

Sygnatura akt I C 155/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 09-07-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Agnieszka Mękal

Protokolant:Paulina Zwolak

po rozpoznaniu w dniu 09-07-2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. S., M. B., M. S.

przeciwko G.(...) Sp. z o.o (...) s.k.a. we W.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 4.692,10 zł (cztery tysiące sześćset dziewięćdziesiąt dwa złote i dziesięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 czerwca 2013r. do dnia zapłaty;

II. umarza postępowanie co do kwoty 45.532,48 zł;

III. dalej idące powództwo oddala;

IV. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 3.555,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. nakazuje stronie pozwanej uiścić na rzecz Skarbu Państwa kwotę 248 zł tytułem brakującej opłaty od rozszerzonego powództwa.

**I C 155/13**

## UZASADNIENIE

Powodowie K. S., M. B. i M. S. domagali się orzeczenia nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym na swoją rzecz od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. (...) s.k.a. kwoty 45.532,48 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od tej kwoty od dnia 11 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu powodowie wskazali, iż w dniu 9 czerwca 2011 r. zawarli z pozwaną spółką umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), w której strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w W.przy ul. (...)oznaczonego w dokumentacji budowlanej numerem (...). Powodowie byli kupującymi, a umowa została przez nich zawarta w celach nie związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. W dniu 13 czerwca 2011 r. zapłacili na rzecz pozwanej tytułem ceny kwotę 2000 zł, a w dniu 16 czerwca 2011 r. dalszą kwotę z tego tytułu w wysokości 45.532,48 zł. Powodowie nie zapłacili zaś pozostałej części ceny, wobec czego pozwana w pierwszej kolejności wezwała powodów do zapłaty tej kwoty, a następnie pismem z dnia 14 marca 2012 r. odstąpiła od umowy. Nadto pozwana oświadczyła, że zatrzymuje kwotę 17.822,87 zł należną jej – jak twierdziła - z tytułu kary umownej, a także, iż przysługuje jej skuteczne względem powodów roszczenie o zapłatę odszkodowania uzupełniającego w wysokości nie przekraczającej 10% ceny sprzedaży brutto i w konsekwencji wezwała powodów

do zapłaty powyższego odszkodowania w kwocie 44.557,22 zł. Ponieważ powodowie odszkodowania nie zapłacili toteż pozwana pismem z dnia 22 maja 2012 r. dokonała potrącenia wierzytelności jaka jej zdaniem przysługiwała jej z tytułu odszkodowania uzupełniającego z kwotą wyliczoną przez pozwaną jako należną powodom, tj. kwotą 27 709, 61 zł. Pismem z dnia 10 września 2012 r. pełnomocnik powodów uznał roszczenia pozwanej w zakresie kary umownej i odszkodowania uzupełniającego za bezpodstawne i jednocześnie wezwał pozwaną do zwrotu wpłaconej przez powodów części ceny w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma. Ponieważ do chwili wniesienia pozwu pozwana nie odpowiedziała na wezwanie do zwrotu wpłaconej na jej rzecz części ceny toteż koniecznym stało się wytoczenie o nią powództwa. Pełnomocnik powodów zarzucił także, iż postanowienia zawarte w § 9 ust. 3 umowy, w części, w jakiej zastrzegają karę umowną na rzecz pozwanej na wypadek odstąpienia od umowy z winy powodów, mają charakter klauzuli niedozwolonej w rozumieniu art. 385 (3) kc, a także, iż pozostają w sprzeczności z treścią art. 483 § 1 k.c., albowiem w istocie stanowią zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania zobowiązania pieniężnego. Pełnomocnik powodów zarzucił także, iż umowa z 09.06.2011r. kształtuje rażąco nierównomiernie uprawnienia stron na wypadek odstąpienia od umowy, a także i to, że pozwana nie wykazała istnienia przesłanek, które pozwalałyby jej skutecznie żądać zapłaty odszkodowania uzupełniającego. Pozwana nie wykazała bowiem wystąpienia jakiegokolwiek uszczerbku w swoim majątku na skutek niewykonania umowy przez powodów, a to w szczególności, ażeby poniosła z tego tytułu jakiegokolwiek dodatkowe koszty, a także nie wykazała, ażeby doznała na skutek działania powodów straty, w szczególności w postaci straty wartości rynkowej lokalu będącego przedmiotem umowy. Zarzucili wreszcie powodowie, iż jeśli by nawet jakikolwiek uszczerbek majątkowy po stronie pozwanej powstał, to brak jest adekwatnego związku przyczynowego między tym uszczerbkiem, a działaniem powodów. Skoro zatem nie przysługiwało pozwanej roszczenie o zapłatę kary umownej ani o odszkodowanie uzupełniające toteż oświadczenie o potrąceniu tych wierzytelności z wierzytelnością powodów nie mogło być skuteczne.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 2400 zł.

Pozwana przyznała, że w dniu 9 czerwca 2011 r. zawarła z powodami przedwstępną umowę sprzedaży nr (...), na mocy której strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego oznaczonego jako (...) oraz, iż powodowie zapłacili na jej rzecz łącznie z tytułu tejże umowy kwotę 45.532,48 zł. Ponieważ jednak powodowie mimo wezwań do zapłaty brakującej części ceny nie uiszcili żądanej kwoty toteż ostatecznie pozwana odstąpiła od umowy. Wobec zaś odstąpienia od umowy z winy powodów po stronie pozwanej zgodnie z postanowieniami umowy, a to par. 9 ust. 3 i par. 14, ust. 2, powstało roszczenie o zapłatę kary umownej. Pozwana zrzuciła, iż na skutek odstąpienia od umowy z winy powodów poniosła szkodę w swoim majątku przewyższającą 10 % ceny wpłaconej przez powodów, a do wysokości której ograniczone zostało odszkodowanie należne pozwanej zgodnie z umową w takiej sytuacji. Na kwotę tą składa się różnica między ceną, jaką strona pozwana mogłaby uzyskać z tytułu sprzedaży lokalu, gdyby nie rabat udzielony powodom w trakcie negocjacji umowy, a także różnica pomiędzy ceną ze sprzedaży wynikającą z umowy przedwstępnej (420.165,69 zł), a ceną faktycznie uzyskaną ze sprzedaży lokalu innemu nabywcy, a która na skutek znaczącego spadku cen w 2012r., wyniosła 341 640 zł. Wreszcie szkoda poniesiona przez pozwaną na skutek odstąpienia od umowy z winy powodów miała wyrażać się także w poniesionych przez pozwaną kosztach związanych z obsługą kredytu bankowego przez okres obowiązywania umowy i utraconych lokatach, kosztach marketingowych oraz kosztach poniesionych prowizji, obsługi prawnej, prowadzenia biura, kosztach ponownego wprowadzenia nieruchomości na rynek sprzedaży. Mając na uwadze powstały w majątku pozwanej uszczerbek na skutek niewykonania umowy przez powodów pozwana zgłosiła procesowy zarzut potrącenia wierzytelności przysługującej jej względem powodów w kwocie 44.557,22 zł z tytułu odszkodowania z wierzytelnością powodów przysługującą im względem pozwanej w kwocie 45.532,48 zł tytułem zwrotu dokonanej wpłaty. Zarzuciła także pozwana, iż wbrew stanowisku powodów umowa z 09.06.2011r. kształtowała prawa i obowiązki stron w sposób tożsamy i równomierny i nie zawierała postanowień, które można by określić jako klauzule abuzywne. Zdaniem pozwanej wykazała ona także należycie wszelkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej powodów, w tym w szczególności wysokość uszczerbku doznanego na skutek działania powodów skutkującego koniecznością odstąpienia od umowy.

W piśmie procesowym z dnia 6 maja 2013 r. powodowie dodatkowo zarzucili, iż skoro umowa, od której pozwana odstąpiła, była umową przedwstępną, toteż odszkodowanie należne z tytułu niewykonania tej umowy ogranicza się jedynie do ujemnego interesu umownego i już choćby z tego względu roszczenie powodów dotyczące odszkodowania uzupełniającego nie jest uzasadnione. Dalej zarzucili także powodowie brak po ich stronie odpowiedzialności za uszczerbek w postaci różnicy pomiędzy ceną za lokal wynikającą z umowy przedwstępnej, a ceną, za którą ostatecznie lokal został sprzedany, a to z uwagi na brak adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy tym uszczerbkiem, a szkodą w majątku pozwanej. Zdaniem powodów przyczyną uzyskania przez pozwaną niższej ceny za lokal było bowiem nie działanie powodów, ale spadek cen nieruchomości w 2012r. Zarzucili, iż sprzedaż mieszkania po cenie niższej niż cena, jaką miał zapłacić kupujący, nie jest normalnym skutkiem niewykonania umowy, zaś spadek cen mieszkań jest zjawiskiem obiektywnym, niezależnym od woli powodów i nie pozostaje w jakimkolwiek związku z niewykonaniem przez nich umowy. W zakresie udzielonego powodom rabatu powodowie zarzucili, iż pozwana zgodziła się na jego udzielenie i w związku z tym nie można mówić o powstaniu szkody po stronie pozwanego. Co do kosztów pozwanego związanych z marketingiem, obsługą kredytu bankowego i obsługą prawną, powodowie zarzucili zaś, że pozwana nie udowodniła, ażeby poniosła dodatkowe koszty w związku z niedotrzymaniem umowy przez powodów, a wyliczenia wskazywane w odpowiedzi na pozew nie są poparte żadnymi dowodami. Skoro zatem pozwanej nie przysługuje roszczenie o zapłatę kwoty 44.557,22 zł tytułem odszkodowania, to nie mogła ona kwoty tej przedstawić do potrącenia z wierzytelnością przysługującą powodom.

Pismem z dnia 18 czerwca 2013 r. powodowie cofnęli powództwo w zakresie żądania zapłaty należności głównej w kwocie 45.532,48 zł i zmodyfikowali żądanie co do odsetek w ten sposób, że zażądali zapłaty odsetek ustawowych naliczonych od kwoty 45.532,48 zł od dnia 11 sierpnia 2012 r. do dnia 12 czerwca 2013 r. w skapitalizowanej kwocie 4.946,20 zł. Ponadto wnieśli o zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powodów odsetek ustawowych od kwoty odsetek skapitalizowanych w kwocie 4.946,20 zł od dnia 13 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wskazali, iż pozwana wpłaciła na rachunek bankowy powoda M. S. kwotę 45.532,48 zł w dniu 12 czerwca 2013r. uznając tym samym powództwo w tym zakresie. Co do odsetek od odsetek strona powodowa podniosła, że jej żądanie znajduje oparcie w art. 482 § 1 k.c. Powodowie domagali się także zasądzenia kosztów postępowania na swoją rzecz wskazując, iż zapłata należności głównej w toku postępowania stanowi w istocie o przegranej pozwanej, a co uzasadnia obciążenie jej kosztami procesu.

***Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 9 czerwca 2011 r. w W.pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością(...) s.k.a. z siedzibą we W.i powodowie K. S., M. B.i M. S.zawarli umowę określoną jako „przedwstępna umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...)”, na mocy której pozwana jako sprzedawca zobowiązała się sprzedać w stanie wolnym od obciążeń hipotecznych i roszczeń osób trzecich, a powodowie jako nabywcy zobowiązali się do kupna w formie notarialnej umowy sprzedaży, na warunkach określonych w tej umowie, lokalu mieszkalnego oznaczonego w dokumentacji budowlanej numerem (...), znajdującego się na (...)piętrze budynku, o powierzchni wewnętrznej wynoszącej 53,78 m<sup>2</sup>, składającego się z przedpokoju, pokoju dziennego, aneksu kuchennego, łazienki, korytarza i sypialni. Budynek ten powstawał w ramach inwestycji w postaci budowy zespołu zabudowy mieszkaniowo – usługowej (...) NA (...)– I ETAP budynek (...)przy czym przedmiotowa umowa dotyczyła budynku o nr(...), oznaczonego zgodnie z ostateczną decyzją nr (...)z dnia 17 lutego 2010 r. o pozwoleniu na budowę, wydaną przez Prezydenta Miasta Stołecznego W.oraz ostateczną decyzją nr (...)z dnia 22 listopada 2010 r. o zmianie powyższej decyzji i zatwierdzającej projekt budowlany zamienny wydaną przez Prezydenta Miasta Stołecznego W.. Ponadto w powyższej umowie zastrzeżono dla nabywców – powodów prawo do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego dla samochodu osobowego, które zostało oznaczone numerem (...), usytuowanego w parkingu wielostanowiskowym w części podziemnej budynku, a w przypadku wyodrębnienia w kondygnacji piwnic lokalu użytkowego (garażu wielostanowiskowego) – udział w tym lokalu, w ramach którego nabywcy miało przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego dla samochodu osobowego, a które zostało oznaczone numerem (...)oraz prawo do wyłącznego korzystania przez nabywcę z komórki lokatorskiej oznaczonej w dokumentacji budowlanej numerem (...), usytuowanej w części podziemnej budynku, a w przypadku

wyodrębnienia w kondygnacji piwnic lokalu użytkowego (garażu wielostanowiskowego) – udział w tym lokalu, w ramach którego nabywcy miało przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z komórki lokatorskiej, oznaczonej w dokumentacji budowlanej numerem (...). Dodatkowo zastrzeżono udział we współwłasności części wspólnych budynku, odpowiadający powierzchni użytkowej lokalu oraz odpowiadający tej powierzchni udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na której budynek jest posadowiony (§ 1 ust. 2 i § 2 ust. 1 umowy). Sprzedawca – pozwana zobowiązała się wybudować na nieruchomości budynek zgodnie z projektem budowlanym i wykonawczym, wiedzą techniczną oraz załącznikiem (...) do umowy, w terminach określonych w umowie oraz protokolarnie przekazać nabywcy lokal oznaczony w dokumentacji budowlanej numerem (...), zawrzeć z nabywcą notarialną umowę sprzedaży przedmiotu umowy, pisemnie zawiadomić nabywcę o wyznaczeniu terminów odbioru, a także dokonać niezbędnych odbiorów i wystąpić o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku ( par. 4 umowy). Z kolei nabywca – powodowie zobowiązali się, m.in. do terminowego regulowania na rzecz sprzedawcy należności wynikających z umowy, przystąpienia do odbioru przedmiotu umowy w terminie wyznaczonym przez sprzedawcę, wykonania prac wykończeniowych w lokalu, zawarcia w formie aktu notarialnego przyrzeczonej umowy sprzedaży przedmiotu umowy w terminie wyznaczonym przez sprzedawcę (§ 5 ust. 1 umowy).

**Dowód :** umowa z dnia 09.06.2011r. k. 17 – 23;

Zgodnie z § 3 ust. 3 in fine umowy łączna cena przedmiotu umowy brutto na dzień jej zawarcia wynosiła 455.324,88 zł. Strony ustaliły, że cena sprzedaży przedmiotu umowy zostanie przez nabywcę uiszczona w następujących wysokościach i terminach: w ciągu 24 godzin od podpisania umowy nabywca miał on wpłacić na rachunek bankowy sprzedawcy część ceny w wysokości 2000 zł; kwota 10% ceny brutto 45.532,48 zł, pomniejszona o wpłaconą część ceny – 2000 zł, w tym 4% stanowiącego kwotę zadatku, miała zostać przez nabywcę zapłacona na rachunek bankowy sprzedawcy w terminie 30 dni od daty podpisania umowy, tj. do dnia 8 lipca 2011 r.; pozostała część ceny, tj. 90% ceny brutto, ustalonej z ewentualną korektą dokonaną na podstawie ostatecznego obmiaru po zakończeniu prac budowlanych, miała zostać przez nabywcę uregulowana w terminie 7 dni od daty doręczenia nabywcy wezwania do zapłaty pozostałej części ceny (§ 3 ust. 9 umowy).

**Dowód :** umowa z dnia 09.06.2011r. k. 17 – 23;

Możliwość odstąpienia od umowy przez sprzedawcę z winy nabywcy i żądania zapłaty w takiej sytuacji kary umownej oraz odszkodowania zostały uregulowane m.in. w § 9 i 14 umowy. Zgodnie z par. 9 ust. 3 umowy w razie odstąpienia przez sprzedawcę od umowy z winy nabywcy sprzedawca uprawniony był zatrzymać 4% określonej w umowie ceny sprzedaży brutto jako karę umowną za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przez nabywcę, zaś pozostałą kwotę, bez odsetek, sprzedawca zobowiązany był zwrócić nabywcy na wskazany przez niego rachunek bankowy w terminie 14 dni od otrzymania pisemnej informacji w tej sprawie. Nabywcy nie przysługiwało prawo do odsetek za okres uprawnionego dysponowania przez sprzedawcę środkami pieniężnymi nabywcy. Zgodnie zaś § 14 ust. 2 umowy w przypadku, gdy umowa przewidywała dla strony prawo do naliczania kar umownych, stronie tej przysługiwać także miało prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym, przy czym łączna kwota takiego odszkodowania dochodzonego przez sprzedawcę nie mogła przekroczyć 10% ceny sprzedaży.

**dowód:** umowa z dnia 9 czerwca 2011 r. k. 17-23;

Powodowie wpłacili w dniu 13 czerwca 2011 r. kwotę 2000 zł na rachunek bankowy pozwanej tytułem części ceny. W dniu 16 czerwca 2011 r. zapłacili resztę umówionej kwoty w wysokości 43.532,48 zł. Łączna wysokość wpłaty dokonanej na rachunek bankowy pozwanej wyniosła 45.532,48 zł.

Bezsporne;

**nadto dowód:** faktura korygująca VAT – nr (...) do faktury (...) k. 24, faktura korygująca VAT nr - (...) do faktury (...) / (...);

Pismem z dnia 7 grudnia 2011 r. pozwana poinformowała powodów, że prace budowlane w zakresie budynku, w którym usytuowany jest lokal, będący przedmiotem umowy z dnia 9 czerwca 2011 r., zostały zakończone, a budynek został odebrany przez inwestora. W piśmie tym pozwana wezwała powodów do zapłaty pozostałej części należnej jej kwoty w wysokości 400.039,70 zł w terminie 7 dni od odbioru wezwania. W dniu 14 lutego 2012 r. skierowane zostało do powodów powtórne wezwanie do zapłaty powyższej kwoty w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. W piśmie tym pozwana informowała powodów, że w razie niezapłacenia należnej kwoty w wyznaczonym terminie pozwana rozważy możliwość odstąpienia od umowy z zastosowaniem kary umownej.

**dowód:** pismo pozwanej z dnia 7 grudnia 2011 r. (k. 56-57), pismo pozwanej z dnia 14 lutego 2012 r. (k. 61-62)

Pozostała część kwoty, o której stanowi § 3 ust. 9 lit. c umowy, w wysokości 400.039,69 zł, nie została przez powodów zapłacona.

Bezsporne

Pismem z dnia 14 marca 2012 r. pozwana oświadczyła powodom, że odstępuje od umowy z 09.06.2011r. W piśmie tym poinformowała również, że zatrzymuje otrzymaną od powodów kwotę tytułem ceny w zakresie kwoty 17.822,87 zł na poczet kary umownej oraz wskazała, że zgodnie z postanowieniami zawartej umowy ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego w kwocie 44.557,22 zł i jednocześnie wezwała powodów do zapłaty tej kwoty w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania wskazując, iż w razie braku zapłaty powyższej należności sprawa zostanie skierowana na drogę sądową.

**dowód:** pismo pozwanego z dnia 14 marca 2012 r. (k. 26)

Pismem z dnia 22 maja 2012 r. zatytułowanym „Oświadczenie o potrąceniu” pozwana oświadczyła powodom, że dokonuje potrącenia przysługującej jej względem nich wierzytelności w wysokości 44.557,22 zł z wierzytelnością przysługującą powodom w kwocie 27.709,61 zł, a która stanowiła różnicę między wpłaconą przez powodów kwotą w wysokości 45.532,48 zł, a kwotą zatrzymaną przez pozwaną z tytułu kary umownej w wysokości 17.822,87 zł.

**dowód:** oświadczenie pozwanego o potrąceniu z dnia 22 maja 2013 r. (k. 27)

Powodowie pismem z dnia 29 czerwca 2012 r. wezwali pozwaną do zwrotu na wskazany przez nich rachunek bankowy kwoty 27.709,59 zł w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania. Wezwanie to zostało odebrane przez pozwaną w dniu 10 lipca 2012 r.

**dowód:** pismo powodów z dnia 29 czerwca 2012 r. (k. 28), potwierdzenie odbioru (k. 28v)

Pismem z dnia 10 września 2012 r. pełnomocnik powodów uznał roszczenia pozwanego w zakresie zapłaty odszkodowania za całkowicie bezzasadne i zażądał zwrotu kwoty 45.532,48 zł, uiszczonej przez powodów w wykonaniu umowy z 09.06.2011r., wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2012 r. w terminie 5 dni od otrzymania wezwania. Wezwanie to zostało wysłane w dniu 10 września 2012 r.

**dowód:** pismo pełnomocnika powodów z dnia 10 września 2012 r. (k. 29-30)

W dniu 31 lipca 2012 r. pozwana zawarła umowę deweloperską z innym nabywcą, w której lokal, będący uprzednio przedmiotem umowy z dnia 9 czerwca 2011 r., został sprzedany za kwotę 351.540,09 zł.

**dowód:** umowa deweloperska z dnia 31 lipca 2012 r. (k. 73)

W dniu 12 czerwca 2013 r. pozwana przelała na rachunek bankowy M. S. kwotę 45.532,48 zł.

**dowód:** potwierdzenie przelewu (k. 114), pismo procesowe pełnomocnika powodów z dnia 18 czerwca 2013 r. (k. 111-113)

***W tym stanie rzeczy Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo w przeważającej części zasługiwało na uwzględnienie.

Powodowie, po zmianie stanowiska dokonanej na skutek zapłaty należności głównej w toku sporu, domagali się od pozwanej zapłaty ostatecznie kwoty skapitalizowanych odsetek w wysokości 4 946, 20 zł liczonych od kwoty 45 532, 48 zł za okres od 11 sierpnia 2012r. do dnia 12 czerwca 2013r. oraz odsetek od tych odsetek począwszy od dnia 13 czerwca 2013r.

Ponieważ pozwana w trakcie postępowania spełniła świadczenie główne bez odsetek spór między stronami dotyczył w zasadzie już tylko żądania odsetkowego właśnie. Oczywistym jest przy tym, iż odsetki należą się jedynie wówczas, gdy co do zasady żądanie w zakresie należności głównej było usprawiedliwione. Dlatego też dla potrzeb rozstrzygnięcia o odsetkach koniecznym było ustalenie czy co do zasady żądanie główne było słuszne, a w razie odpowiedzi twierdzącej ustalenie także od jakiej daty pozwana pozostawała w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia, bowiem tylko za okres opóźnia powodowie mogli żądać odsetek.

I tak też stan faktyczny między stronami był w zasadzie bezsporny. Strony inaczej jedynie interpretowały moc prawną zapisów łączącej je umowy i wywodziły z tychże zapisów odmienne skutki prawne.

W ocenie Sądu słuszne było stanowisko powodów, iż zastrzeżona w par. 9 ust. 3 umowy kara umowna na wypadek odstąpienia przez pozwaną od umowy z winy powodów, w realiach rozpoznawanej sprawy nie mogła być naliczana albowiem rzeczywistym powodem tego odstąpienia było niespełnienie przez powodów świadczenia pieniężnego, tzn. niezapłacenie reszty ceny za lokal. Co do zasady bowiem kara umowna może być zastrzeżona na wypadek niewykonania jedynie zobowiązania niepieniężnego. Jeśli zatem została ona zastrzeżona na wypadek odstąpienia od umowy z winy drugiej strony to o dopuszczalności takiego zastrzeżenia i w konsekwencji naliczenia kary umownej, decydować będzie każdorazowo powód odstąpienia od umowy. Tylko w sytuacji, gdy odstąpienie powodowane jest niewykonaniem przez kontrahenta obowiązku o charakterze niepieniężnym, kara umowna może być uznana za dopuszczalną. W sytuacji zaś, gdy powodem odstąpienia od umowy jest niewykonanie obowiązku pieniężnego, a więc tak jak w sporze między stronami, naliczenie kary umownej należy uznać za niedopuszczalne jako w istocie zmierzające do obejścia normy o charakterze *ius cogens*, a to art. 483 par. 1 kc. Przepis ten *expressis verbis* wskazuje, że instytucja kary umownej została przewidziana w przypadku wadliwego wykonania zobowiązania niepieniężnego. Zgodnie z dyrektywą wykładni *lege non distinguente* nie można wyprowadzić z tego przepisu innego rozróżnienia niż uczynił to ustawodawca i objąć nim również zobowiązanie pieniężne. Wykładnia taka byłaby wykładnią *contra legem*. Rację mieli zatem w tym zakresie powodowie, zarzucając, iż dla zobowiązań pieniężnych przewidziana została możliwość naliczania odsetek umownych lub ustawowych. Podobnie problem ten postrzega się w orzecznictwie. Podnosi się bowiem, że kara umowna może być zastrzegana tylko za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania niepieniężnego. Rozwiązanie to ma na celu zapobieganie obchodzenia, poprzez zastrzeganie kary umownej przy zobowiązaniach pieniężnych, zakazu ustalania odsetek powyżej poziomu tzw. odsetek maksymalnych (*vide*: wyrok SN z 07.02.2007r., II CSK 288/06; postanowienie SN z dnia 24 lipca 2009 r., II CNP 16/09, wyrok SA w Poznaniu z 19.03.2008r., I ACa 139/08).

Skoro zatem kara umowna z powodu odstąpienia od umowy na skutek niezapłacenia przez powodów reszty ceny nie mogła być skutecznie naliczona przez pozwaną toteż i odszkodowanie uzupełniające, przewidziane w par. 14 ust. 2 umowy, nie mogło przysługiwać pozwanej. Zgodnie bowiem z treścią przywołanego zapisu umownego w przypadkach, kiedy zgodnie z umową stronie przysługuje prawo do naliczenia kary umownej, mogła ona także dochodzić odszkodowania uzupełniającego stanowiącego jednak nie więcej niż 10 % ceny sprzedaży. Skoro zatem – z przyczyn omówionych wcześniej – pozwana nie miała prawa naliczyć powodom kary umownej to i nie mogła dochodzić odszkodowania przewyższającego tę karę.

W tym miejscu dodatkowo zaznaczyć należy, iż bez znaczenia pozostawała kwestia – jakkolwiek sporna między stronami – odnośnie tego czy zapis łączącej strony umowy, a to par. 9 ust 3, miał charakter klauzuli abuzywnej, na

co powoływali się powodowie, a czemu przeczyła pozwana. Zapis ten był bowiem sprzeczny z normą o charakterze *ius cogens*, a to art. 483 kc i z tego powodu nie mógł wiązać stron, w takim oczywiście zakresie, w jakim przewidywał karę umowną za odstąpienie od umowy z powodu niewykonania zobowiązania pieniężnego. Tak sformułowany zapis zawsze byłby nieważny, bez względu na to czy umowa zawierana była z konsumentem czy nie, a zatem czynienie ustaleń odnośnie tego czy zapis ów miał charakter klauzuli abuzywnej nie było potrzebne w sprawie, skoro nie mógł wiązać żadnych stron, nie tylko konsumenta, jako sprzeczny z normą *ius cogens*.

Okoliczność, iż pozwana nie mogła żądać odszkodowania na podstawie zapisów umownych, nie pozbawiała jej jednak takiego prawa w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego dotyczące wykonania zobowiązań umownych w ogólności. Wbrew przy tym stanowisku powodów jej roszczenie odszkodowawcze nie mogło ograniczyć się tylko do tzw. ujemnego interesu umownego, albowiem umowa łącząca strony z 09.06. (...) nie miała charakteru umowy przedwstępnej. Wbrew takiej jej nazwie zawierała bowiem szereg elementów, które wskazywały, iż w istocie miała ona charakter umowy nienazwanej, w której zakres świadczeń z obu stron znacząco wykraczał poza zakres świadczeń przewidzianych umową przedwstępną właśnie. Wymaga podkreślenia przy tym prezentowany w doktrynie pogląd, że w razie wątpliwości *in concreto*, czy umowa ma charakter umowy przedwstępnej, czy definitywnej, wypowiedzieć należy się na korzyść umowy definitywnej, z zastrzeżeniem zachowania jednak wszelkich wymogów formalnych. W niniejszej sprawie umowa zawarta w dniu 9 czerwca 2011 r. była umową nienazwaną, zobowiązującą strony do wykonania rozmaitych świadczeń w przyszłości. Były to świadczenia określonego rodzaju. Pozwana (sprzedawca) zobowiązała się do wybudowania na nieruchomości budynku w terminie określonym w umowie oraz do protokolarnego przekazania go nabywcy lokalu. Z kolei powodowie (nabywcy) zobowiązali się do terminowego regulowania na rzecz sprzedawcy należności wynikających z umowy, przystąpienia do odbioru przedmiotu umowy w terminie wyznaczonym przez sprzedawcę, wykonania prac wykończeniowych w lokalu, zawarcia w formie aktu notarialnego przyrzeczonej umowy sprzedaży przedmiotu umowy w terminie wyznaczonym przez sprzedawcę, utrzymania lokalu w należytym stanie i ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem przedmiotu umowy, uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, a także korzystania z części wspólnych nieruchomości w sposób nieutrudniający korzystania z nieruchomości przez innych użytkowników oraz przestrzegania porządku na nieruchomości oraz ustalonego przez sprzedawcę podziału korzystania z nieruchomości wspólnej. Wbrew zatem zarzutom powodów skoro umowa łącząca strony nie miała charakteru umowy przedwstępnej toteż zakres odszkodowania na wypadek jej niewykonania przez którąkolwiek ze stron nie mógł być ograniczony do jedynie tzw. ujemnego interesu umownego (art. 390 § 1 k.c.), zastrzeżonego dla odszkodowania wynikającego ze szkody, którą strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej.

W ocenie Sądu podstawę prawną żądania pozwanej zapłaty odszkodowania mógł natomiast – mimo braku skutecznych zapisów umownych w tym zakresie – stanowić przepis art. 494 kc, zgodnie z którym strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy; może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. W opozycji do art. 390 § 1 k.c. przepis art. 494 k.c. przewiduje uprawnienie odstępującego od umowy wzajemnej do dochodzenia roszczenia o naprawienie szkody wynikającej z niewykonania zobowiązania w granicach tzw. dodatniego interesu umownego. Do odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 494 k.c. stosuje się przy tym zasady wynikające z art. 471 k.c., a co oznacza, iż warunkiem koniecznym skorzystania z uprawnień przewidzianych w art. 494 k.c. jest wykazanie wszystkich przesłanek odpowiedzialności kontraktowej, tj. winy, szkody i związku przyczynowego.

O ile zatem co do zasady pozwana mogła kreować roszczenie odszkodowawcze w oparciu o przywołany przepis art. 494 kc, o tyle w realiach rozpoznawanego sporu mimo istnienia podstawy prawnej tegoż żądania, innej niż wskazywana przez pozwaną, nie mogło ono być uznane za zasadne z uwagi niewykazanie przez nią wszelkich przesłanek koniecznych dla powstania odpowiedzialności odszkodowawczej po stronie powodów.

I tak też w ramach roszczenia odszkodowawczego pozwana domagała się m.in. wyrównania uszczerbku doznanego na skutek rabatu udzielonego powodom przy zawieraniu umowy. Przede wszystkim nie wynikało jednak z przedłożonej do akt umowy, iż taki rabat co do zasady ani też w jakiej ewentualnie wysokości został im udzielony. Dalej zauważyć

należy, iż skoro rabat ów miał być udzielony przez pozwaną, to z jej woli, a zatem brak było podstaw do przyjęcia, ażeby mógł on stanowić jakikolwiek uszczerbek majątkowy podlegający wyrównaniu, skoro nie powstał wbrew woli poszkodowanego.

Pozwana nie mogła również skutecznie żądać w ramach roszczenia odszkodowawczego zwrotu tzw. kosztów ogólnych, które – jak twierdziła – miała ponieść z tytułu obsługi kredytu bankowego przez okres obowiązywania umowy i utraconych lokat, kosztów marketingowych oraz kosztów poniesionych prowizji, obsługi prawnej, prowadzenia biura, kosztów ponownego wprowadzenia nieruchomości na rynek sprzedaży. Kreując roszczenie odszkodowawcze także z tego tytułu pozwana nie przedstawiła nawet konkretnej kwoty, jaką miała szkoda z tego tytułu poniesiona się wyrażać. Natomiast bez wątplenia nie wykazała żadnych dowodów mających potwierdzać fakt poniesienia uszczerbku związanego z tymi – dodatkowo poniesionymi jak twierdziła – kosztami, mimo wyraźnego zarzutu powodów nieudowodnienia szkody w tym zakresie.

Wreszcie brak było również podstaw do uznania za słuszne roszczenia odszkodowawczego w zakresie kwoty 78 525, 69 zł, którą pozwana wiązała ze zbyciem przez nią spornego lokalu kolejnemu nabywcy po niższej cenie niż ta, jaką uzyskałby ze sprzedaży, gdyby lokal mieli kupić powodowie w oparciu o umowę z czerwca 2011r. W przypadku bowiem tej kwoty w ocenie Sądu brak było podstaw do przyjęcia, jak słusznie zarzucali powodowie, ażeby istniał adekwatny związek przyczynowy pomiędzy uszczerbkiem w dobrach pozwanej, a zawinionym działaniem powodów mającym ów uszczerbek powodować. Adekwatny związek przyczynowy to obiektywnie istniejąca zależność pomiędzy zdarzeniami, z których jedno są przyczyną drugich, te zaś skutkiem pierwszych, tzn. zależność pomiędzy zdarzeniami, z których jedno poprzedzają w czasie drugie i zdolne są zawsze je wywołać. Obowiązująca w prawie cywilnym teoria adekwatnego związku przyczynowego ogranicza odpowiedzialność za skutek do tych zdarzeń, które normalnie, tzn. w ogólności i zazwyczaj w zwykłym porządku rzeczy skutek taki wywołują. Bierze się pod uwagę tylko te przyczyny, których zwyczajnym następstwem jest skutek. Jeżeli skutek jest następstwem przypadkowym danej przyczyny, taka przyczyna nie istnieje na gruncie prawa, nie uzasadnia ona przyjęcia związku przyczynowego, a tym samym uznania odpowiedzialności za szkodę wywołaną tylko przypadkowo przez daną przyczynę. Podkreślić jednak należy, że w granicach normalnego, zwykłego przebiegu zjawisk odpowiedzialność za szkodę rodzić może nie tylko przyczyna bezpośrednio ją wywołująca, lecz i przyczyna dalsza, pośrednia, byleby tylko następstwa jej nie pozostawały w tak luźnym związku przyczynowym, że ich uwzględnienie wykraczałoby poza normalną prawidłowość zjawisk, ocenianą według doświadczeń życiowych i aktualnego stanu wiedzy. Ciężar dowodu co do związku przyczynowego rozkłada się zgodnie z zasadami wyrażonymi w art. 6 k.c. Dochodzący wynagrodzenia szkody obowiązany jest zatem udowodnić, że przyczyną szkody jest właśnie to zdarzenie, za które ponosi odpowiedzialność osoba pociągana do naprawienia szkody. To pozwana musiała zatem wykazać, że szkodę w postaci obniżenia ceny mieszkania spowodowało rzeczywiście niewykonanie zobowiązania przez powodów, tj. niezapłacenie przez nich ceny wynikającej z pierwotnie zawartej umowy. W ocenie Sądu związek przyczynowy pomiędzy tymi dwoma zdarzeniami nie został wykazany. Jakkolwiek niezapłacenie ceny przez powodów było przyczyną odstąpienia od umowy przez pozwaną, to już nie mogło już stanowić przyczyny dalszego skutku, tj. uzyskania niższej ceny od kolejnego nabywcy. W normalnym, zwyczajnym przebiegu zdarzeń, zwykle nie jest bowiem tak, że niezapłacenie ceny przez pierwotnego kontrahenta, powoduje uzyskanie znacząco niższej ceny od kolejnego nabywcy. Rzeczywistym powodem uzyskania niższej ceny od kolejnego nabywcy był – na co wszak nawet sama pozwana wskazywała w odpowiedzi na pozew – znaczący spadek cen na rynku nieruchomości w 2012r. Skoro zatem przerwany został łańcuch przyczynowo – skutkowy pomiędzy pierwszą przyczyną ( tj. niezapłaceniem ceny przez powodów), a ostatecznie powstałym skutkiem ( tj. uzyskaniem niższej ceny przez pozwaną) to należy stwierdzić brak adekwatności pomiędzy tymi dwoma zjawiskami, a rzeczywistej przyczyny uszczerbku w majątku pozwanej poszukiwać należy poza działaniem powodów. W realiach rozpoznawanego sporu było nią załamanie na rynku nieruchomości i związany z nim spadek cen, który wystąpiłby niezależnie od tego w jaki sposób zachowałby się powodowie.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należało, iż pozwana nie mogła skutecznie żądać od powodów jakiegokolwiek kwoty z tytułu niewykonania umowy z czerwca 2011r., a to ani z tytułu kary umownej, ani z tytułu odszkodowania na



skutek odstąpienia od tejże umowy. W tej sytuacji nie przysługiwała jej żadna wierzytelność, którą mogłaby skutecznie zgłosić do potrącenia z wierzytelnością powodów czy to przed czy to w trakcie postępowania sądowego.

Skoro zatem powodom przysługiwało roszczenie o zwrot wpłaconej z tytułu łączącej strony umowy kwoty 45 532, 48 zł, nie kwestionowane przy tym co do zasady przez pozwaną, a jednocześnie pozwanej nie przysługiwała żadna wierzytelność, z którą mogłaby wierzytelność powodów potrącić, toteż co do zasady roszczenie powodów było uzasadnione.

Pozostała zatem ocena od jakiej daty pozwana pozostawała w opóźnieniu w zapłacie dochodzonej pozwem należności. I tak też zgodnie z par. 9 ust. 3 umowy z czerwca 2011r. w razie odstąpienia przez sprzedawcę od umowy z winy nabywcy sprzedawca zobowiązany był zwrócić nabywcy kwotę uprzednio przezeń zapłaconą, bez odsetek, na wskazany przez nabywcę rachunek bankowy w terminie 14 dni od otrzymania pisemnej informacji w tej sprawie. Nabywcy nie przysługiwało prawo do odsetek za okres uprawnionego dysponowania przez sprzedawcę środkami pieniężnymi nabywcy. Powyższa regulacja oznacza, iż pozwana po odstąpieniu od umowy winna była zwrócić powodom uiszczoną przez nich cenę sprzedaży w terminie 14 dni od dnia wskazania jej rachunku bankowego, na jaki zwrot miał nastąpić. Dopiero po upływie tego terminu dalsze dysponowanie środkami pieniężnymi powodów przez pozwaną było nieuprawnione i rodziło po stronie pozwanej obowiązek zapłaty odsetek. Powodowie pierwszy raz wezwali pozwaną do zwrotu uprzednio uiszczonej ceny pismem z dnia 29 czerwca 2012r. doręczonym pozwanej w dniu 10 lipca 2012r. (k. 28 i 28 verte). W piśmie tym jednak, co ważne, wezwali pozwaną do zwrotu jedynie kwoty 27 709, 59 zł, a nie całości należności i nadto wyznaczyli pozwanej dłuższy niż umowny, bo 30 dniowy termin na spełnienie świadczenia. Sami zatem udzielili pozwanej zwłoki w zapłacie, a tym samym nie można było przez ten okres naliczać pozwanej odsetek. Termin, wyznaczony przez powodów na spełnienie świadczenia w kwocie 27 709, 59 zł, upływał zatem w dniu 09.08.2012r., a tym samym odsetki od tej kwoty mogły być naliczane od dnia 10.08.2012r., wobec jednak ich żądania od dnia 11.08.2012r. Sąd – po myśli art. 321 par. 1 kpc - nie wyszedł ponad żądanie w tym zakresie.

O pozostałą część kwoty objętej pozwem powodowie skutecznie wezwali pozwaną dopiero pismem z dnia 10.09.2012r., w którym domagali się już zapłaty całej objętej pozwem należności, tj. kwoty 45 532, 48 zł, wskazując tym razem jako termin zapłaty 5 dni od dnia otrzymania wezwania. Pismo to zostało wysłane w dniu 10.09. (...)er. i wobec braku zarzutu pozwanej co do jego otrzymania można było przyjąć, iż dotarło ono do pozwanej w takim samym czasie co wezwanie z 29.06.2012r. (które doręczane było – jak wynika z dat pieczęci nadania i odbioru - przez 4 dni), a zatem po upływie 4 dni od dnia jego nadania, czyli 14.09.2012r., a co oznaczało, iż 5 – dniowy termin na spełnienie świadczenia objętego wezwaniem z dnia 10. 09.2012r. upłynął w dniu 19.09.2012r., a w konsekwencji odsetki od kwoty objętej dodatkowo tym wezwaniem, tj. od kwoty 17 822, 89 zł, mogły być liczone od dnia 20.09.2012r.

Jako termin końcowy, do którego odsetki mogły być naliczane, Sąd przyjął zaś dzień 11.06.2013r., a nie jak chcieli powodowie 12.06.2013r. Skoro bowiem w dniu 12.06.2013r. pozwana spełniła swoje świadczenie, to nie była tego dnia już w opóźnieniu i odsetki za ten dzień nie mogły być naliczone.

Mając na uwadze powyższe tytułem skapitalizowanych odsetek powodowie mogli łącznie żądać kwoty 4 692 , 10 zł, tj. kwoty 3010 zł tytułem odsetek ustawowych od kwoty 27 709, 59 zł za okres od 11 sierpnia 2012r. do 11 czerwca 2013r. oraz kwoty 1682, 10 zł tytułem odsetek ustawowych od kwoty 17 822, 89 zł za okres od 20 września 2012r. do 11 czerwca 2013r. Odsetek ustawowych od skapitalizowanych odsetek mogli zaś powodowie domagać się od dnia wytoczenia o nie powództwa, a to po myśli art. 482 par. 1 kc, a zatem w realiach niniejszego sporu od dnia złożenia pisma zawierającego żądanie tych odsetek, tj. od dnia 19.06.2013r. W tym też zakresie powództwo o odsetki od odsetek podległo uwzględnieniu, tj. za okres od 19.06.2013r. do dnia zapłaty.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie I i III wyroku. Oddalenie powództwa dotyczyło częściowo żądania odsetkowego, dalszego okresu żądania odsetek od odsetek , a także żądania zasądzenia odsetek od odsetek solidarnie, bowiem tak właśnie domagali się powodowie w piśmie z dnia 19.06.2013r. Solidarność musi wynikać bądź z czynności prawnej bądź z ustawy ( art. 369 k.c.), a czego w sporze między stronami zabrakło. Skoro zaś dług pozwanej

ma charakter pieniężny to niezastrzeżenie solidarności w wyroku nie spowoduje utrudnień w spełnieniu świadczenia, a to po myśli art. 379 par. 1 i 2 k.c.

Sąd umorzył postępowanie co do kwoty 45 532, 48 zł ( punkt II wyroku) wobec skutecznego cofnięcia pozwu w tym zakresie w piśmie procesowym, a to na podstawie art. 355 par. 1 kpc.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w punkcie IV wyroku oparto na art. 100 zd. 2 kpc, a to wobec nieznaczonej przegranej powodów jedynie w części żądania odsetkowego. Mimo przy tym cofnięcia powództwa co do należności głównej należało powodów uznać za stronę wygrywającą w tym zakresie, albowiem cofnięcie nastąpiło z uwagi na zapłatę przez pozwaną w toku sporu w sytuacji, gdy dał on powody do wytoczenia powództwa. Na zasądzoną na rzecz powodów kwotę 3 555, 50 zł składa się połowa opłaty od pozwu w wysokości 1 138, 50 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powodów w wysokości 2 400 zł powiększone o wydatek z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Pozostała opłata od pozwu w kwocie 1138, 50 zł, w związku z cofnięciem pozwu przed rozprawą, zostanie powodom z urzędu zwrócona na podstawie art. 79 ust. 3 lit. z ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych po prawomocności orzeczenia o umorzeniu postępowania.

Rozstrzygnięcie o kosztach zawarte w punkcie V wyroku wydane zostało w oparciu o art. 130 (3) par. 2 kpc w zw. z art. 100 zd. 2 kpc. Na zasądzoną od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę składa się opłata stosunkowa od rozszerzonego żądania.

Mając na uwadze powyższe i w oparciu o przywołane przepisy orzeczono jak w sentencji wyroku.