

Sygn. akt I ACa 891/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska (spr.)
Sędziowie:	SA Maria Iwankiewicz SO del. Agnieszka Bednarek - Moraś
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa T. J. i J. J.

przeciwko W. A. (1)

o zobowiązanie i zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 3 października 2013 r., sygn. akt I C 655/12

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie drugim tiret 7 w ten tylko sposób, że ustawowe odsetki od kwoty 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) złotych zasądza od 21 października 2013 roku;**

**II. oddala apelację w pozostałej części;**

**III. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Maria Iwankiewicz Wiesława Kaźmierska Agnieszka Bednarek-Moraś

Sygn. akt I ACa 891/13

## UZASADNIENIE

**J. J. i T. J.** wniesli przeciwko W. A. (1) powództwo o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli, iż kupuje on od powodów zabudowaną nieruchomość rolną, stanowiącą działkę nr (...), o obszarze 0,1383 ha, położoną w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Łobzie prowadzi księgę wieczystą Kw (...) oraz niezabudowaną nieruchomość rolną,

stanowiącą działkę nr (...), o obszarze 0,0693 ha, położoną w W., dla której Sąd Rejonowy w Łobzie prowadzi księgę wieczystą Kw (...). Ponadto powodowie wniesli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz solidarnie kwoty 102.018,66 zł z ustawowymi odsetkami od dat: 25.08.2011 r. od kwoty 6.250 zł; od 25.09.2011 r. od kwoty 6.250 zł; od 25.10.2011 r. od kwoty 6.250 zł; od 25.11.2011 r. od kwoty 6.250 zł; od 25.12.2011 r. od kwoty 6.250 zł; od 25.01.2012 r. od kwoty 6.250 zł; od 07.06.2012 r. od kwoty 60.000 zł oraz od dnia wytoczenia powództwa od kwoty 4.518,66 zł.

W uzasadnieniu żądania wskazali, że 24 lutego 2010r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży, której przedmiotem była ww. nieruchomość. Strony ustaliły, że umowa przyrzeczona ma zostać zawarta do 31 maja 2012 r. i ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 210.000 zł., która rozłożona została na raty w kwotach po 6.250 zł, płatnych do 25 dnia każdego miesiąca oraz w kwocie 60.000 zł, płatnej w terminie 7 dni od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Pozwany zapłacił część ww. ceny i odmówił zawarcia umowy przyrzeczonej, wskazując, że przedmiot umowy nie jest tożsamy z tym, który istniał w dacie zawarcia umowy. Wskazali, że na dochodzoną kwotę składają się nieuiszczone tytułem ceny raty wraz ze skapitalizowanymi odsetkami za zwłokę w kwocie 4.518,66 zł.

**Pozwany W. A. (1)** w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania podając, że powodowie nie wywiązali się z obowiązku utrzymywania przedmiotu sprzedaży w stanie niepogorszonym, odpowiadającym uzgodnieniom umowy przedwstępnej, a co zostało potwierdzone opinią techniczną wykonaną w marcu 2012 r. przez powołanego przez niego rzeczoznawcę budowlanego. Wielokrotnie kierował do powodów pisma, w których wskazywał na niemożliwość zawarcia umowy przyrzeczonej w pierwotnym kształcie oraz na chęć przeprowadzenia negocjacji co do obniżenia ceny na skutek obniżenia wartości przedmiotu umowy. Wobec niedościa do skutku przyrzeczonej umowy sprzedaży wezwał powodów do zwrotu uiszczonej zaliczki, a następnie 19 lipca 2012 r. złożył w Sądzie Okręgowym w Szczecinie pozew przeciwko małżonkom J., o zapłatę kwoty 106.250 zł. Pozwany powołał się także na art. 5 Kc wskazując, że przymus zawarcia umowy przyrzeczonej w tych okolicznościach stałby w sprzeczności ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa i zasadami współzycia społecznego. Pozwany wskazał, że powodowie wykorzystują jego przymusowe położenie, spowodowane związaniem go umową przedwstępną w sytuacji, gdy przedmiot umowy znacznie utracił na wartości.

**Wyrokiem z 3 października 2013r.** Sąd Okręgowy w Szczecinie zobowiązał pozwanego W. A. (1) do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest nabycie od powodów T. J. i J. J. prawa własności nieruchomości zabudowanej, stanowiącej działkę nr (...), o obszarze 0,1383 ha, położoną w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gryficach Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Łobzie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) oraz nieruchomości niezabudowanej, stanowiącej działkę nr (...), o obszarze 0,0693 ha, położoną w W., dla której Sąd Rejonowy w Gryficach Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Łobzie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...)(pkt.I wyroku),zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 102.018,66 zł z odsetkami ustawowymi od kwot:

-.

- 6.250,- zł od dnia 26.08.2011 r. do dnia zapłaty
- 6.250,- zł od dnia 26.09.2011 r. do dnia zapłaty
- 6.250,- zł od dnia 26.10.2011 r. do dnia zapłaty
- 6.250,- zł od dnia 26.11.2011 r. do dnia zapłaty
- 6.250,- zł od dnia 26.12.2011 r. do dnia zapłaty
- 6.250,- zł od dnia 26.01.2012 r. do dnia zapłaty
- 60.000,- zł od dnia 3 października 2013r. do dnia zapłaty
- 4.518,66 zł od dnia 27 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty(pkt.II wyroku
-

i oddalił powództwo w pozostałej części (pkt.III),zasądził od pozwanego na rzecz powodów łącznie kwotę 12.200,złoty tytułem kosztów procesu(pkt.IV) oraz nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 11.471,68 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych(pkt.V).

Wyrokując Sąd pierwszej instancji ustalił, że W. A. (1) zdecydował się nabyć od powodów nieruchomość składającą się z działek nr (...), położoną w bezpośrednim sąsiedztwie przedsiębiorstwa pozwanego, gdyż zamierzał poszerzyć prowadzoną działalność gospodarczą(polegającą na produkcji plastikowych opakowań) i urządzić większy parking przy zakładzie produkcyjnym. Powodowie znali pozwanego z racji sąsiedztwa, lecz utrzymywali z nim sporadyczne kontakty, interweniowali u pozwanego w związku z hałasem emitowanym przez urządzenia w jego przedsiębiorstwie, w wyniku czego pozwany zainstalował urządzenia wyciszające hałasy.

W negocjacjach z powodami dotyczących kupna ich nieruchomości, W. A. (1) deklarował, że interesuje go wyłącznie działka, zaś zabudowania znajdujące się na działce nr (...), w tym dom, zamierza zburzyć, toteż nie jest zainteresowany jego stanem technicznym. Pozwany przed zawarciem umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości oglądał zabudowania jedynie z zewnątrz, nigdy nie był wewnątrz budynków, by ocenić ich stan techniczny. Pozwany z racji sąsiedztwa widywał zabudowania usytuowane na działce nr (...) i oceniał ich stan jako zadowalający. J. J. i T. J. 24 lutego 2010 r. zawarli z W. A. (1) przedwstępną umowę sprzedaży, w formie aktu notarialnego, na mocy której powodowie zobowiązali się sprzedać pozwanemu dwie nieruchomości, tj. zabudowaną nieruchomość rolną, stanowiącą działkę nr (...) o obszarze 0,1383 ha położoną w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Łobzie prowadził księgę wieczystą Kw (...) oraz niezabudowaną nieruchomość rolną, stanowiącą działkę nr (...) o obszarze 0,0693 ha położoną w W., dla której Sąd Rejonowy w Łobzie prowadził księgę wieczystą Kw (...). Zawierając ww. umowę W. A. (1) oświadczył, że zarówno stan prawny jak i stan faktyczny nabywanych nieruchomości jest mu znany i nie wnosi co do niego żadnych zastrzeżeń. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną najpóźniej do dnia 31 maja 2012 r. Strony ustaliły cenę przedmiotowych nieruchomości na kwotę 210.000 zł, przy czym cena zabudowanej nieruchomości rolnej, stanowiącej działkę nr (...) miała wynosić 142.000 zł, zaś cenę niezabudowanej nieruchomości rolnej, stanowiącej działkę nr (...) ustalono na kwotę 68.000 zł. Cena ta miała zostać zapłacona w ratach, w ten sposób, że: kwota 6.250 zł -najpóźniej do dnia 25 lutego 2010 r.; kwota 143.750 zł - w 23 równych ratach po 6.250 zł każda, płatnych najpóźniej do 25 dnia każdego miesiąca poczynając od marca 2010 r., a ponadto kwota 60.000 zł miała zostać zapłacona najpóźniej w terminie 7 dni od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. W okresie od 25 lutego 2010 r. do 25 lipca 2011 r. W. A. (1), zgodnie z przedwstępną umową sprzedaży, uiścił na rzecz powodów tytułem zaliczek łącznie kwotę 106.250 zł, zaś po lipcu 2011 r. zaprzestał płacenia rat.

Strony nie poczyniły, ani pisemnie ani ustnie, jakichkolwiek ustaleń odnośnie tego, w jaki sposób powodowie mają zabezpieczyć budynek przed ewentualnym pogorszeniem się jego stanu technicznego do chwili zawarcia umowy przyrzeczonej. Na początku 2012 r. pozwany powziął wątpliwości co do stanu technicznego budynku mieszkalnego w związku z czym zlecił rzeczoznawcy C. I. wykonanie opinii technicznej, który 27 marca 2012 r. dokonał oględzin zewnętrznych budynku i sporządził ocenę stanu technicznego budynku - bez dokonywania analizy dokumentacji technicznej budynku, wykonania odkrywek i obejrzenia wewnątrz. Rzeczoznawca ocenił stan domu przy ul. (...) w W. jako zły i stwierdził, że stan całego budynku jest lichy, a przyczyną spękań ściany szczytowej mogą być drgania od pojazdów i zbyt słabe fundamenty.

Pismami z 29 lutego 2012 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty wynikających z umowy przedwstępnej (...) rat w łącznej kwocie 43.750 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w płatności każdej raty, a także do zapłaty kwoty 4.026,70 zł tytułem odsetek wynikających z nieterminowych spłat rat, w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. W odpowiedzi, pismem z 8 marca 2012 r. pozwany zakwestionował żądanie zapłaty odsetek, wskazując, że strony ustnie umówiły się, że cena kupna zostanie w całości spłacona przed terminie wskazanym w umowie przedwstępnej, o ile pozwany znajdzie kupca na nieruchomość i że zawarcie umowy sprzedaży w kształcie wskazanym w umowie przedwstępnej jest niemożliwe, gdyż stan budynku uległ istotnemu pogorszeniu. Pismem natomiast z 23 kwietnia 2012 r.w odpowiedzi na kolejne pismo powodów, pozwany poinformował powodów, że odmawia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży o treści przewidzianej umową przedwstępną, z uwagi na wady fizyczne

nieruchomości. Celem ugodowego zakończenia sprawy pozwany zaproponował, że jest gotów przystąpić do zawarcia umowy przyrzeczonej w przypadku obniżenia ostatecznej ceny do kwoty już przez niego uiszczonej, tj. do kwoty 106.250 zł. Wówczas to - pismem z 11 maja 2012 r., powodowie poinformowali pozwanego, że wyznaczyli termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 31 maja 2012 r., w Kancelarii Notarialnej notariusz M. O. w S.. W dniu tym strony stawily się w Kancelarii Notarialnej jednak do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży między stronami nie doszło. Wobec niezawarcia umowy sprzedaży, pozwany pismem z 12 czerwca 2012 r. wezwał powodów do zwrotu wpłaconej na poczet umowy przyrzeczonej zaliczki w kwocie 106.250 zł, w terminie 3 dni, bo odpadła podstawa świadczenia i powodowie są bezpodstawnie wzbogaceni kosztem pozwanego. Następnie, pozwem z 19 lipca 2012 r. skierowanym przeciwko aktualnym powodem pozwany wystąpił na drogę sądową o zapłatę solidarnie od powodów tejże kwoty.

Sąd ustalił także, na podstawie opinii powołanego w sprawie biegłego, którą to opinię w pełni podzielił, że stan budynku mieszkalnego przy ul. (...) w W. nie mógł ulec istotnemu pogorszeniu w okresie od 24 lutego 2010 r. (od daty zawarcia umowy przedwstępnej) do 31 maja 2012 r. (termin, do którego miała zostać zawarta umowa przyrzeczona, że przedmiotowy budynek, za wyjątkiem małych ubytków dachówek w pokryciu dachu, był w okresie dzielącym terminy umów wystarczająco zabezpieczony przed powstaniem ewentualnych dodatkowych zniszczeń i nie wymagał żadnych dodatkowych zabezpieczeń.

Wedle kolejnych ustaleń Sądu, powodowie nie mieszkają już w domu przy ul. (...) w W., z którego wyprowadzili się 31 maja 2013 r. i aktualnie mieszkają u rodziny, gdyż nie ukończyli jeszcze budowy nowego domu. Pozwany natomiast przeniósł zakład produkcyjny na inną nieruchomość, do nowo wybudowanej hali, a przy ul. (...) W. aktualnie znajdują się wyłącznie pomieszczenia magazynowe.

Na kanwie tak dokonanych ustaleń faktycznych, Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w znacznej części, w myśl bowiem art. 390 § 1 i 2 k.c., konsekwencją prawną niewykonania zobowiązania wynikającego z zawarcia umowy przedwstępnej, a więc jeśli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyli się od jej zawarcia, znajduje zastosowanie art. 64 kc w zw. z art. 1047 § 1 kpc, zgodnie z którymi prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika.

W pierwszej kolejności Sąd wskazywał, że strony w umowie przedwstępnej nie zamieściły dodatkowego zastrzeżenia umownego w postaci prawa do odstąpienia od tejże umowy, aczkolwiek w ocenie Sądu zwłoka zobowiązanego z umowy przedwstępnej nie stwarza możliwości odstąpienia od umowy na podstawie art. 491 kc. Uzasadniając to stanowisko, Sąd odwołał się do stanowiska judykatury i doktryny, w który, jak wywodził, dominuje pogląd, że umowa przedwstępna nie ma charakteru umowy wzajemnej, której swoistą cechą jest to, iż obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej strony ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej (art. 487 § 2 kc), stanowiąc jego ekwiwalent w znaczeniu ekonomicznym. Świadczenie z umowy przedwstępnej polega bowiem na złożeniu w przyszłości odpowiedniego oświadczenia woli oraz podjęcia innych czynności koniecznych do zawarcia umowy przyrzeczonej i w przyjętym znaczeniu tego pojęcia, nie jest ekwiwalentne do zobowiązania drugiej strony.

Po drugie, do umów przedwstępnych nie znajdują zastosowania przepisy o rękojmi za wady fizyczne rzeczy. Z przepisów bowiem art. 556 par.1 k.c. i art. 560 par.1zd.1 k.c. wynika, że zarówno odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi względem kupującego, jak i uprawnienia kupującego, aktualizują się dopiero po zawarciu umowy sprzedaży. Jednak nawet w przypadku niepodzielenia powyższego stanowiska należy wskazać, że zgodnie z art. 557 § 1 Kc, sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy, a co w sporze zostało wykazane; jak wynika z § 2 przedwstępnej umowy sprzedaży, pozwany oświadczył, że stan faktyczny nabywanych nieruchomości jest mu znany i nie wnosi co do niego żadnych zastrzeżeń. Fakt, iż pozwany kupując nieruchomość z posadowionymi na niej starymi i zabytkowymi zabudowaniami dokładnie jej nie obejrzał, świadczy zdaniem Sądu o tym, że pozwany zdawał sobie sprawę z ogólnego słabego stanu technicznego zabudowań. Wygląd zewnętrzny tego budynku (bardzo dobrze uwidoczony na fotografiach sporządzonych przez biegłego sądowego), nawet dla osoby nie mającej wiadomości specjalnych, nie pozostawia wątpliwości co do tego,

że nie był on poddawany kapitalnemu remontowi, w związku z czym jego stan techniczny nie może być dobry. Sąd przywołał nadto stanowisko Sądu Najwyższego (wyrażone w wyroku z 13 marca 1981 r. - III CRN 31/81, OSNCP 1981, nr 11, poz. 219), że kupno używanej rzeczy zawsze pociąga za sobą niebezpieczeństwo, że rzecz nie odpowiada oczekiwaniom. Upływ czasu i używanie rzeczy, nawet zgodnie z jej przeznaczeniem, mogą mieć wpływ na powstanie wad rzeczy, przy czym ich stopień może być różny. W konsekwencji nie ma podstaw do przyjmowania odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady związane z upływem czasu używania. Dotyczy to zwłaszcza rzeczy o wysokim stopniu złożoności. Czas używania danej rzeczy pozwala przyjąć pewien przeciętny stopień zużycia, ale stopień ten może wykazywać odstępstwa, i to w obu kierunkach. Może się bowiem okazać, iż rzecz jest bardzo zużyta, w czym tkwi ryzyko kupującego, lub też jej zużycie jest mniejsze od przewidywanego, w czym można się dopatrzeć szkody sprzedawcy. W przypadku pierwszej z wymienionych ewentualności sprzedawca jest zawsze zwolniony od odpowiedzialności, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy.

W ocenie Sądu, również zarzut pozwanego, iż przedmiot umowy znacznie utracił na wartości w wyniku jego nieprawidłowej eksploatacji przez powodów został oparty na twierdzeniach nieudowodnionych. Z opinii biegłego sądowego H. G. wynika, że stan budynku mieszkalnego przy ul. (...) w W. nie mógł ulec istotnemu pogorszeniu w okresie od 24 lutego 2010 r. (od daty zawarcia umowy przedwstępnej) do 31 maja 2012 r. (termin, do którego miała zostać zawarta umowa przyrzeczona). Nadto biegły stwierdził, że przedmiotowy budynek, za wyjątkiem małych ubytków dachówek w pokryciu dachu, był w okresie dzielącym terminy umów wystarczająco zabezpieczony przed powstaniem ewentualnych dodatkowych zniszczeń i nie wymagał żadnych dodatkowych zabezpieczeń.

Sąd stwierdzając następnie, że jakkolwiek pozwany odmawiając zawarcia z powodami umowy przyrzeczonej nie wskazywał wyraźnie na wadę złożonego powodom oświadczenia woli, tj. błąd (art.84 par.1 k.c.) co do treści czynności prawnej i wynikające z tego uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli, to jednak analiza podnoszonych przez niego twierdzeń (w tym, że nie wiedział o wadach budynku), wskazuje na to, że pozwany podnosi także i ten zarzut. W ocenie Sądu, w sprawie, brak jest jakichkolwiek podstaw do uznania, że pozwany zawierając umowę przedwstępną miał mylne wyobrażenie o istniejącym stanie rzeczy lub mylne wyobrażenie o treści złożonego oświadczenia woli, jak również, że powodowie wywołali błąd pozwanego, swoim choćby niezawinionym zachowaniem albo o błędzie pozwanego wiedzieli lub wreszcie z łatwością błąd mogli zauważyć. Gdyby stan techniczny zabudowań rzeczywiście miał dla pozwanego istotne znaczenia, gdyż - jak twierdził chciał dom wyremontować i odsprzedać lub wynająć - to dokładnie obejrzałby zabudowania, tym bardziej, że często bywał w pobliżu tej nieruchomości. Niedokonanie oględzin budynków przez pozwanego świadczy o tym, że albo ich stan techniczny nie miał dla niego żadnego znaczenia, albo (jako sąsiad powodów, często widujący ich nieruchomość) zdawał on sobie sprawę z tego, że stan budynków jest lichy.

Za niezasadny uznał Sąd zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez powodów. Zdaniem Sądu w rozpoznawanej sprawie nie wystąpiły szczególne okoliczności uzasadniające zastosowanie powyższego przepisu. Pozwany, za łączną cenę 210.000 zł nabył od powodów atrakcyjnie zlokalizowaną nieruchomość miejską (w pobliżu jeziora, obiektów użyteczności publicznej i w bezpośrednim sąsiedztwie swojej nieruchomości), o znacznej powierzchni (ponad 2.000 m<sup>2</sup>), zabudowaną kilkoma budynkami. Z uwagi na powyższe cechy nieruchomości, uzgodnionej przez strony umowy ceny sprzedaży nie sposób uznać za rażąco wygórowaną. Nadto pozwany jest przedsiębiorcą - profesjonalnym uczestnikiem obrotu gospodarczego, musiał zatem kalkulować poziom swojego ryzyka wynikającego ze złożenia powodom określonego oświadczenia woli i ryzyko to świadomie podjął.

Reasumował Sąd, że w jego ocenie, powodom przysługuje roszczenie wobec pozwanego o zawarcie umowy przyrzeczonej, gdyż sporna umowa przedwstępna, zawarta w formie aktu notarialnego, czyniła zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności pozwany nie uchylił się od skutków złożonego oświadczenia woli, umowa nie została rozwiązana, zawiera ona istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, które nie są dotknięte nieważnością, np. z powodu ich sprzeczności z ustawą lub z zasadami współżycia społecznego. Orzeczenie sądu, zastępujące oświadczenie woli strony uchylającej się od jego złożenia ma charakter konstytutywny. Nie będąc samo oświadczeniem woli, w połączeniu z oświadczeniem woli złożonym przez wierzyciela, orzeczenie sądu wywołuje

zmianę w sferze stosunków cywilnoprawnych i tworzy taki sam stan prawny, jaki by powstał, gdyby złożone zostało oświadczenie woli przez stronę zobowiązaną. Skoro zatem do zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 31 maja 2012 r. nie doszło, a wyrok tworzy taki stan, jaki by powstał gdyby strony umowę przyrzeczoną zawarły, to należało uznać, że roszczenie o zapłatę kwoty 60.000 zł stało się wymagalne najpóźniej w dacie wydania wyroku.

Za zasadne w przeważającej części Sąd uznał żądanie powodów zasądzenia na ich rzecz solidarnie od pozwanego kwoty 102.018,66 zł wraz z ustawowymi odsetkami, stanowiącej resztę ceny uzgodnionej przez strony umowy przedwstępnej. Sąd uznał żądanie zasądzenia kwoty odpowiadającej wysokości nieuiszczonej ceny sprzedaży za w całości uzasadnione. Skoro bowiem umowa przedwstępna jest skuteczna i ważna, to powodom przysługuje roszczenie nie tylko o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli, ale również o zapłatę reszty umówionej w umowie przedwstępnej ceny sprzedaży. W sprawie pozwany nie podniósł zarzutów dotyczących wysokości, czy prawidłowości wyliczenia żądanych kwot w zakresie należności głównej i odsetek, w szczególności nie kwestionował braku zapłaty 7 ostatnich rat w umówionych terminach. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 Kc, i art. 482 § 1 Kc,

Sąd oddalił żądanie pozwu w zakresie, w jakim powodowie domagali się odsetek od 25 dnia każdego ze wskazanych miesięcy oraz w zakresie odsetek od kwoty 60.000 zł. Skoro bowiem strony ustaliły, że płatność rat ma nastąpić do 25 dnia każdego miesiąca, to uznać należy, że pozwany dopiero od 26 dnia danego miesiąca pozostaje w opóźnieniu i od tego dnia powodom należą się odsetki. Natomiast kwota 60.000 zł, zgodnie z umową stron z 24 lutego 2010 r., miała zostać zapłacona najpóźniej w terminie 7 dni od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, której ostateczny termin określono na 31 maja 2012 r.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje podstawę prawną w treści art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 100 zd. 2 kpc, na koszty procesu poniesione przez powodówłożyły się opłata od pozwu – 5.000 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika – 7.200 zł, obliczone na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Stosownie do art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594, ze zm.), ponieważ powodowie uzyskali zwolnienie od kosztów sądowych w części, od pozwanego przegrywającego proces należało pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie nieuiszczone koszty sądowe w kwocie 11.471,68 zł, na którełożyły się: wydatek na wynagrodzenie biegłego – 870,68 zł (ponad uiszczone już przez pozwanego zaliczkę w kwocie 1.500 zł); część (nieuiszczonej przez powodów) opłaty od pozwu - 10.601 zł.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany skarżąc wyrok w pkt. II w części zasądzającej solidarnie na rzecz powodów kwotę 60.000 zł z odsetkami od dnia 3 października 2013r. do dnia zapłaty, tj. tiret 7 pkt. II wyroku oraz w pkt. IV i w pkt. V. Apelujący zarzucił wyrokowi

I. naruszenie prawa materialnego, a to art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, iż wyrok zobowiązujący pozwanego do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest nabycie przez pozwanego od powodów prawa własności nieruchomości tworzy taki stan, jaki by powstał, gdyby strony umowę przyrzeczoną zawarły w sytuacji, gdy jedynie wyrok stwierdzający zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości, w tym w szczególności zawierający oświadczenia woli obu stron czynności prawnej a nadto określający jej istotne postanowienia, przeniósłby prawo własności na pozwanego i byłby równoznaczny z zawarciem umowy przyrzeczonej - a które to żądanie nie zostało zgłoszone przez powodów domagających się jedynie zobowiązania pozwanego do złożenia określonego oświadczenia woli - które to uchybienie Sądu meriti skutkowało w konsekwencji zasądzeniem od pozwanego kwoty 60.000 zł z odsetkami od dnia 3 października 2013r. do dnia zapłaty, a z ostrożności, w przypadku nieuwzględnienia powyższego zarzutu,

II. wyrokowi w zaskarżonym zakresie zarzucił:

1) naruszenie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. poprzez błędną wykładnię tej normy i przyjęcie, iż umowa przyrzeczona zawarta została w chwili wydania wyroku sądu I instancji, co skutkowało zasądzeniem odsetek od kwoty 60.000 zł od daty wskazanej w pkt. II tiret 7 wyroku, w sytuacji gdy zgodnie z wskazanymi przepisami jedynie prawomocne

orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie, a co za tym idzie przy przyjęciu, iż orzeczenie sądu zastępujące oświadczenie woli strony równoznaczne jest z zawarciem umowy przyrzeczonej skutki takiego orzeczenia, również w zakresie początkowego terminu ustalenia odsetek, następować winny od chwili uprawomocnienia się orzeczenia, a nie od chwili wydania wyroku;

2) naruszenie art. 65 § 1 k.c. w zw. z § 6 tiret 5 umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 24.02.2010r., Rep. A numer (...), poprzez błędną wykładnię i w konsekwencji przyjęcie, iż kwota 60.000 zł określona w § 6 tiret 5 umowy przedwstępnej sprzedaży wymagalna była w 7-y m dniu po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, podczas gdy prawidłowa wykładnia tego postanowienia umowy wskazuje, że wymagalność kwoty 60.000 zł następuje 7-ego dnia roboczego po zawarciu umowy przyrzeczonej, tj. in concreto - przy przyjęciu, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta z momentem uprawomocnienia się pkt. I zaskarżonego wyroku - wymagalność ta nastąpi 7 dni roboczych po uprawomocnieniu się pkt. I zaskarżonego wyroku, a więc sąd I instancji nie mógł zasądzić zapłaty tej kwoty w terminie wcześniejszym ani w kwocie głównej (60.000 zł) ani też w zakresie odsetek od tej kwoty.

Wskazując na takie zarzuty, pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. II tiret 7 i oddalenie powództwa w zakresie 60.000 zł wraz z odsetkami oraz zmianę zaskarżonego wyroku w pkt. IV i zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów odpowiedniej kwoty tytułem kosztów procesu za I instancję i w pkt. V poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa odpowiedniej kwoty tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych za I instancję;

- zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwoty 1673,01 zł tytułem kosztów postępowania w I instancji;

- zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu w postępowaniu odwoławczym w wysokości 3.600 zł, w przypadku uwzględnienia jedynie zarzutu wskazanego w pkt. II pozwany wniósł o zasądzenie kwoty 60.000 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od 21 października 2013r. do dnia zapłaty.

***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje;***

***Apelacja zasługiwała na częściowe uwzględnienie prowadząc do częściowej zmiany pkt. II zaskarżonego wyroku.***

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, poparł je wnikliwą analizą zebranych dowodów, a ich ocena odpowiada zasadom logiki i obejmuje wszystkie okoliczności sprawy. Z takich ustaleń Sąd I instancji wywiódł w pełni zasadne wnioski, a sposób rozumowania prowadzący do nich i przyjęty w uzasadnieniu wyroku jest rozważny oraz obejmuje wszystkie twierdzenia podniesione przez stronę pozwaną w toku postępowania pierwszoinstancyjnego poza odnoszącym się do daty początkowej płatności odsetek od niezapłaconej kwoty ceny w części odnoszącej się do sumy 60 000 złotych płatnej .- wg.umowy przedwstępnej- w okresie siedmiu dni roboczych po zawarciu umowy przyrzeczonej. Z tych przyczyn Sąd Odwoławczy w całości podziela te ustalenia faktyczne, które przyjmuje za własne, jak i argumentację prawną Sądu Okręgowego, której nie ma zatem potrzeby ponownego szczegółowego powtarzania. Korygując wyrok, Sąd Apelacyjny miał na uwadze, że kognicja jego zakreślona jest granicami zaskarżenia(tak: uchwała Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55), w ramach których jednak powinien naprawić wszystkie stwierdzone naruszenia prawa materialnego przez sąd pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w apelacji.

Na samym wstępie trzeba wyjaśnić, że pozwany aczkolwiek skarży jedynie wyrok w pkt.II tiret 7 siłą faktu, ale i wyrażając to argumentacją wyartykułowaną w uzasadnieniu apelacji, podważa rozstrzygnięcie – a konkretnie uzasadnienie – rozstrzygnięcia, jakie odzwierciedla niezaskarżony przezeń pkt.I wyroku Sądu Okręgowego. Odniesienie się do tej okoliczności jest na tyle istotne, że zasądzona kwota w pkt. II wyroku (a w tym, jak w zaskarżonym tiret.7) jest emanacją zawarcia umowy przyrzeczonej, do czego doszło wskutek prawomocnego rozstrzygnięcia w pkt.I wyroku Sądu Okręgowego. Zatem zachodziła potrzeba odniesienia się do tych zarzutów w pierwszej kolejności. Odniesienie to stanowi li tylko uzupełnienie prawidłowego stanowiska Sądu pierwszej instancji, wedle którego zawarta między stronami umowa przedwstępna, jako czyniąca zadość wymaganiom od których zależy ważność umowy przyrzeczonej i nieuzasadniona odmowa pozwanego zawarcia umowy przyrzeczonej ( które to zarzuty

mające stanowić, w ocenie pozwanego, uzasadnione podstawy odmowy, a czego nie potwierdził zgromadzony w sprawie materiał dowodowy) dała podstawy w myśl art.390 par.2 k.c. oraz art.64k.c. w zw. z art.1047 par. kodeksu postępowania cywilnego do stwierdzenia obowiązku pozwanego do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, które po uprawomocnieniu się zastępuje oświadczenie woli zobowiązanego dłużnika. Myli się apelujący kiedy zarzuca, że powodowie domagali się jedynie zobowiązania pozwanego do złożenia określonego oświadczenia, gdy natomiast rozstrzygnięcie Sądu, którego treścią jest nabycie przez pozwanego od powodów prawa własności nieruchomości tworzy taki stan, jaki by powstał, gdyby to obie strony umowę przyrzeczoną zawarły. Zdaniem skarżącego, jedynie wyrok stwierdzający zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości, w tym w szczególności zawierający oświadczenia woli obu stron czynności prawnej a nadto określający jej istotne postanowienia, przeniósłby prawo własności na pozwanego i byłby równoznaczny z zawarciem umowy przyrzeczonej. Niezawarcie w terminie umowy przyrzeczonej rodzi, co do zasady, skutki zwłoki określone ogólnie w art.477 k.c. w zw. z art.476 k.c. w tym między innymi prawo wierzyciela do żądania wykonania zobowiązania, określonego w art.390 par.2 k.c. Istotną zaś cechą kontrahentów umowy przedwstępnej jest, że istotne postanowienia umowy przyrzeczonej są ustalone w umowie przedwstępnej. Treść więc oświadczeń woli składanych przez strony w zamiarze zawarcia umowy przyrzeczonej jest z góry określona. To samo dotyczy treści orzeczenia rozstrzygającego powództwo o zawarcie umowy przyrzeczonej. Sąd może powództwo to albo oddalić, albo w całości uwzględnić, orzekając o zawarciu umowy przyrzeczonej. Nie może natomiast bez zgody obu stron nadać zawartej umowie treści innej od ustalonej w umowie przedwstępnej. Zawarcie umowy następuje przez złożenie oświadczeń woli przez obie strony. Orzeczenie zatem uwzględniające powództwo o zawarcie umowy zastępuje nie jedno, lecz dwa oświadczenia woli obu stron. Zawiera ono w istocie stwierdzenie obowiązku obu stron do złożenia oznaczonych oświadczeń woli, których treść została w sposób wiążący ustalona w umowie przedwstępnej. Stwierdzenie obowiązku obu stron następuje na wniosek powoda. Obowiązek pozwanego musi wynikać z treści umowy przedwstępnej i jego istnienie stanowi konieczną przesłankę dopuszczalności powództwa zawarcie umowy (tak też min Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów- zasadzie prawne z 7 stycznia 1967r. – IIICZP 32/66). Skoro zatem wyrok Sądu pierwszej instancji (nie do końca prawidłowo sformułowany poprzez oddzielne zapisy punktu pierwszego i drugiego, ale bez wpływu na rozstrzygnięcie) uwzględniła w całości żądanie pozwu, to zastępuje oświadczenia woli obojga powodów i pozwanego, znajdujące podstawę w umowie przedwstępnej i w tej sytuacji zarzut sformułowany w pkt.I apelacji nie mógł być uznany za zasadny, o czym Sąd Apelacyjny orzekł, jak w pkt. II sentencji wyroku, po myśli art.385 kpc.

Na uwzględnienie natomiast zasługiwało żądanie apelującego w pozostałym zakresie. Słuszny jest zarzut pozwanego – przy uwzględnieniu treści par.6 przedwstępnej umowy sprzedaży z 24.02.2010r., stanowiący, że kwota 60.000 zł uiszczona powinna zostać przez pozwanego na rzecz powodów najpóźniej w terminie 7 dni roboczych od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży – o błędnym rozstrzygnięciu zaskarżonego wyroku w zakresie terminu początkowego płatności ustawowych odsetek od ceny sprzedaży w wysokości 60 000 złotych. Skoro bowiem dopiero prawomocny wyrok nakazujący pozwanemu złożenie oświadczenia woli, o treści, jak w pkt.I zaskarżonego wyroku, zastępuje zawarcie umowy przyrzeczonej, a to następuje z chwilą uprawomocnienia się wyroku nakazującego pozwanemu złożenie oświadczenia woli, to dopiero z tym momentem można mówić o zawarciu umowy. Skoro takie rozstrzygnięcie zostało zawarte w niezaskarżonym przez apelującego pkt.I wyroku Sądu pierwszej instancji, przeto termin do naliczania odsetek od niezapłaconej części ceny sprzedaży w wysokości 60 000 złotych (jako umownie ustalonym terminie do zapłaty niezapłaconej w tej części ceny nabycia) przypadał na 24 października 2013r. Terminem bowiem zawarcia umowy jest upływ terminu potrzebny do uprawomocnienia się nakazania złożenia oświadczenia woli przez pozwanego, plus siedem dni, jaki strony umownie przewidziały do zapłaty tej kwoty. Niezaskarżona część wyroku Sądu pierwszej instancji, obejmująca jego pkt.I (nakazująca złożenie oświadczenia woli pozwanemu) uprawomocniła się wraz z upływem terminu do złożenia apelacji, a to nastąpiło 14 listopada 2013r. Skoro jednak pozwany należne od tej kwoty ustawowe odsetki zaskarżył jedynie w terminie do 21 października 2013r., przeto pozostając w zgodzie z zakresem zaskarżenia, Sąd Apelacyjny, na podstawie art.386 par.1 kodeksu postępowania cywilnego- orzekł, jak w pkt. I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art.98 par. 1 i 3 kodeksu postępowania cywilnego.



M.Iwankiewicz W.Kaźmierska A.Bednarek-Moroś