

Sygn. akt I ACa 1617/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik (spr.)
Sędziowie:	SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Regina Kurek
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 16 lutego 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko Towarzystwu (...) S.A. w W.

o odszkodowanie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 19 czerwca 2015 r. sygn. akt I C 3248/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Regina Kurek SSA Andrzej Struzik SSA Hanna Nowicka de Poraj

Sygn. akt I ACa 1617/15

UZASADNIENIE

Powódka A. K. w pozwie skierowanym przeciwko Towarzystwu (...) S.A. w W., po ostatecznym ukształtowaniu żądania pozwu, domagała się zasądzenia od strony pozwanej na swoją rzecz kwoty 166.573 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 października 2013 r. oraz kosztów procesu. Dochodzona kwota stanowi odszkodowanie za szkodę wyrządzoną jej przez jej pełnomocników adw. A. M. (1) i adw. J. Z. (1), a wynikającą z nieprofesjonalnego świadczenia przez nich pomocy prawnej w związku ze sporem pomiędzy nią i spadkobiercami W. M. wynikającym z umowy przedwstępnej zawartej w dniu 17 sierpnia 2005 r., zobowiązującej W. M. do sprzedaży powódce działki nr (...) położonej w M.. Strona

pozwana odpowiada za tę szkodę z tytułu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej ww. adwokatów. Na dochodzoną kwotę złożyły się: 1.500 zł tytułem opłaty od pozwu, 2.400 zł zasądzonych kosztów procesu, 1.500 zł tytułem opłaty od apelacji i 1.200 zł zasądzonych kosztów procesu za druga instancję, poniesione w sprawie Sądu Rejonowego w K. sygn. akt VII C 304/10 (sygn. akt w drugiej instancji II Ca 810/11), 1.525 zł opłaty sądowej uiszczonej w sprawie Sądu Rejonowego w K. sygn. akt VII C 175/12, w której powódka zawarła ugodę ze spadkobiercami W. M., kwota 110.400 zł tytułem zapłaconej przez powódkę stosownie do tej ugody ceny zakupu działki ponad ustaloną umową przedwstępną kwotę 30.000 zł oraz 48.000 zł tytułem wartości utraconej powierzchni gruntu wobec nabycia ww. ugodą działki o powierzchni mniejszej o 364 m⁽⁽²⁾⁾ od powierzchni ustalonej umową przedwstępną.

Pozwane Towarzystwo (...) S.A. wносиło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Strona pozwana zarzucała, że powódka zlecając wniesienie pozwu w sprawie sygn. akt VII C 304/10 miała świadomość, że roszczenie jest przedawnione, przedawnienie to nie było następstwem zaniechań adwokatów A. M. (1) lub J. Z. (1). W sprawie sygn. akt VII C 175/12 powódka była reprezentowana przez innego pełnomocnika, a decyzja o zawarciu ugody była podjęta samodzielnie, zapewne bez uzgodnień w ww. adwokatami. W konsekwencji ani koszty postępowania w tej sprawie poniesione, ani kwoty mające stanowić szkodę związaną z treścią zawartej tam ugody, nie pozostają w adekwatnym związku przyczynowo-skutkowym z działaniami lub zaniechaniami adwokatów A. M. (1) i J. Z. (1).

Wyrokiem z dnia 19 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy w Kielcach zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 6.600 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 listopada 2014 r., oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 3.314,96 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, nie obciążając powódki nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Jako podstawę powyższego wyroku Sąd Okręgowy wskazał następujące fakty:

Aktem notarialnym z dnia 17 sierpnia 2005 r. powódka A. D. /obecnie K. /zawarła z W. M. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości na podstawie której sprzedający zobowiązał się do sprzedaży stanowiącej wedle wstępnego projektu podziału działkę numer (...) o powierzchni 1200 m² za uzgodnioną kwotę 30.000 zł. Strony uzgodniły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do 31 marca 2006 r. W dacie zawarcia umowy powódka uiściła tytułem zadatku kwotę 15.000 zł. W. M. w dacie zawarcia przedmiotowej umowy był właścicielem działki numer (...) o powierzchni 2,4 ha stanowiącej grunty orne, sady, łąki, pastwiska i lasy, która to nieruchomość w dacie zawarcia umowy nie mogła zostać podzielona z uwagi na brak planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego taki podział. W. M. w dniu 5 lipca 2005 r. wystąpił do Urzędu Gminy w M. o zatwierdzenie wstępnego projektu podziału działki numer (...). W miejscu położenia działki objętej umową przedwstępną brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwił wydzielenie działki rolnej o powierzchni mniejszej niż 3000 m². Z uwagi na brak opracowanego planu kolejnymi kolejnymi aneksami sporządzonym w formie aktu notarialnego z dnia 31 marca 2006 r. a następnie 4 stycznia 2007 r. strony określiły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do 31 grudnia 2007 r. W dniu 2 września 2006 r. powódka zawarła związek małżeński i przyjęła nazwisko (...). W dniu 30 maja 2006 r. powódka uiściła kolejne 15.000 zł dokonując zapłaty w całości uzgodnionej ceny sprzedaży nieruchomości.

Na podstawie zawartej umowy przedwstępnej oraz wstępnego projektu podziału nieruchomości w dniu 29 września 2005 r. powódka uzyskała decyzję o warunkach zabudowy działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) położonej w M.. W dniu 14 kwietnia 2006 r. uzyskała z kolei decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce numer (...). Po uzyskaniu wymaganych pozwoleń i decyzji powódka rozpoczęła budowę budynku mieszkalnego. W gminie trwały prace związane z opracowaniem planu zagospodarowania przestrzennego. Do tego czasu zatwierdzenie wstępnego projektu działki numer (...) i wydzielenie działki (...) nie było możliwe.

W dniu 12 lipca 2007 r. zmarł W. M. Po jego śmierci A. K. udała się do kancelarii adwokackiej (...) celem udzielenia mu pełnomocnictwa do podjęcia czynności zmierzających do przeniesienia na nią własności działki numer (...). W dniu 7 sierpnia 2007 r. udzieliła pełnomocnictwa adwokatowi A. M. (1) do wniesienia sprawy o stwierdzenie nabycia spadku po W. M., w której wniosek złożony został 14 sierpnia 2007 r. Postanowieniem z dnia 31 stycznia 2008 r. Sąd

Rejonowy wK.stwierdził nabycie spadku na podstawie ustawy po W. M. na rzecz rodzeństwa G. M., B. H., A. M. (2) i M. M. po ¼ części także co do gospodarstwa rolnego. Powódka udzieliła adwokatowi A. M. (1) także pełnomocnictwa do wniesienia sprawy o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w czerwcu 2008 r. i uiściła stosowną opłatę od pełnomocnictwa. Po uzyskaniu od powódki stosownego pełnomocnictwa pismami z dnia 7 maja 2008 r. pełnomocnik zwrócił się do ustalonych spadkobierców o zawarcie umowy przyrzeczonej i przeniesienia na rzecz powódki własności działki numer (...) z zagrożeniem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Pełnomocnik adwokat A. M. (1) odmówił powódce wniesienia sprawy do sądu o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli z uwagi na brak planu zagospodarowania przestrzennego i brak możliwości ostatecznego wydzielenia działki (...) nie chcąc narażać powódki na poniesienie kosztów związanych z wniesieniem sprawy z uwagi na oddalenie powództwa.

Powódka monitorowała w Urzędzie Gminy sprawę związaną z uchwaleniem takiego planu zagospodarowania przestrzennego, pozostawała w kontakcie telefonicznym z pełnomocnikiem, który ostatecznie skierował powódkę do adwokat J. Z. (1) z uwagi na podjęte leczenie. A. K. udzieliła pełnomocnictwa adwokat J. Z. (1) do reprezentowania ją w sprawie o przeniesienie na jej rzecz prawa własności działki 18 czerwca 2010 r., zaś pozew złożony został 13 lipca 2010 r.

Nowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa M. został wprowadzony uchwałą Rady Gminy M. z 18 marca 2010 r. i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) Nr(...)z dnia 14 czerwca 2010 r., i zaczął obowiązywać od 15 czerwca 2010r.

Do pozwu w sprawie VIIC 305/10 wniesionej przez adwokat J. Z. (2) nie została sporządzona ani dołączona mapa podziałowa działki (...), a jedynie wstępny projekt podziału działki (...). Powództwo w tej sprawie zostało oddalone z uwagi na skutecznie podniesiony zarzut przedawnienia roszczenia oraz brak zindywidualizowanego przedmiotu umowy –wydzielonej działki (...). W sprawie wniesionej przez adwokat J. Z. (1) powódka poniosła koszty opłaty sądowej od pozwu 1500 zł, opłaty od apelacji w kwocie 1500 zł, koszty procesu za I instancję 2400 zł, koszty procesu za II instancję 1200 zł.

Po przegraniu sprawy powódka w dniu 21 lutego 2012 r. samodzielnie złożyła pozew o nakazanie pozwanym złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na jej rzecz własności działki numer (...) w granicach określonych wstępnym projektem podziału działki nr (...). W sprawie tej reprezentował powódkę adwokat K. K., któremu A. K. udzieliła pełnomocnictwa przed pierwszą rozprawą w dniu 17 lipca 2012 r. Do sprawy w dalszym ciągu nie została złożona mapa obejmująca wydzieloną działkę (...). Strony po negocjacjach doszły do porozumienia, powódka przedłożyła sporządzoną mapę z projektem podziału nieruchomości ,która została zaewidencjonowana i przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 16 października 2012 r. i w dniu 6 listopada 2012 r. w sprawie VII C 175/12 strony zawarły ugodę mocą której pozwani w sprawie przenieśli na rzecz powódki A. K. własność nieruchomości oznaczonej numerem (...)o powierzchni 836 m² za uzgodnioną cenę 110.400 zł. Powódka wylicza, że w związku z tą sprawą poniosła jako szkodę: koszty w sprawie tj. połowę opłaty od pozwu 1525 zł, 110.400 zł tytułem dodatkowej oprócz uiszczonej już kwoty 30.000 zł jako ceny zakupu działki, 48.048 zł jako odszkodowanie za utraconą powierzchnię działki 364 zł /umowa przedwstępna opiewała na powierzchnię 1200 m² zaś ugodę zawarto co do powierzchni 836 m², stawka ze 1 m² wyniosła 132 zł /110400 zł : 836 m.kw i x 364 m.kw//.

Zarówno adwokat A. M. (1) jak i adwokat J. Z. (1) zawarli umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej adwokatów w pozwanym Towarzystwie (...).

Podstawę powyższych ustaleń stanowiły dokumenty oraz zeznania świadków A. M. (3), J. Z. (1) i zeznania powódki. Sad wskazał, że przedłożone dokumenty nie były kwestionowane, zaś zeznania świadków i powódki były zbieżne ze sobą i znalazły potwierdzenie w dokumentach.

W swych rozważaniach prawnych sąd I instancji wskazał jako podstawę odpowiedzialności strony pozwanej art. 8b ustawy z dnia 26 maja 1982 r. – Prawo o adwokaturze oraz przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 11 grudnia 2003 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej adwokatów. Wskazał sąd, że adwokat ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone przy świadczeniu pomocy prawnej, to jest przy wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 4 ust. 1 prawa o adwokaturze, przy czym odpowiedzialność ta dotyczy wyrządzenia szkody wskutek własnych zaniedbań i błędów adwokata, prowadzących do przegrania sprawy, której wynik byłby korzystny dla strony, gdyby pełnomocnik zachował należytą staranność, oceniona przy uwzględnieniu profesjonalnego charakteru jego działalności. Odpowiedzialność ubezpieczyciela jest uzależniona od odpowiedzialności adwokata. Powódka, zwracając się do adwokatów A. M. (1), a następnie J. Z. (1) o podjęcie czynności zmierzających do uzyskania przez nią tytułu własności działki objętej umową przedwstępną i udzielając im pełnomocnictw, zawarła z nimi umowę o świadczenie usług, do której, na podstawie odesłania zawartego w art. 750 k.c., stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. W konsekwencji podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej adwokatów stanowi art. 471 k.c.

Podstawę odpowiedzialności A. M. (1) miały, według twierdzeń powódki, stanowić zaniedbania polegające na niepodjęciu działań, które miały na celu wniesienie powództwa opartego na przepisie art. 64 k.c. o zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej w czasie, kiedy możliwym było jeszcze przerwaniu biegu przedawnienia. Zdaniem sądu I instancji adwokat ten nie dopuścił się takich zaniedbań. Adwokata ten po otrzymaniu pełnomocnictwa złożył wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po W. M., a następnie skierował do jego spadkobierców pisma wzywające do zawarcia umowy przyrzeczonej. Odmowa wniesienia powództwa o zobowiązanie do zawarcia umowy wynikała z faktu, że działka wymieniona w umowie przedwstępnej, oznaczona według projektu podziału numerem (...), fizycznie nie istniała, a jej wydzielenie nie było możliwe, gdyż nie został wówczas jeszcze uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego. Brak możliwości wydzielenia działki przesądzałby przegranie sprawy i narażałby powódkę na poniesienie kosztów związanych z przegraniem sprawy, na co adw. A. M. (1) nie chciał narażać powódki. Wyodrębnienie działki stało się możliwe najwcześniej po 15 czerwca 2010 r. Nawet gdyby spadkobiercy W. M. wyrazili zgodę na zawieszenie postępowania, to zostałoby ono umorzono po roku, a zatem jeszcze w 2009 roku. Brak zindywidualizowanego przedmiotu roszczenia uniemożliwiał przerwanie biegu przedawnienia przez wniesienie powództwa, czy też przez wezwanie do próby ugodowej. Sąd odwołał się też do zeznań zarówno świadka A. M. (1), jak też samej powódki, z których wynikało, że byli oni w stałym kontakcie telefonicznym, a uchwalenie planu miało determinować wniesienie powództwa. W konsekwencji bezzasadne były roszczenia związane z treścią ugody zawartej ze spadkobiercami W. M. i kosztami poniesionymi w sprawie VII C 175/12, gdyż niemożność wniesienia powództwa o zawarcie umowy przed upływem terminu przedawnienia roszczenia wynikała z przedłużającej się procedury uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego.

Zdaniem sądu I instancji wniesienie przez adw. J. Z. pozwu o zobowiązanie spadkobierców W. M. do złożenia oświadczenia woli było błędem, gdyż działka nr (...) nadal nie była wydzielona, pomimo że już obowiązywał plan zagospodarowania przestrzennego, a nadto roszczenie było już przedawnione. Podniesienie zarzutu przedawnienia doprowadziło do oddalenia powództwa. Z zeznań świadka J. Z. (1) wynikało, że nie kontrolowała ona tej kwestii, nie uświadomiła powódce faktu przedawnienia roszczenia i konsekwencji stąd wynikających. Sąd wskazał też, że zgodnie z art. 97 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami powódka mogła złożyć wniosek o dokonanie podziału nieruchomości jeszcze przed wniesieniem pozwu, o czym nie została przez pełnomocnika poinformowana, a co umożliwiłoby zindywidualizowanie przedmiotu roszczenia, pozostawałaby natomiast do oceny sądu skuteczność podniesionego zarzutu przedawnienia. Zatem koszty związane z przegraną sprawą sygn. VII C 304/10 stanowią szkodę powódki wynikającą z nieprofesjonalnego działania adwokata.

Jako podstawę orzeczenia o odsetkach sąd powołał art. 817 k.c., natomiast jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu art. 98 k.p.c., wyliczając jednak, że powódka wygrała sprawę w 4% i rozdzielając koszty proporcjonalnie do tego wyliczenia.

Wyrok powyższy w części oddalającej powództwo zaskarżyła powódka. Zaskarżonemu wyrokowi powódka zarzuciła

- naruszenie prawa materialnego, a to art. 95 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie skutkujące przyjęciem, że nieruchomość składająca się z działki nr (...) w M. nie mogła zostać podzielona z uwagi na brak planu zagospodarowania przestrzennego, podczas gdy niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego;

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż wyodrębnienie działki nr (...) stało się możliwe najwcześniej w dniu 15 czerwca 2010 r., tj. w dacie wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego, podczas gdy w dacie udzielenia przez powódkę pełnomocnictwa adw. A. M. (1) istniała taka możliwość, gdyż było to niezbędne do korzystania ze znajdującego się na nieruchomości budynku mieszkalnego oraz przez przyjęcie, że adw. A. M. (1) nie dopuścił się zaniedbań, wskutek których powódka poniosła szkodę w sytuacji, gdy miał on możliwość złożenia w imieniu powódki wniosku o wyodrębnienie działki (...) w oparciu o treść przepisu art. 95 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a następnie przerwania biegu przedawnienia przez wytoczenie powództwa przeciwko spadkobiercom W. M. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli wraz z wnioskiem o zawieszenie postępowania na mocy art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c.;

- naruszenia przepisów postępowania, a to art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia podstawy prawnej oraz przytoczenia przepisów prawa stanowiących podstawę przyjęcia, że nieruchomość nie mogła zostać podzielona z uwagi na brak planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego taki podział.

W konkluzji powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki, ponad kwotę zasądzoną zaskarżonym wyrokiem, kwoty 159.973 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 października 2013 r. oraz kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo i przekazania sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

W pierwszej kolejności zauważyć trzeba, że jakkolwiek w apelacji sformułowano zarzut określany jako „błąd w ustaleniach faktycznych”, to w istocie zarzut ten nie dotyczy żadnego z faktów przez sąd I instancji ustalonych i przyjętych jako podstawa rozstrzygnięcia, ale oceny, że w okolicznościach faktycznych przez sąd I instancji ustalonych nie istniała przewidziana prawem możliwość skutecznego wystąpienia o podział nieruchomości przed terminem przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, a w konsekwencji skutecznego wystąpienia z pozwem o zawarcie tej umowy i przerwanie biegu przedawnienia. Do sfery ustaleń faktycznych należy okoliczność, że pełnomocnik powódki we wskazanym terminie określonej czynności nie podjął. Ta kwestia jest bezsporna. Ocena, czy istniała prawnie skuteczna możliwość podjęcia takiej czynności, jest istotna dla przyjęcia, czy wykonując swe zobowiązanie wobec powódki dołożył on staranności wymaganej od profesjonalisty. Ocena ta nie należy do sfery ustaleń faktycznych, ale jest elementem oceny prawnej. W konsekwencji stwierdzić trzeba, że w rzeczywistości żadne z ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie zostało zakwestionowane. Trafnie przy tym sąd I instancji wskazuje, że fakty te wynikały wprost z niekwestionowanych przez strony dokumentów bądź też z zeznań świadków, które należało uznać za wiarygodne. W konsekwencji Sąd Apelacyjny akceptuje ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji i przyjmuje je za własne.

Nietrafnym jest też zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Przewidziany tym przepisem obowiązek wyjaśnienia w uzasadnieniu wyroku jego podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa dotyczy tych przepisów, które sąd

zastosował lub których zastosowanie rozważał i uznał, że nie znajdują one zastosowania, w szczególności wtedy, gdy strona powoływała określona podstawę prawną swych roszczeń, ale sąd uznał to powołanie za nietrafne. Obowiązek ten nie obejmuje natomiast wyjaśniania, dlaczego inne, niepowoływane przez stronę i nierozważane przez sąd przepisy nie znajdują zastosowania. Jeżeli istotnie przepisy przez sąd niewskazane jako podstawa prawna orzeczenia winny znaleźć zastosowanie i doprowadzić do innego rozstrzygnięcia, dochodzi do naruszenia prawa materialnego, a nie do naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Powódka w pozwie powoływała się na konkretne zaniechania adwokata A. M. (1), z którymi wiązała szkodę. W szczególności powódka wskazywała, że zaniechaniem tym było niewytoczenie powództwa w trybie art. 64 k.c. przed dniem 31 grudnia 2008 r., nie wiązała natomiast swego roszczenia z niewystąpieniem przez tego adwokata w jej imieniu z wnioskiem o podział nieruchomości i nie twierdziła, że kiedykolwiek udzielała mu pełnomocnictwa do złożenia takiego wniosku albo że otrzymała od niego błędną lub niepełną poradę prawną, nie odwoływała się też do przepisu art. 95 pkt 7 ustawy o gospodarce gruntami. W konsekwencji nie sposób zarzucić sądowi i instancji naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Podzielić też należy stanowisko strony pozwanej przedstawione w odpowiedzi na apelację, że skoro powódka wywodzi swe roszczenie z określonych zaniechań pełnomocnika, to wskazanie tych zaniechań stanowi element dokładnego określenia żądania, o którym mowa w art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c., a orzekanie o konsekwencjach innych zaniechań pełnomocnika, niż wskazane w pozwie, stanowiłoby niedozwolone wyrokowanie co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem. Jednakże nawet przyjęcie, wbrew temu stanowisku, że kwestia ta należy wyłącznie do sfery stosowania prawa materialnego przez sąd, który jest zatem zobowiązany do rozważenia wszelkich możliwych, także niewskazanych przez stronę działań, jakie mogłyby w określonych okolicznościach faktycznych podjąć pełnomocnik strony i do oceny, czy niepodjęcie takich działań, przez stronę niewskazywanych, nie stanowi okoliczności, za którą pełnomocnik ten ponosi odpowiedzialność, nie mogłoby doprowadzić do innego rozstrzygnięcia, niż przyjęte przez sąd I instancji. Dokładne określenie żądania pozwu, o jakim mowa w art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c., następuje także przez przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie, o czym mowa w art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. Zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Oznacza to, że ocena, czy niewystąpienie przez pełnomocnika powódki z wnioskiem o podział nieruchomości na podstawie art. 95 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiło jego zaniechanie, tylko wtedy mogłaby mieć miejsce, gdyby powódka powołała jako podstawę powództwa i wykazała w toku procesu fakty dające możliwość wystąpienia z takim wnioskiem do stosownego organu administracyjnego. Utrwaloną w orzecznictwie sądów administracyjnych jest wykładnia powołanego przepisu, iż powinien on być ściśle interpretowany i stosowany tylko w wypadkach wyraźnie w nim wskazanych, a zatem podział nieruchomości jest dopuszczalny tylko wtedy, gdy budynek, dla korzystania z którego konieczne jest wyodrębnienie działki, już istnieje. Wykładnia art. 95 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami musi uwzględniać definicję działki budowlanej zawartą w przepisie art. 4 pkt 3a tej ustawy, a zatem warunkiem koniecznym uznania działki za działkę budowlaną jest jej zabudowanie (tak Naczelny Sąd Administracyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 maja 2008 r. I OSK 725/07 oraz w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 października 2013 r. I OSK 1027/12). Tymczasem powódka ani w pozwie, ani w żadnym swym oświadczeniu składanym w toku procesu a nawet w apelacji nie podała, kiedy budynek na spornej działce wybudowała. W apelacji powódka stwierdza, że uczyniła to „w trakcie toczących się sporów sądowych” (k. 185), co jednoznacznie wskazuje, że przed rozpoczęciem tych sporów budynek nie był jeszcze wybudowany. W konsekwencji powódka odwołuje się w apelacji do faktu niepowołanego w toku procesu, nie precyzuje tego faktu w sposób umożliwiający ocenę, czy przed upływem przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej możliwym było wystąpienie o podział nieruchomości w oparciu o powoływany przepis, a nawet używa sformułowania wskazującego, że przepis ten nie mógł znaleźć zastosowania. Czyni to zarzut naruszenia art. 95 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami bezpodstawnym.

Z powyższych przyczyn apelacja, jako bezzasadna, podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądając od powódki, jako strony przegrywającej sprawę, na rzecz strony pozwanej kwotę odpowiadającą wynagrodzeniu pełnomocnika będącego adwokatem ustalonomu w stawce minimalnej określonej przez przepisy § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2

rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSA Regina Kurek SSA Andrzej Struzik SSA Hanna Nowicka de Poraj