie. Zakwestionowali twierdzenia Pozwanych co do przyczyn nie zawarcia umowy sprzedaży. Podnieśli, że zamówili meble do konkretnego lokalu licząc, że umowa sprzedaży zostanie zawarta. Na wypadek uznania, że roszczenie z tytułu zakupu mebli nie znajduje oparcia w przepisach dotyczących tzw. ujemnego interesu umownego wskazano, że uprawnienie strony powodowej do dochodzenia odszkodowania z tego tytułu wynika z art. 415 k.c. Powodowie podnieśli również, że nie mogli wypowiedzieć zawartej umowy kredytowej w ciągu 14 dni od jej zawarcia, bowiem liczyli na zawarcie umowy sprzedaży. Pozwani przekazali im informacje o rezygnacji z zawarcia umowy sprzedaży 24 czerwca 2020 roku i był to 15 dzień od dnia podpisania umowy o kredyt.

/pismo procesowe z 8.12.2020 r. k. 144 – 148/

Na rozprawie w dniu 26 marca 2021 roku pełnomocnik Pozwanych wniósł o zawieszenie postępowania z uwagi na śmierć pozwanego Z. W.. Oświadczył, że nie kwestionuje wysokości kosztów poniesionych przez Powodów, wykazanych złożonymi do akt sprawy dokumentami, natomiast kwestionuje samą zasadę powództwa oraz związek kosztów z zawarciem umowy przyrzeczonej.

/protokół rozprawy k. 158 i 160 [00:01:54-00:05:46 i 00:13:33-00:17:08]/

Postanowieniem z 26 marca 2021 roku Sąd, na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c., zawiesił postępowanie w sprawie z dniem 17 stycznia 2021 roku wobec śmierci pozwanego Z. W.. Jednocześnie na podstawie art. 180 § 1 pkt 1 k.p.c. podjął zawieszono postępowanie z udziałem U. W. i P. W. jako następców prawnych zmarłego Z. W..

/postanowienie z 26.03.2021 roku k. 157/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. P. i R. B. w 2019 roku rozpoczęli poszukiwania dla siebie mieszkania na terenie Ł.. Spośród dostępnych ofert Powodów zainteresował lokal mieszkalny nr (...), położony w Ł. przy ulicy (...), którego właścicielami byli wówczas U. W. i Z. W..

/bezsporne, wydruk z księgi wieczystej k. 21-25/

U. W. i Z. W. wystawili lokal na sprzedaż za pośrednictwem biura nieruchomości, za kwotę 365 000 złotych. Byli zainteresowani sprzedażą mieszkania do końca kwietnia 2020 roku, bo zamierzali kupić dom od developera. Dom miał być oddany do końca marca 2020 roku. Pozwani wiedzieli, że ze strony dewelopera będzie opóźnienie i, że nie będą w stanie opuścić mieszkania w kwietniu 2020 roku. Byli jednak zainteresowani zawarciem umowy sprzedaży, bo pieniądze ze sprzedaży mieszkania zamierzali przeznaczyć na pokrycie ceny za zakup domu.

/zeznania pozwanej U. W. k. 176 – 177 i 197 [01:25:27-02:00:25]/

Powodowie za pośrednictwem pośrednika nieruchomości obejrżeli mieszkanie i nie zadeklarowali wówczas chęci kupna tego lokalu. Po tym spotkaniu U. W. zrezygnowała z usług biura ponieważ, właścicielka biura zrezygnowała z prowadzonej działalności.

/zeznania pozwanej U. W. k. 176 – 177 i 197 [01:25:27-02:00:25]/

W październiku i listopadzie 2019 roku R. B. kontaktował się z U. W. i zaproponował zakup mieszkania za cenę 355 000 złotych. Z uwagi na obowiązek zawodowe sprzedających, negocjacje nie zostały zakończone w 2019 roku.

/zeznania pozwanej U. W. k. 176 – 177 i 197 [01:25:27-02:00:25], wydruk wiadomości sms k. 26-32/

Negocjacje stron były prowadzone w styczniu 2020 roku. U. i Z. małż. W. zależało na zawarciu umowy przedwstępnej i uzyskaniu zadatku w wysokości 20 000 – 30 000 złotych. Powód proponował zadatek w wysokości 5000 złotych, na co nie zgodzili się kupujący. Strony nie uzgodniły wysokości zadatku. Małżonkowie W. nie zgodzili się również na zawarcie pisemnej umowy przedwstępnej bez wpłaty zadatku. Ostatecznie strony pozostały przy umowie ustnej, bo Powodowie zapewniali, że szybko wystąpią o kredyt, po jego otrzymaniu przystąpią do aktu, a termin opuszczenia mieszkania zostanie ustalony na 31 lipca 2020 roku.

Przedmiotem negocjacji stron było pozostawienie przez sprzedających niektórych elementów wyposażenia mieszkania. Mowa była o pozostawieniu mebli kuchennych w stałej zabudowie ze sprzętami AGD; stałej zabudowie meblowej w innych pomieszczeniach. Powodowie proponowali pozostawienie większej ilości mebli, w tym niektórych wolnostojących, ale Pozwani się na to nie zgodzili. Pozwani ze sprzętów AGD zamierzali zabrać zmywarkę. Ponieważ nie została sporządzona pisemna umowa przedwstępna, strony nie spisały swoich uzgodnień co do listy wyposażenia, które miało pozostać w mieszkaniu po jego sprzedaży Powodom.

Pomimo dokonania ustaleń odnośnie tego co w lokalu pozostanie, na kolejnych spotkaniach Powód dopytywał o możliwość pozostawienia w lokalu innych jeszcze przedmiotów.

/zeznania stron:

R. B. k. 174v-175v i 197 [00:02:37-01:01:23],

M. P. k. 175v -176 i 197 [01:01:23-01:23:27],

U. W. k. 176 – 177 i 197 [01:25:27-02:00:25]/

Strony ustaliły cenę mieszkania na kwotę 355 000 złotych. Umowa sprzedaży miała zostać zawarta na przełomie marca i kwietnia 2020 roku. **/bezsporne/**

Pozwani podjęli działania zmierzające do zawarcia umowy sprzedaży. Przekazali stosowne dokumenty do rzeczoznawcy majątkowego L. W. (1), na wskazany adres e- mail oraz do Powoda, w tym akt własności przedmiotowego lokalu, wypis z rejestru lokali i wypis z kartoteki budynków i zaświadczenie ze spółdzielni.

W dniu 4 lutego 2020 roku rzeczoznawca majątkowy L. W. (1) sporządził na zlecenie powodów operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego celem wyceny nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności kredytodawcy.

W związku ze sporządzeniem operatu powodowie ponieśli koszt w wysokości 500 zł. Powódka zapłaciła również 168 zł za kontrolę nieruchomości.

/wydruk korespondencji sms k. 31 – 32, wypis z rejestru gruntów k. 45, 46,

operat szacunkowy k. 47 – 78, potwierdzenie transakcji k. 96, 97

Nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego w kwietniu 2020 roku, bo Powodowie nie otrzymali kredytu na zakup mieszkania. Powód tłumaczył się trudnościami związanymi z uzyskaniem kredytu, a wynikającymi z obostrzeń związanych z pandemią covid-19.

Żadna ze stron nie chciała odstąpić od umowy przedwstępnej. Doszło do spotkania w kwietniu 2020 roku. Strony nie ustaliły wówczas nowej daty zawarcia aktu notarialnego; ustaliły, że nastąpi to do końca czerwca 2020 roku. Kwestia konkretnej daty była otwarta. Notariusza miał umówić Powód. Ustalono również potrzebę aktualizacji dokumentów które miały być złożone do notariusza.

/zeznania stron:

R. B. k. 174v-175v i 197 [00:02:37-01:01:23],

M. P. k. 175v -176 i 197 [01:01:23-01:23:27],

U. W. k. 176 – 177 i 197 [01:25:27-02:19:05]/

Powodowie umówili spotkanie u notariusza na dzień 30 czerwca 2020 roku na godzinę 16 i poinformowali Pozwaną i Z. W. o tym fakcie.

/wydruk wiadomości sms k. 36 – 37, zeznania stron:

R. B. k. 174v-175v i 197 [00:02:37-01:01:23],

U. W. k. 176 – 177 i 197 [01:25:27-02:19:05]/

Powodowie powzięli działania związane z zawarciem umowy kredytu, który miał zostać przeznaczony za zakup mieszkania oraz przeprowadzenie prac modernizacyjno – remontowych.

W dniu 9 czerwca 2020 roku M. P. zawarła z Bankiem (...) S.A. w W. umowę mieszkaniowego kredytu budowlano – hipotecznego nr (...). Na podstawie § 25 pkt 3 umowy kredytobiorcy przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy

w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy /przekazania kredytobiorcy podpisanego przez bank i przez kredytobiorcę egzemplarza umowy bez podania przyczyny/.

Zgodnie z § 6 umowy, kredyt miał być wykorzystany w transzach. Pierwsza transza w wysokości 303 000 zł miała zostać wypłacona do dnia 30 czerwca 2020 roku. Wypłata transzy miała nastąpić na pisemny wniosek kredytobiorcy po łącznym spełnieniu wszystkich warunków, to jest po złożeniu wniosku o wypłatę kredytu, uiszczenia przez kredytobiorcę opłaty za przygotowanie i zawarcie umowy (o ile opłata nie jest kredytowana), wniesienie wkładu własnego, ustanowienie prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu oraz po spełnieniu warunków dodatkowych z pkt 3 § 6 umowy.

W umowie określono termin ukończenia realizacji inwestycji na 30 sierpnia 2020 roku (§ 7 pkt. 3.1 umowy). Zmiana terminu wypłaty transzy nie wymagała aneksu do umowy, o ile nowy termin nie przekraczał terminu zakończenia inwestycji (§ 6 pkt. 1 umowy).

W okresie od 21 lipca 2020 r. do 4 marca 2021 roku Powódka na poczet powyższego kredytu wpłaciła 7312,86 złotych, w tym kwotę 7062,10 złotych tytułem całkowitej spłaty kredytu – odstąpienia od umowy.

/projekt umowy kredytu z załącznikami k. 74 – 95,

potwierdzenie przelewu k. 153, historia operacji k. 154,

zeznania Powodów:

R. B. k. 174v-175v i 197 [00:02:37-01:01:23],

M. P. k. 175v -176 i 197 [01:01:23-01:23:27]/

10 czerwca 2020 roku M. P. zamówiła meble w (...) J. J.. Przy zamówieniu wpłaciła gotówką zaliczkę w wysokości 10 260 złotych.

W dniu 20 czerwca 2020 roku M. P. zamówiła kanapę - narożnik lewy S. w salonie (...) S.A. W związku z zamówieniem zapłaciła zaliczkę w wysokości 300 złotych. Termin dostawy mebla określono na 3 sierpnia 2020 roku.

/zamówienie nr (...) – 1 z paragonem zaliczkowym k. 98 – 99, faktura Vat – zaliczka (...) k. 100, faktura proforma FP/01/06/2020 k. 101,

zeznania Powodów:

R. B. k. 174v-175v i 197 [00:02:37-01:01:23],

M. P. k. 175v -176 i 197 [01:01:23-01:23:27]/

Powódka zapisała swojego małoletniego syna S. T. do Szkoły Podstawowej nr (...) im. L. W. przy ulicy (...) na rok szkolny 2020/2021. Wskazano adres dziecka przy ul. (...) w Ł..

Powódka zapisując syna do ww. szkoły zapytała pozwaną czy może wskazać jako adres zamieszkania syna adres B. 25 m. 12. Pozwana i Z. W. wyrazili na to zgodę.

/zaświadczenie z dnia 27 lipca 2020 roku k. 111,

zeznania Powódki M. P. k. 175v -176 i 197 [01:01:23-01:23:27]/

W czerwcu 2020 roku strony omawiały ostatnie szczegóły dotyczące zawarcia umowy sprzedaży mieszkania. Ze strony Powodów była propozycja zawarcia umowy w czerwcu i zapłaty ceny w lipcu 2020 roku, po opuszczeniu mieszkania. Na to nie było zgody sprzedających.

Strony spotkały się w mieszkaniu będącym przedmiotem ich umowy w dniu 21 czerwca 2020 roku. Do spotkania doszło z inicjatywy Pozwanej i Z. W..

Na tym spotkaniu doszło do renegocjacji warunków umowy. Strony wróciły do rozmowy o wyposażeniu mieszkania, które miało w nim pozostać. Powodowie oczekiwali, że ze sprzętów AGD pozostanie zmywarka. Pozwana twierdziła, że ją zabierze. W tej sytuacji R. B. zażądał, bądź obniżenia ceny sprzedaży o kwotę 2000 złotych, bądź pozostawienia w mieszkaniu zmywarki.

Spotkanie przebiegało w nerwowej atmosferze. Powód mówił głośno, zdecydowanym tonem, w pozycji stojącej. U. W. odebrała jego zachowanie jako próbę narzucenia warunków umowy. Uczestnicy spotkania rozstali się bez dokonania ostatecznych ustaleń.

Po spotkaniu 21.06.2020 r. strony kontaktowały się ze sobą. Powodowie wyrażali gotowość zawarcia umowy za ustaloną cenę. R. B. spotkał się z U. W. i przeprosił za swoje zachowanie podczas spotkania z dnia 21 czerwca 2020 roku.

W dniu 25 czerwca 2020 roku powód wysłał pozwanej wiadomość sms z zapytaniem o to czy sprawa zawarcia umowy jest aktualna i ponowił propozycję zakupu lokalu po ustalonej cenie. W wiadomości sms z dnia 25 czerwca 2020 roku Pozwani poinformowali Powodów, że w związku z rozmową z 21 czerwca 2020 roku uznają, że dokonali rezygnacji z zakupu lokalu. W kolejnej wiadomości Pozwani wskazali, że dalsze negocjowanie przez nich ceny na etapie zawierania umowy uznają za niewłaściwe. Poinformowali też Powodów, że utracili do nich zaufanie i nie są zainteresowani dalszymi ofertami z ich strony.

/wydruk wiadomości sms k. 38-44,

zeznania stron:

R. B. k. 174v-175v i 197 [00:02:37-01:01:23],

M. P. k. 175v -176 i 197 [01:01:23-01:23:27],

U. W. k. 176 – 177 i 197 [01:25:27-02:19:05]/

Po zakończeniu kontaktów z Powodami, małżonkowie W. prowadzili rozmowy na temat sprzedaży mieszkania jeszcze z trzema innymi osobami, ale do sprzedaży lokalu nie doszło.

/zeznania pozwanej U. W. k. 176 – 177 i 197 [01:25:27-02:19:05]/

Pismem z dnia 6 lipca 2020 roku Powodowie, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wezwali U. W. i Z. W. do zapłaty kwoty 11 918 złotych tytułem naprawienia szkody w ramach negatywnego interesu umownego, w terminie 3 dni od daty doręczenia wezwania na wskazany rachunek bankowy lub też podjęcia we wskazanym terminie rokowań, celem polubownego rozwiązania niniejszego sporu, w tym w szczególności poczynienia ustaleń w przedmiocie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.

U. W. i Z. W. odebrali wezwanie w dniu 8 lipca 2020 roku.

W związku ze skorzystaniem z pomocy prawnej udzielonej na etapie przedsądowym przez adwokata A. W. powodowie ponieśli koszt w wysokości 350 zł.

/wezwanie do zapłaty z dnia 6 lipca 2020 roku k. 103 – 106,

potwierdzenie nadania k. 107,

wydruk ze strony poczty polskiej k. 108, 108 odw.,

faktura Vat nr (...) k. 102/

W odpowiedzi na wezwanie U. W. i Z. W., reprezentowani przez adwokata, uznali żądanie zapłaty na rzecz Powodów jakiegokolwiek kwoty w ramach ujemnego interesu umownego, w związku z umową przedwstępną sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, za oczywiście bezzasadne, a żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej jako bezpodstawne.

/odpowiedź na wezwanie k. 109 – 110/

2 października 2020 roku U. W. i Z. W. darowali swojemu synowi P. W., na jego prośbę, udział 1/5 części we współwłasności przedmiotowego mieszkania.

P. W. wystąpił do rodziców z tą prośbą, ponieważ będąc lekarzem wojskowym, chciał otrzymać przydział do szpitala wojskowego się w centralnej Polsce. W Ł. nie ma szpitala wojskowego, najbliższy jest w W.. Decyzje co do specjalizacji i przydziałów w szpitalach miały zapadać w połowie grudnia 2020 roku.

/zeznania pozwanych:

U. W. k. 176 – 177 i 197 [01:25:27-02:00:25],

P. W. k. 195v i 197 [07:08:37-00:22:50]/

W dniu 15 czerwca 2020 roku Pozwana została poinformowana przez developera o możliwości zawarcia umowy sprzedaży domu. Umowa została podpisana dopiero w listopadzie 2020 roku, bo małżonkowie W. nie sprzedali mieszkania przy ulicy (...) i - nie mając wystarczającej sumy pieniędzy na zakup domu - musieli wystąpić o kredyt na sfinansowanie jego zakupu.

/zeznania pozwanej U. W. k. 176 – 177 i 197 [01:25:27-02:19:05]/

Pozwana dowiedziała się o wyznaczeniu spotkania u notariusza przed dniem 21 czerwca 2020 roku. Pozwana wiedziała jakie dokumenty ma przynieść do notariusza; nie gromadziła ich wcześniej, bo była pewna, że uzyska je od ręki. Tym zajmował się Z. W., który zapewnił żonę, że dowiadywał się i nie ma problemów z szybkim uzyskaniem tego typu dokumentów. Pozwani zamierzali zgromadzić wymagane dokumenty w ostatnim tygodniu przed wizytą u notariusza.

/zeznania pozwanej U. W. k. 176 – 177 i 197 [01:25:27-02:19:05]/

W okresie od 17 do 30 czerwca 2020 roku, w związku z zagrożeniem (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) była zamknięta dla interesantów. Możliwe były jednak liczne formy kontaktu ze Spółdzielnią, to jest poprzez rozmowę z pracownikami Spółdzielni poprzez domofon zamontowany przy wejściu do siedziby Spółdzielni, kontakt osobisty celem załatwienia konkretnych spraw w wyznaczonym do tego pomieszczeniu, kontakt telefoniczny, kontakt mailowy, korespondencję pocztową, skrzynkę na korespondencję umiejscowioną przy wejściu do siedziby Spółdzielni. Ponadto Dział Naliczeń Czynszów obsługiwał interesantów codziennie przez okno zlokalizowane na parterze przy wejściu do budynku Spółdzielni. Zaświadczenia potwierdzające brak zaległości z tytułu opłat czynszowych były wydawane tego samego dnia, w kolejnym dniu lub w terminie uzgodnionym z interesantem. Jeżeli występowały zaległości czynszowe zaświadczenie było wydawane niezwłocznie po uzyskaniu przez Spółdzielnię informacji o spłacie zadłużenia.

/pismo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. k. 186/

W (...) Ośrodku Geodezji, w związku z zagrożeniem C. – 19, na podstawie zarządzenia Dyrektora (...) Ośrodka Geodezji i administratora budynku nr (...) z dnia 18 czerwca 2020 roku zostały wprowadzone ograniczenia w działalności Ośrodka, ale nie dotyczyły one wydawania wypisów z rejestru gruntów dla właścicieli, przy stanowiskach bezpośredniej obsługi interesantów. Bezpośrednia obsługa interesantów w sprawach dotyczących zamówień i wydawania: wypisów, wyrysów i informacji z ewidencji gruntów i budynków map ewidencyjnych i map zasadniczych,

zgłaszania zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, obsługi prac geodezyjnych odbywała się w Sali obsługi klienta, gdzie wypisy właścicielom wydawane były na bieżąco. Wydłużył się natomiast czas realizacji wniosku złożonego pisemnie o okres kwarantanny na złożone dokumenty. W praktyce średni czas realizacji pisemnie złożonego wniosku o wypis z rejestru gruntów wynosił do 15 dni.

/pismo (...) Ośrodka Geodezji k. 188/

Na podstawie Zarządzenia nr (...) Starosty (...) Wschodniego z dnia 18 czerwca 2020 roku w sprawie ograniczenia wykonywania zadań przez Starostwo Powiatowe w Ł. w związku z wystąpieniem stanu epidemii, wykonywanie zadań przez Starostwo Powiatowe w Ł., polegających na wykonywaniu zadań niezbędnych do zapewnienia pomocy obywatelom, do których zaliczano sprawy z zakresu geodezji i kartografii, w tym dotyczące prac geodezyjnych i kartograficznych, ewidencji gruntów i budynków, koordynacji stosowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu podlegało ograniczeniu w ten sposób, że interesant w powyższych sprawach mógł być obsłużony bezpośrednio w siedzibie Starostwa w wyznaczonej strefie obsługi, po uprzednim umówieniu się telefonicznie lub mailowo. Po rozpatrzeniu sprawy pracownik właściwego wydziału miał kontaktować się telefonicznie w celu odbioru dokumentów podając datę i godzinę ich odbioru.

/zarządzenie Starosty (...) Wschodniego z 18.06.2020 r. k. 192 – 194/

W dniu 17 stycznia 2021 roku w Ł. zmarł Z. W..

Spadek po nim na podstawie ustawy nabyli żona U. W. oraz syn P. W. po 1/2 części każde z nich.

/akt poświadczenia dziedziczenia k. 155, akt zgonu k. 156/

Powyższe ustalenia faktyczne Sąd poczynił w oparciu o dowody zaferowane przez strony. Istotne znaczenie miały zeznania stron, które stanowiły główne źródło informacji o przebiegu negocjacji i warunkach umowy przedwstępnej, ponieważ strony nie sporządziły umowy pisemnej.

Zeznania stron w części były ze sobą zgodne, dotyczy to m.in. przyczyn, dla których strony nie zawarły na piśmie umowy przedwstępnej oraz przyczyn, dla których nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej w pierwszym uzgodnionym terminie, tj. na przełomie marca i kwietnia 2020 roku. Co do szeregu okoliczności strony złożyły jednak zeznania sprzeczne ze sobą.

R. B. zeznał, że negocjacje stron toczyły się w październiku i listopadzie 2019 roku. Natomiast U. W. zeznała, że w końcu 2019 roku strony jedynie ustaliły, że powrócą do rozmów na początku kolejnego roku. Z przedstawionych wydruków sms wynika, że faktycznie strony kontaktowały się już w październiku 2019 roku, ale negocjacje przeciągnęły się do stycznia 2020 roku. Obie strony zgodnie twierdziły, że nie doszło do ustalenia wysokości zadatku, którego oczekiwali sprzedający na poziomie 20 000 – 30 000 złotych. Powód potwierdził, że nie chciał płacić tak dużego zadatku, zaś sprzedający nie chcieli przyjąć kwoty przez niego proponowanej, kilkakrotnie niższej. W tym kontekście bardziej przekonują zeznania U. W., że ona i mąż przystali na formę ustną umowy przedwstępnej, bo umowa przyrzeczona miała być zawarta w krótkim czasie. Skoro pieniądze ze sprzedaży mieszkania miały im posłużyć do sfinansowania zakupu domu, perspektywa szybkiego sfinalizowania sprzedaży mieszkania mogła ich przekonać do rezygnacji z zadatku i pisemnej umowy przedwstępnej. Gdyby istotne warunki sprzedaży mieszkania zostały ustalone już w listopadzie 2019 roku, to ten czas byłby znacznie dłuższy, przez co sprzedający zapewne obstawaliby przy wymaganiu zadatku. Biorąc pod uwagę, że sprzedający z tego zadatku zrezygnowali, to bardziej przekonuje, że wynegocjowane warunki umowy sprzedaży były po ich myśli, tzn. że strony uzgodniły, że sprzedaż mieszkania będzie w kwietniu, ale przeprowadzka Pozwanych – dopiero latem 2020 roku. Związanie umową przedwstępną z kontrahentami, którzy nie chcieli dać zadatku i zamierzali zakup sfinansować z kredytu było dla sprzedających ryzykowne. Gdyby kupujący się z umowy wycofali (np. w sytuacji, gdyby nie uzyskali kredytu), to sprzedający nie tylko nie otrzymaliby ceny mieszkania na czas, ale nawet nie mieliby rekompensaty w postaci zadatku, który mogliby zatrzymać. Zatem bardziej przekonuje wersja Pozwanej, z której wynika, że sprzedający przystępując do negocjacji wiedzieli o opóźnieniu dewelopera i o

tym, że nie będą w stanie wyprowadzić się z mieszkania w kwietniu 2020 roku. Mieli tym samym więcej czasu na zebranie pieniędzy na cenę kupowanego przez siebie domu, a zgoda kupujących na opróżnienie mieszkania w kilka miesięcy po zawarciu umowy sprzedaży była atrakcyjna.

W tym kontekście Sąd zwrócił uwagę na okoliczność wskazywaną przez pozwaną U. W., której Powodowie wprost nie zaprzeczyli. Mianowicie Pozwana zeznała, że w czerwcu 2020 roku ponownie był omawiany termin uiszczenia ceny przez kupujących. Wówczas kupujący sprecyzowali, że zapłata ceny nastąpi po zawarciu umowy i opuszczeniu mieszkania. Tej propozycji nie akceptowali sprzedający. Zeznania Pozwanej w tej części są wiarygodne, ponieważ analiza zapisów zawartych w projekcie umowy kredytowej wskazuje, że jakkolwiek termin wypłaty pierwszej transzy kredytu oznaczono na 30 czerwca 2020 roku, to w praktyce nie było możliwości uruchomienia kredytu w tej dacie. Termin podpisania aktu notarialnego został umówiony na 30 czerwca 2020 roku, a zgodnie z § 6 umowy kredytowej, uruchomienie kredytu możliwe było po wykonaniu wskazanych tam czynności, w tym: przedstawieniu aktu notarialnego zawierającego umowę sprzedaży, wpływu do właściwego sądu wieczystoksięgowego wniosku o wpis hipoteki na rzecz banku. Skoro umowa miała być zawarta 30 czerwca 2020 roku, to praktycznie uruchomienie pierwszej transzy kredytu i zapłata ceny za mieszkanie w tym samym dniu nie były możliwe. Jeżeli sprzedający liczyli na otrzymanie ceny w dniu zawarcia umowy, to zrozumiałe było ich żądanie spotkania przed wyznaczonym terminem u notariusza i zdenerwowanie, opisywane przez Powodów. Obie strony relacjonowały przebieg spotkania w taki sam sposób: jako przebiegającego w nerwowej, napiętej atmosferze. Nie ulega wątpliwości, że zachowanie Powoda zostało negatywnie odebrane przez Pozwaną. Potwierdza to wymiana sms pomiędzy stronami. Wiadomości sms potwierdzają również, że Powodowie starali się sytuację załagodzić, a stanowisko sprzedających uległo usztywnieniu. Skoro tak, to musiały być ku temu powody.

Przebieg spotkania, relacjonowany przez U. W. jest bardziej wiarygodny niż zeznania Powodów.

Powodowie ze swojej strony deklarowali zainteresowanie i determinację w zakupie mieszkania od małżonków W., tłumacząc je atrakcyjnością lokalu oraz sprecyzowanymi planami życiowymi, m.in. dotyczącymi rozpoczęcia nauki szkolnej przez ich dziecko. Z tym deklaracjami w sprzeczności pozostają inne okoliczności. Wprawdzie negocjacje trwały w październiku i listopadzie 2019 roku, ale dokumenty pozwalające im na złożenie wniosku o kredyt uzyskali dopiero w połowie lutego 2020 roku i nie naciskali na ich wcześniejsze przekazanie. Niewątpliwie pierwotnie umówiony termin sprzedaży mieszkania nie został dotrzymany z przyczyn leżących po stronie Powodów. Gdyby jednak dopiero wówczas dowiedzieli się, że kupujący nie są gotowi opuścić mieszkania zaraz po sprzedaży, to ich zgoda na przedłużenie sfinalizowania sprzedaży i opuszczeniu mieszkania przez kupujących pozostaje w sprzeczności z deklaracjami o tym, że chcieli mieć odpowiednią ilość czasu na remont i przeprowadzkę. Niewątpliwie w kwietniu 2020 roku Powodowie nie ponieśli żadnych kosztów wynikłych z zamawiania mebli. Zeznania Powoda w tej części pozostają w oczywistej sprzeczności z przedłożonymi dokumentami i zeznaniami powódki M. P.. W kwietniu 2020 roku strony nie ustaliły wiążącego terminu zawarcia umowy sprzedaży. Powodowie poprzestali na zapewnieniach sprzedających, że postarają się przyspieszyć przeprowadzkę, a umowa zostanie zawarta do końca czerwca 2020 roku. To znaczy, że nie „spieszyło się” im tak bardzo, jak to przedstawiają.

Niewątpliwie zawarcie umowy kredytowej stawiało Powodów w trudniejszej sytuacji niż małżonków W.. Podpisując umowę, Powódka zaciągnęła zobowiązanie wobec banku. Jednak tłumaczenia Powodów co do przyczyn wycofania się sprzedających z umowy nie przekonują. Powodowie starali się przekonać Sąd, że ich kontrahenci szukali pretekstu, by z umowy się wycofać. Nie podali jednak żadnego konkretnego zachowania sprzedających, które by jednoznacznie na taki zamiar wskazywało. Powodowie podkreślali, że Pozwana nie była zadowolona z ustalonej ceny mieszkania, jednak przyznali, że małżonkowie W. nie próbowali renegecować ustalonej ceny. Z relacji Powodów nie wynika, ani po co strony spotkały się 21 czerwca 2020 roku, ani jaka była przyczyna ich poróżnienia się. Niewątpliwie spotkanie nie było udane, strony były zdenerwowane, sytuacja napięta. Jednak tylko z zeznań U. W. wynika konkretna przyczyna. O tym, że to Powód próbował ponownie negocjować cenę mieszkania przekonuje Sąd to, że już po spotkaniu z 21.06.2020 r. Powodowie dopytywali o zawarcie umowy sprzedaży i w swoich wiadomościach sms potwierdzali gotowość zapłaty umówionej wcześniej ceny. Gdyby w trakcie rozmowy nie było sytuacji, w której Powód zaproponował inną cenę, to nie wiadomo po co miałby później potwierdzać swoją gotowość zapłaty sumy wcześniej ustalonej. Sytuacja, w której nie

doszło do sprzedaży mieszkania za kwotę przekraczającą 350 000 złotych z powodu różnic zdań co do pozostawienia (lub nie) używanego urządzenia (...) wydaje się kuriozalna. Jednak biorąc pod uwagę, że strony nie spisały umowy przedwstępnej i w sposób wiążący nie ustaliły już na początku wszystkich istotnych dla nich warunków sprzedaży, mogło dojść do sytuacji, gdy tuż przed umówionym terminem zawarcia umowy przyrzeczonej pojawiły się rozbieżności co do szczegółów umowy.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Roszczenie objęte pozwem strona powodowa wywodzi z treści umowy przedwstępnej, zawartej w styczniu 2020 roku z U. W. i Z. W., obejmującej zobowiązanie małżonków W. do zbycia na rzecz Powodów własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Umowa ta przybrała postać umowy ustnej.

Strona pozwana poddała w wątpliwość, by zawarta pomiędzy stronami umowa spełniała warunki umowy przedwstępnej.

Stosownie do 389 k.c. przez umowę przedwstępną jedna ze stron lub obie mogą zobowiązać się do zawarcia oznaczonej umowy; umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

W ocenie Sądu ustna umowa, zawarta z jednej strony pomiędzy M. P. i R. B. a U. i Z. małż. W. z drugiej strony, była umową przedwstępną. Spełniania ona wymagania określone w art. 389 k.c. Mianowicie przedmiotem tej umowy było zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej – umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego za oznaczona cenę 355 000 złotych. Określone zostały istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. W styczniu 2020 roku strony określiły również termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży w umówionym terminie, ale strony zgodnie umówiły się na termin późniejszy. Wprawdzie nie został on sprecyzowany przez wskazanie oznaczonej daty, ale strony określiły maksymalny termin, do którego miała zostać zawarta umowa przyrzeczona. Spełniał on wymagania z art. 389 k.c. Określenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest konieczne, w braku umówionego terminu, zastosowanie ma regulacja z art. 389 § 2 k.c.

Dla ważności umowy przedwstępnej, nawet takiej, która dotyczy przeniesienia własności nieruchomości, nie jest wymagana żadna forma szczególna, może być ona zawarta w dowolnej formie. Nie obowiązuje forma aktu notarialnego, bowiem ustawa nie zastrzega dla tej czynności żadnej z wymienionych w przepisach form. Niezachowanie dla umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości formy aktu notarialnego ma znaczenie jedynie dla dopuszczalności dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej, a nie dla kwestii ważności samej umowy przedwstępnej.

Zgodnie z dyspozycją art. 390 § 1 k.c. 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. Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.). Zatem jeśli uprawniony nie może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej chociażby z powodu niezachowania formy czynności prawnej umowy przedwstępnej wymaganej dla umowy przyrzeczonej, ma prawo dochodzić odszkodowania, czyli naprawienia szkody, jaką poniósł wskutek tego, że do zawarcia takiej czynności prawnej nie doszło.

W realiach rozpoznawanej sprawy, strony nie zawarły umowy przedwstępnej w formie zastrzeżonej dla umowy przyrzeczonej, dlatego nie przysługiwało im roszczenie z art. 389 § 2 k.c. o zawarcie umowy przyrzeczonej. Mogły natomiast – co do zasady – realizować uprawnienie art. 390 § 1 k.c. naprawienia szkody, którą poniosły przez to, że liczyły na zawarcie umowy przyrzeczonej.

W orzecznictwie i doktrynie dominuje pogląd, zgodnie z którym komentowany przepis nie określa w sposób samoistny przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej; przesłanki te zostały bowiem oznaczone w przepisach art. 471 k.c. i następnych (por. wyr. SN z 5.12.2006 r., II CSK 274/06, Legalis; podobnie: M. Krajewski, w: System PrPryw, t. 5, 2019, s. 964 i n., Nb 126; C. Żuławska, w: Gudowski, Komentarz, t. III, cz. 1, 2013, art. 390, Nb 1; W. Popiołek,

w: Pietrzykowski, Komentarz, t. I, art. 390, Nb 3; P. Machnikowski, 2020, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz, 2019, art. 390, Nb 14; a także M. Kaliński, Odszkodowanie, s. 30 i n.). W świetle wspomnianych przepisów ogólnych, dłużnik z umowy przedwstępnej, który nie uczynił zadość obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, może uwolnić się od odpowiedzialności odszkodowawczej jedynie wówczas, gdy wykaże, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności. Przesłankami roszczenia odszkodowawczego z art. 390 § 1 k.c. są: uchylanie się przez stronę zobowiązaną do zawarcia umowy przyrzeczonej od (terminowego) wykonania ciężącego na niej obowiązku (co jest w istocie niewykonaniem, względnie nienależytym wykonaniem zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej), szkoda oraz związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem (nienależytym wykonaniem) zobowiązania a powstałą szkodą.

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, Głosa 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). Dla ustalenia zakresu obowiązku odszkodowawczego wynikającego z art. 390 § 1 k.c. należy przeprowadzić hipotetyczne rozumowanie, które polega na porównaniu stanu majątku poszkodowanego powstałego na skutek wdania się w umowę, ze stanem, jaki istniałby, gdyby poszkodowany w umowę się nie wdał (por. M. Krajewski, w: System PrPryw, t. 5, 2019, s. 966 i n., Nb 129). Badaniu podlega to, jak przedstawiałby się majątek poszkodowanego, gdyby nie doszło do zawarcia umowy przedwstępnej i podjęcia kroków w zaufaniu do zawarcia – ale nie wykonania – umowy przyrzeczonej (por. M. Kaliński, Konsekwencje, s. 56).

Rozważenia wymagają rodzaje szkód mogących podlegać naprawieniu w ramach odpowiedzialności z art. 390 § 1 k.c. Zachowanie zobowiązanego polega tu na tym, że zawierając umowę przedwstępną, wywołał u uprawnionego oczekiwania co do tego, że umowa przyrzeczona będzie zawarta. Z punktu widzenia uprawnionego (poszkodowanego) mogą się z tym wiązać trzy rodzaje następstw. Pierwszy polega na tym, że podjął on działania zmierzające do zawarcia umowy przyrzeczonej, która jednak nie została zawarta, a więc działania, które okazały się nieefektywne. Drugi rodzaj następstw to działania polegające na przygotowaniu się do wykonania umowy, która miała być zawarta. Trzecia kategoria polega na tym, że planowana umowa nie została wykonana. Zgoda panuje co do tego, że tę trzecią kategorię art. 390 § 1 k.c. wyłącza z zakresu odszkodowania; takie właśnie znaczenie nadaje się użytemu w tym przepisie sformułowaniu. Istotne są natomiast dwie pierwsze postacie negatywnych następstw.

Odszkodowanie w ramach tzw. ujemnego interesu umownego obejmuje zatem 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 niezbędnymi (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. Sąd przychylił 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). Gdy chodzi o pierwszą kategorię wydatków i nakładów (tj. koszty, które strona jest zobowiązana ponieść na podstawie umowy przedwstępnej), na uwagę zasługuje tu wyr. SN z 5.12.2006 r. (II CSK 274/06, Legalis), w którym stwierdzono, iż odszkodowanie w ramach tzw. ujemnego interesu umownego obejmuje straty wynikłe z niedojścia umowy do skutku, na które składają się koszty zawarcia umowy, wydatki i zbędne nakłady podjęte w związku z własnym świadczeniem (podobnie: C. Żuławska, w: Gudowski, Komentarz, t. III, cz. 1, 2013, art. 390, Nb 2). 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 Sądu Najwyższego, wyłączone są natomiast te, które pozostają w związku z realizacją samej umowy przyrzeczonej. W istocie więc, w drugim z przywołanych orzeczeń, Sąd Najwyższy zanegował możliwość dochodzenia w ramach ujemnego interesu umownego wydatków poniesionych przez wierzyciela dobrowolnie. Pogląd ten nie nasuwa, na gruncie art. 390 § 1 k.c. żadnych zastrzeżeń.

Powyższe nie oznacza jednak, że strony są zmuszone poprzestać – w każdym wypadku – na odszkodowaniu mieszczącym się w wyżej określonych granicach. W komentowanym przepisie ustawodawca zezwala przecież na odmienne ustalenie zakresu odszkodowania należnego z tytułu niewykonania zobowiązania z umowy przedwstępnej, w tym na przyjęcie odszkodowania wyższego – w granicach tzw. dodatniego interesu umownego. Objęcie zakresem odszkodowania wydatków poniesionych przez wierzyciela dobrowolnie, w zaufaniu do wykonania umowy przyrzeczonej, wymaga jednak wyraźnego zastrzeżenia stron w treści umowy przedwstępnej. O zamieszczenie przedmiotowego zastrzeżenia w umowie przedwstępnej powinna także zabiegać strona zobowiązana do poniesienia określonych wydatków i nakładów jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Praktykę taką należy zalecać zarówno w sytuacji, gdy obowiązek poniesienia ww. kosztów wynika wprost z odpowiednich postanowień umowy przedwstępnej, jak i (zwłaszcza) w przypadku, gdy umowa ta generuje określone obowiązki (związane z przygotowaniem do wykonania umowy przyrzeczonej) w dorozumiany sposób.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy: w niniejszej sprawie na Powodach spoczywał ciężar udowodnienia, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie sprzedających oraz, że w związku z tym ponieśli szkodę i jej wysokość.

W ocenie Sądu ustalony w sprawie stan faktyczny nie daje podstawy do stwierdzenia, że nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży mieszkania wyłącznie z przyczyn leżących po stronie małżonków W.. Niewątpliwie po spotkaniu z 21 czerwca 2020 roku Powodowie byli gotowi zawrzeć umowę sprzedaży za cenę ustaloną w styczniu 2020 roku. Jednak przyczyną odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej przez sprzedających było zachowanie Powoda, który na tydzień przed umówionym terminem aktu notarialnego próbował renegecować cenę.

Jednak nawet przy odmiennej ocenie ustalonych okoliczności (a zatem przy przyjęciu, że do umowy nie doszło wyłącznie z przyczyn leżących po stronie małżonków W.), nie ma podstaw do uwzględnienia powództwa. Roszczenie Powodów nie mieści się bowiem w granicach ujemnego interesu umownego. Koszty, na których poniesienie wskazywali Powodowie nie zostały poniesione w związku z zawarciem umowy przedwstępnej. Są one, bądź wynikiem działań nakierowanych na wykonanie umowy przyrzeczonej, bądź w ogóle nie pozostają w związku z zawarciem umowy przedwstępnej, ani następnie umowy przyrzeczonej. Koszty wynikłe z ubiegania się o uzyskanie kredytu bankowego (czyli koszty kontroli nieruchomości, koszty operatu szacunkowego i prowizji od kredytu) są związane z działaniami podejmowanymi w celu realizacji umowy przyrzeczonej – umowy sprzedaży (wykonaniem zobowiązania kupującego w postaci zapłaty ceny). Bez związku z zawieraniem umowy przedwstępnej pozostają zaliczki za meble. Kupowanie i zamawianie mebli nie było związane, ani z zawarciem umowy przedwstępnej, ani umowy przyrzeczonej. Podobnie ocenić należy wydatek na pomoc prawną – został on poczyniony po terminie, w którym miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pomoc prawna nie dotyczyła przygotowania ani umowy przedwstępnej, ani umowy

przrzeczonej. Natomiast strony nie rozszerzyły swojej odpowiedzialności w granicach tzw. dodatniego interesu umownego, dlatego nie wchodzi w grę odpowiedzialność oparta na art. 390 § 1 k.c.

Jako alternatywną podstawę odpowiedzialności Pozwanych, strona powodowa wskazała art. 415 k.c.

Przesłankami odpowiedzialności w świetle art. 415 k.c. są: zaistnienie zdarzenia szkodzącego (czynu niedozwolonego), wystąpienie szkody, zaistnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zdarzeniem szkodzącym a szkodą, bezprawność zachowania sprawcy czynu niedozwolonego oraz wina sprawcy takiego zdarzenia. Podstawową przesłanką odpowiedzialności deliktowej za czyn własny jest bezprawność zachowania sprawcy. W świetle stanowiska judykatury bezprawne jest zachowanie sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym, przez który rozumie się nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej, jak również nakazy i zakazy wynikające z norm moralnych i obyczajowych, czyli zasad współżycia społecznego (por. wyrok SN z dnia 21 maja 2015 r., IV CSK 539/14). Bezprawność jest kategorią obiektywną (obiektywna nieprawidłowość postępowania). Czyn będzie cechował się bezprawnością, jeżeli będzie sprzeczny przede wszystkim z obowiązującym prawem. Nie chodzi tu wyłącznie o sprzeczność z normami prawa cywilnego, ale o sprzeczność z normami prawa pozytywnego bez względu na ich źródła czy przyporządkowanie do określonej gałęzi prawa. Normy te muszą mieć charakter abstrakcyjny, nakładając powszechny obowiązek określonego zachowania, a więc nakazując lub zakazując generalnie oznaczonym podmiotom określonych zachowań w określonych sytuacjach (por. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 353-626. Wyd. 2, Warszawa 2019). Bezprawne może być zatem zachowanie, przez które sprawca szkody nie zastosował się do określonego nakazu czy postąpił wbrew zakazowi wynikającemu z przepisów prawa, ale też kiedy jego zachowanie, choć nie narusza żadnej normy prawnej, przekracza potrzebę ostrożności wymaganą przez zasady współżycia między ludźmi. Uzasadnione jest zatem stwierdzenie, iż bezprawność w rozumieniu reżimu deliktowego jest efektem ogólnego, normatywnego zakazu, skutecznego erga omnes, niewyrządzania sobie nawzajem szkody (por. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 9, Warszawa 2019). W doktrynie i judykaturze podkreśla się, że miarę winy wyznacza wzorzec starannego działania, konstruowany w oparciu o dyspozycję art. 355 k.c. (stosowanego wprost lub odpowiednio), co ostatecznie przy stawianiu zarzutu sprowadza się do stwierdzenia, że sprawca w danych okolicznościach powinien był i mógł zachować się w taki sposób, by nie doszło do wyrządzenia szkody. Ocena działania i zachowania podmiotu odpowiedzialnego wymaga odniesienia do modelu starannego działania, który kształtowany jest przez przepisy prawa, zasady współżycia społecznego, zwyczaje, zasady wykonywania zawodu, uprawiania sportu itp., przy czym konieczna jest indywidualizacja tego modelu, kiedy sprawca podejmuje działania wymagające szczególnych kwalifikacji zawodowych (por. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 9, Warszawa 2019). Zgodnie z dominującym poglądem doktryny i orzecznictwa (np. uzasadnienie uchw. SN (IC) z 15 lutego 1971 r., III CZP 33/70), sformułowana w art. 355 k.c. definicja należytej staranności ma zastosowanie także w dziedzinie odpowiedzialności za czyny niedozwolone.

W ocenie Sądu, w realiach rozpoznawanej sprawy, nie wchodzi w grę odpowiedzialność Pozwanych na podstawie art. 415 k.c. Przyjmując, że do zawarcia umowy przrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie sprzedających, to zachowaniu temu nie można przypisać bezprawności. Co do zasady możliwy jest zbieg odpowiedzialności kontraktowej i deliktowej. Jednak w ocenie Sądu nie ma przekonujących argumentów prawnych, by odmowę zawarcia umowy przrzeczonej - sprzedaży lokalu – potraktować jako delikt. Na właścicielu nie ciąży obowiązek zbycia swojej rzeczy, taka odmowa nie jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami. Wprawdzie obowiązuje zasada, że umów należy dotrzymywać, ale szkoda wynikła z niewykonania lub nienależytego wykonania umowy podlega wyrównaniu w reżimie kontraktowym. Odmowa zawarcia umowy nie stanowi czynu niedozwolonego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo jako nieuzasadnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Zgodnie z art. 105 § 1 k.p.c., współuczestnicy sporu zwracają koszty procesu w częściach równych.

Każdy z pozwanych – jako strona wygrywająca proces – ma prawo do zwrotu pełnych kosztów. Składają się na nie koszty zastępstwa prawnego w kwotach po 3600 zł (ustalone zgodnie z § 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokacie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).