

Sygn. akt I ACa 1026/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Zwierzyńska
Sędziowie:	SA Barbara Lewandowska SA Dorota Gierczak (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Pozarowczyk-Wardowska

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2015 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa W. B. i M. B.

przeciwko R. L.

o oznaczenie sposobu wykonania zobowiązania

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 25 lipca 2014 r. sygn. akt XV C 221/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

I ACa 1026/14

UZASADNIENIE

Powodowie W. B. i M. B. w pozwie wniesionym przeciwko pozwanemu R. L. domagali się oznaczenia przez Sąd na nowo wysokości spłaty świadczenia – spłaty udziału pozwanego w nieruchomościach położonych w O., stanowiących działki o numerach: (...) wynikającej z punktu trzeciego ugody z dnia 18 stycznia 2011r., zawartej przed Sądem Rejonowym w Kartuzach w sprawie I Ns 370/09, z kwoty 614.450 zł na kwotę 416.275 zł. Nadto powodowie żądali zasądzenia od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa na koszt powodów.

Wyrokiem z dnia 25 lipca 2014r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo oraz zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd I instancji ustalił, że w toku postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości, objętych księgami wieczystymi KW nr (...), prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Kartuzach, z wniosku W. B. i M. B. przy udziale R. L., toczącego się przed Sądem Rejonowym w Kartuzach (sygn. akt I Ns 370/09), biegły sądowy wskazał, że rynkowa wartość tych nieruchomości wynosi 1.228.900 zł. Wnioski tej opinii kwestionowali wnioskodawcy (powodowie w sprawie przedmiotowej). Po złożeniu przez biegłego ustnych wyjaśnień, uczestnik przedstawił propozycje zniesienia współwłasności, na które wnioskodawcy nie wyrazili zgody, domagając się zniesienia współwłasności, poprzez przyznanie im całych nieruchomości na własność, ze spłatą na rzecz uczestnika postępowania, wskazując źródła finansowania spłaty. Ostatecznie uczestnicy postępowania zawarli ugodę dnia 18 stycznia 2009r., określając wartość nieruchomości na kwotę 1.228.900 zł, uczestnik przeniósł na wnioskodawców swoje udziały w nieruchomościach, a wnioskodawcy zobowiązali się do spłaty jego udziałów kwotą 614.450 zł, w terminie dwóch lat od dnia zawarcia ugody z ustalonym oprocentowaniem. Tytułem zabezpieczenia spłaty wnioskodawcy ustanowili na rzecz uczestnika postępowania hipotekę w kwocie 614.450 zł na nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...) Sądu Rejonowego w Kartuzach. W związku z zawarciem ugody Sąd umorzył postępowanie w powyższej sprawie. Następnie powodowie podjęli nieskuteczną próbę sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem zniesienia współwłasności, podobnie, jak próbę sprzedaży nieruchomości, stanowiącej własność matki powódki. W terminie określonym w ugodzie powodowie nie spłacili na rzecz pozwanego żadnej kwoty.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie dowodów wskazanych w uzasadnieniu orzeczenia, przedstawiając tamże ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Rozważając żądanie pozwu Sąd wskazał, że podstawę prawną roszczenia stanowi art. 357¹ k.c. Dokonując jego wykładni Sąd stwierdził, że w sprawie nie nastąpiła zmiana stosunków o charakterze nadzwyczajnym. Według powodów taką zmianą stosunków był spadek cen nieruchomości, według ich wyliczeń od 14% w 2008r. i 6,37% w latach 2011 – 2012, do którego doszło ze względu na kryzys światowy. Twierdzenie to Sąd uznał za chybione, wskazując, że zmiana cen nieruchomości mieści się w ryzyku kontraktowym i jest faktem powszechnie znanym. Zmiana cen o procent wskazany przez powodów nie może zostać zakwalifikowana, jako nadzwyczajna, z uwagi na swój relatywnie niewysoki stopień oraz fakt, że zjawisko zmniejszania się wartości rynkowej nieruchomości miało charakter długofalowy – według powodów – trwało od 2008r. W związku z powyższym nie ma w tej zmianie elementu nadzwyczajności. Dodatkowo Sąd zauważył, że w pozwie błędnie przytoczono dane z prywatnej opinii rzeczoznawcy majątkowego K. R.. W opinii tej zmiany w wysokości 6,37% zostały ujęte dla okresu styczeń 2010r. – styczeń 2013r. Zatem istniała wewnętrzna sprzeczność w twierdzeniach powodów, co do zakresu zmiany. Przyjęcie zmian wskazanych w opinii prywatnej w ogóle wyklucza uznanie zmian cen za sytuację nadzwyczajną i powoduje, że staje się ona wręcz typową. Sąd wskazał na zasadę nabywania nieruchomości, jako inwestycji długoterminowej, a obniżki cen nieruchomości o kilka procent w okresie dwóch – trzech lat uznał za normalne. Sąd dodatkowo stwierdził, że nawet gdyby teoretycznie przyjąć, że doszło do nadzwyczajnej zmiany stosunków, to z zeznań powoda oraz protokołów rozprawy w sprawie I Ns 370/09 wynika, że już w czasie trwania tegoż postępowania przed Sądem Rejonowym w Kartuzach powód uważał, że nieruchomości nie mogą być warte tyle, na ile wycenił je biegły sądowy. Mimo to zdecydował się przejść te nieruchomości za spłatą w ustalonej wysokości 614.450 zł. Skoro zatem w chwili zawarcia ugody powodowie byli świadomi, że różnicy ceny ustalonej w ugodzie, a faktyczną ceną nieruchomości, brak jest spełnienia części przesłanek zastosowania art. 357¹ k.c., tj. groźby niepowetowanej starty na skutek zmiany stosunków. Ocena samej starty, jako rażącej, nie została udowodniona (art. 6 k.c.), powodowie bowiem nie wykazali, by uzyskanie środków na spłatę pozwanego z kredytu było niemożliwe lub obciążone wyjątkowo niekorzystnymi warunkami, zmuszającymi ich do poniesienia kosztów daleko większych niż zakładane w chwili zawierania ugody. Nadto, według Sądu, kłopoty z uzyskaniem środków na spłatę ze zbycia nieruchomości wobec braku chętnych, czy rzekoma starta spowodowana ciągłym obniżaniem ceny nieruchomości nie mogą być dowodem na powyższe, gdyż sprzedaż nie jest powiązana ze spłatą na rzecz pozwanego, a nadto Sądowi nie są znane sposoby wyznaczania ceny dla wskazywanej nieruchomości, co uniemożliwia przyjęcie, że obniżenie jej ceny spowodowało nie tylko rażącą, ale jakkolwiek stratę

dla powodów. Zdaniem Sądu, jeżeli powodowie uważali, że przewlekanie spłaty na rzecz pozwanego nie jest dla nich korzystne, nic nie stało na przeszkodzie, by dokonali spłaty wcześniej, redukując kwotę o zastrzeżone w ugodzie odsetki. Z przytoczonych względów Sąd oddalił powództwo na podstawie art. 357¹ k.c. o kosztach procesu Sąd orzekł, na podstawie art. 98 §1 i §3 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli powodowie, zarzucając: naruszenie: prawa procesowego art. 233 §1 k.p.c., poprzez: przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegających na uchybieniu zasadom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, tj. uznaniu, że zmiana wartości nieruchomości z powodu kryzysu budownictwa w Europie, który dotarł do Polski na początku 2010r., nie ma wpływu na zmianę wartości nieruchomości położonej w O. w sposób nadzwyczajny i nie wywołała u strony powodowej rażącej straty; niewyjaśnienie wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego) oraz do spraw organizacji imprez turystycznych, którego opinia mogła przesądzić, że w niniejszej sprawie nastąpiła nadzwyczajna zmiana stosunków w zakresie sprzedaży nieruchomości na rynku wtórnym, a związana była z kryzysem w Europie, który rozpoczął się w latach 2008- 2010, a tym samym, że wystąpiła po stronie powodów rażąca starta; przepisu prawa materialnego, tj. art. 357¹ k.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w przypadku, gdy w niniejszej sprawie zaszyły wszystkie przesłanki do zastosowania tego przepisu. Wskazując na powyższe skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego orzeczenia, poprzez uwzględnienie powództwa i oznaczenia na nowo wysokości świadczenia pomiędzy stronami z kwoty 614.450 zł na kwotę 416.275 zł, a nadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania za I i II instancję. Nadto powodowie wnieśli o dopuszczenie dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego do spraw wyceny nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie na koszt powodów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Rozpoznając przedmiotową sprawę Sąd a quem podziela ustalenia faktyczne i poczynione na ich podstawie wnioski prawne Sądu Okręgowego zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, przyjmując je za podstawę także dla własnego rozstrzygnięcia, z uwzględnieniem poniższych rozważań.

W przedmiotowej apelacji skarżący podnieśli dwa zarzuty naruszenia prawa procesowego – art. 233 §1 k.p.c. Odnosząc się w pierwszej kolejności do drugiego z nich, zarzucającego niewyjaśnienie wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego) oraz do spraw organizacji imprez turystycznych, Sąd Odwoławczy wskazuje, że, ze względu na treść art. 162 zd. 2 k.p.c., strona powodowa utraciła prawo powoływania się na powyższe, wskazywane przez nią, uchybienie Sądu I instancji.

Powyższy przepis stanowi, że stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania, chyba że chodzi o przepisy postępowania, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy.

Na rozprawie w dniu 9 grudnia 2013r. Sąd a quo oddalił m.in. wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych rzeczoznawcy majątkowego i biegłego do spraw organizacji imprez turystycznych. W związku z powyższym pełnomocnik powodów wniósł zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c., wskazując, że wnioski te są niezbędne do tego, aby przedstawić zarzut nadzwyczajnej zmiany stosunków (k. 152 akt).

W orzeczeniu w sprawie V CSK 237/06 SN stwierdził, że „zachowanie uprawnienia do powoływania się na uchybienia przepisom postępowania, z wyjątkiem przewidzianym w art. 162 zd. 2 k.p.c., wymaga - poza dochowaniem

terminu zgłoszenia zastrzeżenia - wskazania spostrzeżonego przez stronę uchybienia z wyczerpującym przytoczeniem naruszonych przepisów postępowania (...).”

Skoro zatem profesjonalny pełnomocnik powodów, będący adwokatem, nie sformułował przedmiotowego zastrzeżenia w sposób prawidłowy, bowiem nie przytoczył przepisów postępowania, w jego ocenie, naruszonych przez Sąd Okręgowy, Sąd II instancji nie ma podstaw do merytorycznego odniesienia się do wskazanego zarzutu apelacji.

W konsekwencji jedynie na marginesie Sąd ten wskazuje, że wnioski dowodowe pozwu w zakresie dowodu z opinii biegłych sądowych: rzeczoznawcy majątkowego oraz do spraw organizacji imprez turystycznych, wobec stanu faktycznego niniejszej sprawy, nie zostały sformułowane na okoliczności mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie.

Biorąc pod uwagę, że kryzys gospodarczy rozpoczął się we wrześniu 2008r., na co, wbrew późniejszym twierdzeniom, skarżący wskazali w uzasadnieniu pozwu (k.4 akt), zawierając ugodę w sprawie I Ns 370/09 Sądu Rejonowego w Kartuzach, powodowie, prowadzący wówczas działalność gospodarczą, musieli wiedzieć, a jeżeli tej wiedzy rzeczywiście nie posiadali, to tylko i wyłącznie na skutek własnego niedbalstwa. W związku z tym, zawierając wskazaną wyżej ugodę, skarżący albo posiadali wiedzę o powyższym kryzysie i jego konsekwencjach, albo, przy dołożeniu należytej staranności podmiotu dokonującego czynności prawnej, pociągającej za sobą zobowiązanie do spłaty równowartości połowy udziału w nieruchomościach w obiektywnie znacznej kwocie, wiedzę tę mogli uzyskać. W rezultacie żądanie przeprowadzenia dowodu na okoliczność: „istnienia nadzwyczajnej zmiany stosunków, polegającej na nadzwyczajnym spadku cen nieruchomości, w tym nieruchomości o przeznaczeniu rekreacyjnym w okresie od lutego 2010r. do początku 2013r. w tym określenia, w jakim stosunku procentowym w skali roku te ceny spadły, określenia przyczyn spadku cen, a także celem ustalenia aktualnej wartości rynkowej nieruchomości położonych w O., dla których SR w Kartuzach prowadzi księgi wieczyste KW nr (...) i KW nr (...)”, a także na okoliczność: „istnienia nadzwyczajnej zmiany stosunków polegającej na nadzwyczajnym spadku cen usług agroturystycznych w okresie od lutego 2010r. do początku 2013r. oraz jakie wynikają z tego skutki dla działalności turystycznej prowadzonej przez powodów” było całkowicie chybionym. Przede wszystkim dowód z opinii biegłego sądowego przeprowadza się na okoliczności wymagające wiadomości specjalnych (art. 278 §1 k.p.c.), a nadto ocena, czy nastąpiła wskazywana w art. 357¹ k.c., „nadzwyczajna zamiana stosunków”, w konkretnych okolicznościach sprawy, będąca podstawą ewentualnego uwzględnienia powództwa takiego, jak przedmiotowe, leży w zakresie oceny Sądu, a nie biegłego sądowego. Natomiast rzeczą strony, występującej z roszczeniem takim jak powodowie w tej sprawie, jest wykazanie zaistnienia tej zmiany oraz rażącej straty z tym związanej dla tego podmiotu, a nadto brak przewidzenia tegoż przy zawieraniu umowy – art. 6 k.c.

W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd I instancji w sposób szczegółowy wymienił, za skarżącymi, i omówił przesłanki zastosowania art. 357¹ k.c. Słusznie Sąd ten przyjął, że apelujący nie wykazali zaistnienia jednej z podstawowych przesłanek, tj. w /w „nadzwyczajnej zamiany stosunków”. Tylko to było już wystarczającym dla oddalenia przedmiotowego powództwa.

Kolejny zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c., podniesiony przez odwołujących się, wskazuje na przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na uchybieniu zasadom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, tj. uznaniu, że zmiana wartości nieruchomości z powodu kryzysu budownictwa w Europie, który dotarł do Polski na początku 2010r., nie ma wpływu na zmianę wartości nieruchomości położonej w O. w sposób nadzwyczajny i nie wywołała u strony powodowej rażącej straty.

W zasadzie odnosząc się do tegoż zarzut można by ponownie przytoczyć w /przedstawione rozważania. Dodatkowo natomiast wskazać należy, że zarzut ten jest sformułowany w oparciu o błędne założenie. Skoro, jak już w /w, światowy kryzys gospodarczy, na który powołują się skarżący rozpoczął się we wrześniu 2008r., a jedną z jego podstawowych przyczyn były kwestie związane z nieruchomościami, w konsekwencji czego ceny nieruchomości na świecie raptownie zniżkowały, uwzględniając datę zawarcia spornej ugody, przyjąć należało, na co Sąd a quem zwracał już wyżej uwagę, że powodowie w dacie zobowiązania się do spłaty na rzecz pozwanego kwoty 614.450 zł z tytułu jego

udziału we współwłasności omawianych nieruchomości zdawali sobie sprawę (ewentualnie powinni sobie zdawać) z jej skutków, w kontekście cen na rynku nieruchomości. Nawet jeżeli by przyjąć za skarżącymi, że kryzys budownictwa w Europie dotarł do Polski na początku 2010r., to podkreślić należy, że zgodę na spłatę udziałów pozwanego w spornych nieruchomościach kwotą 614.450 zł powodowie podjęli 18 stycznia 2011r., podpisując sporną ugodę, a więc po upływie około roku od wskazywanego przez niech dacie spadku cen nieruchomości. W konsekwencji zarzut nieprawidłowości oceny Sądu Okręgowego, że o braku wpływu omawianej zmiany wartości nieruchomości na zmianę wartości nieruchomości położonej w O. w sposób nadzwyczajny i wywołujący u strony powodowej rażącą stratę, nie zasługuje na uwzględnienie.

Ponadto stwierdzić, według Sądu Odwoławczego, należy, że omawiany zarzut nie precyzuje, jakie konkretnie dowody zostały przez Sąd I instancji ocenione w sposób sprzeczny z zasadą swobodnej oceny dowodów, przez to nielogiczny i niezgodny z zasadami doświadczenia życiowego. Dopiero z uzasadnienia apelacji wynika, że powyższe naruszenie odnosi się do oceny dowodu w postaci zeznań powoda oraz pominięcia wniosków dowodowych powodów (do tej ostatniej kwestii Sąd a quem odniósł się powyższej).

Z uzasadnienia odwołania wynika twierdzenie skarżących, że w sprawie I Ns 370/09 Sądu Rejonowego w Kartuzach powód kwestionował wartość spornych nieruchomości nie dlatego, że zdawał sobie sprawę z trendu cen na rynku, ale z tej przyczyny, że uważał, że „opracowana opinia w wygórowany sposób zawyżyła jej [nieruchomości] wartość”. Wbrew omawianemu zarzutowi, powyższa okoliczność nie była negowana przez Sąd I instancji (k. 248 akt). Istotnym jest, że Sąd ten wysnuł odmienne od skarżących wnioski, trafnie przyjmując, że „od chwili zawarcia ugody powodowie byli zatem świadomi, że na skutek spłaty mogą ponieść stratę w postaci różnicy między ustaloną w tej ugodzie, a faktyczną ceną nieruchomości. Ocena samej starty, jako rażącej jest natomiast nieudowodniona z godnie z art. 6 k.c.”.

Zatem, według Sądu Okręgowego, już tylko z uwagi na podnoszenie wygórowania ceny przyjętej, zgodnie z opinią biegłego sądowego, do spłaty pozwanego w w/w sprawie I Ns 370/09, powodowie mieli świadomość ewentualnej straty.

Odnosząc się do kwestii kryzysu na rynkach nieruchomości Sąd ten, wskazując na stanowisko skarżących, poparte przedłożoną przez nich opinią prywatną, stwierdził, że zmiana cen na omawianym rynku mieści się w ryzyku kontraktowym, zaś zmiana cen o procent wskazany przez powodów nie może zostać zakwalifikowana, jako nadzwyczajna, ze względu na swój relatywnie niewielki stopień oraz długofalowy charakter zmniejszania się wskazywanej wartości rynkowej.

Do powyższego należy dodać, że w postępowaniu egzekucyjnym, wszczętym przez pozwanego przeciwko powodom, dokonano wyceny, na potrzeby sprzedaży w drodze licytacji komorniczej spornych nieruchomości, określając ich łączną wartość, w lutym 2014r. (pозew został wniesiony w marcu 2013r.) na kwotę łączną 1.214.300 zł, a zatem kwotę nieznacznie niższą od wskazanej w opinii sądowej w 2010r. (1.228.900 zł).

Ostatni zarzut wskazuje na naruszenia prawa materialnego, art. 357¹ k.c., poprzez jego niezastosowanie.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, a także przyjęte przez Sąd a quem za własne rozważania Sądu I instancji, powyższy zarzut nie mógł zostać uwzględniony.

Jak w/w dla zastosowania powyższego przepisu muszą zostać spełnione kumulatywnie wskazane w nim przesłanki. Skoro apelujący nie wykazali, co przedstawiono powyżej, jednej z nich, tj. „nadzwyczajnej zmiany stosunków”, nawet gdyby wykazali zaistnienie pozostałych ich powodów i tak nie mogłyby zostać uwzględnione. W stanie tej sprawy powodowie nie wykazali jednak, bo de facto wobec braku pierwszej z przesłanek wykazać nie mogli, także dalszych przesłanek, tj. nadmiernej trudności w spełnieniu świadczenia lub groźby rażącej straty spowodowanej nadzwyczajną zmianą stosunków oraz związku przyczynowego pomiędzy nimi, a nadto nieprzewidywalności wskazanej trudności lub straty, a niewątpliwie na nich w tym zakresie spoczywał ciężar dowodu.

Reasumując, apelacja strony powodowej nie zawiera zarzutów skutecznie podważających trafne i zgodne z prawem orzeczenie Sądu Okręgowego. W konsekwencji brak przesłanek do uwzględnienia omawianego odwołania skutkowało oddaleniem apelacji przez Sąd II instancji, na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania odwoławczego Sąd ten orzekł na podstawie art. 98 §1 i §3 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c.