

Sygn. akt I C 771/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 20 czerwca 2017 r.**

**Sąd Okręgowy w Kaliszu I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Piotr Szymankiewicz

Protokolant: st. sekr. sądowy Renata Skórska

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2017 r. w Kaliszu

na rozprawie

sprawy z powództwa Ł. R. i A. S.

przeciwko Ż. O.

o zapłatę

**I. Oddala powództwo.**

**II. Zasądza solidarnie od powodów Ł. R. i A. S. na rzecz pozwanej Ż. O. kwotę 30 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz kwotę 9.064 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.**

SSO Piotr Szymankiewicz

## UZASADNIENIE

W pozwach złożonych 1 czerwca 2015 r. powodowie Ł. R. i A. R. (obecnie zamężna S.) domagali się zasądzenia od pozwanej Ż. O. kwot po 229.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Nadto powodowie domagali się udzielenia im zabezpieczenia zgłoszonych roszczeń o zapłatę odszkodowania poprzez obciążenie nieruchomości pozwanej, dla której Sąd Rejonowy w Krotoszynie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), hipotekami przymusowymi w kwotach po 229.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia wydania postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia.

W uzasadnieniu pozwów powodowie wskazywali, że dochodzone kwoty stanowią odszkodowanie należne im z tytułu szkody jaką ponieśli przez to, że pozwana bezpodstawnie uchyliła się od wykonania umowy przyrzeczonej zawartej w lutym 2010 r., na mocy której powodowie Ł. R. i A. R. zrzekli się na rzecz swej siostry, pozwanej Ż. O. udziałów w masie spadkowej po ojcu W. R. (1), a pozwana Ż. O. zobowiązała się do podziału tego spadku na rzecz powodów w późniejszym czasie, gdy któraś z jej rodzeństwa o to do niej wystąpi.

Zarządzeniem z 1 czerwca 2015 r. w sprawie IC 772/15 Sądu Okręgowego w Kaliszu połączono obie sprawy do wspólnego rozpoznania.

Postanowieniem z 9 czerwca 2015 r. (karta 23 akt) Sąd Okręgowy w Kaliszu udzielił zabezpieczenia roszczeń powodów zgodnie z żądaniami pozwów. Na skutek zażalenia pozwanej Sąd Apelacyjny w Łodzi postanowieniem z 17 września 2015 r. (karta 37 akt) zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wnioski powodów o zabezpieczenie zgłoszonych roszczeń oddalił.

W odpowiedziach na pozew złożonych 12 stycznia 2016 r. (karta 50 i 71 akt) pozwana Ż. O. wniosła o oddalenie obu powództw w całości na koszt powodów.

W uzasadnieniach odpowiedzi na pozew pozwana zaprzeczyła zawarciu przez strony umowy przedwstępnej dotyczącej rzekomego podziału spadku po W. R. (1) wywodząc, że zgodną wolą stron było objęcie przez pozwaną spadkowego gospodarstwa bez jakichkolwiek rozliczeń z powodami. Na wypadek nie podzielenia przez Sąd twierdzenia o nieistnieniu umowy przedwstępnej pozwana dodatkowo zarzuciła, że rzekoma umowa przedwstępna nie zawierała istotnych postanowień umowy przyrzeczonej, ani też terminu jej zawarcia, a roszczenia powodów zostały zgłoszone z uchybieniem terminu zawitego określonego w art. 389 § 2 k.c.

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

Spadkodawca W. R. (1) ostatnio stale zamieszkały w R. zmarł w dniu 2 listopada 2009 r. w K., będąc stanu wolnego. Jego związek małżeński z E. R. został rozwiązany przez rozwód w 2002 r. Ze związku tego W. R. (1) miał trójkę dzieci: pozwaną Ż. O. (z domu R.) ur. w (...) r. oraz powodów: A. R. ur. w (...) r. i Ł. R. ur. w (...) r. Wskazana trójka dzieci była jedynymi uprawnionymi do dziedziczenia spadku po W. R. (1) z mocy ustawy.

**Dowód: zeznania świadka E. R. 01:04:01 – 01:43:24 nagrania na płycie k. 209, zeznania powoda Ł. R. 00:06:53 – 01:21:11 nagrania na płycie k. 251, zeznania powódki A. S. 01:22:38 – 01:57:50 nagrania na płycie k. 251, zeznania pozwanej Ż. O. 01:59:35 – 02:51:31 nagrania na płycie k. 251.**

Spadkodawca pomimo że mieszkał w tej samej miejscowości co jego dzieci nie troszczył się o nie, nie utrzymywał z nimi kontaktów i niełożył dobrowolnie na ich utrzymanie.

**Dowód: zeznania świadków: K. O. 00:40:49 – 01:15:16 nagrania na płycie k. 138, A. O. 01:15:43 – 01:48:35 nagrania na płycie k. 138, T. P. 00:14:50 – 01:03:31 nagrania na płycie k. 209, E. R. 01:04:01 – 01:43:24 nagrania na płycie k. 209, zeznania powoda Ł. R. 00:06:53 – 01:21:11 nagrania na płycie k. 251, zeznania powódki A. S. 01:22:38 – 01:57:50 nagrania na płycie k. 251, zeznania pozwanej Ż. O. 01:59:35 – 02:51:31 nagrania na płycie k. 251.**

W. R. (1) pozostawił w R. gospodarstwo rolne o powierzchni 14,67 ha składające się z działek: nr (...) o powierzchni 0,59 ha (grunty orne), nr (...) o powierzchni 2,00 ha (budynki 0,18 ha, grunty orne 1,80 ha, woda 0,02 ha), nr (...) o pow. 0,06 ha (rowy), nr (...) o powierzchni 0,88 ha (grunty orne 0,86 ha, rowy 0,02 ha), nr (...) o powierzchni 0,40 ha (użytki zielone), nr (...) o powierzchni 0,91 ha (grunty orne), nr (...) o powierzchni 5,51 ha (grunty orne), nr (...) o powierzchni 2,91 ha (grunty orne), oraz działkę nr (...) o powierzchni 1,41 ha (las). Dla wyżej wymienionych nieruchomości Sąd Rejonowy w Krotoszynie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Siedlisko spadkowego gospodarstwa rolnego było zabudowane budynkiem mieszkalnym wraz z wyposażeniem (trzy pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój i poddasze), dwoma garażami, wiatą, kurnikiem oraz oborą z chlewnią i stodołą, jako ciąg budynków. Poza tym po spadkodawcy pozostał cały szereg maszyn i urządzeń do prowadzenia gospodarstwa rolnego oraz samochód osobowy marki F. (...) z 1992 r.

**Dowód: odpis księgi wieczystej KW nr (...) k. 8 – 15, zeznania świadka E. R. 01:04:01 – 01:43:24 nagrania na płycie k. 209.**

Dzieci spadkodawcy początkowo zamierzały odrzucić spadek. Uważały bowiem, że gospodarstwo nie jest im potrzebne. Miały też uzasadniony żal do ojca, że po rozwodzie z matką nie myślał o ich potrzebach i zupełnie nie interesował się ich losem. Od dzieciństwa pomagali matce E. R. w jej gospodarstwie rolnym. W chwili śmierci ojca powódka A. R. była pełnoletnia, miała wyuczony zawód technika handlowca, nie chciała prowadzić gospodarstwa, powód Ł. R. - także już pełnoletni - uczył się i po śmierci ojca nabył prawo do renty, a pozwana Ż. O. pracowała w sklepie. Poproszony o radę przez matkę stron sąsiad i przyjaciel domu K. W. doradził rodzinie, aby spadek został przyjęty. Radził także, aby gospodarstwo przyjęła jedna osoba, bo będą mniejsze koszty tej operacji i będzie ona łatwiejsza do przeprowadzenia. Zasugerował, aby spadek przyjęła tylko Ż. jako najstarsza i najbardziej obyta z

rodzeństwa. Pomysł ten trafił do przekonania matki stron E. R., która przekonała do niego dzieci, a następnie po przedyskutowaniu w rodzinie i wśród znajomych. Ostatecznie w lutym 2010 r. zapadła jednomyślna decyzja, że spadek po ojcu przejmie najstarsza córka, która zgodziła się na takie rozwiązanie.

**Dowód: zeznania świadków: K. O. 00:40:49 – 01:15:16 nagrania na płycie k. 138, A. O. 01:15:43 – 01:48:35 nagrania na płycie k. 138, T. P. 00:14:50 – 01:03:31 nagrania na płycie k. 209, E. R. 01:04:01 – 01:43:24 nagrania na płycie k. 209, A. D. 01:44:28 – 02:00:46 nagrania na płycie k. 209, Z. G. 00:08:41 – 00:49:08 nagrania na płycie k. 245, K. W. 01:48:21 – 02:05:45 nagrania na płycie k. 245, zeznania powoda Ł. R. 00:06:53 – 01:21:11 nagrania na płycie k. 251, zeznania powódki A. S. 01:22:38 – 01:57:50 nagrania na płycie k. 251, zeznania pozwanej Ż. O. 01:59:35 – 02:51:31 nagrania na płycie k. 251.**

Przy akceptacji matki E. R. strony uzgodniły wówczas, że realizacja tych postanowień przebiegnie w ten sposób, że powodowie A. R. i Ł. R. w postępowaniu o stwierdzenie nabycia spadku złożą oświadczenia o odrzuceniu spadku po ojcu, a w zamian pozwana Ż. O. zobowiązała się do wydzielenia na rzecz A. R. i Ł. R. części gruntów wchodzących w skład gospodarstwa rolnego w późniejszym czasie, gdy któreś z jej rodzeństwa o to do niej wystąpi w związku z ich życiowym usamodzielnianiem się. Nie ustalono konkretnej daty, ale dla wszystkich było oczywistym, że nastąpi to w ciągu kilku najbliższych lat. Według tych ustaleń, podział miał zostać przeprowadzony w taki sposób, że rodzeństwu przypadną określone części gospodarstwa w tym:

- a) pozwanej Ż. O. pozostanie siedlisko wraz z zabudowaniami, wszystkie ruchomości oraz nieruchomości gruntowe położone w R. przylegające do siedliska oraz 1,40 ha lasu, odpowiadające aktualnie numerom działek 26, 27, 29 i nr (...) o łącznej powierzchni 4,35 ha,
- b) powódka A. R. otrzyma na własność nieruchomość gruntową położoną w R., stanowiącą część największej działki to jest działki nr (...) o powierzchni ponad 5 ha,
- c) powód Ł. R. otrzyma na własność nieruchomości gruntowe położone w R., tj. pozostałą część działki nr (...), a także 0,5 ha pola za R. i niespełna 0,5 ha łąki co odpowiada działkom nr (...) o łącznej powierzchni ponad 5 ha.

Treść tej umowy była zakomunikowana i tym samym znana członkom szerokiej rozumianej rodziny. Powodowie mieli świadomość że odrzucenie spadku spowoduje, że zostaną wyłączeni z grona spadkobierców ustawowych po ojcu. Przed powzięciem decyzji żadna z zainteresowanych osób nie zasięgała porady prawnej ani informacji o sposobie przeprowadzenia spadkobrania, ani też o kosztach postępowania spadkowego.

**Dowód: zeznania świadków: K. O. 00:40:49 – 01:15:16 nagrania na płycie k. 138, A. O. 01:15:43 – 01:48:35 nagrania na płycie k. 138, T. P. 00:14:50 – 01:03:31 nagrania na płycie k. 209, E. R. 01:04:01 – 01:43:24 nagrania na płycie k. 209, A. D. 01:44:28 – 02:00:46 nagrania na płycie k. 209, Z. G. 00:08:41 – 00:49:08 nagrania na płycie k. 245, zeznania powoda Ł. R. 00:06:53 – 01:21:11 nagrania na płycie k. 251, zeznania powódki A. S. 01:22:38 – 01:57:50 nagrania na płycie k. 251.**

W celu zrealizowania wspólnych postanowień wynikających z umowy przedwstępnej, na posiedzeniu Sądu Rejonowego w Krotoszynie w dniu 26 lutego 2010 r. w sprawie I Ns 42/10 o stwierdzenie nabycia spadku, po otrzymaniu stosownych pouczeń powodowie Ł. R. i A. R. odrzucili przysługujący im z mocy ustawy spadek po W. R. (1), a Sąd Rejonowy w Krotoszynie postanowieniem z tego dnia stwierdził, że całość spadku po W. R. (1) nabyła z mocy ustawy pozwana Ż. O., jako jego córka.

**Dowód: protokół rozprawy z dnia 26.02.2010 r. zawierający oświadczenia A. R. i Ł. R. o odrzuceniu spadku po W. R. (1) k. 61 – 63, postanowienie Sądu Rejonowego w Krotoszynie z dnia 26.02.2010 r. k. 64, zeznania powoda Ł. R. 00:06:53 – 01:21:11 nagrania na płycie k. 251, zeznania powódki A. S. 01:22:38 – 01:57:50 nagrania na płycie k. 251.**

Po uprawomocnieniu się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku pozwana Ż. O. zawarła umowę dzierżawy na okres 4 lat części gruntów z Z. G., a część za jej zgodą użytkowała matka E. R.. Pozwana przez następne 3 lata dzieliła się z rodzeństwem uzyskiwanym czynszem, jaki płacił jej dzierżawca. Powodowie co roku w okresie jesiennym, aż do 2013 r. otrzymywali od pozwanej Ż. O. po 4.000 zł tytułem trzeciej części czynszu dzierżawnego. Pod koniec 2015 r. dzierżawca zdał grunty pozwanej.

**Dowód: zeznania świadków: K. O. 00:40:49 – 01:15:16 nagrania na płycie k. 138, T. P. 00:14:50 – 01:03:31 nagrania na płycie k. 209, E. R. 01:04:01 – 01:43:24 nagrania na płycie k. 209, A. D. 01:44:28 – 02:00:46 nagrania na płycie k. 209, Z. G. 00:08:41 – 00:49:08 nagrani na płycie k. 245, M. O. (1) 00:50:14 – 01:12:30 nagrania na płycie k. 245, zeznania powoda Ł. R. 00:06:53 – 01:21:11 nagrania na płycie k. 251, zeznania powódki A. S. 01:22:38 – 01:57:50 nagrania na płycie k. 251, zeznania pozwanej Ż. O. 01:59:35 – 02:51:31 nagrania na płycie k. 251.**

W październiku 2013 r. pozwana Ż. O. wyszła za mąż i zamieszkała w domu znajdującym się w spadkowym gospodarstwie rolnym. Małżonkowie podjęli wspólnie decyzję, że po rozwiązaniu umowy dzierżawy z Z. G. zajmą się prowadzeniem spadkowego gospodarstwa. W związku z tym rozpoczęli remont domu mieszkalnego, dokonali renowacji maszyn rolniczych, dokupili niezbędne urządzenia, a po zakończeniu okresu dzierżawy uczestniczka wystąpiła o wydanie ziemi. W czerwcu 2014 r., w związku z planowanym na październik tego roku ślubem Ł. R., powodowie wspólnie z matką stron zażądali, aby pozwana Ż. O. podzieliła się gospodarstwem z rodzeństwem i wydzieliła dla nich stosowne części gruntów. Pozwana odmówiła, a z ostatniego czynszu dzierżawnego należnego za rok 2014 wypłaciła rodzeństwu po 3.500 zł. Nie przyniosło też żadnego pozytywnego rezultatu pisemne wezwanie powodów z dnia 21 listopada 2014 r. do dobrowolnego wykonania przez pozwaną umowy przedwstępnej zawartej przez strony w lutym 2010 r., poprzez dokonanie podziału gospodarstwa rolnego uzyskanego w drodze spadkobrania po W. R. (1) oraz przeniesienia własności nieruchomości na rzecz A. R. i Ł. R. – w terminie do 31 grudnia 2014 r. W odpowiedzi na to wezwanie pozwana Ż. O. w piśmie z 12 grudnia 2014 r. uznała zgłoszone żądania jako całkowicie bezpodstawne. Jako rozwiązanie alternatywne matka powodów zaproponowała pozwanej, by całe gospodarstwo sprzedać i podzielić się kwotą uzyskana ze sprzedaży.

**Dowód: pismo powodów z dnia 21.11.2014 r. wraz z dokumentem wysyłki k. 16 - 18, pismo pozwanej z dnia 12.12.2014 r. k. 20, zeznania świadków: K. O. 00:40:49 – 01:15:16 nagrania na płycie k. 138, A. O. 01:15:43 – 01:48:35 nagrania na płycie k. 138, T. P. 00:14:50 – 01:03:31 nagrania na płycie k. 209, E. R. 01:04:01 – 01:43:24 nagrania na płycie k. 209, A. D. 01:44:28 – 02:00:46 nagrania na płycie k. 209, Z. G. 00:08:41 – 00:49:08 nagrani na płycie k. 245, M. O. (1) 00:50:14 – 01:12:30 nagrania na płycie k. 245, M. O. (2) 01:12:44 – 01:32:43 nagrania na płycie k. 245, zeznania powoda Ł. R. 00:06:53 – 01:21:11 nagrania na płycie k. 251, zeznania powódki A. S. 01:22:38 – 01:57:50 nagrania na płycie k. 251, zeznania pozwanej Ż. O. 01:59:35 – 02:51:31 nagrania na płycie k. 251.**

W następstwie tej odmowy w rodzinie doszło do głębokiego konfliktu. Powodowie zdecydowali się na złożenie oświadczeń o uchyleniu się od skutków prawnych swoich oświadczeń o odrzuceniu spadku po ojcu. Ł. R. i A. R. wystąpili do Sądu Rejonowego w Krotoszynie z wnioskiem o zatwierdzenie ich oświadczeń o uchyleniu się od skutków oświadczeń woli z dnia 26.02.2010 r. w przedmiocie odrzuceniu spadku po swoim ojcu W. R. (1) i przyjęcie oświadczenia, że spadek ten przyjmują. Postanowieniem z dnia 24 maja 2016 r. Sąd Rejonowy w Krotoszynie oddalił oba wnioski. Postanowieniem z 17 listopada 2016 r. Sąd Okręgowy w Kaliszu oddalił apelację powodów.

**Dowód: postanowienie S.R. w Krotoszynie na karcie 164 akt I Ns 394/15 S.R. w Krotoszynie, postanowienie S.O. w Kaliszu z 17.11.2016 r. na karcie 196 akt I Ns 394/16 S.R. w Krotoszynie.**

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd pominął ustalenia poczynione na okoliczność ruchomości wchodzących w skład spadku po W. R. (1) oraz inwestycji podejmowanych przez pozwaną po przejściu gospodarstwa w tym ustalenia wynikające z zeznań świadków i stron oraz dokumentów z kart 65 – 68 i 225 – 237, gdyż z uwagi na nieuwzględnienie roszczeń powodów co do zasady zbędnym było szczegółowe roztrząsanie wyników postępowania dowodowego w

tej części. Z tych samych przyczyn Sąd oddalił wnioski obu stron o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości spadkowych nieruchomości. Zeznania świadka Z. S. dotyczyły spraw związanych z bieżącym funkcjonowaniem gospodarstwa i z tej racji nie wniosły elementów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

W spornej między stronami kwestii samego zawarcia umowy przedwstępnej Sąd uznał, że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie uzasadniał przyjęcie, że do zawarcia tej umowy w formie ustnej doszło. Przemawiały za tym nie tylko zeznania powodów ale również zgodne z nimi zeznania świadków E. R., T. P., A. D., K. O. i A. O.. Wskazani świadkowie należą do kręgu najbliższych członków rodziny macierzystej stron i w swoich zeznaniach nie tylko potwierdzili fakt zawarcia umowy i istotne postanowienia umowy definitywnej, ale jednocześnie w sposób jednoznacznie krytyczny ocenili postawę pozwanej za nielojalne zachowanie w stosunku do rodzeństwa. Ta krytyczna ocena dodatkowo uwiarygadnia treść ich zeznań. Okolicznością świadczącą na rzecz istnienia skutecznie zawartej umowy przedwstępnej pozwana przeciwstawiła zeznania świadków M. O. (2) i M. O. (1), z których wynikał jedynie brak ich wiedzy o istnieniu umowy przedwstępnej. Za twierdzeniami powodów co do zawarcia umowy przedwstępnej przemawiało również to, że nie było żadnych podstaw by korzyść ze spadku po zmarłym ojcu miało odnieść tylko jedno z jego dzieci. Powodowie pozostając zapewne pod wpływem sugestii K. W. pozostawali w błędnym przekonaniu, że kwestia wyjścia ze wspólności majątku spadkowego po zmarłym ojcu wymaga natychmiastowych rozstrzygnięć, co skłoniło ich do podjęcia decyzji o wskazaniu na okres tymczasowy jednego właściciela gospodarstwa rolnego.

### ***Mając na uwadze tak poczynione ustalenia faktyczne Sąd zważył, co następuje:***

Powodowie wywodzili swoje roszczenie z faktu zawarcia przez strony w lutym 2010 r. ustnej umowy przedwstępnej i nie dotrzymania przez pozwaną ustaleń tej umowy co do zawarcia w przyszłości umów darowizny przenoszących na nich własność określonych nieruchomości wchodzących w skład spadku po ich ojcu.

Umowa przedwstępna uregulowana w przepisach art. 389 k.c. jest instrumentem prawnym, którym strony mogą się posłużyć w sytuacji, gdy chcą zawrzeć umowę, lecz ten fakt odsuwają w czasie, jednak z innych względów niż brak konsensu co do istotnych postanowień przyszłej umowy.

Dla ważności umowy przedwstępnej nie ma znaczenia forma w jakiej została dokonana, ani forma, jakiej prawo wymaga dla ważności umowy przyrzeczonej. Przepisy prawne nie wymagają także dla umów przedwstępnych zachowania formy szczególnej dla celów dowodowych (ad probationem). Nie oznacza to jednak, aby forma umowy przedwstępnej była zawsze prawnie obojętna. Jeżeli bowiem przepisy prawne wymagają zachowania formy szczególnej dla ważności umowy przyrzeczonej, wówczas dla uzyskania pożądaných przez strony konsekwencji prawnych (możliwości dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej) umowa przedwstępna powinna być zawarta w szczególnej formie (art. 390 § 2 k.c.).

Przepis art. 389 § 1 k.c. jako przesłankę ważności umowy przedwstępnej formułuje wymóg określenia istotnych postanowień umowy przyrzeczonej. Obowiązek oznaczenia istotnych postanowień umowy przyrzeczonej sprowadza się do określenia przez strony w umowie tych elementów, które wyznaczają minimalny zakres treści zamierzonej w przyszłości czynności prawnej, nazywany także koniecznymi składnikami umowy. Bez ich określenia nie jest bowiem możliwe wskazanie świadczenia, które zobowiązuje się spełnić dłużnik, a tym samym nie można nałożyć na niego takiego obowiązku, a następnie dochodzić jego wykonania na drodze sądowej. Stąd przepis art. 389 § 1 k.c. wymaga, aby strona umowy przedwstępnej zobowiązywała się do zawarcia „oznaczonej” umowy, przy czym za taką nakazuje uznać kontrakt, którego co najmniej konieczne elementy da się ustalić w sposób obiektywny. W przypadku, gdy przedmiotem umowy są nieruchomości, wystarczającym jest ich określenie „w przybliżeniu i orientacyjne”, gdy precyzyjne określenie nieruchomości może nastąpić dopiero po podziale geodezyjnym (por. wyrok SN z 12.01.2000 r., III KKN 508/98, LEX nr 52730).

Po zmianie regulacji prawnej dokonanej ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 49, poz. 408), oznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie stanowi przesłanki ważności umowy przedwstępnej. Jednak zamieszczenie terminu w umowach przedwstępnych nie tylko nie jest zakazane, ale wręcz pożądanę, ponieważ od razu wskazuje dłużnikowi, kiedy powinien spełnić świadczenie. Jeżeli

umowa przedwstępna nie określa tego terminu, art. 389 § 2 k.c. stanowi, że strona uprawniona do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej może w ciągu jednego roku wyznaczyć odpowiedni termin zawarcia umowy definitywnej.

Termin zawarcia umowy przyrzeczonej, oznaczony przez strony w umowie przedwstępnej lub przez stronę uprawnioną w ciągu roku od zawarcia umowy przedwstępnej, jest terminem spełnienia świadczenia, w razie wątpliwości zastrzeżonym na korzyść dłużnika ( art. 457 k.c. ). Jeżeli termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie został wskazany w umowie ani wyznaczony przez strony w terminie jednego roku po jej zawarciu, w sposób wyżej określony, wówczas nie można żądać zawarcia umowy przyrzeczonej ( art. 389 § 2 zdanie trzecie k.c.). Niedopuszczalność żądania zawarcia umowy przyrzeczonej po upływie owego rocznego terminu jest następstwem ustania obowiązku zawarcia takiej umowy, a tym samym zachodzi nie tylko niemożność dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej ( art. 390 § 2 k.c.), lecz także nie można żądać odszkodowania (art. 390 § 1 k.c.). Termin określony w art. 389 § 2 zdanie trzecie k.c. ma więc charakter zawity i po jego upływie wygasa zobowiązanie z umowy przedwstępnej (por. M. Krajewski (w:) System prawa prywatnego, t. 5, s. 896 i n.; P. Machnikowski (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, art. 389, nb 30 i 34; Z. Radwański, A. Olejniczak, Zobowiązania, 2012, nb 380; oraz odmiennie M. Gutowski, Konwersja umowy stanowczej w przedwstępną wobec zmian kodeksu cywilnego, PiP 2004, z. 11, s. 53–54).

Z ustaleń stanu faktycznego sprawy wynika, że w lutym 2010 r. doszło między stronami do zawarcia ustnej umowy przedwstępnej, na mocy której, w zamian za odrzucenie przez powodów spadku po ojcu, pozwana Ż. O. zobowiązała się do przeniesienia na rzecz każdego z powodów, w drodze umów darowizny, własności określonych nieruchomości. Ich określenie nastąpiło w sposób opisowy przez odwołanie się do ich usytuowania (bez wskazania numerów działek i ich powierzchni), wszelako taki sposób ich oznaczenia był dla stron zrozumiały i pozwalał w sposób obiektywny określić przedmiot przyszłych umów. Został zatem spełniony wymóg określenia w umowie przedwstępnej istotnych postanowień umowy przyrzeczonej.

W świetle poczynionych ustaleń faktycznych nie mogło też budzić wątpliwości, że pozwana Ż. O. bezpodstawnie odmówiła zawarcia przyrzeczonych darowizn, a zaniechanie to należy traktować jako działanie świadomie zmierzające do osiągnięcia skutku w postaci zatrzymania dla siebie całego majątku spadkowego po ojcu, wbrew zawartej umowie przedwstępnej. Podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej stanowią przepisy art. 471 i n. k.c. Pozwana nie wykazała, że uchylenie się przez nią od zawarcia umów przyrzeczonych było następstwem okoliczności, za które nie ponosi ona odpowiedzialności. Ponieważ umowa przedwstępna została zawarta w formie ustnej, a dla ważności umowy definitywnej wymagana byłaby forma aktu notarialnego, to już z tej tylko przyczyny, niezależnie od kwestii związanej z terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, powodowie nie mogli skutecznie realizować roszczenia o jej zawarcie w trybie przewidzianym przez przepis art. 390 § 2 k.c.

W tej sytuacji powodom przysługiwało już tylko roszczenie o zapłatę odszkodowania przewidziane przepisem art. 390 § 1 k.c. Przepis ten stanowi, że jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyliła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Na tej podstawie powodowie formułowali roszczenie zgłoszone w niniejszym procesie.

Formułując w taki sposób żądanie pozwu powodowie przeoczyli jednak, że zakres obowiązku odszkodowawczego, dochodzonego na podstawie art. 390 § 1 k.c., ograniczony został przez ustawodawcę do naprawienia szkody poniesionej przez to, że strona „liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej”. W doktrynie i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że chodzi o odszkodowanie w granicach ujemnego interesu umownego. Ujmują rzecz bardziej lapidarnie, odszkodowanie przewidziane przepisem art. 390 § 1 k.c. ma za zadanie wyrównanie szkody spowodowanej nie zawarciem umowy przyrzeczonej, a nie szkody spowodowanej niewykonaniem umowy przyrzeczonej. Celem ustalenia rozmiaru szkody porównuje się zatem stan majątku poszkodowanego, powstały na skutek podjęcia procesu kontraktowania (zawarcia umowy przedwstępnej), z hipotetycznym stanem jego majątku, jaki istniałby, gdyby poszkodowany – nie licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej – w ogóle nie podjął żadnych działań prowadzących do jej zawarcia (nie wdał się w proces kontraktowania z drugą stroną). Jednak odszkodowanie nie obejmuje uszczerbków poniesionych wskutek działań, które oznaczałyby wykonywanie umowy przyrzeczonej, ani korzyści nieosiągniętych wobec jej niewykonania (por. wyrok SN z dnia 5 grudnia 2006 r., II CSK 274/06, LEX nr 238945).

Wykładnia powołanego przepisu prowadzi do wniosku, że zobowiązany powinien zwrócić uprawnionemu koszty zawarcia i przygotowania umowy przedwstępnej, w tym koszty przeprowadzenia rokowań, składania ofert, przejazdów, opłaty notarialne i fiskalne, jeżeli konieczność poniesienia tych ostatnich wynikała z obowiązujących przepisów. Szkada obejmuje także wydatki związane z własnym świadczeniem, a więc poniesione w celu zawarcia umowy przyrzeczonej i pozostające w normalnym związku przyczynowym z przekonaniem, że dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej (tak M. Krajewski (w:) System prawa prywatnego, t. 5, s. 913), z zastrzeżeniem, że odszkodowanie nie obejmuje wydatków związanych z przygotowaniem do spełnienia świadczenia z umowy przyrzeczonej, a więc nakładów i wydatków poniesionych w nadziei wykonania umowy przyrzeczonej.

Postawa faktyczna zgłoszonego powództwa nie mieściła się w dyspozycji przepisu art. 390 § 1 k.c. Powodowie nie dochodzili bowiem wyrównania szkody spowodowanej wydatkami na proces kontraktowania umowy przyrzeczonej, lecz wyrównania szkody spowodowanej niewykonaniem umowy definitywnej i obejmującej równowartość nieruchomości, które nie weszły do ich majątku. Godzi się przy tym zwrócić uwagę, że przepis art. 390 § 1 k.c. ma charakter dyspozytywny. Strony mogły w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania, ograniczając lub poszerzając jego rozmiar. W szczególności dopuszczalne było objęcie obowiązkiem odszkodowawczym skutków niewykonania umowy przyrzeczonej, na co wskazuje przepis art. 390 § 1 zd. 2 k.c.. Umowa przedwstępna mogła więc przewidywać uprawnienie kontrahenta do żądania odszkodowania przewyższającego rozmiar szkody określony ujemnym interesem umownym. W zeznaniach powodów oraz z zeznań powołanych przez nich świadków próżno jednak poszukiwać postanowień umowy przedwstępnej regulujących w jakikolwiek sposób kwestie odszkodowania za bezpodstawne uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, a tym bardziej postanowień poszerzających zakres obowiązku odszkodowawczego.

Z tej przyczyn powództwo jako pozbawione podstaw prawnych podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie I sentencji wyroku.

Uwzględniając treść merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu ( art. 98 § 1 k.p.c. ) Sąd obciążył powodów obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanej poniesionych przez nią kosztów procesu, o czym orzekł w punkcie II sentencji wyroku.

Na koszty te złożyły się: opłata od zażalenia w kwocie 30 zł, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanej za udział w postępowaniu rozpoznawczym w kwocie 7.200 zł, ustalone w oparciu o przepis § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu ( tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 490 ze zm. ), wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanej za udział w postępowaniu zażaleniowym w kwocie 1.800 zł ustalone w oparciu o przepisy § 10 ust 1 pkt 7 w zw. z § 12 ust 2 pkt 2 cytowanego Rozporządzenia oraz 34 zł opłat od dwóch pełnomocnictw.

SSO Piotr Szymankiewicz