

**Sygn. akt I ACa 720/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Ewa Mierzejewska (spr.)
Sędzia:	SA Ewa Popek
Sędzia:	SA Zbigniew Grzywaczewski
Protokolant	protokolant sądowy Katarzyna Furmanowska

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2016 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa H. C.

przeciwko B. S. (1)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 25 maja 2015 roku sygnatura akt I C 475/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od H. C. na rzecz B. S. (1) kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

**Sygn. akt I ACa 720/15**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 maja 2015 roku Sąd Okręgowy

w L. oddalił powództwo H. C. przeciwko B. S. (1) o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, zasądając od powoda na rzecz pozwanego koszty procesu w kwocie 7.217 złotych oraz przejmując na rachunek Skarbu Państwa część opłaty od pozwu w wysokości 95.000 złotych, od której uiszczenia powód był zwolniony.

**Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:**

W pozwie z dnia 10 maja 2013 roku H. C. wniósł

o zobowiązanie B. S. (1) do złożenia oświadczenia woli o treści, iż kupuje on od powoda 24/120 udziałów we współwłasności nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o powierzchni 811 m<sup>2</sup>, za cenę 3.650.000 złotych i zobowiązanie pozwanego do zapłaty na rzecz powoda powyższej ceny sprzedaży pomniejszonej o wpłacone już uprzednio powodowi zaliczki w wysokości 1.000.000 złotych, w terminie 3

dni od dnia złożenia oświadczenia woli; a także o zasądzenie odsetek od kwoty 2.650.000 złotych za okres od dnia 3 listopada 2012 roku do dnia zapłaty od pozostałej części ceny, tytułem odszkodowania za niewywiązanie się z umowy w terminie. Pozwany wnosząc o oddalenie powództwa wskazał, iż docelowo był zainteresowany nabyciem całego lokalu nr (...); tymczasem w trwającym postępowaniu działowym powód nie złożył wniosku o przyznanie mu w całości prawa do tego lokalu, dlatego powołał się na zastrzeżone w umowie prawo skutecznie odstąpił od umowy.

W dniu 13 kwietnia 2011 roku H. C. i B. S. (1) zawarli umowę w formie aktu notarialnego, na mocy której H. C. zobowiązał się sprzedać w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich „udział wynoszący 24/120 części” w nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 811 m<sup>(2)</sup>, za cenę 3.650.000 złotych na rzecz B. S. (1). Strony oznaczyły datę zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 30 kwietnia 2012 roku. Zarówno intencją powoda, jak też pozwanego była sprzedaż odrębnej własności lokalu nr (...), który odpowiadał udziałowi 24/120 w przedmiotowej nieruchomości, który został ustalony w oparciu o opinię biegłego sporządzoną do celów postępowania działowego. W § 3 umowy przedwstępnej pozwany zastrzegł sobie prawo do odstąpienia od umowy w przypadku, gdyby powód w wyniku postępowania sądowego nabył jedynie udział w odrębnej własności lokalu nr (...). W takim przypadku pozwany był uprawniony złożyć w terminie jednego miesiąca od uzyskania wiadomości o uprawomocnieniu się orzeczenia sądowego oświadczenie o odstąpieniu od umowy. pozwany był uprawniony złożyć w terminie jednego miesiąca od uzyskania wiadomości o uprawomocnieniu się orzeczenia sądowego pozwany był uprawniony złożyć w terminie jednego miesiąca od uzyskania wiadomości o uprawomocnieniu się orzeczenia sądowego. Umową z dnia 16 kwietnia 2012 roku strony ustaliły nową datę zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 30 października 2012 roku oraz zmodyfikowały zasady wzajemnych rozliczeń finansowych. Umowy te były zawierane przed prawomocnym zakończeniem postępowania w sprawie prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lublinie pod sygnaturą (...), której przedmiotem było zniesienie współwłasności i dział spadku zabudowanej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...). W wyniku tego postępowania orzeczeniem Sądu I instancji z dnia 13 stycznia 2010 roku ustanowiono odrębną własność lokalu nr (...) o łącznej powierzchni 205,30 m<sup>(2)</sup>, z własnością którego związany jest udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej. Odrębna własność tegoż lokalu wraz z udziałem w części wspólnej nieruchomości została przyznana na współwłasność po 1/2 części H. C. oraz w 1/2 części U. K. (1) i T. K. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej. Orzeczenie uprawomocniło się w tej części i w tym kształcie w dniu 12 listopada 2013 roku wobec rozstrzygnięcia zawartego w postanowieniu Sądu Okręgowego w Lublinie. W tym samym dniu, na sali sądowej pozwany wręczył powodowi oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 13 kwietnia 2011 roku. Na mocy aktu notarialnego z dnia 17 stycznia 2014 roku powód ustanowił na rzecz D. S. na przysługujących mu udziałach w przedmiotowej nieruchomości, w tym na odrębnej własności lokalu nr (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych hipotekę umowną na kwotę 2.500.000 złotych. Pismem z dnia 8 stycznia 2013 roku H. C. wezwał B. S. (1) do stawienia się w kancelarii notarialnej w dniu 21 stycznia 2013 roku celem przystąpienia do aktu notarialnego. Pozwany nie przystąpił do aktu. Na datę wyrokowania przez Sąd I instancji H. C. nie przysługiwał mający być przedmiotem umowy przyrzeczonej: nieobciążony na rzecz osób trzecich „udział wynoszący 24/120 części”, odpowiadający odrębnej własności lokalu nr (...) w nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 811 m<sup>(2..)</sup> Na datę tę powodowi przysługiwała jedynie współwłasność w 1/2 części w odrębnej własności lokalu użytkowego nr (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości wynoszącym (...). Dodatkowo część ta była obciążona hipotekami na rzecz osób innych niż pozwany w kwotach: 400.000 złotych i 2.500.000 złotych. Nie jest zatem możliwe zawarcie umowy, na mocy której nastąpiłoby przeniesienie własności nieruchomości opisanej w umowie z dnia 13 kwietnia 2011 roku, a zatem zawarcie umowy zgodnej

z intencjami stron wyrażonymi w umowie przedwstępnej. Konsekwencją oddalenia żądania zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli było oddalenie żądań w zakresie zasądzenia kwot stanowiących w istocie cenę nabycia nieruchomości wraz z naliczonymi od nich odsetkami. Sąd Okręgowy podzielił pogląd, zgodnie z którym przepis art. 390§3 kc dotyczy wyłącznie przedawnienia roszczeń wymienionych w dwóch poprzednich paragrafach tego przepisu. Oznacza to, że wskazanego tu terminu przedawnienia nie można stosować do innych roszczeń, które mogą być następstwem niedotrzymania przyrzeczenia zawarcia umowy definitywnej. Umowa z 13 kwietnia 2011 roku uprawniała pozwanego do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy w ciągu miesiąca od dnia

uprawomocnienia się postanowienia w sprawie (...). Oświadczenie to zostało złożone w dniu ogłoszenia orzeczenia przez Sąd rozpoznający sprawę w drugiej instancji, a zatem w określonym w umowie terminie. Również i ta okoliczność czyni żądania pozwu niezasadnymi.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu uwzględnia zasadę odpowiedzialności za wynik procesu zawartą w art. 98 k.p.c. .  
Zasądzone

od przegrywającego powoda na rzecz pozwanego koszty procesu obejmują wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego ustalone zgodnie z § 6 pkt7 Rozrządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa. W świetle art. 113 u.k.s.c. brak było podstaw do nakazania ściągnięcia od pozwanego kosztów sądowych, od ponoszenia których powód był zwolniony. Na koszty te składa się nieuiszczona część opłaty od pozwu w wymiarze 95.000 złotych oraz wydatki z tytułu kosztów dojazdu na świadka w kwocie 200 złotych.

### ***Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł H. C..***

Zarzucił naruszenie norm prawa materialnego, tj.

art. 390 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowania i oddalenie powództwa w całości w sytuacji, w jakiej zgodnie z zawartą pomiędzy stronami umową przedwstępną przedmiot umowy przyrzeczonej miał charakter alternatywny i mógł przybrać trojakią postać tj. 24/120 części udziałów w nieruchomości wspólnej w postaci kamienicy położonej przy ul. (...), odrębnej własności lokalu nr (...) położonego w kamienicy przy ul. (...), wreszcie udziału we współwłasności lokalu nr (...) położonego w L. przy ul. (...), w związku z czym możliwym było zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli zgodnie z którym zobowiązałby się do dokonania zakupu udziału powoda w lokalu nr (...),

art. 390 § 3 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie jakoby oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej złożone przez pozwanego dnia 12 listopada 2013 roku było oświadczeniem skutecznym, w sytuacji w jakiej wszelkie roszczenia pozwanego, w tym możliwość złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy wygasła po upływie roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta, a więc dnia 30 października 2013 roku, a co za tym idzie pozwany nie mógł skutecznie odstąpić od umowy przedwstępnej i zobowiązany był/jest do zakupu udziału w lokalu nr (...).

Naruszenie norm prawa procesowego:

art. 233 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na ocenie przez Sąd materiału dowodowego z naruszeniem zasad logiki i doświadczenia życiowego poprzez przyjęcie, że nie zaistniały przesłanki uzasadniające wydanie wyroku uwzględniającego powództwo w zmodyfikowanej wersji zobowiązując pozwanego do nabycia udziałów w lokalu nr (...), w szczególności wobec treści zeznań świadka T. K. deklarującego wolę sprzedaży również jego udziałów w lokalu nr (...);

art. 233 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na ocenie przez Sąd materiału dowodowego z naruszeniem zasad logiki i doświadczenia życiowego poprzez ocenę zeznań świadka T. K. jedynie przez pryzmat zeznań powoda, w sytuacji w jakiej świadek w sposób oczywisty deklarował wolę zbycia również jego części udziałów w lokalu nr (...) na rzecz pozwanego, jak też oświadczył, iż w przypadku zbywania lokalu zwolni zajęcie hipoteczne, co w konsekwencji spowoduje, że nieruchomość będzie wolna od obciążeń;

art. 233 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na całkowitym pominięciu stanowiska powoda oraz zeznających świadków w kwestii dotyczącej ustanowionych zabezpieczeń hipotecznych na udziale powoda w nieruchomości stanowiącej lokal nr (...), a polegających na twierdzeniach zgodnie z którymi w przypadku nabycia udziału w lokalu powoda przez pozwanego wierzyciele hipoteczni tj. T. K. (wraz

z żoną U. K. (2)] oraz D. S. zwolnią obciążenia hipoteczne ustanowione na udziale, co pozwoliłoby nabyć pozwanemu ten udział w stanie wolnym od obciążeń;

Z ostrożności procesowej po raz kolejny zgłosił zarzut przedawnienia roszczeń pozwanego do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej jako złożonego po upływie terminu przewidzianego w art. 390 § 3 k.c.

Wskazując na powyższe zarzuty wniósł o zmianę wyroku poprzez orzeczenie o zobowiązaniu pozwanego do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „B. S. (1) oświadcza, iż kupuje od H. C. 1/2 część udziału we współwłasności nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) (...), stanowiącej lokal nr (...), dla której Sąd Rejonowy Lublin Zachód, X wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 1.825.000 złotych i zobowiązuje się do zapłaty na rzecz H. C. ceny sprzedaży w wysokości 1.825.000 złotych pomniejszonej o wpłacone do dnia dzisiejszego zaliczki w łącznej kwocie 1.000.000 złotych, tj. zobowiązuje się do zapłaty kwoty 825.000 złotych w terminie 3 dni od dnia złożenia niniejszego oświadczenia przelewem na rachunek bankowy H. C. nr (...)”;

zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda odsetek maksymalnych od kwoty 905.000 złotych od dnia 3 listopada 2012 roku do dnia zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości tytułem odszkodowania za nie wywiązanie się z umowy przyrzeczonej w terminie;

zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania według norm prawem przepisanych.

#### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i wbrew zarzutom skarżącego, dokonał ich trafnej oceny prawnej, którą Sąd Apelacyjny podziela, przyjmując za własną.

Zważywszy, że powód domagał się w niniejszej sprawie zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli będącego „wywiązaniem się z postanowień zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości”, istotą rozstrzygnięcia było wyjaśnienie jaka jest treść tejże umowy oraz czy zaistniały przewidziane w niej przesłanki zawarcia umowy przyrzeczonej, które uzasadniałyby żądanie pozwu.

Z załączonego do akt poświadczono za zgodność z oryginałem wypisu aktu notarialnego z dnia 13 kwietnia 2011 roku obejmującego rzeczoną umowę (k.8-13) wynika, iż H. C. jako sprzedający i B. S. (1) jako kupujący zobowiązali się do zawarcia w terminie do 30 kwietnia 2012 roku umowy sprzedaży udziału 24/120 części w nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 811 m<sup>2</sup> za cenę 3.650.000 złotych (§2 umowy). Równocześnie strony oświadczyły, że w przypadku gdy H. C. w wyniku postępowania sądowego ustanowienie odrębnej własności lokali nabędzie cały lokal nr (...), wówczas przedmiotem sprzedaży będzie ten lokal wraz ze związanymi z nim prawami, przy niezmienionej cenie (§3 pktb umowy), a w przypadku gdy H. C. nabędzie w tym postępowaniu jedynie udział we własności lokalu nr (...) wówczas B. S. (1) ma prawo do odstąpienia od umowy, a oświadczenie w tym zakresie winno nastąpić w terminie miesiąca od uzyskania wiadomości o uprawomocnieniu się orzeczenia sądowego lub do nabycia udziału we współwłasności lokalu za cenę pomniejszoną w stosunku proporcjonalnym do nabywanego udziału we współwłasności (§3 pkt c umowy).

Nie było przedmiotem sporu między stronami niniejszego procesu, iż każdy z przewidzianych w umowie przedwstępnej „wariantów” uregulowania wzajemnych stosunków prawnych stron w przyszłości był równoważny innemu, zaś zrealizowanie konkretnego, przewidzianego tą umową rozwiązania uzależnione było od treści rozstrzygnięcia, jakie miało zapaść w toczącej się w chwili zawierania umowy przedwstępnej przed Sądem Rejonowy w Lublinie sprawy o sygn. akt (...)o zniesienie współwłasności i dział spadku. Nadto od woli

kupującego B. S. (1) uzależniona była decyzja czy w przypadku nabycia w wyniku tegoż postępowania działowego przez H. C. jedynie udziału we współwłasności lokalu nr (...), pozwany nabędzie od powoda tenże udział za obniżoną proporcjonalnie cenę, czy też odstąpi od umowy. Jedynym warunkiem, który w takim wypadku miał spełnić B. S. (1) było złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy w terminie miesiąca od uzyskania wiadomości o uprawomocnieniu się orzeczenia sądowego.

Bezspornym jest, iż w wyniku rzeczowego postępowania działowego, które zakończyło się w dniu 12 listopada 2013 roku, poprzez wydanie rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy w Lublinie w sprawie (...) w przedmiocie apelacji od postanowienia Sądu I instancji z dnia 13 stycznia 2010 roku (k.15-21, 22-28 akt sprawy I Nc 371/13 Sądu Okręgowego w L.) H. C. nabył jedynie udział 1/2 we współwłasności lokalu nr (...) wraz z udziałem (...) w częściach wspólnych nieruchomości. W tej sytuacji B. S. (1), zgodnie z przysługującym mu uprawnieniem złożył w dniu ogłoszenia tegoż postanowienia pisemne oświadczenie o odstąpieniu od umowy (k. 29, 30 akt sprawy I Nc 371/13 Sądu Okręgowego w Lublinie).

Skarżący nie kwestionuje faktu złożenia przedmiotowego oświadczenia przez pozwanego, natomiast zarzuca, iż było ono nieskuteczne z uwagi na upływ terminu, w jakim miało nastąpić zawarcie umowy przyrzeczonej, tj. 30 października 2012 roku, a nadto z uwagi na przedawnienie uprawnienia do odstąpienia od umowy. Zarzut ten jest chybiony. Wskazany przez skarżącego przepis art. 390 § 3 kc przewidujący roczny termin przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej nie dotyczy roszczeń innych niż wynikające z art. 390 § 1 kc, tj. roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej oraz o naprawienie szkody poniesionej przez to, że strona liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Uprawnienie do odstąpienia od umowy nie jest roszczeniem przewidzianym w powołanym przepisie, a nadto jego ukształtowanie i realizacja nie są uzależnione od jakiegokolwiek terminu, lecz od ziszczenia się warunków przewidzianych przez strony umowy. Warunkiem uprawniającym do odstąpienia od umowy przez kupującego było nieuzyskanie przez sprzedającego wyłącznego prawa do odrębnej własności lokalu nr (...). Warunek ten ziszczył się w dniu 12 listopada 2013 roku. Zatem w terminie 1 miesiąca od tej daty pozwany mógł skorzystać z przysługującego mu odstąpienia od umowy. Złożenie przedmiotowego oświadczenia już w dniu 12 listopada 2013 roku było zatem realizacją przysługującego pozwanemu prawa, zaś powodowi nie przysługują żadne roszczenia zwalczające to uprawnienie.

Podnoszone przez H. C. zarzuty dotyczące nieuwzględnienia przez Sąd Okręgowy woli pozostałych współwłaścicieli lokalu nr (...), deklarujących gotowość sprzedaży pozwanemu również swojego udziału w tym lokalu, jak również woli wierzycieli hipotecznych deklarujących wyrażenie zgody na wykreślenie z księgi wieczystej urządzonej dla przedmiotowego lokalu hipotek zabezpieczających długi powoda na łączną kwotę 2.900.000 złotych, o ile pozwany zakupi ten lokal, a powód spłaci należne im kwoty, pozostają bez znaczenia dla oceny przesłanek istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Umowa przedwstępna została zawarta wyłącznie przez H. C. i B. S. (2), stanowiąc źródło ich wzajemnych praw i obowiązków. Zarówno zatem realizacja wynikających z tej umowy uprawnień, jak i ponoszenie konsekwencji nie wywiązania się z przyjętych zobowiązań odnosi się wyłącznie do stron umowy, nie zaś osób trzecich. Z tego względu za bezprzedmiotowe należało uznać wnioski dowodowe powoda żądającego przesłuchania na powyższe okoliczności w charakterze świadków zarówno wierzyciela hipotecznego, jak i współwłaściciela lokalu nr (...), co skutkowało ich pominięciem przez Sąd Apelacyjny w trybie art. 381 kpc.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny uznał, iż apelacja powoda nie zawiera uzasadnionych podstaw faktycznych oraz prawnych i oddalił ją, orzekając zgodnie z art. 385 kpc.

O kosztach postępowania odwoławczego orzekł w trybie art. 98 §1 kpc w związku z art. 391 §1 kpc i art. 108 §1 kpc, obciążając powoda, którego apelacja została oddalona kosztami procesu poniesionymi przez stronę przeciwną. Obejmują one wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika pozwanego, będącego radcą prawnym ustalone zgodnie

z § 6 pkt 7 w związku z § 12 ust1 pkt 2 rozrządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U z 2013 r. poz. 490 ze zm.).

SSA Zbigniew Grzywaczewski SSA Ewa Mierzejewska SSA Ewa Popek