

**Sygn. akt** I C 48/13

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mirosława Polak - Pawlaczek

Protokolant: st. sekr. sądowy Katarzyna Wojciechowska

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2013 r. w Legnicy

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko F. S.(1)

o zapłatę

**I. oddała powództwo,**

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7.217 zł tytułem kosztów zastępstwa adwokackiego.**

Sygn. akt I C 48/13

## UZASADNIENIE

Powód J. M.w pozwie skierowanym przeciwko pozwanemu F. S.(1)domagał się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 516.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lipca 2012 roku do dnia zapłaty i zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska powód podniósł, że w dniu 13 września 2000 roku matka pozwanego F. S. (2)zawarła z powodem umowę przedwstępną dotyczącą nabycia przez powoda za kwotę 60.000 zł nieruchomości położonej w K.nr (...), której była właścicielem. Powód przekazał jej kwotę 60.000 zł jako należność wynikającą z umowy. Do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości nie doszło za życia sprzedającej, a po jej śmierci obowiązki wynikające z umowy przeszły na pozwanego jako jej spadkobiercę. W dniu 28 czerwca 2011 roku powód wezwał pozwanego do stawienia się u Notariusza w dniu 13 lipca 2011 roku celem zawarcia umowy. Do zawarcia umowy nie doszło wobec niestawiennictwa pozwanego. Dochodzona kwota stanowi odszkodowanie wobec nie dojścia umowy do skutku w wysokości aktualnej wartości nieruchomości pomniejszonej o kwotę 60.000 zł – zgodnie z zawartą umową.

Pozwany F. S.(1)nie uznał żądania pozwu, wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia odszkodowawczego objętego pozvem.

Z ostrożności procesowej pozwany podniósł również, że kwestionuje również wysokość roszczenia wskazanego w pozwie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 13 września 2000 roku w G.przed notariuszem holenderskim powód, będący obywatelem Holandii (kupujący) i matka pozwanego F. S. (2)(sprzedająca) zawarli umowę przedwstępną kupna sprzedaży nieruchomości położonej w Polsce, w K.nr (...), gminy W., powiat G., za cenę 60.000 zł. W wykonaniu umowy powód zapłacił F. S. (2)kwotę 60.000 zł i przejął użytkowanie nieruchomości. W umowie zastrzeżono, że sprzedający zobowiązuje się przy pierwszym zgłoszeniu ze strony kupującego współpracować przy sfinalizowaniu aktu notarialnego sprzedaży działki, gdy tylko kupujący uzyska stosowne zezwolenie na nabycie tej nieruchomości lub powstanie inna prawna możliwość nabycia przez niego własności. W razie zaniedbania przez sprzedającego jego obowiązków powodowi należy się odszkodowanie. Wysokość odszkodowania wyznacza wartość nieruchomości w dacie możliwego przeniesienia własności pomniejszona o 60.000 zł.

(dowód: umowa k. 7-13 akt)

Powód w dacie zawarcia umowy przedwstępnej występował do władz polskich o zezwolenie na nabycie nieruchomości w Polsce, lecz jego wniosek nie został uwzględniony.

(dowód: decyzje i wyrok NSA k. 98-105)

W dniu 19 listopada 2009 roku sprzedająca F. S. (2)zmarła, a jej spadkobiercą jest pozwany( bezsporne).

Zgodnie z rejestrem gruntów sporna nieruchomość stanowi użytki rolne zabudowane i sad o powierzchni 3205 m<sup>2</sup>.

(dowód: wypis z rejestru gruntu k. 71, wyciąg księgi

wieczystej k. 5-6)

Wyrokiem zaocznym Sądu Rejonowego w Głogowie z dnia 24 sierpnia 2010 roku w sprawie sygn. akt IC 320/10 orzeczono eksmisję powoda z terenu spornej nieruchomości wskutek powództwa zgłoszonego przez pozwanego, a następnie wyrokiem zaocznym z dnia 28 września 2010 roku w sprawie sygn. akt IC 343/10 powód został zobowiązany do zapłaty pozwanemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości.

(dowód: kserokopie wyroków i pozwu, k. 72-73, 76-83, 84-

87, oświadczenie k. 74-75, postanowienie

komornika k. 88)

W dniu 28 czerwca 2011 roku powód wezwał pozwanego do przybycia w dniu 13 lipca 2011 roku do Kancelarii Notarialnej w R. w celu zawarcia umowy przeniesienia własności spornej nieruchomości. Do zawarcia umowy nie doszło z powodu niestawiennictwa pozwanego i odmowy wykonania umowy.

(dowód: wezwanie k. 14-16, pismo pozwanego k. 20-23)

Zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego powołanego przez powoda wartość spornej nieruchomości na dzień 21 marca 2012 roku wynosi 576.000 zł.

(dowód: opinia prywatna k. 26-52)

W dniu 5 lipca 2012 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 516.000 zł tytułem odszkodowania wynikającego z art. 5 umowy przedwstępnej.

(dowód: pismo k.17-19)

Pismo powoda pozostało bez odpowiedzi (bezsporne).

Sąd uznał:

Żądanie powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

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.

Stosownie do ustaleń Sądu powoda i matkę pozwanego łączyła umowa przedwstępna dotycząca nieruchomości położonej w Polsce. W tej sytuacji, zgodnie z art. 26 i art. 41 pr.pryw.międzyn. do tej umowy znajduje zastosowanie prawo polskie zarówno w zakresie nabycia własności jak i przedawnienia.

Powód wywodzi swoje żądanie z zawartej z matką pozwanego umowy i domaga się odszkodowania, wynikającego z art. 5 tej umowy. Pozwany, który nie zgłosił się na wezwanie powoda w wyznaczonym terminie celem sfinalizowania umowy podniósł zarzut przedawnienia żądania wynikającego z tej umowy.

W ocenie Sądu ten zarzut jest uprawniony.

Ustalono w oparciu o wezwanie z dnia 28 czerwca 2011 roku, że powód wyznaczył pozwanemu termin do zawarcia umowy notarialnej przeniesienia własności spornej nieruchomości na dzień 13 lipca 2011 roku. Sąd nie badał, czy w tej dacie rzeczywiście istniała możliwość nabycia przez powoda, jako obywatela Holandii nieruchomości rolnej w Polsce, albowiem ta okoliczność nie ma istotnego znaczenia, skoro do dnia 13 lipca 2012 roku nie nastąpiło przerwanie terminu przedawnienia przewidzianego w art. 390§3 k.c.

W ocenie Sądu, skoro powód wyznaczył pozwanemu termin do zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 13 lipca 2011 roku, to jego żądania wynikające z tej umowy przedawniły się najpóźniej w dniu 13 lipca 2012 roku.

Z uwagi na to, że powództwo wniesiono w dniu 18 lutego 2013 roku, a powód nie zgłosił innych roszczeń wobec powoda niż tylko te, które wynikały z umowy stron, to wobec skutecznie zgłoszonego zarzutu przedawnienia powództwo należało oddalić.

Orzeczenie o kosztach wynika z art. 98 k.p.c.