

Sygn. akt I C 1104/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Maciej Dubrowski

Protokolant: Ewelina Pługowska

na rozprawie po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2013 r. w Zgorzelcu sprawy

z powództwa **B. G.**

przeciwko **Z. Ł. i J. Ł.**

o zapłatę

I. powództwo oddała,

II. zasądza od powódki B. G. na rzecz pozwanych Z. Ł. i J. Ł. solidarnie kwotę 180 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1104\13-upr

UZASADNIENIE

Powódka B. G. pozwem z 10 lipca 2013 r domagała się zasądzenia od pozwanych Z. Ł. i J. Ł. kwoty 1 203,80zł z ustawowymi odsetkami od kwot:- 1 200,00 zł od dnia 12-04-2013r. do dnia zapłaty,- 3,80 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty ponadto wносиła o zasądzenie zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu żądania powódka podała, że 18 lutego 2013r zawarła z Z. Ł. i J. Ł. przedwstępną umowę najmu, na podstawie której strony zobowiązane były do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 01-04-2013r. Następnie tego samego dnia podpisano aneks do umowy, w którym określono, że najemczynie tytułem kaucji wpłacą na rzecz wynajmujących kwotę 1 200,00 zł. Kaucja została uiszczona przy podpisaniu aneksu. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, a pozwani nie zwrócili kaucji. Powódka wezwaniem do zapłaty z czerwca 2013 domagała się zwrotu kaucji ponosząc przy tym koszty korespondencji w kwocie 3,80 zł.

W odpowiedzi na pozew (k 22-23) pozwani Z. i J.(...)Ł. wniesli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na ich rzecz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwani zarzucili, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powódki. Pozwani związku z tym ponieśli szkodę przekraczającą kwotę kaucji, którą zgodnie z umową zaliczyli na poczet odszkodowania o czym poinformowali przed procesem powódkę.

Na rozprawie strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 18 lutego 2013r powódka B. G. zawarła z Z. Ł. i J. Ł. przedwstępną umowę najmu, na podstawie której strony zobowiązane były do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 01-04-2013r. Przedmiotem najmu miał być lokal użytkowy położony w Z. przy ul. (...). Umowa przedwstępna przewidywała oddanie w najem powyższego lokalu na

czas nieokreślony przy czym wydanie przedmiotu najmu miało nastąpić 1 kwietnia 2013r. Zgodnie z §3 umowy strony ustaliły czynsz w wysokości 1200 zł miesięcznie. W § 7 strony przewidziały jednomiesięczny termin wypowiedzenia najmu dla obu stron.

[dowód: umowa przedwstępna k 7]

Nadto strony umowy przedwstępnej dodatkowym pismem ustaliły kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu, która została uiszczona do rąk wynajmujących w dniu podpisania umowy. Kaucja miała być przeznaczona na pokrycie wszelkich należności finansowych wynikających ze zniszczenia lokalu ponad normatywne zużycie oraz na pokrycie wszelkich należności finansowych z tej umowy. Kaucja miała być zwrócona w ciągu 30 dni od zwrotu lokalu

[dowód: pismo z ustanawiające kaucje k- 8]

Powódka ostatecznie zrezygnowała z najmu lokalu z powodu odmownej decyzji Powiatowego Urzędu Pracy o dofinansowanie. Mąż powódki o fakcie tym poinformował pozwanych w dniu 06-04-2013r.

[dowód: zeznania świadka J. G. k-31v]

Pozwani wystawili i wręczyli powódce rachunek z 09-04-2013r, którym obciążyli powódkę czynszem za miesiąc kwiecień w wysokości 1200zł.

[dowód: rachunek nr (...) k-9]

W tym samym czasie lokalem również był zainteresowany A. B. (1). Pozwani odmówili zawarcia z nim umowy najmu ponieważ mieli już zawartą umowę z powódką. Po rezygnacji powódki z najmu lokalu pozwani wynajęli go A. B. (2) od 01-05-2013r za czynsz w wysokości 1500 zł

[dowód: zeznania świadków M. P. k -30v-31 , A. B. (2) k31]

Powódka udzieliła w dniu 16-05-2013r udzieliła pełnomocnictwa radcy prawnemu M. D., który na tej podstawie wezwał pozwanych do natychmiastowej wpłaty na konto jego kancelarii kwoty 1200 zł. Koszt wezwania wyniósł 3.80 zł .

[dowód: wezwanie do zapłaty wraz z ksero nadania k-10]

Pozwani pismem z 17-06-2013r odmówili zapłaty dokonując potrącenia z ich wierzytelnością odszkodowaniem za niewykonanie umowy w postaci nie uzyskanego czynszu za okres 18-02-2013r do 09-04-2013r.

[dowód: pismo pozwanych z 17-06-2013r k-11]

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie

Zeznań świadków świadków M. P. k -30v-31, A. B. (2) k-31, J. G. k-31v. Zeznania te były spójne logiczne i konsekwentne. Odtworzony przy ich pomocy przebieg zdarzeń w świetle doświadczenia życiowego oraz pozostałych dowodów w sprawie w postaci przedwstępnej umowy najmu, pozostałych pism stron jest całkowicie wiarygodny. Podkreślenia wymaga, że strony różnią się pomiędzy sobą wyłącznie w prawnej ocenie faktów.

Sąd zważył, co następuje:

Strony łączyła przedwstępna umowa najmu lokalu użytkowego zawarta na piśmie i następnie również pisemnie zmieniana aneksem, w zakresie kaucji. Pomiędzy stronami nie było też sporu, że wniesiona kaucja podlegała zwrotowi na rzecz powódki. Pozwani odmówili jej zwrotu albowiem najpierw rachunkiem nr (...), a następnie pismem z 17-06-2013 potrącili tę kwotę z ich wierzytelności w postaci odszkodowania za niewykonanie umowy. Spór stron ograniczony był wyłącznie co do istnienia roszczenia odszkodowawczego pozwanych w wysokości nie mniejszej niż

kaucja, ponieważ powódka żadnych zarzutów co do samego potrącenia nie zgłaszała. Zdaniem bowiem powódki pozwanym nie przysługiwało roszczenie, które mogliby potrącić z kaucji.

Niewątpliwie to z przyczyn leżących po stronie powodowej nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Podawany przez stronę powodową powód w postaci odmownej decyzji Powiatowego Urzędu Pracy nie stanowi okoliczności zwalniającej powódkę od odpowiedzialności za skutki niepodpisania umowy przyrzeczonej. W sprawie mamy do czynienia z nienależytym wykonaniem umowy przedwstępnej przez powódkę. Bez znaczenia dla powyższej oceny jest fakt, że powódka nie weszła w posiadanie lokalu i pozwani zachowali możliwość pełnego z niego korzystania. Zachowanie powódki polegające na odstąpieniu od zawarcia umowy przyrzeczonej stanowi naruszenie warunków umownych, jej nienależyte wykonanie ze wszystkimi tego konsekwencjami. Pozwani mogli więc domagać się wykonywania umowy przyrzeczonej zgodnie z jej treścią albo dochodzić stosownego odszkodowania. Pozwani wybrali drugą wersję wystawiając rachunek na kwotę 1200 zł., która stanowiła ich szkodę związaną z niewykonaniem umowy i następnie potrącając swoje roszczenie odszkodowawcze z pobranej od powódki

kaucji. Nigdy nie domagali się wykonywania umowy. Wystawienie rachunku za kwietniowy czynsz może być interpretowane jako wezwanie do zawarcia i wykonania umowy przyrzeczonej. Po stronie pozwanych mamy więc do czynienia z roszczeniem już wyłącznie o odszkodowawczym charakterze [art 390 § 2 k.c.]. Zgodnie z utrwalonymi poglądami doktryny roszczenie odszkodowawcze obejmuje naprawienie tej szkody, którą strona uprawniona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Jest to szkoda w granicach tzw. ujemnego (negatywnego) interesu umownego. Rozmiar szkody podlegającej naprawieniu ustala się, porównując stan majątkowy, jaki istniałby, gdyby uprawniony nie liczył na zawarcie umowy (nie podjął działań prowadzących do zawarcia umowy przyrzeczonej), ze stanem powstałym wskutek faktu, że uprawniony zawarł umowę przedwstępną i oczekiwał zawarcia umowy przyrzeczonej (por. A. Ohanowicz, *Zobowiązania...*, s. 140; F. Błahuta (w:) *Kodeks...*, s. 933; W. Popiołek (w:) *Kodeks...*, s. 838 i cyt. tam autorzy; P. Machnikowski, *Umowa przedwstępna po nowelizacji kodeksu cywilnego. Wybrane zagadnienia*, PPIA 2004, nr 60, s. 79; P. Machnikowski (w:) *Kodeks...*, s. 644; W. Czachórski, A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania...*, s. 172; wyrok SN z dnia 24 marca 1998 r., I CKN 562/97, niepubl.; wyrok SN z dnia 28 października 1997 r., I CKN 390/97, niepubl.; wyrok SN z dnia 5 grudnia 2006 r., II CSK 274/06, LEX nr 238945). Teza ta znajduje również pełne uzasadnienie w brzmieniu art. 390 § 1 k.c., które przewiduje naprawienie szkody, jaką strona poniosła „przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej”. W przedmiocie zaliczania w zakres odszkodowania także utraconych korzyści (*lucrum cessans*) aktualnie w piśmiennictwie dominuje pogląd, przyznający wprawdzie, że w świetle art. 461 § 2 k.c. brak jest podstaw do ich wyłączenia, jednocześnie wskazujący na mało realną możliwość ich dochodzenia, przy uwzględnieniu okoliczności, że szkoda polega tu tylko na niezawarciu umowy przyrzeczonej, a nie na jej niewykonaniu. W konsekwencji do szkody wlicza się wyłącznie wydatki i nakłady potrzebne do zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie wlicza się natomiast wydatków i nakładów potrzebnych do realizacji umowy przyrzeczonej oraz korzyści utraconych przez jej niewykonanie (por. C. Żuławska (w:) *Komentarz...*, s. 160; P. Machnikowski (w:) *Kodeks...*, s. 644; P. Sadowski, *Odszkodowanie...*, s. 13; A. Maciąg, *Odpowiedzialność odszkodowawcza...*, s. 31; W. Popiołek (w:) *Kodeks...*, s. 838; P. Machnikowski, *Umowa przedwstępna...*, s. 79; A. Ohanowicz, *Zobowiązania...*, s. 141; J. Stochel, *Dochodzenie roszczeń...*, s. 78 i n.; także w orzecznictwie, gdzie mówi się o utraconych korzyściach „poniesionych w związku z zawarciem umowy przedwstępnej” – wyrok SN z dnia 14 października 2005 r., III CK 103/05, LEX nr 187044 oraz o „szkodzie, która wyraża się w skutkach nie zawarcia umowy przyrzeczonej, nie zaś w jej niezrealizowaniu” – wyrok SN z dnia 5 czerwca 2007 r., I PK 356/06, OSNP 2008, nr 13-14, poz. 193; por także wyrok SN z dnia 5 grudnia 2006 r., II CSK 274/06, LEX nr 238945; wyrok SA w Katowicach z dnia 5 marca 2004 r., I ACa 195/04, LEX nr 193586). Nadto postuluje się, by w praktyce o tym, czy strona osiągnęłaby i w jakim zakresie korzyści majątkowe, decydowały okoliczności konkretnej sytuacji i zasady doświadczenia życiowego (zob. J. Stochel, *Dochodzenie roszczeń...*, s. 78 i n.) W piśmiennictwie jako przykład szkody w postaci utraconych korzyści wskazuje się zarobek utracony podczas prowadzenia negocjacji, a także korzyści, jakie by strona odniosła, gdyby umowy nie zawarła, jak np. korzyści z innej umowy sprzedaży nieruchomości, która nie doszła do skutku tylko dlatego, że została zawarta umowa przedwstępna (zob. M. Krajewski (w:) *System...*, s. 765; A. Maciąg, *Odpowiedzialność odszkodowawcza...*, s. 31). Odnosząc powyższe wywoły do okoliczności przedmiotowej nie budzi żadnej wątpliwości sądu, że pozwani gdyby umowy przedwstępnej z powódką nie zawarli to niewątpliwie

zawarli by umowę najmu z A. B. (2) i to na kwotę czynszu wyższą niż z powódką. Lojalne zachowanie pozwanych rezygnujących z lepszej oferty z uwagi na zobowiązanie jakie dali powódce wymaga po jej stronie zrekompensowania strat jakie ponieśli z uwagi na nie dojście do skutku umowy przyrzeczonej z jej winy. Pozwani na pewno utracili czynsz, co najmniej, za marzec 2013 wysokości około 1500 zł. Mieli więc prawo potrącić swoje odszkodowania z pobranej od powódki kaucji. Skutkiem potrącenia jest umorzenie obu wierzytelności do wysokości niższej z nich więc roszczenie powódki o zwrot kaucji wygasło [art 498 § 2 k.c.]. Pozwani nie mogą też z powyższego powodu być obciążani kosztami powódki polegającymi na wysłaniu wezwaniu do zapłaty w wysokości 3,80 zł.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie cytowanych przepisów orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art 98 k.p.c. albowiem powódka przegrała proces w całości.