

Sygn. akt I ACa 400/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Lewandowska (spr.)
Sędziowie:	SA Dariusz Janiszewski SA Ewa Tomaszewska
Protokolant:	sekr. sąd. Małgorzata Muszyńska

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2018 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa I. Ł.

przeciwko A. C.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 30 listopada 2016 r. sygn. akt XV C 12/16

I/ prostuje oczywistą omyłkę w sentencji zaskarżonego wyroku przez wykreślenie słów „z udziałem” i wpisanie w to miejsce słowa: „przeciwko”;

II/ oddala apelację;

III/ zasądza od powoda na rzecz pozwanej 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Dariusz Janiszewski SSA Barbara Lewandowska SSA Ewa Tomaszewska

I ACa 400/17

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 listopada 2016 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo I. Ł. przeciwko pozwanej A. C. o nakazanie złożenia oświadczenia woli w przedmiocie sprzedaży określonego udziału w prawie użytkowania wieczystego bliżej oznaczonej nieruchomości oraz w prawie własności znajdujących się na niej budynków i urządzeń za cenę 300.000 zł, w wykonaniu zawartej przez strony umowy przedwstępnej.

Sąd Okręgowy ustalił, że na nieruchomości położonej w K., gmina L., w powiecie (...), wpisanej do księgi wieczystej KW nr (...) Sądu Rejonowego w Wejherowie, pozwana prowadziła działalność gospodarczą polegającą na produkcji i sprzedaży okien i drzwi. Nieruchomość stanowiła przedmiot współużytkowania wieczystego gruntu i współwłasności budynków i urządzeń, w udziałach po 1/3 części, pozwanej oraz jej braci M. C. i K. C..

Strony znają się od około 10 lat – w przeszłości powód zamówił okna w firmie pozwanej, w 2010 roku pozwana sprzedała powodowi inną nieruchomość położoną w L., a w roku 2011, gdy miała kłopoty finansowe w związku z prowadzoną działalnością, powód pożyczył jej 50.000 zł (w dniu 7 października 2011 r.). Pożyczka miała być zwrócona w ciągu 2 tygodni, a jej zabezpieczeniem był samochód należący do pozwanej.

W dniu 17 października 2011 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży przysługującego pozwanej udziału we współużytkowaniu wieczystym i współwłasności nieruchomości, objętej księgą wieczystą KW nr (...) Sądu Rejonowego w Wejherowie, stanowiącej zabudowane działki gruntu nr (...) łącznego obszaru 10 124 m<sup>2</sup>. Pozwana w umowie tej (w § 1) oświadczyła nadto, że jest współwłaścicielką znajdujących się na tych działkach: murowanej wiaty magazynowej o powierzchni użytkowej 263,50 m<sup>2</sup>, murowanej wiaty magazynowej o powierzchni użytkowej 313 m<sup>2</sup>, murowanego magazynu paliw o powierzchni użytkowej 14 m<sup>2</sup>, drewnianego budynku administracyjno-socjalnego o powierzchni użytkowej 252,50 m<sup>2</sup>, murowanego budynku portierni o powierzchni użytkowej 25 m<sup>2</sup>, stanowiących odrębne nieruchomości oraz współwłaścicielką znajdujących się na tych działkach: sieci energetycznej, stalowego masztu antenowego, zasieki betonowej, dróg zakładowych, ogrodzenia, rampy i sieci wodociągowej, stanowiących odrębny przedmiot własności. W § 3 umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia w terminie do dnia 17 stycznia 2012 r. umowy sprzedaży, którą pozwana sprzeda powodowi swój udział wynoszący 1/3 część prawa użytkowania wieczystego opisanych wyżej działek gruntu wraz z takim samym udziałem we współwłasności znajdujących się na nich budynków i urządzeń, stanowiących odrębne nieruchomości, a cenę 260.000 zł w stanie wolnym od obciążeń, a powód udział ten za podaną cenę kupi. W myśl umowy przedwstępnej cena miała zostać zapłacona do dnia 18 października 2011 r., w tym kwota 116.377,84 zł na rachunek bankowy komornika sądowego, prowadzącego przeciwko pozwanej postępowanie egzekucyjne. W dniu podpisania umowy pozwana otrzymała od powoda w gotówce kwotę 85.000 zł.

Powyższa umowa przedwstępna była następnie zmieniana przez strony – umową z dnia 25 stycznia 2012 r., w której zmieniono termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 15 marca 2012 r., a następnie umową z dnia 17 kwietnia 2012 r., która przedłużała ten termin do dnia 21 maja 2012 r. oraz podwyższała cenę z kwoty 260.000 zł do 300.000 zł. Umową z dnia 11 kwietnia 2013 r. termin zawarcia umowy przyrzeczonej przesunięto do 30 czerwca 2013 r., a umową z dnia 10 marca 2014 r. – do 31 grudnia 2014 r. Ponadto w umowie z dnia 10 marca 2014 r. strony zmieniły treść § 3 umowy przedwstępnej w zakresie oznaczeń działek stanowiących przedmiot przyszłej sprzedaży – w miejsce działek nr (...) łącznego obszaru 10 124 m<sup>2</sup> wpisano działki nr (...) łącznego obszaru 6 567 m<sup>2</sup>. Zmniejszenie łącznego obszaru działek wynikało z wydzielenia z nieruchomości niemal 4 000 m<sup>2</sup>, które pozwana wraz z braćmi sprzedała osobie trzeciej.

Według dalszych ustaleń Sądu pierwszej instancji umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 17 października 2011 r. miała stanowić zabezpieczenie ustnej umowy pożyczki, udzielonej pozwanej przez powoda. Pozwana miała świadomość, że w razie braku spłaty tej pożyczki będzie musiała przystąpić do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana nie zwróciła pożyczki w całości. Żadna ze stron nie jest w stanie dokładnie określić, jaka kwota została przez pozwaną spłacona, gdyż dokonywała ona wpłat w różny sposób, w różnych wysokościach i terminach, nie wskazując, na poczet jakiej pożyczki spełnia świadczenie. Oddawała pieniądze bezpośrednio powodowi, jego pracownikom, a także wykonywała przelewy bankowe z konta należącego do jej partnera P. D. (kwoty 10.000 zł i 11.000 zł). Wpłaty na poczet spłaty pożyczek pozwanej dokonywał też ze swojego konta jej brat M. C.. Były to przelewy kwot 50.000 zł i 80.000 zł, w których jako tytuł wpisano „wpłata do aktu notarialnego z dnia 21 listopada 2011 r.” oraz „częściowa wpłata do aktu notarialnego z dnia 21 listopada 2011 r.”. Pozwana wysyłała pozwanemu pieniądze także przekazami pocztowymi – były to trzykrotnie kwoty po 2.000 zł i dwukrotnie kwoty po 5.000 zł. W dniu 9 października

2013 r. odbiór kwoty 5.000 pokwitował pracownik powoda. W ramach rozliczenia z powodem pozwana sprzedała mu (...) za kwotę 18.450 zł oraz stanowiącą jej własność inną działkę zabudowaną, położoną w L..

W dniu 2 listopada 2015 r. powód wezwał pozwaną do zwrotu kwoty 250.000 zł, wpłaconej jako cena za nieruchomość położoną w K., w terminie 5 dni od doręczenia wezwania, z zagrożeniem, że w razie braku zapłaty powód wystąpi do Sądu o nakazanie pozwanej wykonania umowy przedwstępnej. W odpowiedzi na wezwanie pozwana skierowała do powoda pismo z dnia 16 listopada 2015 r., w którym oświadczyła, że spłaciła całe zadłużenie oraz przedstawiła wysokość i sposoby poszczególnych wpłat, zapewniając, że wpłat tych było na pewno więcej, lecz dopiero od 2012 roku prowadziła ich rejestr.

Według dalszych ustaleń Sądu pierwszej instancji, wydzielona z nieruchomości będącej przedmiotem współużytkowania wieczystego pozwanej i jej braci część o powierzchni ok. 4 000 m<sup>2</sup>, została sprzedana osobie trzeciej. Aktualnie na pozostałej części przedmiotowej nieruchomości znajduje się jedynie murowana wiata magazynowa o powierzchni użytkowej 263,50 m<sup>2</sup>, budynek administracyjno-socjalny o powierzchni większej niż 252 m<sup>2</sup>, ogrodzenie i sieć wodociągowa oraz nieużywana hala produkcyjna. Budynek administracyjno-socjalny ma obecnie około 500 m<sup>2</sup> powierzchni i nie jest drewniany, lecz murowany. Został on podzielony na dwie części – biurową oraz mieszkalną, którą zajmuje obecnie pozwana. Na przedmiotowej nieruchomości nie ma już murowanej wiaty magazynowej o powierzchni użytkowej 313 m<sup>2</sup>, murowanego magazynu paliw o powierzchni użytkowej 14 m<sup>2</sup>, murowanego budynku portierni o powierzchni użytkowej 25 m<sup>2</sup>, które znajdowały się na wydzielonej części nieruchomości obejmującej powierzchnię około 4 000 m<sup>2</sup>, sprzedanej innej osobie. Na żadnej z nieruchomości – ani tej, która pozostała we władaniu pozwanej, ani tej sprzedanej – nie ma stalowego masztu antenowego, zaskieki betonowej, dróg zakładowych ani rampy.

W powyższy stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji ocenił powództwo jako niezasadne. Wskazał, że podstawą roszczenia dochodzonego przez powoda jest art.390 k.c., który określa uprawnienia stron umowy przedwstępnej w przypadku uchylania się strony zobowiązanej do zawarcia umowy przyrzeczonej, a ponadto art.64 k.c. i art.1047 k.p.c., zgodnie z którymi prawomocne orzeczenie Sądu, stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Sąd orzekający zważył, że w ramach art.390 § 2 k.c. wierzycielowi z umowy przedwstępnej przysługuje roszczenie o zawarcie takiej umowy, jaka była przyrzeczona. W umowie przedwstępnej z dnia 17 października 2011 r. pozwana zobowiązała się do sprzedaży powodowi wynoszącego 1/3 przysługującego jej udziału w prawie użytkowania wieczystego opisanych w akcie notarialnym działek gruntu o łącznej powierzchni 10 124 m<sup>2</sup> i takiegoż udziału w prawie własności znajdujących się na tym gruncie zabudowań i urządzeń stanowiących odrębne nieruchomości. Późniejsze zmiany treści tej umowy dotyczyły ostatecznego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej oraz wysokości ceny, zmiany oznaczenia numerów ewidencyjnych działek oraz ich łącznej powierzchni (z 10 124 m<sup>2</sup> na 6 567 m<sup>2</sup>).

Zdaniem Sądu meriti umowa przedwstępna zawarta przez strony odpowiadała wymogom art.390 § 1 k.c., określając wszystkie postanowienia istotne przyrzeczonej umowy sprzedaży. Realizacja zobowiązania wynikającego z powyższej umowy przedwstępnej była jednak niemożliwa, bowiem z przyczyn leżących po stronie pozwanej powód został pozbawiony możliwości nabycia w drodze umowy sprzedaży przedmiotu tej umowy, opisanego w umowie przedwstępnej. Pozwana wraz z braćmi wydzieliła bowiem część objętej tą umową nieruchomości i wraz ze znajdującymi się na niej zabudowaniami oraz urządzeniami sprzedała je innej osobie. Sąd orzekający zważył, że art.64 k.c. nie stanowi samodzielnej podstawy obowiązku złożenia oświadczenia woli, a źródło takiego obowiązku winien wykazać powód. Powód zaś przedstawił umowę przedwstępną z dnia 17 października 2011 r., opisującą szczegółowo przedmiot przyszłej sprzedaży, a także kolejne zmiany treści umowy przedwstępnej, natomiast pozwie domagał się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli, którego przedmiot odpowiadał treści § 1 umowy w brzmieniu pierwotnym i nie uwzględniał późniejszych zmian przedmiotu umowy przyrzeczonej. Sąd orzekający uznał, że do założonego przez powoda skutku w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej prowadziłoby jedynie takie żądanie, którego treść – w zakresie żądanego oświadczenia woli – pozostaje w zgodzie z treścią umowy przedwstępnej i obejmuje postanowienia umowy przyrzeczonej.

W ocenie Sądu pierwszej instancji pozwana nie udowodniła natomiast podnoszonej w procesie pozorności umowy przedwstępnej. Materiał dowodowy wskazuje, że wprawdzie umowa ta stanowiła formę zabezpieczenia pożyczki, ale przeniesienie na powoda prawa własności nieruchomości w drodze sprzedaży na wypadek braku spłaty pożyczki przez pozwaną strony obejmowały swoim zgodnym zamiarem. Według oceny Sądu meriti pozwana nie wykonała zobowiązania z umowy pożyczki, gdyż nie spłaciła powodowi całości długu, zatem co do zasady mógł on żądać realizacji zabezpieczenia tej umowy, wynikającego z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Roszczenie powoda podlegało jednak oddaleniu z uwagi na niemożliwość świadczenia określonego w pozwie, a powodowi pozostaje ewentualne roszczenie odszkodowawcze wobec pozwanej.

Powód wniósł od przedstawionego wyroku apelację, w której zarzucił:

- 1) naruszenie prawa procesowego w postaci art.321 § 1 k.p.c. a contrario poprzez jego niezastosowanie, gdyż Sąd winien odpowiednio zmodyfikować żądanie pozwu w związku z ustaleniami faktycznymi dokonanymi w toku procesu i w konsekwencji częściowo uwzględnić powództwo,
- 2) naruszenie art.321 § 1 k.p.c. poprzez wyrokowanie ponad żądanie – Sąd zamiast stwierdzić obowiązek strony pozwanej lub brak takiego obowiązku do złożenia oznaczonego oświadczenia woli o zawarciu umowy przyrzeczonej ustalił skutki złożenia takiego oświadczenia przez pozwaną, co wykraczało poza zakres niniejszego postępowania,
- 3) naruszenie prawa materialnego – art.65 k.c. poprzez niezastosowanie przy badaniu treści i okoliczności zawarcia umowy przedwstępnej, który to cel miał zasadnicze znaczenie dla żądania złożenia oświadczenia woli przez pozwaną,
- 4) naruszenie art.5 k.c. poprzez niezastosowanie i udzielenie ochrony prawnej pozwanej, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie przed notariuszem oraz nie sprostowała ksiąg wieczystych, co skutkowało uniemożliwieniem powodowi dochodzenia jego praw,
- 5) naruszenie art.390 § 2 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i odmowę stwierdzenia obowiązku pozwanej złożenia oznaczonego oświadczenia woli o zawarciu umowy przyrzeczonej.

W oparciu o te zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli, w treści którego w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaje ona powodowi udział wynoszący 1/3 część w prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w K., gmina L., powiat (...), stanowiącej bliżej oznaczone działki gruntu o łącznym obszarze 6 567 m<sup>2</sup> oraz udział we własności znajdujących się na tych działkach murowanej wiaty magazynowej o powierzchni użytkowej 263,50 m<sup>2</sup>, drewnianego budynku administracyjno-socjalnego o powierzchni użytkowej 252,50 m<sup>2</sup>, stanowiących odrębne nieruchomości objęte księgą wieczystą Kw (...) oraz znajdujących się na tych działkach sieci energetycznej, ogrodzenia i sieci wodociągowej, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności za cenę 300.000 zł, a także zobowiązania powoda do złożenia oświadczenia woli (o treści sprecyzowanej w apelacji) o nabyciu tak oznaczonej nieruchomości. Powód oświadczył, że w pozostałym zakresie cofa powództwo. Wniósł nadto o „przyznanie kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje oraz zwrotu kosztów procesu, według norm przepisanych”.

W odpowiedzi na apelację pozwana wносиła o jej oddalenie w całości i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna. Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, czyniąc je podstawą własnego rozstrzygnięcia. Za trafną uznał także Sąd Apelacyjny ocenę prawną tych ustaleń, przedstawioną przez Sąd pierwszej instancji w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku.

Nietrafny jest postawiony w apelacji zarzut naruszenia prawa procesowego w postaci art.321 § 1 k.p.c. Przepis ten wyraża regułę, zgodnie z którą sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać

ponad żądanie. Sąd orzekający pozostaje bowiem co do zasady ściśle związany żądaniem powoda zgłoszonym w pozwie i jego ewentualnych modyfikacjach, przy czym wiązanie to dotyczy zarówno roszczeń majątkowych – pieniężnych i niepieniężnych, jak i roszczeń o charakterze niemajątkowym. Związanie przedmiotem roszczenia utrzymuje się także przed sądem drugiej instancji, w którym powoda obowiązuje zakaz rozszerzania żądania pozwu i występowania z nowymi roszczeniami (art.383 zdanie pierwsze k.p.c.), a podstawą orzeczenia tego sądu jest materiał zebrany w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art.382 k.p.c.). Z tych względów Sąd pierwszej instancji nie miał podstaw ani możliwości zmodyfikowania żądania pozwu w celu dostosowania go do poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych. Modyfikacja taka należała bowiem wyłącznie do powoda, jako strony przedstawiającej pod osąd ściśle określone roszczenie.

Nie sposób także zgodzić się z zarzutem naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art.321 § 1 k.p.c. poprzez wyrokowanie ponad żądanie. Do sytuacji takiej nie doszło bowiem w rozpoznawanej sprawie. Wbrew zapatrywaniu skarżącego rozważenie przez Sąd orzekający skutków złożenia przez pozwaną żadanego w pozwie oświadczenia woli stanowiło element oceny prawnej roszczenia, należącej do kompetencji Sądu pierwszej instancji. Rozważania te ściśle odnosiły się do meritum żądania powoda i w żadnym zakresie nie wykraczały poza to żądanie. Ponadto podkreślić należy, że zakaz orzekania ponad żądanie, wyrażony w art.321 § 1 k.p.c., odnosi się do sentencji wyroku, a nie do jego uzasadnienia. Jeśli to ostatnie nie przystaje do treści sentencji, np. przekraczając ramy roszczenia, strona skarżąca może w tym zakresie zarzucić naruszenie art.328 § 2 k.p.c. Krytyka samego uzasadnienia wydanego w sprawie wyroku nie należy natomiast do materii, objętej regulacją zawartą w art.321 § 1 k.p.c.

W rozpoznawanej sprawie powód dochodził roszczenia na podstawie art.390 § 2 k.c. w zw. z art.64 k.c., domagając się nakazania pozwanej złożenia oświadczenia woli, kreującego zarazem treść umowy przyrzeczonej. Żądanie to, jako mające swoje źródło w umowie z dnia 17 października 2011 r. (wraz z jej późniejszymi modyfikacjami) musi nie tylko obejmować treść oświadczenia, jakiego powód oczekuje od pozwanej, ale sama treść tego oświadczenia musi nadto pozostawać w zgodzie z treścią umowy przedwstępnej i obejmować jej postanowienia dotyczące umowy przyrzeczonej. Rzeczą powoda jest przy tym określenie w pozwie, względnie w dalszych pismach procesowych w toku procesu – do zamknięcia rozprawy przed Sądem pierwszej instancji – treści żadanego oświadczenia woli. Ingerencja sądu w treść tego oświadczenia jest co do zasady bardzo ograniczona. Staje się możliwa w przypadku, gdy odpowiada ono treści umowy przedwstępnej, a jedynie jest sformułowane w sposób niejasny czy nieprecyzyjny od strony technicznej, redakcyjnej. Nie może prowadzić do ingerencji w merytoryczną treść powództwa, nawet jeśli zachodzą ewidentne sprzeczności pomiędzy zgłoszonym żądaniem a dokumentami czy innymi dowodami, mającymi je uzasadniać (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2009 r., II CSK 24/09 – LEX nr 677889, z dnia 22 stycznia 2015 r., III CSK 114/14 – LEX nr 1648704). Tak rygorystyczny wymóg jest ściśle powiązany ze skutkiem wyroku uwzględniającego powództwo o nakazanie złożenia oświadczenia woli, wskazanym w uchwale składu siedmiu sędziów Sadu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r. stanowiącej zasadę prawną (III CZP 32/66 – OSNC 1968, nr 5, poz.99), zgodnie z którą prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie (art.64 k.c. oraz art.1047 k.p.c.). Musi zatem, w przypadku gdy powoduje skutek w postaci zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, zawierać wszystkie essentialia negotii tej umowy, do których należy precyzyjne oznaczenie jej przedmiotu.

W wypadku, gdy dotyczy to zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art.390 § 2 k.c.), orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę. Sformułowanie żądania powoda wyznacza zatem zakres rozpoznania sprawy przez Sąd pierwszej instancji, a następnie przez Sąd drugiej instancji. Z zarzutów apelacji jednoznacznie wynika, że powód oczekiwał od Sądu orzekającego modyfikacji treści żądania pozwu w sposób wykraczający poza granice, w jakich za dopuszczalne uznaje to orzecznictwo, konsekwentnie opowiadające się za możliwością tego rodzaju korekty, o ile ma ona poprawiać niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie sformułowane żądanie pozwu. Celem tego rodzaju korekty jest jedynie nadanie objawionej w treści pozwu woli powoda formy poprawnej jurydycznie, czy formy poprawnie zredagowanej pod względem językowym. Dopuszczalna korekta treści postanowień umowy przedwstępnej nie może natomiast prowadzić do określenia innego przedmiotu umowy przyrzeczonej (por. także

wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2008 r., II CSK 414/07 – LEX nr 445161, z dnia 12 września 2014 r., I CSK 635/13 – LEX nr 1521214).

W omawianej sprawie, bez stosownej modyfikacji treści roszczenia, odpowiadającego dokonany w sprawie ustaleniom faktycznym, nie było możliwe częściowe uwzględnienie powództwa, co postuluje powód w apelacji. Trafnie bowiem Sąd pierwszej instancji miał na względzie, że umowa przedwstępna, której wykonania dochodził powód, w sposób szczególny określała przedmiot umowy przyrzeczonej. Należy mieć na uwadze, że umowa ta obejmowała zobowiązanie pozwanej do sprzedaży przysługującego jej udziału we współużytkowaniu wieczystym określonej nieruchomości, a także udziału we współwłasności stanowiących odrębne przedmioty własności budynków i urządzeń, szczegółowo opisanych w umowie przedwstępnej. Strony w drodze późniejszych aktów notarialnych zredukowały wprawdzie powierzchnię nieruchomości, objętej tym zobowiązaniem, zmieniły też oznaczenie ewidencyjne przedmiotowych działek oraz cenę sprzedaży, jednak nie dokonały tego rodzaju korekty w integralnie powiązanych z gruntem zabudowaniach i urządzeniach, z których część została zbyta innej osobie przez pozwaną i jej rodzeństwo razem z wydzieloną częścią gruntu o obszarze około 4 000 m<sup>2</sup>. Skarżący nie podważył ustalenia faktycznego Sądu pierwszej instancji, że razem z tą częścią gruntu zbyte zostały znajdujące się na niej zabudowania i urządzenia stanowiące odrębny przedmiot własności, opisane w umowie przedwstępnej. Obiekty pozostałe na pozostałej części działki, do której zbycia zobowiązana była pozwana, nie pokrywają się z obiektami, do sprzedaży których zobowiązanie określa umowa przedwstępna.

Przypomnieć należy, że według umowy przedwstępnej przedmiotem sprzedaży na rzecz powoda, wraz z prawem do gruntu, miały być: murowana wiata magazynowa o powierzchni użytkowej 263,50 m<sup>2</sup>, murowana wiata magazynowa o powierzchni użytkowej 313 m<sup>2</sup>, murowany magazyn paliw o powierzchni użytkowej 14 m<sup>2</sup>, drewniany budynek administracyjno-socjalny o powierzchni użytkowej 252,50 m<sup>2</sup>, murowany budynek portierni o powierzchni użytkowej 25 m<sup>2</sup> oraz znajdujące się na tych działkach sieć energetyczna, stalowy maszt antenowy, zasieka betonowa, drogi zakładowe, ogrodzenie, rampa i sieć wodociągowa, stanowiące odrębny przedmiot własności. Po wydzieleniu i sprzedaży części nieruchomości innej osobie, przedmiot umowy przedwstępnej ograniczył się do przysługującego pozwanej udziału w prawie użytkowania wieczystego działek gruntu oznaczonych jako nr 474/3 i 474/8, o łącznym obszarze 6 567 m<sup>2</sup> i do stanowiących przedmiot odrębnej własności, usytuowanych na tych działkach: murowanej wiaty magazynowej o powierzchni użytkowej 263,50 m<sup>2</sup>, nieużywanej hali produkcyjnej, budynku administracyjno-socjalnego, który został powiększony z 252 m<sup>2</sup> (o jakich mowa w umowie przedwstępnej) do około 500 m<sup>2</sup>, którego konstrukcja uległa zmianie z drewnianego na murowany i który zmienił również funkcję na biurowo-mieszkalną. Na gruncie tym pozostało ponadto ogrodzenie i sieć wodociągowa. Jak ustalił Sad Okręgowy, na przedmiotowej nieruchomości nie ma już murowanej wiaty magazynowej o powierzchni użytkowej 313 m<sup>2</sup>, murowanego magazynu paliw o powierzchni użytkowej 14 m<sup>2</sup>, murowanego budynku portierni o powierzchni użytkowej 25 m<sup>2</sup>, stalowego masztu antenowego, zasieki betonowej, dróg zakładowych ani rampy.

W świetle powyższych ustaleń, niekwestionowanych w tym zakresie przez powoda, pozwana po zawarciu umowy przedwstępnej dokonała daleko idącej zmiany w przedmiocie tej umowy, jednak strony, dokonując jej modyfikacji w zakresie powierzchni i oznaczenia ewidencyjnego działek oraz co do ceny, nie zmodyfikowały przedmiotu tej umowy w pozostałej części. Nie uczynił tego również powód w niniejszym postępowaniu, w którym był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika. W pozwie oraz do zamknięcia rozprawy domagał się nakazania pozwanej złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu jej udziału w prawie użytkowania wieczystego działek zabudowanych gruntu nr 474/3 i 474/8 o łącznym obszarze 6 567 m<sup>2</sup> oraz udziału we współwłasności znajdujących się na tych działkach: murowanej wiaty magazynowej o powierzchni użytkowej 263,50 m<sup>2</sup>, murowana wiaty magazynowej o powierzchni użytkowej 313 m<sup>2</sup>, murowanego magazynu paliw o powierzchni użytkowej 14 m<sup>2</sup>, drewnianego budynku administracyjno-socjalnego o powierzchni użytkowej 252,50 m<sup>2</sup>, murowanego budynku portierni o powierzchni użytkowej 25 m<sup>2</sup> oraz znajdujących się na tych działkach sieci energetycznej, stalowego masztu antenowego, zasieki

betonowej, dróg zakładowych, ogrodzenia, rampy i sieci wodociągowej. Wobec ujawnionej w toku procesu istotnej rozbieżności pomiędzy treścią umowy przedwstępnej a faktyczną modyfikacją przedmiotu tej umowy przez stronę pozwaną, do powoda należało dostosowanie do aktualnego stanu faktycznego przedmiotu żądania pozwu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego żądanie powoda, aby takiego dostosowania dokonał Sąd orzekający, nie miało uzasadnienia, gdyż oznaczenie przedmiotu oczekiwanej umowy przyrzeczonej po tym, jak uległ on zmianie na skutek działania strony zobowiązanej po zawarciu umowy przedwstępnej, było wyłącznym uprawnieniem powoda. Sąd pierwszej instancji nie mógł w takim stopniu ingerować w treść żądania określonego w pozwie. Nie była to przy tym jedynie kwestia dokonania przez Sąd orzekający wykładni tego żądania, ani nawet wykładni treści umowy przedwstępnej.

Wbrew zarzutom apelacji w sprawie niniejszej nie nastąpiło naruszenie art.65 k.c. ani art.390 § 2 k.c. Sąd Okręgowy zbadał i ocenił treść umowy przedwstępnej oraz okoliczności towarzyszące jej zawarciu, w tym – motywy, jakimi kierowały się strony, zawierając tę umowę. Ustalił, że przedmiotowa umowa miała w intencji stron stanowić zabezpieczenie spłaty udzielanych pozwanej przez powoda pożyczek oraz ocenił, że powodowi co do zasady na podstawie umowy przedwstępnej przysługuje roszczenie, wynikające z art.390 § 2 k.c. o realizację zawartego w niej przyrzeczenia zawarcia umowy sprzedaży rzeczy oznaczonej co do tożsamości. Na przeszkodzie uwzględnieniu tego roszczenia stanęły ustalenia faktyczne, wykazujące istotną zmianę przedmiotu umowy przyrzeczonej. Z uwagi na to, że przedmiotem tym były dwa integralnie powiązane ze sobą prawa – użytkowania wieczystego i własności znajdujących się na nim budynków i urządzeń, konieczne było dokonanie precyzyjnego ustalenia, czy i jakie budynki oraz urządzenia, wymienione w umowie przedwstępnej znajdują się aktualnie na działkach gruntu oznaczonych numerami 474/3 i 474/8, o łącznej powierzchni 6 567 m<sup>2</sup>, objętych księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Wejherowie. Konieczność ta wynikała z tego, że przeniesienie prawa użytkowania wieczystego, z uwagi na treść art.235 § 2 k.c., nie jest możliwe bez jednoczesnego przeniesienia prawa własności znajdujących się na gruncie budynków i urządzeń, przysługującego użytkownikowi wieczystemu. (...) w zakresie przeprowadzenia takich ustaleń, zgodnie z art.6 k.c., spoczywała na stronie powodowej. Brak ustaleń w powyższym zakresie prowadził do niemożności częściowego uwzględnienia powództwa, a to wobec niemożności miarodajnego, precyzyjnego opisanie tej części, co do której powództwo mogło być uwzględnione.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zasadnie Sąd orzekający uznał, że powód może w tych warunkach skorzystać z podstawowego uprawnienia przysługującego mu wobec pozwanej, przewidzianego w art.390 § 1 k.c., to jest żądać naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej w jej zredukowanym przez strony kształcie. Sposób sformułowania roszczenia i brak wykazania, co obecnie obejmuje przedmiot umowy przyrzeczonej, uniemożliwiał natomiast realizację roszczenia powoda, opartego o art.390 § 2 k.c., który w tym stanie rzeczy nie został naruszony. Oceny powyższej nie mogła zmienić modyfikacja roszczenia, wynikająca z wniosku apelacji powoda. Skoro nie rozszerzała ona, lecz ograniczała pierwotnie zgłoszone żądanie, należało ją uznać za dopuszczalną co do zasady. W dalszym ciągu jednak aktualny pozostawał brak koniecznych ustaleń faktycznych, pozwalających na skonfrontowanie aktualnego przedmiotu roszczenia (objętego wnioskiem apelacji) z aktualnym, po dokonanych zmianach, przedmiotem umowy przedwstępnej jako źródła dochodzonego przez powoda roszczenia. (...) dowodowa w tym zakresie należała do powoda. Zebrany w sprawie materiał faktyczny nie pozwalał na dokonanie tego rodzaju ustaleń. Sąd nie mógł zatem nadać oczekiwanej przez powoda treści nakazanemu pozwanej oświadczeniu w wyroku uwzględniającym powództwo, bowiem w takim wypadku treść umowy przyrzeczonej nie byłaby skorelowana z treścią umowy przedwstępnej, nawet w jej wersji zmodyfikowanej przez strony.

Nie można także podzielić zarzutu naruszenia art.5 k.c. przez nieudzielenie powodowi ochrony prawnej na jego podstawie. Zasadą bowiem jest, że przepis ten nie może stanowić materialnoprawnej podstawy powództwa, bowiem nie można na nim oprzeć konkretnego roszczenia. Argument sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa lub zasadami współzycia społecznego może służyć wyłącznie obronie przed uwzględnieniem roszczenia skierowanego przeciwko stronie, która powołuje się na art.5 k.c. Uwzględnienia powództwa na tej podstawie nie uzasadnia także podnoszona przez powoda okoliczność niedopełnienia przez pozwaną obowiązku

ujawnienia treści jej praw w księdze wieczystej, bowiem ewentualna odpowiedzialność z tego tytułu obciąża właściciela nieruchomości na odrębnej podstawie prawnej i wynika z art.35 u.k.w.h.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art.385 k.p.c., Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako niezasadną (w punkcie II sentencji). Na podstawie art.350 § 1 i 3 k.p.c. Sąd sprostował oczywistą omyłkę w sentencji zaskarżonego wyroku (punkt I sentencji). O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z § 2 w zw. z § 10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz.1800 ze zm.).

SSA Dariusz Janiszewski SSA Barbara Lewandowska SSA Ewa Tomaszewska