

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Kraków dnia 9 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Wojciech Żukowski

Protokolant: starszy protokolant Marzena Stępkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 grudnia 2015 r. w K.

sprawy z powództwa I. Z. i M. Z.

przeciwko A. J.

o zmianę postanowień umowy

**I. oddała powództwo,**

**II. zasądza od powodów I. Z. i M. Z. na rzecz pozwanej A. J. 3617 zł (słownie: trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 lutego 2015 r. skierowanym przeciwko A. J., powodowie I. Z. i M. Z. wnieśli o zmianę z uwagi na nadzwyczajną zmianę stosunków treści umowy sprzedaży udziału powodów, każdego po (...) (łącznie (...)), w prawie własności nieruchomości położonej w K., dzielnica K., gmina M. K., składającej się z działki nr (...) oraz działki nr (...), zabudowanych budynkiem wielomieszkaniowym oznaczonym nr (...) położonym przy ul. (...), zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 11 października 2013 r. ( Rep. A nr (...)) a to pkt XIII lit. a i b oraz pkt XIV, poprzez wskazanie, że:

a/ strony umowy ustalają, że I. Z. i M. Z. są zobowiązani do wystąpienia z wnioskiem o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w K., dzielnica K., gmina M. K., składającej się z działki nr (...) oraz działki nr (...), zabudowanych budynkiem wielomieszkaniowym oznaczonym nr (...) położonym przy ul. (...) w K. oraz do ustanowienia odrębnej własności lokali nr (...) wyodrębnionych z tej nieruchomości, przy czym złożenie ww. wniosku nastąpi w terminie 3 miesięcy od prawomocnego ustalenia rzeczywistego stanu prawnego z treścią księgi wieczystej o nr (...),

b/ strony ustalają, że A. J. udziela I. Z., bezterminowego pełnomocnictwa do częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości wyżej opisanej,

c/ strony ustalają, że wraz z przedłożeniem w Kancelarii Notarialnej A. M. w K. dowodu złożenia wniosku o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w K., dzielnica K., gmina M. K., składającej się z działki nr (...) oraz działki nr (...), zabudowanych budynkiem wielomieszkaniowym oznaczonym nr (...) położonym przy ul. (...) w K., oraz do ustanowienia odrębnej własności lokali nr (...) wyodrębnionych z tej nieruchomości, zdeponowana kwota 100.000 zł zostanie wypłacona przez Notariusza A. M. na rzecz I. Z. i M. Z., w kwotach po 50.000 zł dla każdego z nich.

Powodowie wnieśli również o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, iż byli współwłaścicielami na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej udziału w nieruchomości opisanej w żądaniu pozwu. W ramach tego udziału, korzystali z wyłączeniem innych osób z dwóch niewyodrębnionych lokali o nr (...). W dniu 11 października 2013 r. zawarli z pozwaną umowę sprzedaży całego w/w udziału za kwotę 489.000 zł. Część z ceny sprzedaży w kwocie 100.000 zł została złożona w depozycie u notariusza albowiem strony ustaliły, że kwota ta zostanie wypłacona powodom jeżeli w terminie do 30 kwietnia 2015 r. przedstawią odpisy ksiąg wieczystych dla wyodrębnionych lokali mieszkalnych nr (...) pod rygorem zwrócenia tej kwoty pozwanej. Jednocześnie A. J., której wydane zostały lokale mieszkalne do wyłącznego korzystania, udzieliła powodce I. Z. pełnomocnictwa do dokonania częściowego zniesienia współwłasności ważnego do 30 kwietnia 2015 r.

Powodowie podnieśli, iż wobec okoliczności, które ujawniły się po zawarciu przedmiotowej umowy a których strony w trakcie jej zawierania nie przewidziały, wypełnienia postanowień umowy w jej dotychczasowym brzmieniu jest niemożliwe i jedynie narazi powodów na straty.

W pierwszej kolejności wskazali, iż umowa przewidywała z góry bardzo krótki okres czasu na wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych, który w połączeniu z późniejszymi trudnościami dotyczącymi samej nieruchomości sprawił, że okres od 11 października 2013 r. do 30 kwietnia 2015 r. należy uznać za nierealny do przeprowadzenia częściowego zniesienia współwłasności. Oświadczyli, iż potrzebę zmiany treści umowy spowodowały dwie zasadnicze kwestie – nieprzewidziana choroba I. Z. oraz zmiany właścicieli lokali mieszkalnych budynku przy ul. (...), które nie zostały wprowadzone do ksiąg wieczystych, co uniemożliwia wyodrębnienie lokali. Ponadto w maju 2014 r. u powodki rozpoznano schorzenie w postaci macicy mięśniakowatej oraz skierowano ją do leczenia operacyjnego które przeprowadzono w dniu 30 września 2014 r. Po zabiegu powodka musiała dodatkowo uczęszczać na wizyty kontrolne. W sytuacji gdy jej stan zdrowia się polepszał podjęła próbę uzyskania pisemnych zgód właścicieli lokali na wyodrębnienie lokali nr (...), nie mając świadomości, że sprawę częściowego zniesienia współwłasności może zainicjować w sądzie. Chcąc zebrać pisemne zgody od właścicieli, powodka dowiedziała się, że większość z nich nie jest już właścicielami wyodrębnionych mieszkań, chociaż nadal widnieli w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości. Z tego względu powodowie nie mogą skutecznie wyodrębnić lokali (...) ponieważ aktualny stan faktyczny nieruchomości nie zgadza się z treścią jej księgi wieczystej, przez co nawet gdyby wystąpili do sądu z wnioskiem o częściowe zniesienie współwłasności to nie potrafiliby określić kręgu uczestników. Jednocześnie wskazali, iż obecnie nie mają już nic wspólnego z mieszkaniem przy ul. (...) i nie posiadają do niego dostępu. Zaproponowana przez powodów zmiana warunków umowy pozwoli na realizację pierwotnego zamiaru stron, bez nadmiernego pokrzywdzenia którejkolwiek z nich.

W odpowiedzi na pozew A. J. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Zarzuciła, że termin zakreślony w umowie nie był zbyt krótki, a sama powodka chciała zakreślenia krótszego terminu. Zarzuciła, że powodka nie podjęła żadnych starań aby własność lokali wyodrębnić, a pobyt powodki w szpitalu trwał zaledwie trzy dni.

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

W dniu 11 października 2013 r. w Kancelarii Notarialnej w K. przed notariuszem A. M. została zawarta między A. J. a I. Z. i M. Z. umowa, na mocy której powodowie sprzedali pozwanej w stanie wolnym od obciążeń udziały wynoszące po (...) części w prawie nieruchomości położonej w K., dzielnica K. gm. K. M. składającej się z działki nr (...) o pow. 640 m<sup>2</sup> oraz działki nr (...) o pow. 257 m<sup>2</sup> tj. o łącznej pow. gruntu 897 m<sup>2</sup> zabudowanych budynkiem wielomieszkaniowym nr (...) położonym przy ul. (...) w K. za cenę w kwotach po 244.500 zł za każdy udział tj. za łączną cenę 489.000 zł. (pkt X umowy). W chwili zawarcia umowy I. Z. działająca wówczas jako pełnomocnik M. Z. potwierdziła odbiór kwoty 229.000 zł Zapłata kwoty 160.000 zł została ustalona na inny termin, natomiast kwota 100.000 zł została złożona do depozytu Kancelarii Notarialnej notariusza A. M. (pkt XI i XII umowy). W pkt XIII lit. a umowy bowiem kwota ta bez oprocentowania miała zostać wypłacona powodom pod warunkiem przedstawienia przez nich do dnia 30 kwietnia 2015 r. odpisów ksiąg wieczystych dla wyodrębnionych lokali nr (...) w budynku przy ul. (...) wolnych od wpisów i wzmianek w dziale III i IV (za wyjątkiem obciążeń spowodowanych przez wierzycieli A. J.), w przeciwnym razie wspomniana kwota miała pozostać u pozwanej jako kara umowna (pkt XIII b). Jednocześnie

w pkt XIII c powodowie zobowiązali się własnym kosztem i staraniem doprowadzić w terminie do 30 kwietnia 2015 r. do ustanowienia odrębnej własności w/w lokali nr (...) a A. J. w celu umożliwienia wykonania sprzedającym tego zobowiązania udzieliła I. Z. stosownego pełnomocnictwa z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw ważnego do dnia 30 kwietnia 2015 r. ( pkt XIII c i pk. XIV umowy).

**Dowód:** odpis umowy, k. 11-26

W maju 2014 r. u powódki I. Z. rozpoznano schorzenie w postaci macicy mięśniakowatej oraz skierowano do leczenia operacyjnego. W dniach od 29 września 2014 r. do 2 października 2014 r. powódka przebywała w Szpitalu (...) w K. na O. (...)gdzie w dniu 30 września wykonano u niej zabieg laparoskopowej amputacji trzonu macicy wraz z obustronnymi jajowodami z pozostawieniem jajników. Powódkę wypisano ze szpitala w stanie ogólnym dobrym a sam zabieg został przeprowadzony bez powikłań. W dniu 8 października 2014 r. powódka ponownie została skierowana do Szpitala z powodu torbieli jajników i powikłań pozabiegowych – ból w miednicy.

**Dowód:** - karta informacyjna z leczenia szpitalnego, k. 28, lista wykonanych procedur medycznych, k. 27, skierowanie do szpitala, k. 29

Przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się sąd na niekwestionowanych przez strony i niebudzących wątpliwości dowodach z dokumentów. Nie uwzględniono wniosków o przesłuchanie świadka i stron albowiem wykazanie okoliczności, na które świadkowie i strony miały zostać przesłuchane, nie mogło prowadzić do uwzględnienia powództwa. Z przyczyn szczegółowo wskazanych w rozważaniach prawnych okoliczności powołane przez powodów na uzasadnienie żądania nie składały się bowiem na nadzwyczajną zmianę okoliczności mogącą uzasadniać uwzględnienie powództwa.

#### **Sąd zważył, co następuje:**

W niniejszym postępowaniu powodowie domagają się zmiany treści umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości z dnia 11 października 2013 r. z uwagi na nadzwyczajną zmianę stosunków. Art. 357[1] k.c. przewiduje możliwość zmiany treści postanowień umownych w razie istnienia nadzwyczajnych, szczególnych i nieprzewidywalnych okoliczności. Stosownie do jego treści w wypadku nadzwyczajnej zmiany stosunków można dochodzić dostosowania zobowiązania do nowych, zmienionych warunków, a gdyby to nie było możliwe – rozwiązania umowy. Uregulowanie to ma charakter wyjątkowy w stosunku do ogólnie obowiązującej ogólnie zasady wykonywania umów zgodnie z ich treścią. W konsekwencji przepisu art. 357[1] k.c. nie można interpretować w sposób rozszerzający.

Ingerencja orzeczeniem sądowym w treść wiążącego strony stosunku umownego dopuszczalna jest po łącznym spełnieniu objętych art. 357[1] k.c. następujących przesłanek:

- wystąpienie nadzwyczajnej zmiany stosunków,
- sytuacja, iż spełnienie świadczenia zgodnie z treścią umowy byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażącą stratą,
- istnienie związku przyczynowego między tymi przesłankami oraz
- fakt, że przy zawieraniu umowy strony nie przewidziały ryzyka związanego ze zmianą stosunków.

Przez nadzwyczajną zmianę stosunków w rozumieniu art. 357[1] k.c. rozumie się obiektywne, o charakterze powszechnym przekształcenia stosunków społecznych, a zwłaszcza gospodarczych. Nadzwyczajna zmiana stosunków może mieć tło przyrodnicze (nieurodzaj, niezwykle surowa zima), jak i społeczne (wojna, gwałtowna zmiana ustroju politycznego). Jako przykłady zdarzeń powodujących nadzwyczajną zmianę stosunków wskazuje się epidemie, operacje wojenne, strajki generalne, różnego rodzaju klęski żywiołowe, nadzwyczajną, szczególnie głęboką zmianę sytuacji gospodarczej, objawiającą się hiperinflacją, gwałtownym spadkiem dochodu narodowego, masowymi upadłościami przedsiębiorstw. Nadzwyczajna zmiana stosunków musi mieć charakter obiektywny i niezależny od

stron (A. Rzetecka – Gil, Komentarz do art. 357[1] Kodeksu cywilnego [w:] LEX OMEGA, stan prawny na 19 września 2011 r., uzasadnienie wyroku SN z dnia 7 maja 1993 r. I CR 5/93, LEX Nr 374455). Przez nadzwyczajną zmianę stosunków rozumie się najogólniej taki stan rzeczy, który zdarza się rzadko, jest niebywały, niezwykły, chociaż niekoniecznie musi on mieć charakter katastrofy. Przykładowo wskazać tu można różnego rodzaju klęski żywiołowe, epidemie, operacje wojenne, strajk generalny, a nawet zasadnicze i zaskakujące zmiany przepisów prawa. Tak więc chodzi o okoliczności, które nie są objęte typowym ryzykiem umownym, a ponadto są obiektywne i niezależne od stron. Natomiast nadzwyczajna zmiana stosunków z istoty swej nie może mieć charakteru indywidualnego, tj. dotyczyć osobistej sfery strony (np. choroba samej strony lub członka jej rodziny, pożar siedliska). Mogą jedynie mieć wówczas zastosowanie przepisy o niemożliwości świadczenia (T. Wiśniewski [w:] G. Bieniek [red.] Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania. Tom 1. Warszawa 2003 r. s. 38).

W realiach niniejszej sprawy ocenić należy, że powodowie nie udowodnili wystąpienia przesłanek zastosowania przewidzianej w art. 357[1] k.c. klauzuli rebus sic stantibus. Okoliczności na które powołują się powodowie nie wypełniają znamion pojęcia nadzwyczajnej zmiany stosunków. Nie można bowiem ocenić, że charakter taki mają trudności jakie napotkali powodowie przy próbie zniesienia współwłasności części nieruchomości i wyodrębnieniu lokali nr (...). Trudności wiążące się z tego typu czynnością nie mają charakteru nadzwyczajnego. Dla każdego natomiast przeciętnego człowieka jest natomiast rzeczą nie budzącą wątpliwości, że własność lokali w budynku wielomieszkaniowym może być przeniesiona na inne osoby zaś przeniesienia własności lokali na inne osoby nie można traktować jako zdarzenia nadzwyczajnego. Już w momencie podpisywania przedmiotowej umowy z pozwaną a więc w momencie nałożenia na siebie obowiązku, powodowie powinni byli liczyć się z możliwością, że lokale w budynku, których dotyczyła ich umowa z pozwaną mogą być przeniesione na inne osoby i w konsekwencji dokonanie planowanej czynności prawnej może napotykać na trudności. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostaje zaś podniesiony argument, że powodowie nie posiadali wiedzy na temat możliwości zniesienia współwłasności przez sąd a także że określony w umowie termin był zbyt krótki. Okoliczności te tylko potwierdzają ocenę, iż powodowie podpisując umowę nie dołożyli należytej staranności w zakresie rozeznania się w jaki sposób i w jakim okresie będą w stanie sprostać obowiązkowi zastrzeżonemu w pkt XIIIa umowy.

Także druga ze powołanych w pozwie okoliczności nie może być uznana za nadzwyczajną zmiany stosunków. Nadzwyczajna zmiana stosunków w rozumieniu art. 357[1] k.c. dotyczyć ma – o czym wyżej była mowa - okoliczności o charakterze powszechnym. Pojęcie to nie obejmuje natomiast zmian sytuacji życiowej jednej ze stron, chociażby zmiany te miały charakter nagły i niespodziewany. Nadzwyczajną zmianą stosunków nie jest zatem choroba powódki. Zauważyć zresztą należy, iż pełnomocnictwo jakie otrzymała powódka od pozwanej przewidywało prawo substytucji. W momencie wystąpienia choroby, powódka mogła więc bez przeszkód ustanowić substytutę, który działałby w jej imieniu w celu częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości przy ul. (...) oraz do ustanowienia odrębnej własności lokali nr (...) w tej nieruchomości. Nie można zatem również wskazać normalnego związku przyczynowego pomiędzy chorobą powódki a utrudnieniami w wykonaniu zobowiązania przez powodów.

Z uwagi na okoliczność, że powodowie nie powoływali na uzasadnienie żądania pozwu żadnej z okoliczności przewidzianych w art. 388 k.c. dokonanie zmiany zobowiązań stron w oparciu o ten przepis było niedopuszczalne.

Mając powyższe na uwadze powództwo podlegało oddaleniu o czym orzeczono w pkt I sentencji na podstawie wyżej powołanych przepisów.

Na zasądzone w pkt II sentencji od przegrywających proces powodów na rzecz wygrywającej pozwanej koszty postępowania złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa.