

*Sygn. akt II Ca 1050/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Robert Bury
Sędziowie:	SO Zbigniew Ciechanowicz (spr.) SR del. Grzegorz Szacoń
Protokolant:	sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 marca 2015 roku w S.

sprawy z powództwa *M. W. (1) i M. W. (2)*

przeciwko (...) *Spółdzielni (...) w likwidacji*  
*w S.*

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powodów od wyroku Sądu Rejonowego  
w S. z dnia 26 marca 2014 roku, sygn. akt I C 1118/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodów *M. W. (1) i M. W. (2)* na rzecz pozwanej (...) Spółdzielni (...) w likwidacji w S. kwotę 1 200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Uzasadnienie wyroku z dnia 27 marca 2015 r.:**

**Powodowie** *Małgorzata W. i M. W. (2)* wystąpili przeciwko (...) *Spółdzielni (...) w S. w likwidacji* z żądaniem zapłaty kwoty 28.800 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 1 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania z tytułu utraty możliwości wynajmowania nieruchomości w okresie od 1 grudnia 2008 r. do 1 grudnia 2011 r. Odszkodowanie stanowić miało iloczyn kwoty 800 złotych tj. aktualnie osiąganego przez nich dochodu z tytułu najmu części nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) w postaci przybudówek i placu oraz 36 miesięcy liczonych wstecz od momentu otrzymania przez powodów wyroku Sądu Najwyższego przesądzającego ich prawo własności do nieruchomości opisane umową przedwstępną 25 lutego 2005 r.

**Pozwana** (...) *Spółdzielnia (...) w likwidacji w S.* wniosła o oddalenie powództwa w całości, podnosząc zarzut braku legitymacji procesowej po stronie powodów, zarzut przedawnienia wierzytelności za okres sprzed 9 listopada 2009 r. oraz zarzut potrącenia dochodzonej wierzytelności z wierzytelnością pozwanej w kwocie 31.881,39

złotych z tytułu zapłaconych przez pozwaną podatków za okres od 1 grudnia 2008 r. do lipca 2012 r., obciążających nieruchomość.

Uzasadniając zarzut braku legitymacji procesowej po stronie powodów pozwana wskazała, że, skoro stali się oni właścicielami nieruchomości dopiero na mocy wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2011 r., to nie mają prawa żądać odszkodowania za okres, kiedy nieruchomość pozostawała własnością pozwanej tym bardziej, że przez cały ten okres korzystali z pomieszczenia magazynowego w ten sposób, że przechowywali w nim ruchomości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Dalej pozwana nie tylko zanegowała twierdzenia powodów, jakoby w czasie trwania postępowania upadłościowego syndyk czerpał korzyści z przedmiotowej nieruchomości, lecz zaakcentowała, że w tym czasie ponosił on wszelkie koszty związane z dozorem nieruchomości i jej utrzymaniem, w tym m.in. opłacał podatki.

Pozwana zaprzeczyła również, jakoby w okresie objętym żądaniem pozwu czerpała jakiegokolwiek korzyści z tytułu użytkowania magazynu lub placu wchodzących w skład przedmiotowej nieruchomości, jakkolwiek przyznała, że od 1 grudnia 2009 r. do 12 stycznia 2012 r. wiązała ją z (...) umowa najmu wiaty (jednej z przybudówek) o powierzchni 36 m<sup>2</sup> w zamian za czynsz w wysokości 200,08 złotych miesięcznie tj. łącznie 4.182 złotych.

Wyrokiem z dnia 16 marca 2014 r. Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim oddalił powództwo (pkt I) oraz zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej tytułem kosztów postępowania kwotę 2417 zł (pkt II).

Powyższe rozstrzygnięcie oparto o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 25 lutego 2005 r. pomiędzy (...) Spółdzielnią (...) w S. jako sprzedającą a M. W. (2) i M. W. (1) występującymi jako kupujący, zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży, na podstawie której (...) Spółdzielnia (...) w S. zobowiązała się sprzedać M. W. (2) i M. W. (1) za kwotę 50.000 złotych, wolną od ciężarów i ograniczeń oraz stanowiącą odrębną nieruchomość część zabudowanej działki nr (...) położonej w S. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) zaznaczoną kolorem fioletowym na mapie dołączonej do aktu, a także udział w wysokości 1/5 w prawie własności działki niezabudowanej oznaczonej kolorem żółtym na mapie dołączonej do aktu, a M. W. (2) i M. W. (1) zobowiązali się kupić opisaną wyżej część nieruchomości zabudowanej i udział w wysokości 1/5 w prawie własności nieruchomości niezabudowanej i objąć je współwłasnością małżeńską majątkową. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną w terminie 14 dni od uzyskania wszelkich dokumentów związanych z geodezyjnym podziałem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), stanowiących podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych, jednak nie później niż w terminie do 30 czerwca 2005 r. W dniu zawarcia umowy przedwstępnej na poczet ceny kupujący wpłacili już kwotę 15.000 złotych i resztę ceny zobowiązali się wpłacić najpóźniej do dnia 31 grudnia 2005 r. w uzgodnionych ratach.

W dniu 24 czerwca 2005 r. Prezydent Miasta S. wydał decyzję zatwierdzającą podział działki nr (...) położonej w S. przy ulicy (...), o czym pozwana zawiadomiła powodów w piśmie z dnia 28 czerwca 2005 r.

W piśmie z dnia 30 czerwca 2005 r. M. W. (2) i M. W. (1) zarzucili (...) Spółdzielni (...) w S. zaniebdania, które doprowadziły do opóźnienia w uzyskaniu prawomocnej decyzji zatwierdzającej podział działki nr (...), skutkujące niemożnością dotrzymania wyznaczonego w umowie z dnia 25 lutego 2005 r. terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i w związku z tym, wyznaczili sprzedającej dodatkowy termin do dnia 20 sierpnia 2005 r. do zawarcia umowy przyrzeczonej pod rygorem żądania wykonania zobowiązania i naprawienia szkody wynikającej ze zwłoki. Jednocześnie kupujący oświadczyli, że resztę ceny w wysokości 35.000 złotych zapłacą jednorazowo w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.

W dniu 26 sierpnia 2005 r. M. W. (2) i M. W. (1) tytułem częściowej zapłaty na poczet ceny za nabycie nieruchomości przy ulicy (...) w S. wpłacili na rzecz (...) Spółdzielni (...) w S. kwotę 15.000 złotych, po czym uzyskali klucze do budynku zlokalizowanego na części działki nr (...) będącej przedmiotem umowy przedwstępnej z dnia 25 lutego 2005 r.

Postanowieniem z dnia 13 grudnia 2005 r. wydanym w sprawie o sygn. akt XXII GU 141/05 Sąd Rejonowy w Szczecinie XXII Wydział Gospodarczy ogłosił upadłość (...) Spółdzielni (...) w S. obejmującą likwidację majątku upadłej i wyznaczył syndyka masy upadłości w osobie A. S. oraz sędziego komisarza w osobie Sędziego Sądu Rejonowego Roberta Burego.

Postanowieniem z dnia 6 listopada 2008 r. wydanym w sprawie o sygn. akt XXII GU-p 35/05 Sąd Rejonowy w Szczecinie XXII Wydział Gospodarczy stwierdził zakończenie postępowania upadłościowego w sprawie dotyczącej masy upadłości (...) Spółdzielni (...) w S..

Za rok 2008 (...) Spółdzielnia (...) w upadłości w S. uiszcza podatek od nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w S. przy ulicy (...) oraz udział w wysokości 1/5 w prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) będącej drogą i latarnią w łącznej wysokości 687,56 złotych.

Pismem z dnia 21 stycznia 2009 r. (...) Spółdzielnia (...) w S., odpowiadając na pismo M. W. (2) i M. W. (1) z dnia 5 stycznia 2009 r., poinformowała powodów, że spór o przeniesienie własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) i udziału w działce nr (...) został definitywnie rozstrzygnięty w okresie trwania postępowania upadłościowego, wobec czego na chwilę sporządzania pisma działki wchodziły w skład majątku spółdzielni i do momentu podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni nie będą przeznaczone do zbycia.

W dniu 3 września 2009 r. (...) Spółdzielnia (...) w likwidacji w S. dokonała zapłaty kwoty 427 złotych brutto na rzecz Firmy Usługowej (...) za wykonanie usługi polegającej na zamurowaniu otworu okiennego w przybudówce do budynku magazynowego położonego na działce nr (...) przy ulicy (...) w S..

W dniu 1 grudnia 2009 r. zawarta została umowa najmu, na podstawie której (...) Spółdzielnia (...) w S. oddała J. G. prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą Usługi Handel (...) w S. w najem na okres roku z możliwością przedłużenia na dalsze okresy pomieszczenie magazynowe (wiatę o powierzchni 36,90 m<sup>2</sup>) położone w S. przy ulicy (...), w zamian za co najemca zobowiązał się uiszczać czynsz najmu w wysokości 200,08 złotych z VAT miesięcznie z góry w terminie do 10. dnia każdego miesiąca.

Za rok 2009 (...) Spółdzielnia (...) w S. uiszcza podatek od nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w S. przy ulicy (...) oraz udział w wysokości 1/5 w prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) będącej drogą i latarnią w łącznej wysokości 8.503,46 złotych.

Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2010 r. wydanym w sprawie o sygn. akt IC 647/09 Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim nakazał (...) Spółdzielni (...) w S. złożenie oświadczenia woli o treści: (...) Spółdzielnia (...) w S. w wykonaniu zobowiązania wynikającego z aktu notarialnego- przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 25 lutego 2005 r. sprzedaje M. W. (1) i M. W. (2) nieruchomość gruntową położoną w S. przy ulicy (...) oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...), obręb 12 o powierzchni 968 m<sup>2</sup>, dla których Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) powstałą w wyniku podziału geodezyjnego nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) wraz z udziałem w 1/5 części we własności niezabudowanej działki nr (...) za cenę sprzedaży wynoszącą 50.000 złotych, z czego kwota 30.000 złotych została już zapłacona.

Wyrokiem z dnia 8 października 2010 r. wydanym w sprawie II Ca 941/10 Sąd Okręgowy w Szczecinie zmienił wyrok Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 kwietnia 2010 r. wydany w sprawie o sygn. akt I C 647/09 w punkcie I w ten sposób, że powództwo oddalił.

Za rok 2010 (...) Spółdzielnia (...) w likwidacji S. uiszcza podatek od nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w S. przy ulicy (...) oraz udział w wysokości 1/5 w prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) będącą drogą i latarnią w łącznej wysokości 8.657,25 zł.

Wyrokiem z dnia 9 listopada 2011 r. wydanym w sprawie II CSK 112/11 na skutek kasacji M. W. (2) i M. W. (1) Sąd Najwyższy w Warszawie uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 8 października 2010 r. i oddalił apelację strony pozwanej.

Za rok 2011 (...) Spółdzielnia (...) w S. uiściła podatek od nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w S. przy ulicy (...) oraz udział w wysokości 1/5 w prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) będącą drogą i latarnię w łącznej wysokości 8.657,25 złotych.

W piśmie z dnia 12 stycznia 2012 r. (...) Spółdzielnia (...) w likwidacji w S. złożyła wobec J. G. oświadczenie o rozwiązaniu z dniem 15 stycznia 2012 r. umowy najmu z dnia 1 grudnia 2012 r. dotyczącej pomieszczenia magazynowego położonego w S. przy ulicy (...).

Za okres od 1 grudnia 2009 r. do 15 stycznia 2012 r. tytułem czynszu najmu pomieszczenia magazynowego (wiaty o powierzchni 36,90 m<sup>2</sup>) położonego w S. przy ulicy (...) na podstawie umowy najmu z dnia 1 grudnia 2009 r. (...) Spółdzielnia (...) w likwidacji w S. osiągnęła dochód w łącznej wysokości 4.182 złotych.

Pismem z dnia 13 stycznia 2012 r. J. G. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Usługi- Handel (...) w S. zwrócił się do M. W. (2) z zapytaniem o możliwość zawarcia umowy najmu/dzierżawy magazynu po (...) Spółdzielni (...) w S. znajdującego się w S. przy ulicy (...).

W dniu 21 marca 2012 r. (...) Spółdzielnia (...) w likwidacji w S. przekazała M. W. (2) nieruchomość zabudowaną budynkiem magazynowym położonym na działce o nr geodezyjnym 417/26, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz znajdujące się w magazynie ruchomości opisane w spisie inwentaryzacyjnym z dnia 18 stycznia 2012 r. i z dnia 1 lutego 2012 r., a nadto: zgrzewarkę do folii, wagę uchylną, bloczki betonowe, biurka czarne drewniane i prasę, na okoliczność czego sporządzony został protokół przekazania z dnia 21 marca 2012 r., którego podpisania obecny przy przekazaniu M. W. (2) odmówił bez podania przyczyny.

Za pierwsze półrocze 2012 r. (...) Spółdzielnia (...) w S. uiściła podatek od nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w S. przy ulicy (...) oraz udział w wysokości 1/5 w prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) będącą drogą i latarnię w łącznej wysokości 5.375,92 złotych.

Pismem z dnia 7 listopada 2012 r. M. W. (1) i M. W. (2) wezwali A. L. (...) Spółdzielni (...) w S. do zapłaty w terminie 3 dni kwoty 28.800 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 1 grudnia 2012 r. tytułem utraconego dochodu w związku z pozbawieniem możliwości wynajmowania placu i przybudówek znajdujących się na działce nr (...) przy ulicy (...) w S..

Oceniając ta tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy powództwo uznał za niezasadne. Sąd Rejonowy mając na uwadze to, iż w toku całego procesu powodowie konsekwentnie wywodzili swoje roszczenie o zapłatę kwoty 28.800 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 1 grudnia 2008 r. z faktu niewykonania przez pozwaną umowy przedwstępnej z dnia 25 lutego 2005 r., roszczenie powodów zakwalifikował jako roszczenie odszkodowawcze za szkodę powstałą wskutek niewykonania zobowiązania przez pozwaną tj. niezawarcia umowy przyrzeczonej z dnia 25 lutego 2005 r. w rozumieniu art. 390 k.c. ze wszystkimi tego konsekwencjami, a zatem i z ograniczonym do tzw. ujemnego interesu umownego zakresem odpowiedzialności odszkodowawczej oraz rocznym terminem przedawnienia roszczenia liczonym od dnia, w którym miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd Rejonowy wyraził opinię, że swoim roszczeniem odszkodowawczym powodowie mogli objąć jedynie to co, na skutek zawarcia umowy przedwstępnej z dnia 25 lutego 2005 r., wyszło z ich majątku lub też to, co do niego nie weszło, ale już nie to, co utracili lub czego nie zyskali w związku z niewykonaniem przez pozwaną zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej z dnia 25 lutego 2005 r. Tymczasem na tę pierwszą okoliczność powodowie nie naprowadzili jakichkolwiek wniosków dowodowych ograniczając swoją aktywność dowodową do skądinąd nieskutecznej próby wykazania wielkości utraconego zarobku w związku z nieprzystąpieniem pozwanej do zawarcia umowy przyrzeczonej. Innymi słowy, wbrew obowiązкови z art. 6 k.c. w zw. z art. 471 k.c., powodowie nie wykazali faktu ani wielkości

poniesionej szkody, co, nawet przy przyjęciu, że działanie pozwanej polegające na odmowie zawarcia umowy przyrzeczonej było bezprawne, nie pozwala na uwzględnienie zgłoszonego powództwa.

Analizując odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanej przy założeniu jej zakresu jako przekraczającego ujemny interes umowny Sąd Rejonowy uznał, że powodowie nie wykazali także ani faktu, ani wysokości ewentualnej szkody w postaci eksponowanego przez nich utraconego zarobku. Celem tego powodowie nie osiągnęli powołując się na umowy najmu z dnia 1 lipca 2012 r. i 1 października 2012 r., jako że dowodzą one wyłącznie faktu, że od dnia 1 lipca 2012 r. i od 1 października 2012 r. M. W. (1) wstąpiła jako wynajmująca w stosunek najmu pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 39,6 m<sup>2</sup> w zamian za czynsz najmu w wysokości 300 złotych miesięcznie i placu o powierzchni 100 m<sup>2</sup> w zamian za czynsz najmu w wysokości 200 złotych miesięcznie oraz drugiego pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 39,6 m<sup>2</sup> w zamian za czynsz najmu w wysokości 300 złotych miesięcznie. Nie dowodzą one natomiast, że taka możliwość tak co do samego faktu, jak i co do wysokości czynszu potencjalnego czynszu najmu istniałaby po stronie powodów w okresie od grudnia 2008 r. do listopada 2011 r. W tej sytuacji, na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, można wyłącznie przyjąć, że w okresie objętym żądaniem pozwu powodowie byłiby w stanie osiągnąć co najwyżej dochód odpowiadający dochodowi, jaki w okresie od 1 grudnia 2009 r. do 15 stycznia 2012 r. osiągnęła pozwana z tytułu umowy najmu zawartej z J. G. i dotyczącej pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 39,6 m<sup>2</sup>. W grę wchodziłaby przeto co najwyżej kwota 4.182 złotych z tym, że, z uwagi na złożone przez pozwaną oświadczenie o potrąceniu tej wierzytelności z wierzytelnością pozwanej z tytułu poniesionych przez nią nakładów na przedmiotową nieruchomość obejmujących należność z tytułu odprowadzonych podatków od nieruchomości za lata 2008-2011 i należność z tytułu prac zabezpieczających nieruchomość przed dewastacją, ewentualna wierzytelność powodów w wysokości 4.182 złotych wygasła, co w połączeniu z podniesionym przez pozwaną procesowym zarzutem potrącenia, skutkowało oddaleniem powództwa także i w tym zakresie.

Za słuszny w ocenie Sądu Rejonowego okazał się również podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia. Skoro bowiem skarga kasacyjna przysługuje od prawomocnego wyroku lub postanowienia sądu drugiej instancji, to najpóźniej z dniem 9 października 2010 r. rozpoczął bieg roczny termin przedawnienia roszczenia powodów i to zarówno co do roszczenia opisanego w hipotezie normy zakodowanej w zdaniu pierwszym, jak i w zdaniu drugim przepisu art. 390 § 3 k.c., co implikuje wniosek, bieg tego terminu zakończył się z dniem 9 października 2011 r., gdy tymczasem analizowany pozew został wniesiony w dniu 8 listopada 2012 r.

Apelację od powyższego orzeczenia wnieśli powodowie żądając jego zmiany i zasądzenia kwot opisanych pozwem oraz kosztów postępowania, ewentualnie uchylenia i przekazania do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Powodowie m.in. wskazali, iż ich roszczenia nie wynikały z umowy przedwstępnej lecz z zawartej umowy przyrzeczonej. W ich ocenie, gdy dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej reżim odszkodowawczy z art. 390 k.c. wygasa, a więc i wygasają roszczenia związane z umową przedwstępną. Wychodząc z powyższego założenia powodowie zarzucili Sądowi I instancji naruszenie prawa materialnego poprzez przyjęcie, podstawą roszczeń powodów jest art. 390 k.c. a nie przepisy art. 471 k.c., art. 476 k.c., art. 477 k.c., czy art. 363 k.c.

Powodowie wskazali, iż w zakresie wykazania wysokości dochodzonego roszczenia wnieśli, oprócz przedstawienia oferty najmu oraz umów najmu, o powołanie dowodu z opinii biegłego w zakresie oszacowania i weryfikacji dochodu osiąganego z nieruchomości.

Pozwana zażądała oddalenia apelacji i zasądzenia od powodów kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja nie była zasadna.

Ocena prawna powodów, iż gdy dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej reżim odszkodowawczy z art. 390 k.c. wygasa, a więc i wygasają roszczenia związane z umową przedwstępną, abstrahuje od istoty łączącej strony umowy

przedwstępnej i stanu faktycznego związanego z ustaleniem o zawarciu przez strony w dniu 25 lutego 2005 r. tejże umowy.

To właśnie treść łączącej strony umowy przedwstępnej była źródłem roszczenia o zobowiązanie pozwanej do zawarcia umowy definitywnej. Między stronami nie istniał inny stosunek umowy związany z planowaną czynnością prawną związaną z nabyciem nieruchomości opisanej pozwem, co przesądza o niezasadności zarzutów związanych z doszukiwaniem się przez powodów podstaw prawnych odpowiedzialności pozwanego w reżimie ogólnych przepisów dotyczących stosunków zobowiązaniowych, tj. 471 k.c., art. 476 k.c., art. 477 k.c., czy art. 363 k.c., czy też art. 417 k.c., którego zakres zastosowania nie jest adekwatny do relacji prawnych zaistniałych w niniejszej sprawie.

Nie może budzić wątpliwości interpretacyjnych to, iż wskutek zawarcia umowy przedwstępnej powstają po stronie uprawnionego dwa roszczenia - o zawarcie umowy przyrzeczonej oraz o naprawienie szkody wyrządzonej mu przez zobowiązanego wskutek niespełnienia świadczenia. Doktryna prawnicza roszczenia odszkodowawczego nazywa słabszym skutkiem umowy przedwstępnej, natomiast istnienie zaskarżalnego roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej - jej skutkiem silniejszym. Podstawą obu typów roszczeń są regulacje zawarte w treści art. 390 k.c. (zob. Komentarz do art. 390 KC pod red. Gniewek 2014 wyd. 6 SIP Legalis).

Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2010 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 647/09 Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim nakazał złożenie pozwanej oświadczenia woli którego treścią była sprzedaż powodowi nieruchomość gruntową położoną w S. przy ulicy (...) oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...), obręb 12 o powierzchni 968 m<sup>2</sup>, dla których Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) powstałą w wyniku podziału geodezyjnego nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) wraz z udziałem w 1/5 części we własności niezabudowanej działki nr (...). Powodowie z dniem 9 listopada 2011 r., tj. z dniem wydania przez Sąd Najwyższy wyroku w sprawie II CSK 112/11 stali się właścicielami opisanych tu praw. A zatem, powodowie skorzystali w sposób skuteczny z roszczenia opisanego w treści art. 390 § 2 k.c. dochodząc zawarcia umowy przyrzeczonej na drodze sądowej.

Uszło jednak uwadze Sądu I instancji, jak i apelującego to, iż istota umowy przedwstępnej związana jest z tym, że w obrocie cywilnoprawnym niejednokrotnie, z różnych przyczyn, nie może dojść do zawarcia określonej umowy, chociaż istnieje już, mniej lub bardziej stanowczy, zamiar jej zawarcia oraz mniej lub bardziej skonkretyzowane wyobrażenie zainteresowanych o treści przyszłej umowy. W ustawodawstwach i praktyce obrotu wykształciło się szereg instytucji, których celem jest m.in. uściślenie tych zamiarów, skonstruowanie zasad postępowania, które mają doprowadzić do zawarcia określonej umowy, czy wreszcie ustanowienie obowiązku zawarcia w przyszłości takiej umowy. Jedną z takich instytucji jest właśnie umowa przedwstępna, która nakłada na strony obowiązek zawarcia w przyszłości umowy, którego wykonania można dochodzić - pod warunkiem zachowania wymaganych ustawą przesłanek - na drodze sądowej (zob. Komentarz do art. 390 KC pod red. KC T. I red. Pietrzykowski 2013 wyd. 7 SIP Legalis). Okoliczności takie przekładają się na zakres odpowiedzialności odszkodowawczej zobowiązanych z umowy przedwstępnej opisany w treści art. 390 k.c., a więc w węższym zakresie aniżeli wynikającym z ogólnych przepisów o odpowiedzialności kontraktowej, w tym i art. 471 k.c.

Wolą ustawodawcy było w sprawach takiego rodzaju ukształtować, w sposób odmienny od reguł ogólnych wynikających np. z treści art. 471 k.c. czy 477 k.c., odpowiedzialności odszkodowawczej, na zasadach tzw. odpowiedzialności w granicach ujemnego interesu umownego, tj. za szkody które wierzyciel doznał wdając się w relacje prawne z dłużnikiem. Ustawodawca wyposażył również wierzyciela w możliwość wyboru między świadczeniem odszkodowawczym, a świadczeniem in natura. Przy czym istota umowy przedwstępnej wskazuje na to, iż skorzystanie z jednego z nich powoduje wygaśnięcie drugiego. O ile zatem ustawodawca daje uprawnionemu z umowy przedwstępnej możliwość wyboru między świadczeniem opisanym w § 1 i 2 przytoczonego przepisu art. 390 k.c., to skorzystanie z jednego z dwóch roszczeń powoduje wygaśnięcie możliwości powołania się na drugie. Wierzyciel może wybrać pomiędzy żądaniem zawarcia umowy a żądaniem odszkodowania i dopiero realizacja jednego z roszczeń powoduje wygaśnięcie obydwu (zob. Komentarz do art. 390 KC pod red. Gniewek 2014 wyd. 6 SIP Legalis).

W tym kontekście, powodom nie przysługuje ani roszczenie odszkodowawcze w granicach dodatniego interesu umownego, ani ujemnego, gdyż to wygasło na skutek realizacji zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia prawa własności nieruchomości.

Dodatkowo, zwrócić należy uwagę na to, iż co prawda zgodnie z zasadami ogólnymi, w razie zwłoki dłużnika wierzyciel może żądać, stosownie do treści art. 477 § 1 k.c., naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki - odszkodowanie ma na celu postawienie uprawnionego w takiej sytuacji majątkowej, w jakiej znajdowałby się, gdyby świadczenie zostało spełnione w terminie - lecz w razie niewykonania zobowiązania uprawniony z umowy przedwstępnej o słabszym skutku nie może żądać naprawienia szkody rozmiarze, by postawić się w sytuacji majątkowej, w jakiej znajdowałby się, gdyby świadczenie zostało spełnione. Prowadzi to do wniosku, że również w wypadku zwłoki dłużnika przy wykonywaniu umowy przedwstępnej nie można żądać naprawienia szkody obliczonej zgodnie z ogólnymi zasadami odpowiedzialności kontraktowej.

M. K. w pracy pt. (...) (Wydawnictwo CH Beck 2002, s. 176) przyjął, iż uwzględniając odrębności odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 390 § 1 k.c., należy uznać, że uprawniony może żądać w takim wypadku naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej w terminie. W porównaniu z odszkodowaniem z tytułu zwłoki przyznawanym na zasadach ogólnych wyeliminowaniu ulegają korzyści utracone wskutek tego, że umowa przedwstępna nie została zawarta w odpowiednim czasie. Inne elementy szkody, jak na przykład nakłady na przygotowanie do zawarcia kontraktu definitywnego w terminie, jeżeli nie da się ich wykorzystać w późniejszym czasie, czy koszty daremnego przejazdu uprawnionego zamierzającego zawrzeć umowę przyrzeczoną, podlegają naprawieniu.

Podzielić więc należy pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 maja 2006 r. wydanego w sprawie o sygn. akt IV CSK 66/06, iż w sytuacji niewykonania umowy przedwstępnej (niezawarcia umowy przyrzeczonej) nie mają zastosowania przepisy dotyczące niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych zawarte w dziale III księgi trzeciej Kodeksu cywilnego. Niezawarcie w terminie umowy przyrzeczonej rodzi, co do zasady, skutki zwłoki dłużnika określone ogólnie w art. 477 k.c. w zw. z art. 476 k.c., w tym między innymi prawo wierzyciela do żądania wykonania zobowiązania oraz roszczenia odszkodowawcze opisane w przepisach art. 390 § 1 i 2 k.c.

Marginalnie jedynie zwrócić należy uwagę na to, iż zgodnie z treścią ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 marca 2003 r.), co dodatkowo wskazuje na niesłuszność zarzutów apelacyjnych powodów, ustawodawca dodał do art. 390 § 1 k.c. zdanie drugie umożliwiające stronom umowy przedwstępnej w sposób odmienny aniżeli wynikający z ustawowego zakresu odpowiedzialności w granicach, tzw. ujemnego interesu umownego określić zakres odpowiedzialności odszkodowawczej. Analiza treści umowy przedwstępnej z dnia 25 lutego 2005 r. nie wskazuje na to, aby jej strony uregulowały zakres swojej odpowiedzialności odszkodowawczej w sposób odmienny aniżeli wynika to z wzorca ustawowego.

Za bezprzedmiotowe uzać należy więc rozważania Sądu I instancji dotyczące przedawnienia roszczeń odszkodowawczych powodów, które miały by wynikać z umowy przedwstępnej, skoro takie nie powstały.

Przytoczone wyżej poglądy doktryny prawniczej czy orzecznictwo Sądu Najwyższego nie może prowadzić do akceptacji poglądu przeciwnego wyrażonego w zacytowanej przez powodów pracy S. R. pt. "Prawo obrotu nieruchomościami" (k. 446), tym bardziej, że akapit z którego powodowie czerpią argumentację dla swich zarzutów nie brzmi jednoznacznie. Autor pracy jako przykład nienależytego wykonania umowy przedwstępnej podaje jej wykonywanie z naruszeniem istotnych postanowień np. zmieniających oznaczony umową skład inwentarza martwego zbywanego gospodarstwa, co wskazuje na wykonanie umowy przyrzeczonej w inny sposób aniżeli uzgodniony w treści umowy przedwstępnej.

Zwrócić dodatkowo należy uwagę na to, iż powodowie zażądali zasądzenia kwot po 800 zł miesięcznie tytułem odszkodowania z tytułu utraty możliwości wynajmowania nieruchomości w okresie od 1 grudnia 2008 r. do 1 grudnia 2011 r. Jak wynika z ustalen faktycznych Sądu Rejonowego powodowie stali się właścicielami nieruchomości opisanej pozwem w dniu 9 listopada 2011 r. tj. z dniem wydania przez Sąd Najwyższy wyroku w sprawie II CSK 112/11. Co do zasady więc ich roszczenie mogło by być słuszne za okres od tego dnia do 1 grudnia 2011 r., tym niemniej wobec

złożenia przez pozwaną zarzutu potrącenia tej kwoty z kwotą należności uiszczonej przez pozwaną jako podatek od nieruchomości za pierwsze półrocze 2012 r. w łącznej wysokości 5.375,92 złotych - roszczenie powodów tym zakresie uznać należy za wygasłe.

Mając powyższe na uwadze w oparciu o treść art. 385 k.p.c. apelację powodów jako niesłuszną należało oddalić, zaś w myśl art. 98 § 1 k.p.c. obciążyć, ich kosztami postępowania apelacyjnego poniesionymi przez pozwaną, które stanowią wynagrodzenie ich pełnomocnika w stawce minimalnej.