

Sygn. akt I C 1088/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 marca 2020 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Lidia Grzelak

Protokolant st. sekr. sąd. Jolanta Dziki

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2020 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. C. (1)

przeciwko G. B.

o zapłatę 14850,00 zł

I powództwo oddala;

II zasądza od powoda B. C. (1) na rzecz pozwanej G. B. kwotę 3617,00 zł ( trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych ) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sędzia Lidia Grzelak

Sygn. akt I C 1088/19

## UZASADNIENIE

W dniu 16 lipca 2019 r. powód B. C. (1) wniósł do Sądu Rejonowego w Ciechanowie pozew, wnosząc o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej G. B. kwoty 14850,00 zł, z tym że kwoty 14235,00 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 7 maja 2019 do dnia zapłaty. Ponadto powód wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwana G. B. wносиła o oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W październiku 2018 r. B. C. (1) i G. B. zawarli ustną umowę przedwstępną najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ul. (...). Lokal znajduje się w budynku gospodarczym, obok, na tej samej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, w którym G. B. zamieszkuje. Nieruchomość jest ogrodzona. W lokalu użytkowym wcześniej znajdował się sklep mięsny ( bezsporne ).

B. C. (1) i G. B. uzgodnili, że umowa będzie obowiązywała od kwietnia 2019 r. Strony uzgodniły wysokość czynszu na 1500,00 zł miesięcznie oraz okres trwania umowy na trzy lata. B. C. (1) zamierzał sprzedawać alkohol w lokalu. Poinformował o tym G. B. na początku kwietnia 2019 r., na kilka dni przed udostępnieniem jej projektu umowy najmu.

G. B. nie wyrażała zgody na sprzedaż alkoholu, gdyż lokal znajduje się na tej samej posesji, na której zamieszkuje ( zeznania powoda B. C. (1) k. 40 – 41, zeznania pozwanej G. B. k. 41 - 42 ).

K. C. pobrała z Urzędu Gminy G. wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego G.. Koszt udostępnienia dokumentacji wyniósł 90,00 zł ( pokwitowanie k. 10, projekt budowlany koperta k. 17 ).

B. C. (1) zlecił w styczniu 2019 r. T. P. wykonanie projektu adaptacji lokalu na użytkowy lokal gastronomiczny z przeznaczeniem na bar kebab. Projekt uzgadniany był z technologiem żywności Z. T.. B. C. (1) za wykonanie projektu zapłacił w dniu 27 kwietnia 2019 r. T. P. wynagrodzenie w wysokości 14145,00 zł ( faktura k. 9, projekt budowlany koperta k. 17, zeznania świadka T. P. k. 35 – 36, zeznania powoda B. C. (1) k. 40 - 41 ).

B. C. (1) zlecił na początku kwietnia 2019 r. radcy prawnemu przygotowanie projektu umowy najmu lokalu użytkowego. Zgodnie z projektem umowy, umowa miała być zawarta na trzy lata. Czynnosc najmu wynosił 1500,00 zł miesięcznie. W projekcie umowy przewidziano miejsce na wpisanie daty, od jakiej umowa miała obowiązywać. Projekt umowy przewidywał okoliczności uzasadniające wypowiedzenie umowy przez najemcę oraz karę umowną obciążającą wynajmującego w przypadku naruszenia zakazu prowadzenia w przedmiotowym lokalu działalności gospodarczej takiej samej lub zbliżonej do działalności najemcy przez okres jednego roku po zakończeniu najmu w wysokości 10000,00 zł płatną w terminie trzech dni od otrzymania przez wynajmującego wezwania do zapłaty. Wysokość wynagrodzenia wyniosła 615,00 zł ( projekt umowy k. 11 – 13, faktura k. 14 ).

B. C. (1) udostępnił projekt umowy G. B., która następnego dnia telefonicznie zawiadomiła go, że nie podpisze umowy ( bezsporne ).

Pismem z dnia 29 kwietnia 2019 r., doręczonym G. B. w dniu 7 maja 2019 r., B. C. (1) wezwał ją do zapłaty kwoty 14235,00 zł tytułem szkody, jaką poniósł w związku z odmową zawarcia przez nią umowy najmu lokalu użytkowego w terminie 3 dni od otrzymania wezwania ( wezwanie wraz z zpo k. 15 – 16 ).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dokumentów, zeznań świadka T. P. ( k. 35 – 36 ) oraz zeznań pozwanej G. B. ( k. 41 – 42 ) oraz częściowo zeznań świadka K. C. ( k. 43 ) i zeznań powoda B. C. (1) ( k. 40 – 41 ).

Wskazać należy, że złożone w sprawie przez powoda B. C. (1) dokumenty są w pełni wiarygodne; pozwana G. B. nie kwestionowała ich mocy dowodowej.

Żadna ze stron procesu nie kwestionowała wiarygodności zeznań świadka T. P..

W ocenie Sądu, zeznania pozwanej G. B. zasługują na wiarę. Podkreślić należy, że pozwana konsekwentnie nie wyrażała zgody na sprzedaż alkoholu, w tym piwa, w lokalu, co stało się przyczyną odmowy przystąpienia przez nią do zawarcia umowy stanowiącej. Za wiarygodne uznaje Sąd jej zeznania, że dopiero na początku kwietnia 2019 r., powód B. C. (1) poinformował ją, że planuje sprzedaż piwa w lokalu. Niewątpliwie, powód B. C. (1) był bardzo zainteresowany zawarciem umowy, dokonał znacznych przygotowań pod względem finansowym ( projekt budowlany ). Jednocześnie miał świadomość sprzeciwu pozwanej G. B. co do sprzedaży alkoholu. Stąd też wynika, zdaniem Sądu, długotrwałość przygotowań w oczekiwaniu na zmianę jej stanowiska, wysokie koszty przygotowania projektu adaptacji lokalu na bar kebab, jak również projekt umowy najmu lokalu, zabezpieczający wyłącznie interesy powoda B. C. (1). Łącznie wskazane okoliczności miały utrudnić w zamiśle powoda B. C. (1) wycofanie się pozwanej G. B. z umowy. Projekt umowy nie zawierał natomiast uzgodnień stron, co do tak istotnych okoliczności, w sytuacji gdy pozwana zamieszkuje na tej samej nieruchomości, jak sprzedaż alkoholu w lokalu, czy godziny jego otwarcia.

Z tych względów Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda B. C. (2) oraz świadka K. C., jego żony, co do faktu, że od początku trwania negocjacji, tj. od października 2018 r., informowali pozwaną G. B. o zamiarze sprzedaży alkoholu w lokalu. Przeczy temu okoliczność, że w żaden sposób nie starali się ustalić czy w tym lokalu będzie możliwa sprzedaż

alkoholu, czy uzyskają pozwolenie. Zdaniem Sądu, miało to na celu zapobieżenie wcześniejszemu dowiedzeniu się przez pozwaną G. B. o ich zamiarze sprzedaży alkoholu.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu, powództwo B. C. (1) nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód B. C. (1) swoje roszczenie wywodzi z treści art. 390 § 1 kc, zgodnie z którym, 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.

Bezspornym jest, że strony zawarły w październiku 2018 r. umowę przedwstępną najmu lokalu użytkowego. Strony uzgodniły czas trwania najmu na trzy lata i wysokość miesięcznego czynszu na 1500,00 zł. Umowa przedwstępna została zawarta ustnie.

Strony nie doszły do porozumienia co do sprzedaży alkoholu w lokalu i brak zgody pozwanej G. B. był przyczyną odmowy zawarcia przez nią umowy.

Zgodnie z art. 390 § 1 kc, w razie zatem uchylenia się od wykonania takiej umowy przez stronę zobowiązaną stronie uprawnionej przysługuje jedynie roszczenie odszkodowawcze, które ponadto jest ograniczone do ujemnego interesu umownego; przepis ten stanowi bowiem nie o naprawieniu szkody w ogólności, lecz o naprawieniu szkody, którą strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Zgodnie z powszechnie przyjętym poglądem, szkoda w granicach ujemnego interesu umownego sprowadza się do tych wszystkich pozycji majątkowych, które strona miałaby w swoim majątku, gdyby nie wdała się w procedurę zawierania umowy przedwstępnej ( koszty negocjacji, dojazdów w celu ich prowadzenia, prezentacji próbek towarów itp. ). Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej to przykład niewykonania zobowiązania wynikającego z okoliczności, za które odpowiada dłużnik. Polega ono na najczęściej na zaniechaniu, tj. definitywnym braku gotowości zawarcia umowy względnie braku wyrażenia woli jej zawarcia, pomimo prawnego obowiązku czynienia. Zakres pojęcia „uchyla się” obejmuje zachowania dłużnika, które w świetle art. 471 kc stanowią niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, zwłaszcza zawinione niezawarcie w terminie umowy przyrzeczonej czy następczą niemożliwość świadczenia. Wówczas podstawą odpowiedzialności dłużnika będzie art. 390 § 1 kc w zw. z art. 471 kc. Rozmiar szkody podlegającej naprawieniu ustala się natomiast w granicach wyznaczonych przepisem art. 390 § 1 kc.

Jak wskazano powyżej, odszkodowanie za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej jest ograniczone do tzw. ujemnego interesu umowy. Rozmiar uszczerbku podlegający naprawieniu ustala się przez porównanie hipotetycznego stanu majątkowego, jaki istniałby, gdyby poszkodowany nie podjął działań prowadzących do zawarcia umowy przyrzeczonej, ze stanem powstałym w konsekwencji tego, że takie działanie podjął w rzeczywistości. Odszkodowanie obejmuje stratę ( *damnum emergens* ), czyli wszystkie koszty, jakie poszkodowany poniósł w związku z zawarciem umowy przedwstępnej ( np. wydatki na przejazd, na sporządzenie umowy przedwstępnej, na uzyskanie niezbędnych dokumentów, podatek od czynności cywilnoprawnych ), oraz koszty, jakie poszkodowany poniósł w związku z podjętymi przygotowaniem do zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie uwzględnia natomiast kosztów poniesionych w związku z przygotowaniem poszkodowanego do spełnienia świadczenia wynikającego z umowy przyrzeczonej ani utraconych korzyści spowodowanych jej niewykonaniem. Do należnego odszkodowania można wliczyć tylko te wydatki i nakłady, które są potrzebne do zawarcia umowy przyrzeczonej, a nie do jej realizacji ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2019 r. w sprawie IV CSK 109/18, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1998 r. w sprawie I CKN 562/97, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 8 marca 2018 r. w sprawie I ACa 826/17, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 14 marca 2018 r. w sprawie I AGa 49/18, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 1 grudnia 2017 r. w sprawie I ACa 727/17, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 6 marca 2019 r. w sprawie I ACa 739/18, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 7 marca 2018 r. w sprawie I ACa 804/17, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 maja 2016 r. w sprawie I ACa 58/16 ).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszego procesu, wskazać należy, że roszczenie powoda B. C. (1) o zapłatę kwoty 615,00 zł tytułem zwrotu wynagrodzenia za przygotowanie projektu umowy najmu, co do zasady, uznać należy za usprawiedliwione w świetle przepisu art. 390 § 1 kc. Powód złożył do akt sprawy fakturę wystawioną przez kancelarię prawną z tytułu wynagrodzenia za sporządzenie projektu umowy najmu lokalu na powyższą kwotę. Termin płatności w fakturze określono na dzień 15 kwietnia 2019 r. Z treści faktury wynika, że należność nie została zapłacona, a powód B. C. (1) nie przedstawił dowodu, że zapłata tej należności nastąpiło w określonym w fakturze terminie, bądź nawet w terminie późniejszym. Tym samym uznać należy, że wytoczenie powództwa w tym zakresie jest przedwczesne; roszczenie odszkodowawcze stanie się skuteczne dopiero wskutek zapłaty przez powoda B. C. (1) należności z tytułu wynagrodzenia kancelarii prawnej.

Odnosząc się natomiast do żądania zapłaty kwoty 14235,00 zł z tytułu zapłaty wynagrodzenia na rzecz T. P. ( 14145,00 zł ) oraz kosztów dokumentacji ( 90,00 zł ), wskazać należy, że koszty nie mieszczą się w pojęciu odszkodowania w granicach tzw. ujemnego interesu umowy w rozumieniu art. 390 § 1 kc. Niewątpliwie, koszty te zostały przez powoda B. C. (1) poniesione, co wynika wprost z przedstawionych dowodów zapłaty. Koszty te, nie pozostają jednak w bezpośrednim związku z zawarciem umowy przyrzeczonej. Jak wskazano powyżej, do należnego odszkodowania można wliczyć tylko te wydatki i nakłady, które są potrzebne do zawarcia umowy przyrzeczonej, a nie do jej realizacji. Projekt budowlany, w którym wykorzystano dokumentację dotyczącą zagospodarowania przestrzennego G., służyć miał bezpośrednio do realizacji umowy przez powoda B. C. (1). Pozwana G. B. nie miała żadnego wpływu, zarówno na projekt budowlany, jak i na koszty jego sporządzenia. Powód B. C. (1) zlecił sporządzenie tego projektu na własny koszt i ryzyko, nie czekając na podpisanie umowy stanowiącej. Projekt jest bardzo szczegółowy, co zapewne wpłynęło na jego wysokie koszty, przy uwzględnieniu, że dotyczy adaptacji pomieszczeń sklepowych na bar kebab w niewielkiej miejscowości. W związku z powyższym, uznać należy, że roszczenie powoda B. C. (1) w tym zakresie jest niezasadne, a zatem powództwo podlega oddaleniu.

Na marginesie należy wskazać, że powód B. C. (1) żąda zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 14235,00 zł od dnia 7 maja 2019 r. Powyższe świadczenie, abstrahując od jego zasadności, ma charakter bezterminowy, a więc do określenia terminu spełnienia świadczenia stosuje się art. 455 kc, zatem ustalenie terminu spełnienia świadczenia następuje w wyniku wezwania dłużnika do zapłaty. Powód wezwał pozwaną do zapłaty należności w terminie 3 dni od otrzymania wezwania. Jak wskazano powyżej, przedmiotowe wezwanie doręczono pozwanej w dniu 7 maja 2019 r., a zatem termin spełnienia świadczenia przez pozwaną, w przypadku uwzględnienia roszczenia powoda, upływał w dniu 10 maja 2019 r.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, który stanowi, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Powód B. C. (1) przegrał proces w całości, zatem zobowiązany jest zwrócić pozwanej G. B. poniesione przez nią koszty procesu w kwocie 3617,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej Sąd ustalił na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.