

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 listopada 2014r. D. P. (1) i D. P. (2) wystąpili przeciwko I. W. S.A. o zasądzenie solidarnie na ich rzecz kwoty 14.980 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 sierpnia 2009r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że w dniu 1 sierpnia 2009r. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży udziału – miejsca postojowego nr 26 na poziomie – 1 znajdującego się w podziemiu budynku przy ul. (...) wynoszącego 0,0010 o pow. 31,24 m<sup>(2)</sup>. Zgodnie z tą umową powodowie zobowiązali się do zapłaty pełnej ceny nabycia, a pozwana zobowiązała się po dokonaniu wpłaty wydać miejsce postojowe. Strony miały zawrzeć następnie umowę w formie aktu notarialnego, ale nigdy do tego nie doszło. W 2012r. powodowie zwrócili się do pozwanej o zawarcie umowy w formie aktu notarialnego, ale wówczas pozwana w korespondencji mailowej poinformowała, że zawarcie takiej umowy nie jest możliwe, a przedmiotem sprzedaży zgodnie z zawartą umową było roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży miejsca postojowego, przy czym sprzedaż miejsca jako przynależnego nie jest możliwa a jedynie jako udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu. Natomiast ponieważ część miejsc garażowych została sprzedana jako przynależne, nie jest możliwe obecnie ustanowienie odrębnej własności lokalu niemieszkalnego – garażu i sprzedaż udziału w tym lokalu. Z uwagi zatem, że niemożliwym z winy pozwanej stało się zawarcie umowy właściwej tj. umowy sprzedaży miejsca postojowego w formie aktu notarialnego, powodowie odstąpili od umowy i wezwali do zwrotu kwoty 14.980 zł zgodnie z art. 493 § 1 k.c. i art. 494 k.c.

(pozew k. 3-7)

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu strona pozwana potwierdziła, że strony zawarły umowę przedwstępną, przy czym podniosła, że strony umówiły się, że zawrą w formie aktu notarialnego również umowę przedwstępną, a nie ostateczną z uwagi na istniejący stan prawny, o czym powodowie byli poinformowani i wiedzieli, że uregulowanie stanu prawnego poprzez ustanowienie odrębnej własności lokalu niemieszkalnego – garażu nie będzie sprawą prostą, choć możliwą. Pozwana zamierzała ustanowić odrębną własność lokalu garażowego i sprzedawać w nim udziały, ale do tego potrzebna jest zgoda notarialna wszystkich właścicieli lokali, którzy nabyli miejsca postojowego jako przynależne do lokali, gdy jeszcze była taka możliwość prawna. W uzasadnieniu strona pozwana podkreśliła, że przez ostatnie lata przedstawiciele spółki rozmawiali z wieloma właścicielami miejsc postojowych przynależnych do lokali o wyrażenie tej zgody, ale osoby te nie były zainteresowane zmianą stanu prawnego. Dlatego też pozwana zawiera umowy przedwstępne w formie aktu notarialnego zawierające postanowienia dotyczące uprawnienia do korzystania z miejsc postojowych i rozporządzania tymi prawami. W ocenie pozwanej nie ponosi ona winy za zaistniały stan prawny, który wyniknął ze zmiany wykładni przepisów. Wskazała też, że nie zachodzi sytuacja niemożliwości wykonania umowy. Dlatego też przepis art. 493 § 1 k.c. nie znajduje zastosowania w sprawie. Poza tym znajduje on zastosowanie do umów wzajemnych, a taką umową nie jest umowa przedwstępna, a nawet jeśli doszłoby do odstąpienia od umowy, to pozwanej należy się wynagrodzenie za korzystanie z miejsca postojowego przez powodów. Strona pozwana wskazała, że na mocy zawartej umowy pozwana zobowiązała się do sprzedaży udziału, a nie miejsca postojowego ze względu na zmianę orzecznictwa. W ocenie strony pozwanej nie doszło do skutecznego odstąpienia przez pozwanych od umowy i co za tym idzie nie doszło do zakończenia stosunku zobowiązaniowego. Pozwana wskazała też, że powodowie nie byli zainteresowani zawarciem umowy w formie aktu notarialnego i nie wzywali spółki do jego podpisania.

(odpowieź na pozew k. 50-57)

W replice na odpowięź na pozew strona powodowa wskazała, że garaże od 2002r. uzyskały status lokalu samodzielnego, a mimo to pozwana sprzedawała miejsca garażowe jako przynależne do lokalu, czym naruszyła przepisy ustawy o własności lokali.

(replika k. 121-123)

W piśmie procesowym z dnia 18 września 2015r. strona powodowa wskazała, że za cały okres posiadania miejsca postojowego powodowie zapłacili na rzecz wspólnoty łącznie kwotę 7.480 zł wraz z odsetkami w wysokości 2198,06 zł. Z kolei skapitalizowane odsetki od kwoty 14.980 zł wynoszą 11.342,11 zł. Jednocześnie strona powodowa zaprzeczyła wysokości wynagrodzenia za miejsce postojowe wskazane przez pozwaną.

(pismo procesowe k. 131-132)

W piśmie procesowym z dnia 7 października 2015r. strona powodowa wskazała, że pozwana nie informowała przy zawieraniu umowy o problemach prawnych związanych z miejscami postojowymi i dopiero po zmianie zarządu wspólnoty w 2012r. mieszkańcy wspólnoty zostali uświadomieni o stanie prawnym garażu. Poza tym podkreśliła, że przedmiotem umowy z powodami miał być udział w lokalu niemieszkalnym, który nie był wyodrębniony. Niemożliwym była zatem sprzedaż udziału w lokalu jeszcze niewyodrębnionym. A co za tym idzie umowa w oparciu o art. 387 § 1 k.c. jest nieważna. Poza tym w zawartej umowie nie ma wskazania w jakiej wysokości powodowie nabywają udział.

(pismo procesowe k. 141-143, k. 225-228)

W piśmie procesowym z dnia 7 października 2015r. strona pozwana jeszcze raz podkreśliła, że w sprawie nie ma zastosowanie art. 493 § 1 k.c. Dodała poza tym, że nawet jeśli stronie powodowie należałoby się w sytuacji odstąpienia od umowy cena sprzedaży, to podlega ona zwrotowi w postaci nominalnej bez kwoty odsetek. Poza tym zaznaczyła, że powodowie jako osoby wykształcone miały wiedzę na temat stanu prawnego miejsc postojowych. Jednocześnie z ostrożności procesowej wskazała, że nawet jeśli założyć, że powodowie działali w błędzie, to termin do złożenia oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu minął. Ponadto pozwana przytoczyła orzecznictwo odnoszące się do charakteru umowy przedwstępnej. Odniosła się również do tego, że uzyskanie zaświadczenie o samodzielności garażu nie stało w sprzeczności ze sprzedawaniem miejsc postojowych jako przynależnych. Ponadto pozwana zaprzeczyła, by w sprawie mógł znaleźć zastosowanie art. 387 k.c. Ponadto wskazała, że żądanie przez powodów zwrotu ceny wraz z ustawowymi odsetkami stanowi nadużycie prawa.

(pismo procesowe pozwanej k. 209-214)

W dalszym toku procesu strony podtrzymały swoje stanowisko w sprawie.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 1 sierpnia 2009r. pomiędzy I. W. S.A. a D. P. (1) i D. P. (2) doszło do zawarcia umowy przedwstępnej. W § 1 tej umowy spółka I. zobowiązała się sprzedać powodom udział – miejsce postojowe nr 26 na poziomie – 1 znajdującego się w podziemiu budynku przy ul. (...) wynoszącego 0,0010 o pow. 31,24 m2 oraz wydać ww. miejsce. Cena została ustalona na kwotę 14.000 zł + VAT. Powodowie w § 3 zobowiązali się wpłacić na konto sprzedającego tą należność w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy. Zgodnie zaś z § 4 wydanie miejsca postojowego miało nastąpić w ciągu 3 dni po wpłacie należności. Zawarcie umowy w formie aktu notarialnego miało nastąpić po zapłaceniu przez kupujących należności w terminie uzgodnionym przez strony.

(umowa k. 28; zaświadczenia k. 112, k. 115, k. 117, szkice garażu k. 113-114, k. 116, k. 118)

W dniu 6 sierpnia 2009r. powodowie dokonali przelewu kwoty 14.980 zł na konto I. W. S.A. tytułem zapłaty ceny. Miejsce postojowe zostało powodom przekazane na podstawie protokołu przekazania. Powodowie od momentu wydania im miejsca postojowego korzystali z niego, parkując na nim swój samochód R. (...) o nr rej. (...) i uiszczając z tego tytułu opłaty do Wspólnoty Mieszkaniowej.

(zeznania powoda k. 127-129; zeznania powódki k. 135-136; potwierdzenie przelewu k. 8, protokół przekazania k. 29, faktura k. 30, dane z EPiK k. 62, dokumentacja zdjęciowa k. 63-91; potwierdzenia przelewów opłat k. 146-207, zaświadczenie k. 231)

W 2012r. powodowie chcieli podpisać akt notarialny sprzedaży zgodnie z zawartą umową. W dniu 20 kwietnia 2012r. prokurent spółki (...) poinformowała w korespondencji mailowej D. P. (1) o kwestiach prawnych związanych ze sprzedażą miejsca garażowego w garażu wielostanowiskowym, informując, że miejsce takie nie stanowi miejsca przynależnego do lokalu mieszkalnego, nie może być przedmiotem odrębnej umowy sprzedaży, gdyż nie stanowi lokalu samodzielnego i może być sprzedane jedynie jako udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu. O tych kwestiach powodowie nie zostali poinformowani przy zawieraniu umowy z dnia 1 sierpnia 2009r. W budynku przy ul. (...) część miejsc postojowych (około 60) została sprzedana jako miejsca przynależne. Z tego jedynie około kilkunastu osób wyraziło wolę zmiany stanu prawnego przynależnych im miejsc postojowych.

(zeznania powoda k. 127-129; zeznania powódki k. 135-136; po części zeznania pozwanej k. 137-138; korespondencja mailowa k. 14-22)

W związku z powyższym D. P. (1) w wiadomości mailowej z dnia 23 maja 2012r. poinformowała prokurenta spółki, że wobec braku możliwości nabycia miejsca postojowego odstępują od umowy i żądają rozliczenia umowy. W związku z powyższym między stronami doszło do wymiany dalszej korespondencji, w której strony próbowały uzgodnić sposób rozliczenia umowy – wysokości kwoty podlegającej zwrotowi na rzecz powodów. Pismem z dnia 24 października 2012r. powodowie złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy na podstawie art. 493 § 1 k.c. oraz wezwali stronę pozwaną do zwrotu kwoty 3 dni od doręczenia wezwania. W odpowiedzi na to pismo pismem z dnia 27 listopada 2012r. strona pozwana wskazała, że żądanie zwrotu całej kwoty 14,980 zł wraz z odsetkami jest bezpodstawne. W dalszej kolejności pismem z dnia 10 grudnia 2012r. strona pozwana zaproponowała zawarcie powodom umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, na podstawie której powodom przysługiwałoby prawo do korzystania z miejsca postojowego, uprawnienie do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej po uprawomocnieniu się wpisów w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny – garaż. Stronom nie udało się jednak dojść do porozumienia w kwestii miejsca postojowego.

(zeznania powódki k. 135-136; korespondencja mailowa k. 17-27, pismo z dnia 24.10.2012r. k. 37-38; pismo z dnia 27.11.2012r., pismo z dnia 30.11.2012r. k. 33; pismo z dnia 10.12. (...). k. 31-32, pismo z dnia 19.12.2012r. k. 36, pismo z dnia 4.01.2013r. k. 34-35)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim w oparciu o wskazane powyżej dokumenty, których autentyczność nie była kwestionowana przez strony oraz na podstawie zeznań powodów oraz w części na podstawie zeznań przesłuchanej w imieniu pozwanej spółki prokurenta J. E..

Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanej w zakresie w jakim zeznawała ona, że powodowie, podpisując umowę z dnia 1 sierpnia 2009r. byli poinformowani o stanie prawnym nieruchomości i o tym, że wobec orzecznictwa Sądu Najwyższego podpisanie umowy definitywnej sprzedaży udziału nie jest możliwe i że na mocy aktu notarialnego mieli jedynie nabyć prawo do korzystania z miejsca postojowego oraz rozporządzania tym prawem. Twierdzenia pozwanej stoją bowiem w sprzeczności zarówno z zeznaniami powodów jak i z dokumentami zebranymi w sprawie. Zarówno z ogłoszenia o sprzedaży miejsc postojowych (k. 145) jak i okoliczności, którym towarzyszyło zawarcie umowy tj. wydanie miejsca postojowego, zapłata całości ceny i wystawienie faktury z tytułu sprzedaży, w ocenie Sądu, pozwani mieli prawo uważać, że podpisują umowę przedwstępną sprzedaży, a następnie w formie aktu notarialnego umowę przyrzeczoną. Kwestia zawilosci prawnych związanych ze sprzedażą miejsc postojowych, jest kwestią skomplikowaną, trudną również do zrozumienia dla prawnika, a co dopiero dla osób, które nie mają takiego wykształcenia. Wiarygodne są twierdzenia pozwanych, że dopiero w związku ze zmianami zarządu wspólnoty w 2012r. ujawniła się kwestia problemów prawnych związanych z zawarciem umowy sprzedaży miejsc postojowych. Świadczy o tym chociażby podjęcie przez pozwanych prób wyjaśnienia tej kwestii czego potwierdzeniem jest korespondencja mailowa ze spółką.

W ocenie Sądu zeznania pozwanej o tym, że powodowie w chwili zawierania umowy mieli pełną wiedzę o stanie prawnych stanowią w tym zakresie przyjęta linię obrony przed dochodzonym w niniejszym procesie roszczeniem.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w znacznej części.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że bezsporne było, że w dniu 1 sierpnia 2009r. strony zawarły umowę przedwstępną, na podstawie której spółka (...) zobowiązała się sprzedać powodom udział – miejsce postojowe nr 26 na poziomie – 1 znajdujące się w podziemiu budynku przy ul. (...) wynoszącego 0,0010 o pow. 31,24 m2 oraz wydać ww. miejsce i że cena została ustalona na kwotę 14.000 zł + VAT, którą to cenę powodowie uiszcili. Bezspornym jest również to, że powodowie korzystają z tego miejsca i że uiszczyli opłaty do wspólnoty z tego tytułu.

Spór natomiast koncentrował się wokół kwestii prawnych związanych z zawarciem tej umowy i jej ważnością, a także możliwością odstąpienia od niej na podstawie art. 493 § 1 k.c.

Należy zgodzić się ze stroną powodową, że zawarta z powodami umowa z dnia 1 sierpnia 2009r. była nieważna.

Zgodnie bowiem z art. 387. § 1 k.c. umowa o świadczenie niemożliwe jest nieważna.

Przewidziana w tym przepisie nieważność umowy o świadczenie niemożliwe wyznacza granice swobodzie umów, wprowadzając zakaz kontraktowania świadczeń, których nie można wykonać. Słuszny jest więc pogląd, że strony nie mogą skutecznie zobowiązać się do zachowania, którego nikt nie jest w stanie zrealizować w chwili zawierania umowy. Tym samym **zakaz ten nie pozwala zobowiązać się do świadczenia, które dopiero w przyszłości mogłoby okazać się wykonalne** (Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 1, s. 383–384).

Przepis art. 387 k.c. dotyczy wyłącznie przypadków niemożliwości obiektywnej, co oznacza niewykonalność świadczenia przez kogokolwiek i nie wynika ona z braku wiedzy lub właściwości po stronie dłużnika (np. braku umiejętności fachowych, braku niezbędnych zezwoleń na świadczenie określonych usług). Niemożliwość świadczenia może dotyczyć czynności prawnych, gdy obowiązujące normy prawne określające reguły ich konstruowania nie pozwalają skutecznie dokonać takiej czynności.

W niniejszej sprawie właśnie sytuacja niemożliwości pierwotnej zachodziła.

W dniu 1 sierpnia 2009r. pomiędzy I. W. S.A. a D. P. (1) i D. P. (2) doszło do zawarcia umowy przedwstępnej, na podstawie której pozwana zobowiązała się sprzedać powodom udział – miejsce postojowe nr 26 na poziomie – 1 znajdujące się w podziemiu budynku przy ul. (...) wynoszącego 0,0010 o pow. 31,24 m2. Zawarcie umowy w formie aktu notarialnego miało nastąpić po zapłaceniu przez kupujących należności w terminie uzgodnionym przez strony.

Biorąc zatem pod uwagę treść tej umowy wynika z niej, że przedmiotem sprzedaży miał być udział – miejsce postojowe nr 26. Należy jednak wskazać, że umowa ta nie określała, w czym ten udział miałby być. Umowa nie określała zatem precyzyjnie przedmiotu sprzedaży. Po drugie, wobec zmiany orzecznictwa, że miejsce postojowe nie stanowi pomieszczenia przynależnego i może być zbyte jedynie jako udział w lokalu niemieszkalnym – garażu, to na dzień zawarcia umowy z powodami, nie było możliwe i nadal nie jest możliwe przeniesienie własności udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu, z uwagi na to, że nie stanowił i nie stanowi on przedmiotu odrębnej własności. Niemożność ustanowienia odrębnej własności lokalu garażu, wynika z tego, że część miejsc postojowych była sprzedawana przez pozwaną jako pomieszczenia przynależne. W związku z czym, by uregulować stan prawny garażu, konieczne jest uzyskanie zgody w postaci aktu notarialnego tych osób, którym miejsce postojowe zostało sprzedane jako pomieszczenie przynależne.

Strona pozwana starała się przekonać, że jest to możliwe choć trudne. Należy jednak wskazać, że strona pozwana sama przyznała w odpowiedzi na pozew, że przez ostatnie lata przedstawiciele spółki rozmawiali z wieloma właścicielami miejsc postojowych przynależnych do lokali o wyrażenie tej zgody, ale osoby te nie były zainteresowane zmianą stanu

prawnego. Dlatego też pozwana, co sama przyznała, zaczęła zawierać umowy przedwstępne w formie aktu notarialnego zawierające postanowienia regulujące prawo do korzystania z miejsc postojowych i rozporządzania tym prawem. Również z zeznań przesłuchanego w imieniu spółki prokurenta wynikało, że uzyskanie wymaganej zgody dotyczy około 60 osób, przy czym tylko co do kilkunastu z nich miała istnieć szansa na wyrażenie takiej zgody.

W konsekwencji, w ocenie Sądu, spółka zobowiązując się do sprzedaży udziału – miejsca postojowego, zobowiązała się do świadczenia niemożliwego. Ani bowiem w 2009r. gdy była zawierana przedmiotowa umowa, ani nawet obecnie, czyli po upływie ponad 5 lat od jej zawarcia sytuacja prawna nie uległa zmianie i nie było i nadal nie jest możliwe ustanowienie odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i przeniesienie na powodów udziału w tym lokalu. Zgodnie zaś z powołanymi na wstępie poglądami strony nie mogą skutecznie zobowiązać się do zachowania, którego nikt nie jest w stanie zrealizować w chwili zawierania umowy, a taka sytuacja miała niewątpliwie miejsce w rozpoznawanej sprawie.

Zdaniem Sądu, pozwana doskonale wiedziała, że nie będzie mogła przenieść tego udziału na powodów, a mimo to zawarła z nimi umowę. Za takim stanowiskiem przemawia również okoliczność, że strona pozwana, przedstawiała propozycję podpisania w formie aktu notarialnego nie umowy przyrzeczonej, a ponownie umowy przedwstępne tylko w formie aktu notarialnego, na podstawie której powodom przysługiwałoby prawo do korzystania z miejsca postojowego, prawo do rozporządzania tym prawem oraz uprawnienie do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej po uprawomocnieniu się wpisów w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny – garaż, a zatem umowy o zupełnie innej treści niż umowy zawartej w dniu 1 sierpnia 2009r.

Twierdzenia strony pozwanej, że powodowie, byli świadomi takiego stanu prawnego i na to się godzili, podpisując umowę z dnia 1 sierpnia 2009r. są, zdaniem Sądu, niewiarygodne z uwagi na okoliczności podniesione na etapie oceny zeznań stron.

Mając zatem powyższe na uwadze zawarta z powodami umowa była nieważna.

Z kolei art. 410 § 2 k.c. stanowi, że świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Trzecia zatem kondykcja, *condictio sine causa*, powstaje w sytuacji, w której spełnieniu świadczenia towarzyszyło dokonywanie czynności prawnej zobowiązującej, jednak zobowiązanie nigdy nie zaistniało, ponieważ, zgodnie z art. 410 § 2 k.c. czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Przyczyną nieważności wskazanej czynności prawnej jest jej wadliwość albo niezachowanie formy, sprzeczność z prawem lub zasadami współżycia społecznego, powodujące zastosowanie art. 58 k.c., czy właśnie zastrzeżenie świadczenia niemożliwego, jak w rozpoznawanej sprawie.

W konsekwencji na podstawie art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. zapłacona przez powodów cena jako świadczenie nienależne podlegało zwrotowi, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

W ocenie Sądu nie sposób podzielić argumentacji pozwanego o naruszeniu przez powodów art. 5 k.c. Sąd Najwyższy wielokrotnie zwracał uwagę na całkowicie wyjątkowy charakter art. 5 k.c., który przełamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. Jej odmowa musi być zatem uzasadniona faktem zachodzenia okoliczności rażących i nieakceptowanych (wyrok SN z dnia 24 kwietnia 1997 r., II CKN 118/97, OSP 1998, z. 1, poz. 3, z glosą A. Szpunara; tak samo wyrok SN z dnia 24 stycznia 2013 r., II CSK 286/12, LEX nr 1293949). Art. 5 k.c. legitymuje zatem Sąd do dokonywania korekty obowiązujących przepisów prawa w każdym przypadku, gdy uzna wynik ich stosowania za niesłuszny, niesprawiedliwy. Instytucja nadużycia prawa przewidziana we w/w artykule ma zapobiegać powstawaniu sytuacji, w których stosowanie litery prawa prowadziłyby do rozstrzygnięć rażąco niesłusznych.

W niniejszej sprawie trudno dopatrzeć się w działaniu powodów nadużycia praw podmiotowych w świetle powyżej przedstawionych argumentów.

Na marginesie jeszcze tylko należy wskazać, że zawarta umowa przedwstępna nie miała charakteru umowy wzajemnej. Zgodnie bowiem z najnowszym orzecznictwem i stanowiskiem doktryny, podzielanym przez sąd orzekający, umowa przedwstępna ma charakter przygotowawczy oraz brak jest w niej elementu ekwiwalentności świadczeń stron, niezbędnego dla umów wzajemnych. Swoistą cechą umowy wzajemnej jest to, iż obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej strony ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej (art. 487 § 2 k.c.), stanowiąc jego ekwiwalent w znaczeniu ekonomicznym. Świadczenie z umowy przedwstępnej polega zaś na złożeniu w przyszłości odpowiedniego oświadczenia woli oraz podjęcia innych czynności koniecznych do zawarcia umowy przyrzeczonej i w przyjętym znaczeniu tego pojęcia, nie jest ekwiwalentne do zobowiązania drugiej strony (por. wyroki SN: z dnia 14 grudnia 1999 r., II CKN 624/98, OSN 2000, nr 6, poz. 120; z dnia 26 czerwca 2003 r., V CKN 417/01, LEX nr 157326; z dnia 2 kwietnia 2004 r., III CK 537/02, LEX nr 172786 oraz z dnia 12 czerwca 2013 r., II CSK 655/12, LEX nr 1363193, a także M. Krajewski (w:) System prawa prywatnego, t. 5, s. 883–885; P. Machnikowski (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, art. 389, nb 6). Jak stwierdził w wyroku z dnia 25 lipca 2014 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie, VI ACa 1552/13 umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, a co za tym idzie nie znajdują do niej zastosowania przepisy o wykonaniu i skutkach niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych (art. 487-497 k.c.), w tym zatem art. 493 k.c. i art. 494 k.c., na który powoływała się strona powodowa.

Przy ocenie zasadności zgłoszonego żądania zapłaty odsetek należy wskazać, że zobowiązanie do zwrotu nienależnego świadczenia ma charakter bezterminowy. Zatem termin spełnienia takiego świadczenia musi być wyznaczony zgodnie z art. 455 k.c., a więc niezwłocznie po wezwaniu skierowanym przez wierzyciela (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2003 roku, sygn. I CKN 316/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 117 i z dnia 3 lutego 2006 roku, sygn. I CSK 17/05).

W oparciu o powołany przepis, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów odsetki ustawowe od dnia 28 listopada 2015 roku, a zatem dzień pod dniem, w którym z całą pewnością pozwany otrzymał pismo powoda z dnia 24 października 2012r. wzywającego do zapłaty żądanej kwoty. Z uwagi na powyższe żądanie zapłaty odsetek ustawowych od dnia 7 sierpnia 2009 roku do dnia 27 listopada 2012r., podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie II sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., nakładając na pozwanego obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, uznając, że powodowie ulegli tylko co do nieznacznej części swego żądania. Na koszty te w wysokości 3.167 złotych składały się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 750 złotych, wynagrodzenie pełnomocnika powoda, będącego radcą prawnym, w wysokości 2.400 złotych, ustalone zgodnie z przepisem § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz kwota 17 złotych z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Mając na uwadze, Sąd orzekł jak w punkcie III sentencji wyroku.

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda oraz pozwanemu z pouczeniem o apelacji.