

Sygn. akt II C 917/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2019 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Przewodniczący: | SSO Piotr Rempola  |
| Protokolant:    | Marlena Łukanowska |

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2019 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa A. A.

przeciwko M. A.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od A. A. na rzecz M. A. kwotę 11.539,20 (jedenaście tysięcy pięćset trzydzieści dziewięć 20/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 917/17

## UZASADNIENIE

Powódka A. A. wniosła w pozwie z dnia 24 lipca 2017 roku o zasądzenie od Pozwanego M. A. na jej rzecz kwoty 475.000,00 złotych tytułem odszkodowania za niewykonanie zobowiązania przeniesienia 1/2 udziałów w nieruchomości przy ul. (...) w W. (KW nr (...)) oraz 1/2 udziałów do dwóch miejsc postojowych w garażu ww. budynku (KW nr (...)), wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 475.000,00 złotych od dnia 26 września 2016 roku do dnia zapłaty. Powódka ponadto złożyła wniosek o zwolnienie jej od kosztów postępowania w całości z uwagi na sytuację majątkową, rodzinną i zdrowotną. Postanowieniem z dnia 15 lutego 2018 roku tut. Sąd zwolnił częściowo Powódkę z kosztów sądowych w zakresie części opłaty od pozwu.

Powódka A. A. w uzasadnieniu pozwu powoływała się na treść ugody w sprawie podziału majątku wspólnego zawartej pomiędzy rodzicami w dniu 30 września 2010 roku, na mocy której rodzice Powódki zobowiązali się do darowania Powódce lokalu przy ul. (...), (...) w W.. Powódka podnosiła, że pomimo prób zawarcia przyrzeczonej umowy Pozwany nie wywiązał się z zobowiązania zaciągniętego na podstawie ugody z E. A. na dowód czego przedstawiła dokumenty notarialnie związane z niedojściem czynności darowizny do skutku.

Pozwany M. A. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od Powódki na rzecz Pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów opłaty skarbowej według norm przepisanych lub spisu kosztów.

Pozwany w swoim piśmie podniósł zarzut przedawnienia roszczeń Powódki zarzucając, że termin na wniesienie pozwu o odszkodowanie z tytułu niewykonania umowy rozpoczął swój bieg 12 grudnia 2014 roku i upłynął przed dniem wniesienia Pozwu. Pozwany podniósł również kwestię nieważności postanowienia ugody z dnia 30 września 2010 roku z uwagi na fakt, że ugoda została zwarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, a nie w formie aktu notarialnego, jak to jest wymagane w przypadku umów dotyczących zbycia nieruchomości.

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

Dnia 30 września 2010 r. M. A. oraz E. A., którzy do dnia 5 sierpnia 2009 roku pozostawali w związku małżeńskim, zawarli ugodę, w której wskazali jakie nieruchomości wchodziły w skład ich majątku wspólnego. Wszystkie wymienione w ugodzie nieruchomości były obciążone kredytami hipotecznymi, do których spłaty solidarnie zobowiązali się Pozwany i E. A.. W §3 ust. 1 ww. ugody, strony zobowiązały się przekazać poprzez darowiznę, swojej córce A. A., nieruchomość znajdującą się przy ul. (...), lokal nr (...) (KW nr (...)). W księdze wieczystej przywołanej nieruchomości Pozwany i E. A. figurują jako właściciele nieruchomości, z tym że, każdemu z nich przysługuje połowa udziałów w ww. nieruchomości. Strony ugody wspólnie zobowiązały się do przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości na podstawie aktu notarialnego darowizny na rzecz Powódki po uzyskaniu przez nią pełnoletności, lecz nie później niż do dnia 31 grudnia 2014 roku oraz wyłącznie za zgodą córki A. A.. Strony ugody zobowiązały się również do spłaty pozostałej kwoty kredytu hipotecznego obciążającego ww. nieruchomość w ciągu 30 dni od dnia przekazania prawa własności nieruchomości na podstawie aktu notarialnego darowizny.

W dniu 18 grudnia 2014 roku Pozwany, Powódka oraz E. A. stawili się u notariusza P. K. celem podpisania aktu notarialnego darowizny, jednak Pozwany odmówił jego podpisania. Tego samego dnia notariusz P. K. sporządził drugi akt notarialny, który został podpisany przez Pozwanego, ale na darowiznę nie wyraziła zgody Powódka z uwagi na niewykonanie przez Pozwanego zobowiązania do spłaty kredytu obciążającego przedmiotową nieruchomość i niewyrażenie woli do jego spłaty w terminie określonym w § 3 ust. 5 ugody z dnia 30 września 2010 roku. Powódka za akt notarialny protokołu niedojścia czynności do skutku zapłaciła 200 zł taksy notarialnej plus podatek VAT 23% w kwocie 46 zł oraz 18 zł za wypisy plus VAT w kwocie 4,14 zł.

***Dowody:*** kopia ugody k. 18-28, wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 12-17, akt notarialny z dnia 18 grudnia 2014 roku – protokół niedojścia czynności do skutku Rep. (...) k.32-34, akt notarialny z dnia 18 grudnia 2014 roku – protokół niedojścia czynności do skutku Rep. (...) k.35-37; przygotowany projekt aktu notarialnego podpisany przez Pozwanego w dniu 18 grudnia 2014 r. nieprzyjęty i niepodpisany przez A. A. k. 39-50.

Powyższe okoliczności i dowody były bezsporne między stronami.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Zgodnie z art. 389 §1 k.c. Umowa przedwstępna to umowa przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy i która określa istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna zawiera zobowiązanie co najmniej jednej ze stron do zawarcia określonej umowy w przyszłości, co stanowi jej essentialia negotii. Zgodnie z art. 390 §2 k.c. strona uprawniona do żądania zawarcia umowy może jej dochodzić tylko jeśli umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom umowy przyrzeczonej, w tym co do formy. W tej sprawie rodzice powódki zobowiązali się do zawarcia w przyszłości umowy darowizny na rzecz Powódki. Umowa przedwstępna dotycząca zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości na podstawie darowizny, została zawarta w zwykłej formie pisemnej wskutek czego Powódka nie mogła dochodzić zawarcia przyrzeczonej umowy darowizny art. 390 §2 k.c. w zw. z art. 393§1 k.c.

Z art. 390 §1 k.c. i art. 393§1 k.c. wynika, iż w przypadku uchylania się przez stronę zobowiązaną do zawarcia umowy przyrzeczonej, Powódka, mogłaby dochodzić naprawienia szkody, którą doznała przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej, czyli tylko w granicach tzw. ujemnego interesu umownego. Wysokość szkody podlegającej naprawieniu w tym przypadku ustala się przez porównanie hipotetycznego stanu majątkowego, jaki istniałby, gdyby poszkodowany

nie podjął działań prowadzących do zawarcia umowy przyrzeczonej, ze stanem powstałym w konsekwencji tego, że takie działanie podjął w rzeczywistości.

Zgodnie z jednolitym stanowiskiem orzecznictwa i doktryny dotyczącym zakresu odszkodowania z tytułu uchylania się strony zobowiązanej od zawarcia umowy przyrzeczonej, strona uprawniona może dochodzić od strony zobowiązanej naprawienia jedynie szkody, której doznała wskutek podjęcia czynności zmierzających do zawarcia umowy przyrzeczonej lub przedwstępnej, czy też przygotowujących do przyjęcia, odebrania i używania przedmiotu, którego własność miała zostać przeniesiona poprzez umowę przyrzoną. Takimi kosztami mogą być koszty przygotowania dokumentów (np. notarialnych, koszty pracy prawnika), zawarcie umów na dostawy mediów (w przypadku mieszkania nabywanego z rynku pierwotnego) a także inne koszty związane z wykonaniem umowy przyrzeczonej.

Taką szkodą nie jest wartość przedmiotu umowy przyrzeczonej. Natomiast powódka dochodziła w pozwie kwoty w wysokości równowartości połowy wartości nieruchomości oznaczonych w treści pozwu tj. nieruchomości przy ul. (...) w W. oraz 1/2 udziałów do dwóch miejsc postojowych w garażu ww. budynku, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Tak zakreślona wysokość odszkodowania stanowczo przekracza wartość szkody podlegającej naprawieniu w oparciu o art. 390§1 k.c. i art. 393§1 k.c.

Ustawa w art. 390§1 k.c. wyraźnie określa zakres szkody podlegającej naprawieniu.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 listopada 2016 roku o sygn. akt I ACa 2071/14 w przypadku naprawienia szkody w pieniądzu, kwota, którą należy przyznać poszkodowanemu powinna odpowiadać wartości utraconego przez niego majątku wedle stanu z daty wyrządzenia szkody. Umowa przedwstępna nie stanowiła przysporzenia po stronie Powódki, którego utrata mogłaby stanowić podstawę roszczenia odszkodowawczego. Powódka nie doznała szkody w wysokości wskazanej w Pozwie, gdyż nie wykazała utraty tego majątku. By wykazać utratę majątku Powódka musiałaby udowodnić najpierw jego posiadanie, a tym samym to, że umowa przedwstępna lub ugoda przekazała lub stworzyła po stronie Powódki określone prawo majątkowe, co nie zostało wykazane.

Powyższe przenosząc na grunt rozpoznawanej sprawy oznacza, iż żądanie powódki zapłaty odszkodowania w zakresie przekraczającym tzw. ujemny interes umowny podlega oddaleniu.

Ponadto z uwagi na zgłoszony skutecznie zarzut przedawnienia roszczenia, odszkodowanie w zakresie ujemnego interesu umownego podlega oddaleniu. Zgodnie z art. 390 § 3 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Zgodnie z treścią §3 ugody z dnia 30 sierpnia 2010 roku umowa przyrzeczona powinna zostać zawarta po uzyskaniu pełnoletności przez Powódkę, nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2014 roku. Roszczenia z umowy przedwstępnej ujętej w ww. ugodzie mogły być skutecznie dochodzone do dnia 31 grudnia 2015r. Mając na względzie, że pozew w przedmiotowej sprawie został złożony do tut. Sądu w dniu 26 lipca 2017 roku, Pozwany, w odpowiedzi na pozew z dnia 1 sierpnia 2018 roku, podniósł zarzut przedawnienia roszczenia z umowy przedwstępnej, to powództwo również z powodu przedawnienia podlega oddaleniu.

Art. 390 §3 nie określa jakie i komu przysługujące roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się w powyższym terminie. Z tego względu powszechnie przyjmuje się, że wszelkie roszczenia mogące wyniknąć z umowy przedwstępnej ulegają przedawnieniu w ww. terminie. Ponieważ Powódka wysuwa swoje roszczenia w przedmiotowej sprawie z umowy ugody zawartej przez jej rodziców – art. 390§1 k.c. w zw. z art. 393§1 k.c., to zarzut przedawnienia mógł być skutecznie podniesiony przez dłużnika, także wobec powódki – art. 393§3 k.c. w zw. z art. 390§3 k.c.

Z uwagi na powyższe powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98§1 i §3 k.p.c. obciążając powódkę jako stronę przegrywającą obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego. Koszty procesu zasądzone na rzecz pozwanego obejmują wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 10800 zł obliczone zgodnie z § 2 pkt 7

rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz zwrot kosztów dojazdu pełnomocnika dwukrotnie z O. do W. i z powrotem 722,20 zł oraz wydatek 17 zł na opłatę skarbową od pełnomocnictwa.

## ZARZĄDZENIE

(...)