

Sygn. akt I C 2757/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lipca 2017r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący:** SSR Anita Wolska

**Protokolant:** Jakub Szpak

po rozpoznaniu w dniu 04 lipca 2017r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa **F. G., M. G.**

przeciwko **A. R.**

o zapłatę

orzeka:

I. oddala powództwo.

II. zasądza od powodów F. G., M. G. na rzecz pozwanego A. R. solidarnie kwotę 2.417 zł ( dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Anita Wolska

**Sygn. akt I C 2757/15**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 lipca 2015r. F. G. i M. G. wnieśli o zasądzenie od pozwanego A. R. kwoty 11.624 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12 marca 2015r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że źródłem ich żądania odszkodowawczego jest zawarcie – w formie aktu notarialnego – przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w dniu 04 listopada 2014r. ( rep. A Nr 4030/2014). Wyjaśnili, że warunkiem zawarcia warunkowej umowy sprzedaży było przede wszystkim: 1) uzyskanie przez pozwanego prawomocnych orzeczeń organów wymiaru sprawiedliwości o uchyleniu wszelkich zakazów zbywania i obciążania nieruchomości, w tym zakazu wpisanego do księgi wieczystej numer (...) oraz ich wykreślenie z księgi wieczystej lub też uzyskanie upadku zakazów zbywania i obciążania nieruchomości na skutek prawomocnego zakończenia postępowań karnych; 2) zawarcie przez pozwanego z A. G. i W. G. ugody, w formie co najmniej pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym dotyczącej warunków spłaty zadłużenia oraz jego wysokości, jak też warunkową zgodę na wykreślenie z w/w księgi wieczystej wszelkich wpisanych na ich rzecz roszczeń, praw oraz hipotek, warunkowe zrzeczenie się przez A. oraz W. G. wszelkich roszczeń o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży oraz cofnięcie powództwa w tym zakresie albo co najmniej warunkowe rozwiązanie zawartej z wyżej wymienionymi umowy w dniu 11.06.2010 r. umowy dzierżawy nieruchomości oraz zrzeczenie się przez nich wszelkich roszczeń, wynikających z

wcześniejszego rozwiązania umowy w tym prawa do korzystania z nieruchomości, prawa do pobierania pożytków oraz prawa pierwokupu wierzytelności. Nadto określone zostały warunki zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, które zostały wymienione w treści umowy, to jest w § 4 pkt 4 ppkt 1 -4. Nadmienili także, że ponieśli koszty sporządzenia w/w umowy w łącznej wysokości 5.453,76 zł. W dalszej kolejności zaznaczyli, że przedmiotowa umowa, w związku z brakiem uzyskania przez pozwanego niezbędnej dokumentacji oraz prawomocnych rozstrzygnięć organów wymiaru sprawiedliwości uległa rozwiązaniu w dniu 31 stycznia 2015r. Dodali, że w związku z zawarciem tejże umowy ponieśli koszty wynagrodzenia reprezentującego ich podczas negocjacji pełnomocnika na łączną kwotę 6.170,19 zł. Podkreślili, że przedwstępna umowa uległa rozwiązaniu ze względu na brak dążenia pozwanego do uzyskania wszelkiej dokumentacji oraz prawomocnych orzeczeń organów wymiaru sprawiedliwości, a także wskutek braku ziszczenia się pozostałych warunków określonych w treści umowy. Wysokość poniesionej z tytułu szkody określili zatem na kwotę 11.623,95 zł jako sumę wydatków poniesionych dla pełnomocnika oraz na sporządzenie aktu notarialnego( k.2-6).

W odpowiedzi na pozew z dnia 10 września 2015r. (k. 32-36) pozwany A. R. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zauważył, że zdarzenie z jakim powodowie wiążą swoje roszczenie odszkodowawcze, to rozwiązanie umowy przedwstępnej w oparciu o jej § 8 ust. 1 zgodnie z którym umowa ulega rozwiązaniu w dniu 31 stycznia 2015r. „w przypadku, gdy nie zostanie prawomocnie uchylony zakaz zbywania i obciążania nieruchomości wpisany w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości”. Nadmienił, że przedmiotowa umowa uległa rozwiązaniu w związku z nieuchyleniem zakazu zbywania i obciążania nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości K. dla której Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...) wpisanego w tej księdze na podstawie postanowienia Prokuratury Okręgowej w Szczecinie w sprawie VI Ds. 30/12/S (§ 1 ust. 6 lit. g). Powołując się na powyższe okoliczności nadmienił, że w jego ocenie w kontekście rozwiązania umowy bez znaczenia jest to, czy doszło do wypełnienia innych warunków przewidzianych w przedmiotowej umowie przedwstępnej poza tym sformułowanym w jej § 4 ust 2 umowy 9 (i to w zakresie zakazu zbywania, który był wpisany w księdze wieczystej na dzień podpisania umowy), w szczególności bez znaczenia jest to, czy doszło do zawarcia ugody pomiędzy pozwanym a A. i W. G., o której mowa w § 4 ust 3 umowy (nawet gdyby do ugody takiej doszło, to umowa przedwstępna i tak uległaby rozwiązaniu na podstawie jej § 8 ust. 1). Zauważył również, że podstawą roszczeń odszkodowawczych opartych zarówno o charakterze deliktowym jak i kontraktowym jest zaistnienie normatywnego związku przyczynowego pomiędzy szkodą a działaniem, bądź też zaniechaniem określonego podmiotu. Powołując się na powyższe wskazał, że na gruncie niniejszej sprawy musiały zaistnieć związki przyczynowe pomiędzy rozwiązaniem przedmiotowej umowy przedwstępnej w dniu 31 stycznia 2015r. a dokonaniem przez powodów wydatków na obsługę prawną oraz wydatków na sporządzenie aktu notarialnego w okresie od września do listopada 2014r., co nie jest możliwe w sytuacji, gdy poniesienie tego wydatku nastąpiło wcześniej niż rozwiązanie umowy. W tym kontekście zauważył, że niewątpliwie nawet gdyby umowa nie uległa rozwiązaniu, to powodowie i tak ponieśliby przedmiotowe wydatki. Na koniec także wskazał, że zaprezentowane przez powodów twierdzenia odnośnie okoliczności faktycznych sprawy nie dają również podstaw do zasądzenia od pozwanego odszkodowania w oparciu o art. 390 § 1 k.c., bowiem wobec nieziszczenia się warunków zawarcia umowy przyrzeczonej, do dnia rozwiązania tej umowy, nie doszło do zaktualizowania się obowiązku pozwanego do zawarcia tejże umowy przyrzeczonej. Oznacza to, że nie może być mowy o tym, że pozwany jest osobą „zobowiązaną do zawarcia umowy przyrzeczonej”, która „uchyla się” od tego obowiązku - czego wymaga norma prawna opisana w art. 390 k.c. Pozwany zakwestionował również wysokość poniesionych przez powodów wydatków na wynagrodzenie dla pełnomocnika. Powołał się przy tym na obowiązujące ceny na rynku usług prawniczych sugerując, że stawki określone przedłożonymi umowami jawią się jako znacznie zawyżone.

Na rozprawie w dniu 4 lipca 2017r. ( k.173 -174) pełnomocnik powodów podtrzymał wcześniejsze twierdzenia. Nadto zauważył, że zeznania świadków potwierdzają, że pozwany nie podjął z małżonkami G. rozmów celem spełnienia warunków określonych w przedmiotowej umowie.

Natomiast pełnomocnik pozwanego oświadczył, że pozwany niewątpliwie dążył do uchylenia zakaz zbywania i obciążania nieruchomości, na dowód czego przedłożono w sprawie szereg zażaleń oraz postanowień w zakresie zabezpieczenia majątkowego obejmującego nieruchomość mająca stanowić przedmiot umowy. Dodał, że strony nie zawarły żadnego postanowienia dotyczącego kary umownej czy odszkodowania w przypadku nie spełnienia warunków koniecznych do zawarcia umowy. Natomiast podstawą takiego odszkodowania nie może być w niniejszej sprawie art. 390 § 1 k.c. ponieważ z uwagi na nie spełnienie warunku zawarcia umowy przyrzeczonej, w ogóle nie doszło do zaktualizowania się obowiązku pozwanego do zawarcia w umowy przyrzeczonej. Dodał, że powodowie nie przedstawili żadnego dowodu potwierdzającego fakt uiszczenia kwoty wynikającej z umowy z pełnomocnikiem, w tym np. potwierdzenia przelewu, faktury, dokumentu w postaci dowodu wpłaty.

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

W dniu 4 listopada 2014r. pomiędzy A. R. jako sprzedającym a F. i M. małżonkami G. jako kupującymi doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości obejmującej działki o numerach ewidencyjnych: 499/8, 482, 487, 489, 499/5 i 502 o łącznej powierzchni 436,691 ha, położonej w miejscowości K., dla której Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą za numerem (...).

W umowie wskazano, że przedmiotową nieruchomość sprzedający nabył od Skarbu Państwa - Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w S., na podstawie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego za numerem repertorium A 10820/2007, zawartej w dniu 26 września 2007r. Wskazano nadto, że w dziale III prowadzonej dla niej księgi wieczystej wpisane są m. in.:

b) ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością - ustawowe prawo odkupu działek o numerach ewidencyjnych: 482, 487, 489, 499/5, 502 i 499/8 w okresie pięciu lat, licząc od nabycia nieruchomości od Agencji - zgodnie z § 18 aktu notarialnego numer A (...) z dnia 26 września 2007 roku, na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W.;

d) roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy na rzecz A. G. i W. G., wpisane na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego za numerem repertorium A 12603/2010, zawartej w dniu 11 czerwca 2006 roku;

e) prawo osobiste - prawo dzierżawy do chwili zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży zgodnie z § 10 aktu notarialnego numer repertorium A 12603/2010 z dnia 11 czerwca 2010 roku, udziału do 1/2 części w nieruchomości, na rzecz A. G. i W. G.;

**g) ostrzeżenie – zakaz zbywania lub obciążania działek o numerach ewidencyjnych: 499/8, 482, 487, 489, 499/5, 502 wpisane na podstawie postanowienia Prokuratury Okręgowej Wydziału VI do Spraw Przystępności (...) w S. w przedmiocie zabezpieczenia majątkowego z dnia 10 września 2013r. sygn. akt VI Ds. 30/12/S;**

Natomiast w dziale IV wpisane były m.in:

g) hipoteka przymusowa do kwoty 467.573,71 zł, stanowiąca zabezpieczenie majątkowe na rzecz Prokuratury Okręgowej w Szczecinie, wpisana na podstawie postanowienia Prokuratury Okręgowej Wydziału VI do Spraw Przystępności (...) w S. w przedmiocie zabezpieczenia majątkowego z dnia 07 czerwca 2013r. sygn. akt VI Ds. 30/12/S;

h) hipoteka przymusowa do kwoty 150.000,00 zł, stanowiąca zabezpieczenie majątkowe na rzecz Prokuratury Okręgowej w Szczecinie, wpisana na podstawie postanowienia Prokuratury Okręgowej Wydziału VI do Spraw Przystępności (...) w S. w przedmiocie zabezpieczenia majątkowego z dnia 03 października 2013r. sygn. akt VI Ds. 30/12/S;

i) hipoteka przymusowa do kwoty 1.240.065,97 zł, stanowiąca zabezpieczenie roszczeń pieniężnych, wynikających z postanowienia Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 24 stycznia 2014r. o udzielenie zabezpieczenia sygn. akt I C 44/14 na rzecz A. G. i W. G..

W § 4 umowy A. R. zobowiązał się sprzedać F. i M. małżonkom G. prawo własności przedmiotowej nieruchomości, a małżonkowie G. zobowiązali się kupić przedmiotowe prawo własności tej nieruchomości, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, pod następującymi warunkami:

1. uzyskania przez A. R. prawomocnych orzeczeń organów wymiaru sprawiedliwości o uchyleniu wszelkich zakazów zbywania i obciążania nieruchomości, w tym zakazu wpisanego do księgi wieczystej numer (...) oraz ich wykreślenie z księgi wieczystej lub też upadek zakazów zbywania i obciążania nieruchomości na skutek prawomocnego zakończenia postępowań karnych, co zostanie wykazane właściwym dokumentem.

2. zawarcia przez A. R. – do dnia zawarcia umowy warunkowej sprzedaży – ugody w formie co najmniej pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym z A. G. i W. G. zawierającej:

a) dokładną wysokość oraz warunki spłaty zadłużenia, w tym numer rachunku bankowego, na który należy dokonać spłaty;

b) co najmniej warunkową zgodę (pod warunkiem spłaty kwoty, o której mowa w pkt 1 powyżej) na wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości wszelkich wpisanych na ich rzecz roszczeń i praw oraz hipotek;

c) warunkowe (pod warunkiem spłaty kwoty, o której mowa w pkt 1 powyżej) zrzeczenie się przez A. G. i W. G. wszelkich roszczeń o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, cofnięcie powództwa w tym zakresie;

d) co najmniej warunkowe (pod warunkiem spłaty kwoty, o której mowa w pkt 1 powyżej) rozwiązanie, zawartej dnia 11 czerwca 2010 roku z W. G. i A. G., umowy dzierżawy nieruchomości oraz zrzeczenie się przez nich wszelkich roszczeń, wynikających z wcześniejszego rozwiązania umowy, w tym prawa do korzystania z nieruchomości, prawa do pobierania pożytków oraz prawa pierwokupu nieruchomości.

Ponadto w § 5 strony ustaliły, że zobowiązują się zawrzeć umowę przeniesienia własności nieruchomości w terminie 14 dni, licząc od dnia otrzymania przez sprzedającego oświadczenia Agencji Nieruchomości Rolnych o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu lub od dnia wygaśnięcia prawa pierwokupu tej Agencji, wskutek upływu zastrzeżonego ustawą terminu. Nadto strony oświadczyły, że umowę warunkową sprzedaży zobowiązują się zawrzeć w terminie 14 dni roboczych od prawomocnego wykreślenia z księgi wieczystej numer (...) 5 0/3 zakazów zbywania i obciążania nieruchomości, jak również prawomocnego uchylenia innych ustanowionych zakazów zbywania i obciążania nieruchomości, nie wpisanych w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, co zostanie potwierdzone właściwymi dokumentami, jednak nie później niż do dnia 15 lutego 2015 roku.

Natomiast w § 8 umowy strony wskazały, że przedmiotowa umowa ulega rozwiązaniu w dniu 31 stycznia 2015 roku, w przypadku, gdy nie zostanie prawomocnie uchylony zakaz zbywania i obciążania nieruchomości, wpisany w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie zaś z §13 tej umowy koszty jej sporządzenia ponoszą kupujący. Faktycznie koszty te zamknęły się kwotą 5.453,76 zł.

#### **Dowód:**

#### **- przedwstępna umowa sprzedaży z 04.11.2014r. k. 12-19v.**

Zawarcie przedmiotowej umowy poprzedzone zostało negocjacjami, które to negocjacje w imieniu F. G. i M. G. prowadził ich pełnomocnik adwokat Z. K..

Pomiędzy F. G. i adwokatem Z. K. zawarte zostały dwie umowy o honorarium:

- umowa z dnia 6 stycznia 2014 r. wskazująca, że adwokat zobowiązuje się na zlecenie F. G. do obsługi prawnej jego oraz członków jego rodziny w sprawach zleconych przez zleceniodawcę, a za prowadzenie tych spraw przysługuje jemu honorarium w wysokości 1.000 zł netto za każdy dzień pracy zleceniobiorcy związany z reprezentacją zleceniodawcy lub spraw przez niego przekazanych;

- umowa z dnia 12 września 2014 r. wskazująca, że adwokat zobowiązuje się na zlecenie F. G. do obsługi prawnej jego oraz członków jego rodziny w sprawach zleconych przez zleceniodawcę, a za prowadzenie tych spraw przysługuje jemu honorarium w wysokości 800 zł netto za każdy dzień pracy zleceniobiorcy związany z reprezentacją zleceniodawcy lub spraw przez niego przekazanych.

**Dowód:**

**- umowy o honorarium z 12.09.2014r. k. 20-21,**

**- umowy o honorarium z 06.01.2014r. k. 22-23,**

**- zeznania powoda F. G. k. 98-99,**

**- zeznania pozwanego A. R. k. 99-102.**

A. R. wnioskiem z dnia 20 stycznia 2015r. w sprawie III K 285/13 toczącej się przed Sądem Okręgowym w Szczecinie wniósł o zmianę postanowień w zakresie zabezpieczenia majątkowego z dnia 29 maja 2013 r. i 3 października 2013 r. poprzez uchylenie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości K. dla której Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz ustanowienie hipotek przymusowych na kwoty 88.583,38 zł i 20.139,70 zł.

Postanowieniem z dnia 10 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie nie uwzględnił przedmiotowego wniosku o zabezpieczenie.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie – po rozpoznaniu zażalenia A. R. – postanowieniem z dnia 4 marca 2015 r. utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie.

**Dowód:**

**- zeznania powoda F. G. k. 98-99,**

**- zeznania pozwanego A. R. k. 99-102,**

**- postanowienie SO z 22.12.2014 r. k. 112-117,**

**- wniosek z 20.01.2015 r. k. 118-121,**

**- pismo z 22.01.2015 r. k. 122,**

**- pismo z 26.01.2015 r. k. 123,**

**- postanowienie SO z 10.02.2015r. k. 124-126,**

**- zażalenie z 16.02.2015r. k. 127-133,**

**- postanowienie S.A. z 04.03.2015r.k. 139-144.**

A. R. pozostaje od kilku lat w konflikcie z W. G. i A. G..

Do zawarcia przyrzeczonej umowy pomiędzy stronami nie doszło. Pozwany uznał, iż brak możliwości realizacji warunku określonego § 8 umowy powoduje rozwiązanie umowy w dacie określonej w tejże umowie zgodnie z wola stron t.j. z dniem 31 stycznia 2015r.

**Dowód:**

- zeznania świadka W. G. k. 79-80,

- zeznania świadka A. G. k. 96-97,

- zeznania powoda F. G. k. 98-99,

- zeznania pozwanego A. R. k. 99-102,

- oświadczenia k. 159-160, k. 165,

- ugoda k. 161-162,

- protokół k. 163-164.

Pismem z dnia 12 marca 2015 r. F. i M. G. wezwali A. R. do zapłaty kwoty 11.623,95 zł tytułem odszkodowania, powołując się na treść art. 390 § 1 k.c. Wskazali, że na wysokość tego odszkodowania składają się koszty wynagrodzenia dla pełnomocnika, zwrotu kosztów jego dojazdu na negocjacje oraz poniesionych kosztów zawarcia umowy przedwstępnej.

Pismem z dnia 25 marca 2015r. pozwany A. R. odmówił zapłaty, powołując się na tą okoliczność, iż strony w treści zawartej umowy przedwstępnej określiły, iż umowa ulega rozwiązaniu z przyczyn niezależnych od stron ( § 8 pkt 1) a zgodnie z treścią §13 umowy to kupujący zgodzili się ponieść koszty wynikające z tejże umowy. Tym samym brak podstaw do uznania, iż on jako sprzedający uchyła się w jakikolwiek sposób od zawarcia umowy przyrzeczonej.

**Dowód:**

- pismo z 25.03.2015 r. k. 24,

- pismo z 12.03.2015 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 25-27.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

W pierwszej kolejności należało zauważyć, że jako podstawę prawną niniejszego żądania powodowie powołali art. 390 § 1 Kodeksu cywilnego (k.c.).

Zgodnie z art. 390 § 1 k.c. -„ Jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania.

§ 2. Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

§ 3. Roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne.

Powyższe przepisy wskazują więc, że przedmiotowe odszkodowanie za uchylenie się przez drugą stronę od zawarcia umowy przyrzeczonej dochodzone może być w trzech sytuacjach:

- umowa przedwstępna jest ważna, lecz nie czyni zadość wymogom ważności umowy przyrzeczonej (w szczególności co do formy), przez co strona zostaje pozbawiona skutecznego dochodzenia zawarcia umowy i może dochodzić wyłącznie naprawienia szkody, która powstała przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej – w konsekwencji umowa przedwstępna wywrze ograniczony skutek prawny (tzw. skutek słabszy),
- umowa przedwstępna jest ważna i czyni zadość wymogom ważności umowy przyrzeczonej (wywołuje skutek silniejszy) i uprawniony mógłby domagać się zawarcia umowy, lecz wybiera odszkodowanie,
- gdy nie powiedzie się podjęta próba wyegzekwowania zawarcia umowy przyrzeczonej (por. art. 390 § 3 zdanie drugie k.c.).

Dla przyjęcia odpowiedzialności odszkodowawczej zaistnieć musi tzw. wina kontraktowa, bowiem sam przepis art. 390 § 1 k.c. określa tylko rozmiar odszkodowania należnego wierzycielowi, natomiast podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika stanowią art. 471 i następane k.c. Roszczenie odszkodowawcze nie będzie w takiej sytuacji służyło, mimo uchylenia się przez stronę od zawarcia umowy, jeśli udowodni ona, iż uchylenie się (niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania) jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi ona odpowiedzialności (art. 471 k.c.). W orzecznictwie także przyjmuje się, że odpowiedzialność odszkodowawcza z art. 390 § 1 k.c. wchodzi w rachubę, gdy zobowiązany dopuszcza się świadomie działania lub zaniechania zmierzającego do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzi się z takim skutkiem np. poprzez nieuzasadnioną zwłokę, odpowiadając w razie spełnienia ogólnych przesłanek z art. 471 k.c. z reguły za niezachowanie należytej staranności (wyrok SA w Katowicach z dnia 17 stycznia 2001 r., I ACa 1094/00, Wokanda 2002, nr 2, s. 33; por. także wyrok SN z dnia 5 grudnia 2006 r., II CSK 274/06, LEX nr 238945). Z kolei gdy nie dojdzie do wykonania umowy przedwstępnej z przyczyn niezależnych od stron, w orzecznictwie przyjęto, że nie może to niweczyć skutków zawartej w dobrej wierze umowy i przekształcić powstałego z woli stron stosunku umownego. Dlatego jeżeli w wykonaniu przedwstępnej umowy kupna-sprzedaży nastąpiło wydanie nieruchomości, a do zawarcia umowy ostatecznej bez winy stron nie doszło, odpowiedzialność niedoszłego nabywcy za korzystanie z nieruchomości oceniać należy według skutków wynikających z umowy przedwstępnej, a nie według zasad bezumownego użytkowania. Sprzeczne bowiem byłoby z zasadami słuszności przyznanie jednej stronie stosunkowo wysokiego wynagrodzenia tylko dlatego, że nie doszło do zawarcia ostatecznej umowy; jednakże z tych samych względów druga strona nie może odnieść nieuzasadnionych korzyści (por. wyrok SN z dnia 30 sierpnia 1965 r., I CR 154/65, OSNC 1966, nr 7-8, poz. 117). Na tle odpowiedzialności dłużnika z umowy przedwstępnej wypowiedany jest także pogląd, że przepis art. 390 § 1 k.c. stwarza własne przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika i jednocześnie określa rozmiar odszkodowania przysługującego wierzycielowi. Przy takim rozumieniu tego przepisu dłużnik byłby zobowiązany do naprawienia szkody, którą wierzyciel doznał przez to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej, gdyż przepis ten przewiduje, iż dłużnik jest zobowiązany do naprawienia szkody, jeżeli nie wykonuje zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej – natomiast przepis nie zawiera żadnej klauzuli wyłączającej odpowiedzialność dłużnika w razie udowodnienia określonych okoliczności (zob. E. Gniewek, Realizacja roszczenia z umowy przedwstępnej, *Acta Universitatis Wratislaviensis*, nr 609, Prawo CV, Wrocław 1983, s. 68). Wskazuje się również, że art. 390 § 1 k.c. wykładany literalnie, przy uwzględnieniu użycia przez ustawodawcę specyficznego zwrotu „uchyla się”, całkowicie odmiennego od terminologii zastosowanej w art. 471 k.c., może sugerować celowe postępowanie danej osoby, której wola nakierowana jest na uniknięcie jakiegoś skutku, a to z kolei sugeruje winę umyślną osoby „uchylającej się”. Jednak z drugiej strony zwraca się uwagę przy takiej próbie interpretacji, że ustawodawca zawsze tam, gdzie zaostroża bądź łagodzi przesłanki odpowiedzialności, czyni to w taki sposób, iż brzmienie przepisu nie pozostawia co do tego żadnych wątpliwości. Nadto brak jest również przesłanek natury celowościowej, przemawiających przy umowie przedwstępnej za przyjęciem innych, niż wynikające z art. 471 i n. k.c. przesłanek odpowiedzialności (por. M. Krajewski (w:) *System...*, s. 763). Niewykonaniem zobowiązania (niespełnieniem świadczenia) z umowy przedwstępnej jest uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Przez uchylenie się od zawarcia umowy rozumiemy wyłącznie

bezpodstawną, nieuzasadnioną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej (por. F. Błahuta (w:) Kodeks..., s. 932; A. Rembieliński (w:) Kodeks..., s. 339; Z. Radwański, Zobowiązania..., s. 128; wyrok SN z dnia 26 września 2001 r., IV CKN 461/00, LEX nr 52767; wyrok SN z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 344/05, LEX nr 172178). Przez „uchylanie się” należy rozumieć takie sytuacje, w których zobowiązany z umowy przedwstępnej dopuszcza się świadomie, w sposób zamierzony, działania lub zaniechania prowadzącego do niezawarcia umowy przyrzeczonej lub co najmniej godzi się z takim skutkiem. Jednakże w orzecznictwie wyrażono pogląd, że ponieważ przepis art. 390 § 1 k.c. nie przesądza w ogóle zasady odpowiedzialności za uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, nie jest konieczne, aby dłużnik wykazał się „złą wolą”, rozmyślnie zwlekając z zawarciem umowy przedwstępnej czy też wprost odmawiając jej zawarcia i szkodząc w ten sposób interesowi wierzyciela. Wystarczającym będzie, by wbrew swojemu obowiązкови zaniechał on dokonania takich czynności prawnych lub faktycznych, które zawarcie umowy przyrzeczonej w ogóle czynią możliwym (por. wyrok SN z dnia 5 grudnia 2006 r., II CSK 274/06, LEX nr 238945). O uchylaniu się dłużnika od zawarcia umowy przyrzeczonej można mówić, jeżeli tylko nie wykonuje on zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej, bez względu na to, czy został wezwany przez wierzyciela do zawarcia umowy przyrzeczonej. Wzywaniu dłużnika do zawarcia umowy przyrzeczonej jest zbędne, ponieważ w umowie przedwstępnej określony jest termin, w którym ma być zawarta umowa przyrzeczona (A. Maciąg, Odpowiedzialność odszkodowawcza dłużnika z umowy przedwstępnej, Palestra 1981, z. 5, s. 31). Przez uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej należy rozumieć także brak współdziałania w celu zawarcia umowy przedwstępnej, gdy druga strona oferuje swoje współdziałanie albo już współdziała, bądź też w sytuacji, gdy obowiązek współdziałania wynika z treści umowy, przepisów prawa, zasad współżycia społecznego lub ustalonych zwyczajów (zob. P. Sadowski, Odszkodowanie z art. 390 § 1 k.c. (skutek słabszy umowy przedwstępnej), PUG 2005, nr 4, s. 13). Przesłanką odpowiedzialności jest również zaistnienie szkody (por. np. P. Machnikowski (w:) Kodeks..., s. 643). Dodatkowo pomiędzy działaniem lub zaniechaniem poszkodowanego (powodowanym w sferze motywacyjnej liczeniem na zawarcie umowy przyrzeczonej) a poniesioną przez niego szkodą musi występować adekwatny związek przyczynowy. Wymóg ten wyklucza odszkodowanie w sytuacjach, w których szkoda nie jest normalnym następstwem działania lub zaniechania samego poszkodowanego. 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. Odszkodowanie powinno obejmować to, co by strona miała, gdyby umowy przedwstępnej nie zawarła. Odszkodowanie obejmuje rzeczywiście poniesione straty (damnum emergens), np. wszelkie koszty, wydatki, nakłady poniesione w związku z zawarciem umowy przedwstępnej, w szczególności opłaty, jakie strona uiściła przy sporządzaniu umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, koszty podróży, jakie strona poniosła w celu zawarcia umowy przedwstępnej, wydatki poniesione na porady prawne, opłaty fiskalne, szkody pozostające w normalnym związku z przekonaniem, że dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, wydatki mające na celu przygotowanie 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.

Postanowienie art. 390 § 1 k.c. o rozmiarze odszkodowania ma charakter dyspozytywny. Można zatem w umowie przedwstępnej zastrzec, że obowiązek odszkodowawczy obejmie szkody poniesione wskutek niewykonania umowy przyrzeczonej, ograniczając do określonej kwoty wysokość szkody podlegającej naprawieniu. Zakres odszkodowania może być więc wyższy albo niższy od odszkodowania w granicach negatywnego interesu umowy. W ramach swobody umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.) strony mogą również zastrzec karę umowną (art. 484 § 1 k.c.) oraz zadatek (art. 390 § 1 zdanie drugie k.c.).

Natomiast w sytuacji, gdy uprawniony z umowy przedwstępnej wystąpi z roszczeniem odszkodowawczym, druga strona może się zwolnić od zapłaty odszkodowania przez to, że zgłosi gotowość zawarcia umowy przyrzeczonej.



W wyroku z dnia 12 września 2013 r. I ACa 349/13 Sąd Apelacyjny w Białymstoku orzekł, iż zarówno w art. 390 § 1 k.c., jak i w art. 394 § 1 k.c. chodzi o zawinione przez stronę niewykonanie umowy przyrzeczonej, a oceny w tym przedmiocie należy dokonywać zgodnie z zasadami art. 471 k.c. Natomiast w wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 30 stycznia 2013 r. I ACa 1008/12 orzeczono, iż skoro art. 390 § 1 k.c., określający jedną z sankcji niewykonania umowy przedwstępnej, statuuje szczególny rodzaj odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązania, to znajdują do niego zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego dotyczące skutków niewykonania zobowiązań. W szczególności przepis art. 471 k.c., z którego, w związku z dyspozycją art. 390 § 1 k.c. wynika, że dłużnik z umowy przedwstępnej, który nie uczynił zadość obowiązkowi zawarcia umowy przedwstępnej, może zwolnić się od odpowiedzialności odszkodowawczej jedynie wówczas, gdy wykaże, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania ("uchylenie się" od zawarcia umowy przyrzeczonej) jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności. Dla przyjęcia odpowiedzialności odszkodowawczej zaistnieć musi tzw. wina kontraktowa, bowiem sam przepis art. 390 § 1 k.c. określa tylko rozmiar odszkodowania należnego wierzycielowi, natomiast podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika stanowią art. 471 i n. k.c. Przesłanką odpowiedzialności na podstawie art. 390 k.c. jest również zaistnienie szkody. Dodatkowo pomiędzy działaniem lub zaniechaniem poszkodowanego (powodowanym w sferze motywacyjnej liczeniem na zawarcie umowy przyrzeczonej) a poniesioną przez niego szkodą musi występować adekwatny związek przyczynowy. Wymóg ten wyklucza odszkodowanie w sytuacjach, w których szkoda nie jest normalnym następstwem działania lub zaniechania samego poszkodowanego. LEX nr 1286553. Natomiast w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 maja 2010 r. I ACa 291/10 stwierdzono, iż sformułowanie art. 389 § 2 k.p.c. "termin w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona" oznacza termin do spełnienia świadczenia przez dłużnika, nie jest natomiast okresem trwania obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej. Upływ tego terminu nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania, łączy się z powstaniem skutków przewidzianych w art. 390 k.c. i przepisach ogólnych o niewykonaniu zobowiązań. Przez uchylenie się od zawarcia umowy rozumie się bezpodstawną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej. Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej, powinno być rozumiane jako świadome działanie lub zaniechanie, zmierzające do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem. LEX nr 628194.

W okolicznościach niniejszej sprawy sąd swoje rozstrzygnięcie oparł na dowodach z dokumentów, w tym przede wszystkim postanowieniu Sądu Okręgowego z dnia 10 lutego 2015 r. i postanowieniu Sądu Apelacyjnego z dnia 4 marca (...). oraz umowie przedwstępnej sprzedaży z dnia 4 listopada 2014 r. Dowodów z dokumentów, ich autentyczności i mocy dowodowej nie kwestionowała żadna ze stron.

Sąd jako podstawę roszczenia przyjął art. 390 § 1 k.c. tym samym strona powodowa występując z przedmiotowym roszczeniem z uwagi na stanowisko pozwanego, kwestionujące jego odpowiedzialność z tego tytułu powinna wykazać przesłanki tej odpowiedzialności, o których mowa powyżej. Zgodnie z art. 390 §1 k.c. jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony nie były zgodne co do podjęcia działań w zakresie wypełnienia warunków umowy przedwstępnej. Przy czym strona powodowa ograniczała się w tym zakresie jedynie do ogólnikowych twierdzeń, że pozwany nie wypełnił obowiązków nałożonych na niego w umowie wskazując przy tym na brak działań w zakresie zawarcia ugody z małżonkami G.. Natomiast pozwany przedstawił szereg dokumentów w celu potwierdzenia, jakie działania podjął w tym kierunku powołując się na swoje działania celem uchylenia zakazów zbywania i obciążania nieruchomości.

W polskim systemie prawnym, co wynika zarówno z przepisów prawa jak i z orzecznictwa sądowego ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi określone skutki prawne, stanowi o tym art. 6 k.c. Z powołanego przepisu wynika jedna z naczelnych zasad procesu sądowego polegająca na tym, że dowód wykazania prawdziwości określonego faktu obciąża tego, kto się na dany fakt powołuje dla uzasadnienia dochodzonego przed sądem prawa. Potwierdzeniem powyższej zasady jest również art. 232 kodeksu postępowania cywilnego zgodnie, z którym strony obowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Zauważyć też trzeba na możliwe odstępstwa od wyrażonej powyżej reguły ciężaru dowodu a mianowicie, iż fakty

przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną mogą być uznane za wystarczające do rozstrzygnięcia, gdy „przyznanie nie budzi wątpliwości” oraz uznane za ustalone na tej podstawie, że strona przeciwna nie wypowiedziała się na ich temat w związku z twierdzeniami strony powołującej konkretny fakt. Sąd podziela stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 września 2013 r. I ACa 349/13, w którym orzekł on, iż zarówno w art. 390 § 1 k.c., jak i w art. 394 § 1 k.c. chodzi o zawinione przez stronę niewykonanie umowy przyrzeczonej, a oceny w tym przedmiocie należy dokonywać zgodnie z zasadami art. 471 k.c. W okolicznościach niniejszej sprawy przez pozwanego była podnoszona podobne okoliczności, tj. braku możliwości dokonania sprzedaży z uwagi na obowiązujący na mocy orzeczeń sądu zakaz zbywania i obciążania nieruchomości. Przy czym z treści przedmiotowej umowy przedwstępnej wynika, że powodowie nie tylko posiadali informację o stanie prawnym nieruchomości, w tym zakazie jej zbywania, ale również z uwagi na tę okoliczność umowa przedwstępna zawarta została pod warunkiem rozwiązującym, w sytuacji nie uzyskania przez pozwanego uchylenia przedmiotowego zakazu. Przy czym pomiędzy stronami bezsporna była okoliczność, iż był to warunek rozwiązujący, według którego skutek czynności prawnej, jaką była przedmiotowa przedwstępna umowa ustaje, jeśli nastąpi zdarzenie przyszłe i niepewne w postaci nie uchylenia zakazu zbywania.

Powołując się na powyższe rozważania sąd uznał, że w przedmiotowym postępowaniu powinna zostać wykazana przesłanka odpowiedzialności, na którą wskazuje art. 390 § 1 k.c. t.j. okoliczność, iż pozwany faktycznie uchylił się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Przez uchylenie się od zawarcia umowy rozumie się bezpodstawną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej. Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej, powinno być rozumiane jako świadome działanie lub zaniechanie, zmierzające do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem. Taka okoliczność nie została jednakże w niniejszym postępowaniu wykazana, a powodowie fakt uchylenia się przez pozwanego od zawarcia umowy utożsamiali jedynie z brakiem podjęcia przez niego czynności celem zawarcia ugody z małżonkami G., całkowicie przy tym pomijając czynności pozwanego podjęte celem uchylenia zakazu zbywania tejże nieruchomości. Oceniając zasadność zarzutów powodów z zakresie uchylenia się przez pozwanego od zawarcia umowy przyrzeczonej, sąd miał przede wszystkim baczenie na wyżej powołany warunek rozwiązujący, który w sposób wyraźny wskazywał, że powodowie w chwili zawierania spornej umowy mieli świadomość ryzyka, jakie niesło za sobą jej zawarcie, a co dalej idzie możliwości utraty poniesionych w celu zawarcia umowy kosztów. Reprezentowani byli bowiem na etapie negocjacji przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego, który, jak sami wskazali – w piśmie z 18 lutego 2016 r. – cieszy się na rynku usług prawnych dużą renomą. Musieli zatem mieć świadomość, że wypełnienie wszystkich pozostałych zobowiązań sprzedającego, w tym ugodzenia się z małżonkami G. pozostaje bez jakiegokolwiek znaczenia dla możliwości zawarcia przez nich umowy przyrzeczonej w sytuacji, gdy nie zostanie wypełniony warunek rozwiązujący w postaci nie uchylenia sądowych zakazów zbywania i obciążania tejże nieruchomości. W ocenie sądu zatem w sytuacji, gdy pozwany wykazał, że podjął działania celem uchylenia przedmiotowych zakazów, nie sposób było przypisać jego działaniom przesłanek umożliwiających świadome uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Sąd miał przy tym na względzie, że działania w tym zakresie podjęte zostały przed upływem terminu opisanego w § 8 umowy, tj. 31 stycznia 2015 r.

Na marginesie należało zauważyć, że w ocenie sądu przepis art. 390 § 1 k.c. nie znajduje w ogóle zastosowania w niniejszej sprawie z uwagi na okoliczność, że legitymacja czynna do żądania odszkodowania na jego podstawie przysługuje jedynie w stosunku do osoby zobowiązanej do zawarcia umowy przyrzeczonej. W ocenie sądu jednakże pozwanego nie sposób uznać za posiadającego legitymację bierną w sytuacji, gdy już w chwili wnoszenia niniejszego pozwu, umowa ta była rozwiązana, a tym samym pozwany nie był w oparciu o nią zobowiązany do zawarcia umowy sprzedaży.

W tym stanie rzeczy sąd oddalił powództwo (pkt. I wyroku).

Kosztami postępowania sąd obciążył po myśli art. 98 § 1 i 3 k.p.c., stronę powodową, która przegrała spór w niniejszej sprawie. Na poniesione przez pozwanego koszty wynoszące w sumie 2.417 zł składały się: kwota 2.400 zł uiszczona tytułem wynagrodzenia adwokata w wysokości określonej w stosunku do wartości przedmiotu sporu na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie

oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej ustanowionej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461) oraz kwota 17 zł uiszczona tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Uwzględniając powyższe orzec należało, jak w pkt II wyroku.

SSR Anita Wolska

Sygn. akt I C 2757/15

## ZARZĄDZENIE

Dnia 28 lipca 2017 r.

- 1) Odnotować.
- 2) Dołączyć pismo z 28.07.2017 r. (system Sędzia-2).
- 3) Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanemu.
- 4) Przedłożyć z wpływem lub za 21 dni od doręczenia.

SSR Anita Wolska