

Sygn. akt I C 99/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2013r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodnicząca: SSO Bożena Charukiewicz,

Sędziowie: SSO Wojciech Waclaw,

SSO Przemysław Jagosz,

Protokolant: sekr. sąd. Dagmara Napieraj,

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2013r. w Olsztynie,

sprawy z powództwa B. S., jako reprezentanta grupy w skład której wchodzi: R. K., M. S., M. N., B. G., P. F., M. K., A. K. (1), R. W., P. S. (1), H. S., Z. S., B. S., A. S. (1), A. K. (2), J. K. (1), J. K. (2) i W. S.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w O.,

o zapłatę,

I. zasądza od pozwanego (...) Sp. z o.o. w O. na rzecz:

1) członków podgrupy nr 1: R. K., M. S., M. N., B. G., P. F., M. K., A. K. (1), R. W., P. S. (1) kwoty po 5.000,-(pięć tysięcy) złotych na rzecz każdego z członków tej podgrupy, z ustawowymi odsetkami od dnia 13 marca 2012r. do dnia zapłaty,

2) członków podgrupy nr 2:

a) H. S. i Z. S. solidarnie kwotę 5.000,-(pięć tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 13 marca 2012r. do dnia zapłaty,

b) B. S. i A. S. (1) solidarnie kwotę 5.000,-(pięć tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 13 marca 2012r. do dnia zapłaty,

c) A. K. (2) i J. K. (1) solidarnie kwotę 5.000,-(pięć tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 13 marca 2012r. do dnia zapłaty,

3) członków podgrupy nr 3: J. K. (2) i W. S. po 2.500,-(dwa tysiące pięćset) złotych na rzecz każdego z członków tej podgrupy z ustawowymi odsetkami od dnia 13 marca 2012r. do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. koszty procesu wzajemnie znosi.

02.10.2013 r. Sąd Apelacyjny w Białymstoku zmienił wyrok

Sądu Okręgowego w Olsztynie - Sygn. akt I A Ca 386/13

UZASADNIENIE

Powód B. S., jako reprezentant grupy, w skład której weszli: R. K., M. S., M. N., B. G., P. F., M. K., A. K. (1), R. W., R. S., P. S. (1), H. S., Z. S., A. S. (1), B. S., A. K. (2), J. K. (1), J. K. (2) i W. S., wniósł o rozpoznanie sprawy w postępowaniu grupowym i zasądzenie od pozwanej (...) Sp. z o.o. w O. na rzecz członków grupy łącznej kwoty 130.000,-zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, w następujący sposób: po 10.000,-zł na rzecz członków podgrupy nr 1, tj. R. K., M. S., M. N., B. G., P. F., M. K., A. K. (1) i R. W.; 10.000,-zł solidarnie na rzecz członków podgrupy nr 2, tj. R. S. i P. S. (1), H. S. i Z. S., A. S. (1) i B. S., A. K. (2) i J. K. (1); po 5.000,-zł na rzecz członków podgrupy nr 3, tj. J. K. (2) i W. S..

W uzasadnieniu podał, że wniosek o rozpoznanie sprawy w postępowaniu grupowym jest uzasadniony spełnieniem przesłanek określonych w art. 1 ust. 1 i 2 ustawy z 17 grudnia 2009r. o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym. W sprawie występuje 18 osób, tworzących grupę, prawie wszyscy członkowie grupy, za wyjątkiem M. S., nabyli bezpośrednio od pozwanej lokale mieszkalne, w umowach tych występowali jako konsumenci, nabywając prawo własności lokali w celu nie związanych z ich działalnością gospodarczą. Wszyscy członkowie grupy dochodzą roszczeń jednego rodzaju, tj. zapłaty kwoty pieniężnej z tytułu obniżenia cen lokali mieszkalnych nabytych od pozwanej. Roszczenia wszystkich członków grupy oparte są na takiej samej podstawie faktycznej, jaką jest brak zapewnienia przez pozwaną miejsc parkingowych. Kwoty roszczeń członków podgrup zostały ujednoczone w oparciu o średnią cenę kupna miejsca postojowego w O.. Średnia cena takiego miejsca wynosi 10.000,-zł. Do każdego zakupionego od pozwanej lokalu mieszkalnego powinno być zapewnione jedno miejsce parkingowe. Członkowie grupy w latach 2009-2011 nabyli od pozwanej odrębną własność lokali mieszkalnych położonych przy ul. (...)m w O.. Pozwana, reprezentowana przez prokurenta samoistnego M. Ż., w trakcie udzielania informacji zapewniła wszystkich członków grupy, że do każdego lokalu mieszkalnego zostanie zapewnione bez dodatkowej opłaty trwałe miejsce postojowe, m.in. na terenie nieruchomości nr (...), oznaczonej „(...)”. Informacje takie były również zawarte w materiałach reklamowych. Członkowie grupy byli zapewniani przez pozwaną, że wraz z lokalem jednocześnie nabywają trwałe i nieodpłatne prawo do miejsca parkingowego. Dla większości członków grupy informacje te miały decydujące znaczenie w podjęciu decyzji o zakupie lokalu. Sprzedane przez pozwaną lokale nie posiadały właściwości o których zapewnił umocowany przedstawiciel pozwanej, a mianowicie urządzonych trwale miejsc postojowych. Nieruchomość nr (...), oznaczona „(...)” została zbyta podmiotowi trzeciemu, co pozbawiło członków grupy możliwości korzystania z tych miejsc nieodpłatnie o czym zapewniała pozwana. Zdaniem powoda pozwana celowo wprowadziła członków grupy w błąd, zapewniając o posiadaniu przez nabywane lokale cech, których w rzeczywistości nie posiadały. W tej sytuacji lokale posiadają wadę zmniejszającą ich wartość i użyteczność, a także nie posiadają cech o których pozwany zapewniał członków grupy. Ponadto pozwana naruszyła przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz prawa miejscowego. Zachowanie pozwanej jest sprzeczne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, gdyż zgodnie z uchwałą Rady Miasta należy zabezpieczyć niezbędne miejsca postojowe – 1,05 miejsca postojowego na jedno mieszkanie oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zdaniem powoda mimo iż w umowach sprzedaży nie wpisano wprost, że członkowie grupy nabyli wraz z lokalami prawo do miejsca postojowego, to zgodnie z art. 56 k.c. i stanowiskiem judykatury prawidłowo taki skutek powinien być nastąpić z mocy prawa. W niniejszej sprawie było to niemożliwe z uwagi na nieposiadanie przez pozwaną prawa własności do nieruchomości, gdzie urządzone miały być miejsca parkingowe, stąd członkom grupy służy jedynie roszczenie o zapłatę stosownej kwoty.

Pozwana (...) Sp. z o.o. w O. wniosła o odrzuceniu pozwu, gdyż z uwagi na braki formalne oświadczeń członków grupy sprawa nie może być rozpoznawana w postępowaniu grupowym, ewentualnie, w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu podała, że żadne z oświadczeń o przystąpieniu do grupy nie spełnia wymogów art. 12 ustawy o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym. Dlatego pozew powinien być odrzucony na podstawie art. 10 ust. 1 tej ustawy.

Pozwana podniosła także, że powód nie wskazał podstawy prawnej dochodzonego roszczenia. Stwierdziła, że nigdy nie zapewniała żadnej z osób wchodzących w skład grupy o tym, że razem z lokalem nabędą prawo do miejsc postojowych. Podała, że miejsca postojowe mają być zabezpieczone nie tylko na terenach wskazanych w pozwie lecz również na terenach opisanych w planie zagospodarowania przestrzennego jako (...)i (...). Dodatkowo wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku jest równoznaczne ze stwierdzeniem przez organ nadzoru, iż pozwana spełniła warunki pozwolenia na budowę, a budynek i jego usytuowanie jest zgodny z przepisami prawa budowlanego i miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Żaden przepis prawa nie stanowi, iż elementem lokalu mieszkalnego musi być miejsce postojowe. Prawo budowlane wskazuje jedynie obowiązek „zapewnienia miejsc postojowych”, a prawo miejscowe mówi o zabezpieczeniu miejsc postojowych. W piśmie z dnia 7 maja 2008r. Agencja Mienia Wojskowego jednoznacznie oświadczyła, że planuje zagospodarować teren (...)jako „parking z uwzględnieniem potrzeb właścicieli nieruchomości, dla których plan miejscowy przewiduje zabezpieczenie miejsc postojowych”. Spółka (...), której A.sprzedawała ten teren jest zainteresowana sprzedażą miejsc postojowych. Ponieważ żadna z umów, która łączyła pozwaną z osobami wchodzącymi w skład grupy powodowej nie wspomina o jakimkolwiek miejscu postojowym związanym z lokalem, nie do zaakceptowania są twierdzenia, że lokal nie ma właściwości o których zapewniał sprzedający. Pozwana jedynie informowała nabywców mieszkań, że w planie zagospodarowania przestrzennego teren (...) jest przeznaczony na parking, a właściciel tego terenu zamierza urządzić ten teren stosownie do potrzeb mieszkańców sąsiednich terenów. Pozwana zarzuciła, że powód nie załączył do pozwu umów na podstawie których M. S., A. K. (1) i R. W. nabyli lokale od pozwanej, dlatego wniosek o uznanie, że te osoby nie wchodzi w skład grupy, jest, zdaniem pozwanej, zasadny (k.220-226).

Prawomocnym postanowieniem z dnia 21 czerwca 2012r. Sąd postanowił rozpoznać niniejszą sprawę w postępowaniu grupowym, z powództwa B. S., jako reprezentanta grupy w skład której weszły osoby wskazane w pozwie, przeciwko (...) Sp. z o.o. w O. o zapłatę (k.485).

W toku procesu z grupy powodowej została wykluczona R. A. S. (2), która przestała być współwłaścicielką lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w O. i jedynym właścicielem tego lokalu został P. S. (1). W związku z powyższym P. S. (1) został przeniesiony z podgrupy nr 2 do podgrupy nr 1 (k.592-595).

W toku procesu nastąpiła także zmiana nazwiska członka grupy powodowej J. K. (2) na K. – S. (k.659).

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowie R. K., M. N., B. G., P. F., M. K., A. K. (1), R. W., P. S. (1), H. S., Z. S., A. S. (1), B. S., A. K. (2), J. K. (1), J. S. i W. S. zawarli z pozwaną (...) Sp. z o.o. w O. umowy ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, położonych w budynkach przy ulicy (...)m w O. oraz sprzedaży tych lokali na rzecz powodów.

Powódka M. S. lokal mieszkalny przy ulicy (...) w O. nabyła od P. S. (2) na podstawie umowy darowizny z dnia 19 maja 2011r. W dniu 10 stycznia 2012r. M. S. i P. S. (2) zawarli umowę, mocą której P. S. (2) dokonał przelewu na rzecz M. S. wszelkich uprawnień z tytułu rękojmi za wady lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w O., przysługujące w stosunku do (...) Sp. z o.o. w O. z tytułu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży.

W dniu 29 czerwca 2012r. P. S. (1) i R. S. (obecnie B.), w związku z rozwiązaniem ich małżeństwa przez rozwód, zawarli umowę podziału majątku wspólnego, w wyniku której powód P. S. (1) stał się jedynym właścicielem lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w O..

(dowód: akty notarialne ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży-k.31-73, 81-150, 155-198, 249-275, 283-292, 296-304, umowy stron o realizacji zadania inwestycyjnego-k.74-80, 151-154, 276-282, 305-313, umowa

darowizny-k.293-294, umowa przelewu uprawnień z tytułu rękojmi-k.295, umowa o podział majątku wspólnego-k.597-602)

Pozwana (...) Sp. z o.o. w O. decyzją z dnia 31 maja 2008r. (zmienioną 2 marca 2009r.) Prezydenta Miasta O. uzyskała zgodę na przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynku koszarowego na budynek mieszkalny wielorodzinny w O. przy ulicy (...), na działce nr (...) wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu na działkach nr (...) oraz przyłączami wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Decyzją z dnia 12 września 2008r. (zmienioną 16 marca 2009r.) pozwana uzyskała pozwolenie na rozbudowę i przebudowę budynku przy ulicy (...) w O.. Decyzjami z dnia 9 kwietnia 2009r. i 20 maja 2010r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w O. udzielił pozwolenia na użytkowanie, przed wykonaniem wszystkich robót budynku przy ulicy (...) (docelowe urządzenie terenu) i przy ulicy (...) w O..

(dowód: decyzje Prezydenta Miasta i Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego-

k.232-241)

W planie zagospodarowania przestrzennego miasta O.dla nieruchomości położonych przy ulicach (...)uchwaliła minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb miejsc postojowych w wysokości 1,05 miejsca postojowego na mieszkanie oraz ustaliła, że niezbędne miejsca postojowe należy zabezpieczyć dla tych nieruchomości w formie zatok postojowych przy ulicach dojazdowych (...)i (...), przy drodze wewnętrznej (...)a także na terenie parkingu (...).

Nieruchomość oznaczona (...)położona za budynkami przy ulicach (...), która w planie zagospodarowania przestrzennego została przewidziana jako „projektowane parkingi obsługujące sąsiednie tereny zabudowy usługowej i mieszkalnej”, stanowiła własność Agencji Mienia Wojskowego. Pismem z dnia 7 maja 2008r. Dyrektor Oddziału Terenowego Agencji poinformował Prezesa Zarządu pozwanej spółki o dokonanym zleceniu podziału działki nr (...)(...)w celu wydzielenia gruntów pod drogę publiczną, terenów zieleni urządzonej i parkingu. Po zakończeniu tych prac Agencja zamierzała zagospodarować parking z uwzględnieniem potrzeb właścicieli nieruchomości, dla których plan miejscowy przewidywał zabezpieczenie miejsc postojowych na tym terenie.

W materiałach reklamowych dotyczących nabycia lokali mieszkalnych w budynkach przy ulicach (...) pozwana informowała „o dużym parkingu za kamienicą”, „miejsca postojowe zagwarantowane na placu parkingowym bezpośrednio przed kamienicą”.

Podczas przedstawiania ofert powodom prokurent samoistny pozwanej spółki (...)zapewniała ich, że na placu oznaczonym (...)są zagwarantowane bezpłatne miejsca parkingowe dla mieszkańców budynków przy ulicach (...). Zapewnienia te powtarzała wielokrotnie na pytania powodów, którzy uzależniali nabycie lokalu mieszkalnego w przedmiotowych budynkach, m.in. od zapewnienia miejsca do parkowania. W rozmowach tych przed nabyciem lokalu mieszkalnego prokurent M. Ż.potwierdzała, że powodowie będą mogli korzystać bezpłatnie z placu (...) jako miejsca parkingowego, tak długo, „jak długo będą zamieszkiwać w budynkach przy ulicach (...)”.

Po zawarciu umów nabycia lokali mieszkalnych w przedmiotowych budynkach powodowie korzystali z placu oznaczonego (...) jako miejsca postojowego do lata 2011r. Wówczas plac został ogrodzony i powodowie nie mogli już z niego korzystać. W styczniu 2012r. nieruchomość powyższą nabyła, w drodze przetargu, (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością O.z zamiarem utworzenia tam parkingu. Spółka (...)następnie rozpoczęła proces sprzedaży miejsc postojowych na nabytej nieruchomości poprzez sprzedaż udziału w gruncie za cenę 5.000,-zł.

Mieszkańcy budynków przy ulicach (...) parkują samochody na ulicach dojazdowych, także na terenach zielonych, z uwagi na brak wystarczającej liczby miejsc parkingowych dla mieszkańców tych budynków oraz osób ich odwiedzających. Ponadto w najbliższej okolicy znajdują się instytucje (tymczasowa siedziba Sądu Rejonowego, szkoła, Koło (...), restauracja), do których także przyjeżdżają osoby, które zajmują miejsca postojowe parkując swoje samochody, uniemożliwiając zaparkowanie mieszkańcom budynków przy ulicy (...).

(dowód: zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu-k.199-202, wypis i wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego-k.203-207, 229, pismo Agencji Mienia Wojskowego z 07.05.2008r.-k.242, projekt budowlany-k.385-395, odpis KW-k.400-443, materiały reklamowe-k.211, 566-573, korespondencja mailowa-k.230-231, 639-656, zdjęcia-k.546-549, 574, zeznania świadków: A. J.-k.532-533, H. Ś.-k.532, M. Ż.-k.530-537, A. K. (3)-k.660v, przesłuchanie stron-k.608v-613, 661-662)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest częściowo zasadne.

Na wstępie należy zauważyć, że prawomocnym postanowieniem z dnia 21 czerwca 2012r. Sąd postanowił rozpoznać niniejszą sprawę w postępowaniu grupowym, uznając tym samym, że zostały spełnione wszystkie przesłanki wymagane ustawą z dnia 17 grudnia 2009r. o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym (k.485). Sąd w tym postanowieniu ustalił także skład grupy. Żadna ze stron niniejszego postępowania nie wniosła środka odwoławczego, postanowienie jest zatem prawomocne i zbędnym jest omawianie ustawowych przesłanek dochodzenia roszczeń w postępowaniu grupowym, skoro strony ostatecznie były zgodne, że przesłanki te zostały spełnione.

Analizując natomiast zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd doszedł do przekonania, że pozwana nienależycie wykonała umowę, w wyniku czego powodowie ponieśli szkodę.

Podkreślić przede wszystkim należy, że z jednoznacznych, konsekwentnych i logicznych zeznań powodów wynika, że przed zawarciem umów nabycia lokali mieszkalnych w budynkach przy ulicach (...)byli oni jednoznacznie zapewniani przez uprawnionego przedstawiciela pozwanej, tj. prokurenta samoistnego M. Ż., że ten konkretny plac, oznaczony jako (...)w planie zagospodarowania przestrzennego, będzie wykorzystywany przez mieszkańców tych budynków jako bezpłatne miejsce parkowania, ogólnodostępne. Zapewnienia były wielokrotnie wypowiedane przez tego przedstawiciela pozwanej, odpowiadającej na pytania powodów, dla których zapewnienie o bezpłatnym miejscu parkowania stanowiło element przesądający przyjęcie oferty pozwanej nabycia lokalu mieszkalnego, a odrzucenie ofert innych deweloperów oferujących podobne mieszkania, ale bez zapewnienia bezpłatnych miejsc parkingowych, lecz np. za zapłatą odpowiedniej ceny, która zresztą była już wskazana w ofercie. Natomiast zapewnienia pozwanej spowodowały, że powodowie wybrali ofertę pozwanej spółki. Zachowanie pozwanej zmierzało zatem do wywołania określonego skutku prawnego – nabycia od spółki (...)lokalu mieszkalnego. Pomimo jednak zapewnień pozwanej sporny teren został ogrodzony i powodom uniemożliwiono korzystanie z niego. Pozwana zatem zamiast dążyć wszelkimi dostępnymi jej środkami do zrealizowania tego, co stanowiło przedmiot stanowczych zapewnień, a było jednym z bardziej, jak nie najbardziej przesądającym elementem podjęcia decyzji o nabyciu, z wiadomych sobie przyczyn swego zobowiązania nie dopełniła. Powodowie (nabywcy) zaś, chcąc w tych konkretnych warunkach osiągnąć stan umownie pożądanym i przez nich oczekiwany muszą wyłożyć kwotę, co najmniej 5.000,-zł, za taką bowiem możliwym jest do pozyskania miejsce zgodnie z zapewnieniem pozwanej. W takim kontekście powodowie doznali szkody w rozumieniu uszczerbku materialnego powstałego wbrew ich woli, bowiem powodowie aby móc korzystać z tego terenu oznaczonego „(...)” są zobowiązani zapłacić wynagrodzenie w kwocie 5000,-zł, co jest okolicznością bezsporną.

Sąd zeznania powodów uznał w pełni za wiarygodne. Ich zeznania są wzajemnie spójne, powodowie logicznie, jasno i konsekwentnie opisywali rozmowy z przedstawicielem pozwanej M. Ż. i składane przez nią zapewnienia. Ich zeznania korespondują z zeznaniami świadka A. K. (3), która w imieniu biura (...) opublikowała na zlecenie pozwanej, ogłoszenia o sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach przy ulicach (...) i która w ogłoszeniu zawarła stwierdzenie, iż „miejsca postojowe zagwarantowane na placu parkingowym bezpośrednio przed kamienicą” i która zeznała, że w rozmowie z deweloperem ten zapewniał, że „bez problemu można parkować na tym placu”. Także treść ogłoszenia reklamowego pozwanej o „dużym parkingu za kamienicą” (k.211) oraz treść korespondencji mailowej, że „miejsca parkingowe mieszkańców mieścić się będą na placu manewrowym pomiędzy kamienicami”(k.639) korespondują z zeznaniami powodów, potwierdzając ich wiarygodność.

W związku z powyższym Sąd odmówił wiary zeznaniom świadka M. Ż. w części, w której zaprzeczyła aby zapewniała powodów o bezpłatnych miejscach parkingowych na terenie oznaczonym (...) i że nawet informowała ich, że na tym terenie może powstać płatna strefa parkowania, bowiem pozostają w sprzeczności ze wskazanymi wyżej dowodami. Ponadto świadek ten jest niewątpliwie zainteresowany w korzystnym dla pozwanej rozstrzygnięciu, bowiem, jak sama przyznała, spółka (...) „jest to firma rodzinna, jest tam zatrudniona jako prokurent”. Rozstrzygnięcie zatem niniejszej sprawy będzie miało niewątpliwie istotne znaczenie dla tego świadka.

Sąd natomiast dał wiarę zeznaniom świadków H. Ś., A. J. i A. K. (3). Świadkowie zeznawali zgodnie z posiadaną wiedzą, ich zeznania są jasne i logiczne, żadna ze stron ich nie podważała.

W związku z powyższymi ustaleniami faktycznymi należy zatem wskazać, że zgodnie z art. 56 k.c. czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów.

Zasady współżycia społecznego wpływają na czynności prawne do pewnego stopnia podobnie jak normy prawa stanowionego. Z jednej strony mogą stanowić podstawę do uznania czynności prawnej sprzecznej z tymi zasadami za nieważną w całości lub części (art. 58§ 2 i 3 k.c.), z drugiej zaś umożliwiają ewentualne uzupełnienie treści czynności prawnej o elementy nieprzewidziane zarówno w oświadczeniach woli stron, jak i w przepisach obowiązującego prawa (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 5 lipca 2012r., I ACa 1214/11).

Powodowie wchodząc z pozwaną w stosunki prawne działali w zaufaniu do zapewnień dewelopera, a więc osoby wyspecjalizowanej w sprzedaży nieruchomości. Naruszenie zaś tego zaufania przez pozwaną daje podstawę do uznania, że złożenie zapewnienia o bezpłatnych miejscach parkingowych stanowiło swoisty element umowy lub dodatkowe jej zastrzeżenie i jako takie zgodnie z zasadami współżycia społecznego winno być dochowane, brak zaś tego dochowania, pociągający za sobą określony wydatek winien być skompensowany. Profesjonalizm pozwanej spółki powinien przejawiać się przede wszystkim w postępowaniu zgodnym z regułami fachowej wiedzy oraz sumienności. Sumienność powinna oznaczać lojalność wobec kontrahenta.

Kontrahenci już w czasie rokowań umownych obowiązani są do lojalnego zachowania się w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego oraz do przekazywania sobie nawzajem wiadomości i udzielania wyjaśnień mających znaczenie dla powzięcia decyzji, co do złożenia lub przyjęcia oferty. Uchybienia w tym zakresie stanowią, w ocenie Sądu, winę w kontraktowaniu (*culpa in contrahendo*) i uzasadniają powstanie obowiązku wynagrodzenia powstałej stąd szkody nie tylko na podstawie art. 471 k.c., a więc z tytułu odpowiedzialności kontraktowej, ale również w ramach odpowiedzialności z czynu niedozwolonego, co alternatywnie pozwala przyjąć odpowiedzialność mieszaną z art. 443 k.c.

Pozwana, zapewniając powodów o bezpłatnych miejscach parkingowych na terenie oznaczonym (...), nie dochowała należytej staranności w ustaleniu, czy faktycznie mieszkańcy budynków przy ulicach (...) będą mogli korzystać z tego terenu bezpłatnie. Pozwana mimo iż nie przysługiwało jej żadne prawo do spornego terenu składała zapewnienia, które nie miały podstawy prawnej. Informacja Agencji Mienia Wojskowego o zagospodarowaniu tego terenu jako parking i zabezpieczeniu miejsc postojowych nie zapewniała, że miejsca te będą ogólnodostępne i bezpłatne, podobnie zresztą jak plan zagospodarowania przestrzennego. Zwłaszcza, że pozwana miała wiedzę, iż Agencja Mienia Wojskowego ogłosiła przetarg na sprzedaż tego terenu i nawet, jak wynika z zeznań powodów, zamierzała do niego przystąpić, po obniżeniu przez Agencję ceny, o czym także zapewniała powodów. Tym samym działanie pozwanej może także uzasadniać przyjęcie odpowiedzialności z czynu niedozwolonego. W związku bowiem z zawinionym działaniem pozwanej powodowie ponieśli szkodę, w postaci uszczerbku majątkowego i aby uzyskać stan zgodny z zapewnieniami pozwanej muszą ponieść koszt zakupu miejsca postojowego w wysokości 5.000,-zł. Tak więc również na podstawie art. 415 k.c. żądanie powodów, co do zasady jest usprawiedliwione.

Ustalając zaś wysokość powstałej szkody należy pamiętać, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem, a tym stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące

szkodę. Odszkodowanie jest świadczeniem mającym powetować szkodę spowodowaną niewłaściwym działaniem bądź zaniechaniem dłużnika. Ma na celu wyrównanie uszczerbku wywołanego nieprawidłowym zachowaniem kontrahenta.

W związku z powyższym Sąd przyjął, że skoro powodowie aby uzyskać prawo do korzystania z miejsca postojowego na terenie oznaczonym (...) są zobowiązani do zapłaty wynagrodzenia w wysokości 5.000,-zł (za taką bowiem kwotę, co jest bezsporne, powodowie mogą nabyć udział w tym gruncie), to pozwana aby powetować szkodę spowodowaną swoim niewłaściwym działaniem jest zobowiązana zapłacić powodom odszkodowanie w takiej właśnie wysokości.

Dlatego Sąd, w oparciu o cytowane wyżej przepisy, zasądził od pozwanej na rzecz powodów, odpowiednio: na rzecz członków podgrupy nr 1 po 5.000,-zł, na rzecz członków podgrupy nr 2 (osób pozostających w związkach małżeńskich, którzy nabyli prawo do lokalu mieszkalnego do majątku wspólnego) solidarnie po 5.000,-zł i na rzecz członków podgrupy nr 3 po 2.500,-zł, którzy nabyli lokal mieszkalny na współwłasność w wysokości po 1/2 części.

Niezasadne jest w ocenie Sądu żądanie powodów zasądzenia kwot po 10.000,-zł jako średniej ceny nabycia miejsca postojowego w O., bowiem spór w niniejszej sprawie dotyczył określonej nieruchomości – działki oznaczonej (...). Za nabycie zaś „miejsca postojowego” na tym terenie należy uiścić cenę 5.000,-zł. I w takiej wysokości Sąd uznał żądanie powodów za uzasadnione, w pozostałej części oddalając powództwo.

Sąd uznał również za niezasadne żądanie zasądzenia odszkodowania z tytułu „obniżenia wartości lokali mieszkalnych” powodów. Z zawartych przez strony, w formie aktu notarialnego, umowach nabycia lokali mieszkalnych nie wynika aby wartość lokalu mieszkalnego była uzależniona od zapewnienia bądź nie miejsca postojowego. Dlatego Sąd oddalił wnioski powodów o dopuszczenie dowodów z oględzin nieruchomości na okoliczność niezapewnienia miejsc postojowych i opinii biegłego na okoliczność wartości o jaką spadła wartość lokali mieszkalnych członków grupy, bowiem przeprowadzenie tych dowodów nie miałyby znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a powodowie powoływali te dowody jedynie dla zwłoki (art. 217§ 3 k.p.c.).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., wzajemnie je znosząc, bowiem żądania powodów zostały uwzględnione tylko w części.