

Sygn. akt I ACa 1368/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący : SSA Hanna Rojewska

Sędziowie : SA Lilla Mateuszczyk (spr .)

SA Joanna Walentkiewicz – Witkowska

Protokolant: stażysta Iga Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **C. D. i P. D.**

przeciwko **D. B.**

o zobowiązanie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kaliszu

z dnia 28 maja 2015 r. sygn. akt I C 1065/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od D. B. na rzecz C. D. i P. D. kwotę 6.642 (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa) złote brutto tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu w postępowaniu apelacyjnym przez adwokata M. W..**

Sygn. Akt I ACa 1368/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w Kaliszu, w sprawie z powództwa C. D. i P. D., przeciwko D. B., o ustalenie i zobowiązanie, nakazał pozwanej wykonanie umowy przedwstępnej sprzedaży, z dnia 9 listopada 2010 r., zawartej przed notariuszem E. D., poprzez złożenie oświadczenia następującej treści: „Ja D. B., córka Z. i H., sprzedaję P. D., synowi E. i M. i jego żonie C. D., córce C. i J., do wspólności majątkowej, zabudowaną nieruchomość o powierzchni 00.06.90ha, położoną w O. gmina N., za cenę 449.000.00 zł, która została zapłacona w całości”, tym samym uwzględniając w powyższym zakresie powództwo w całości. Powództwo w zakresie żądania o ustalenie zostało oddalone, natomiast kosztami postępowania obciążona została pozwana w całości.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne, a z których wynika, że w dniu 24 marca 2010 r. powodowie zawarli z pozwaną, przed notariuszem, umowę przedwstępną sprzedaży, na mocy której pozwana zobowiązała się sprzedać powodom zabudowaną działkę, za cenę 449.000.00 zł. Powodowie, w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, zapłacili pozwanej na poczet ceny nabycia nieruchomości kwotę 29.400 zł, co pozwana potwierdziła. Strony ustaliły, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 30 kwietnia 2010 r. Powodowie, w dniu zawarcia opisywanej umowy, uzyskali od pozwanej

posiadanie nieruchomości i od tego czasu faktycznie tam zamieszkują. W umówionym terminie umowa przyrzeczona nie została zawarta, w związku z czym, strony ponownie zawarły umowę przedwstępną sprzedaży, wskazując nowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej, do dnia 28 lutego 2011 r. W dniu zawarcia umowy przedwstępnej powodowie zapłacili pozwanej kwotę 249.000 zł na poczet ceny zakupu nieruchomości, zaś pozostałą kwotę zobowiązali się uiścić do dnia 10 listopada 2010 r., co zostało spełnione. W określonym terminie umowa przyrzeczona nie została zawarta.

Sąd Okręgowy, w oparciu o tak ustalony stan faktyczny, uznał powództwo za usprawiedliwione i uwzględnił je w części dotyczącej wykonania umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu powództwo było zasadne, bowiem strony zawarły umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego, która spełniała wymogi formalne określone w art. 158 k.c., zatem powodom, którzy wykonali swoje obowiązki w postaci zapłaty ceny nieruchomości, przysługiwało roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, na podstawie art. 390 § 2 k.c. Zgłoszone przez pozwaną zarzuty nie kwestionowały istnienia po stronie powodowej roszczenia z przytoczonego przepisu lecz sprowadzały się do dwóch kwestii, tj. braku należytego sprecyzowania żądania pozwu, w postaci szczegółowego wskazania treści oświadczenia woli, jakie pozwana powinna złożyć, a także przedawnienia roszczenia powodów, o zawarcie umowy przyrzeczonej. Odnośnie pierwszego zarzutu, Sąd Okręgowy ustalił, iż intencją powodów było uzyskanie orzeczenia sądowego nakazującego pozwanej złożenie oświadczenia woli zgodnego z treścią umowy przedwstępnej i skutkującego sprzedażą na ich rzecz własności nieruchomości opisanej w umowie przedwstępnej. W przypadku podniesionego zarzutu przedawnienia, Sąd Okręgowy z urzędu uznał, że ten zarzut jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego oraz stanowi nadużycie prawa (art. 5 k.c.) i upływu terminu przedawnienia nie uwzględnił.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyła strona pozwana, zaskarżając wyrok w części, tj. pkt I oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania i zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj. obrazę art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 187 § 1 pkt. 1 k.p.c. poprzez uwzględnienie żądania z pkt.2 powództwa w formie określonej z urzędu przez Sąd I instancji pomimo tego, iż nie zawarto w nim jakiegokolwiek treści oświadczenia woli pozwanej, w zakresie dotyczącym skutku w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, tj. orzekanie co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem powodów.
2. naruszenie przepisów postępowania, tj. obrazę art. 100 k.p.c. wobec zasądzenia od pozwanej całości kosztów postępowania, w sytuacji gdy żądania powodów zostały uwzględnione jedynie częściowo, tak więc koszty powinny być wzajemnie zniesione pomiędzy stronami.
3. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. obrazę art. 5 k.c. poprzez błędne przyjęcie przez Sąd I instancji, że okoliczności ustalone w toku postępowania nakazywały ocenę, iż zgłoszony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, stanowił przejaw nadużycia prawa wobec sprzeczności tego zarzutu z zasadami współżycia społecznego w sytuacji gdy w sprawie nie występowały okoliczności wyjątkowe, a przekroczenie terminu było znaczne (2 lata), powodowie mieli świadomość co do terminu przedawnienia, wskazywanego m.in. na pouczeniach zawartych w każdym akcie notarialnym. Ponadto powodowie dokonując nakładów na nieruchomość mieli świadomość, że nie stanowi ona ich własności, a postawa pozwanej wynikała z trudności finansowych, nie z jej złej woli.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny po przeanalizowaniu zebranego materiału dowodowego podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, które znajdują oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, prawidłowo ocenionym w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c.

W pierwszej kolejności ocenie poddany zostanie zarzut naruszenia przepisów postępowania, w postaci obrazy art. 321 § 1 k.p.c. Pozwana wskazała, że w pozwie nie zawarto jakiegokolwiek treści oświadczenia woli pozwanej, w zakresie dotyczącym skutku w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości. Sąd Apelacyjny nie uwzględnił tego zarzutu uznając, że oczekiwaniem strony powodowej było zawarcie umowy sprzedaży wykazanej nieruchomości. Pozwana, w toku procesu, nie kwestionowała zarówno zawarcia przedmiotowej umowy przedwstępnej, jak i niewykonania jej warunków, potwierdzając tym samym istnienie po stronie powodowej, roszczenia z art. 390 § 2 k.p.c. Strona powodowa, która na etapie wnoszenia pozwu nie była jeszcze reprezentowana przez pełnomocnika, faktycznie działała nieudolnie, odnośnie sprecyzowania żądania. Nie ulega jednak wątpliwości, że treścią żądania jest wypełnienie woli stron, określone w treści umowy przedwstępnej, a więc wykonanie tej umowy. Ustalona przez Sąd Okręgowy treść sentencji, nie wykracza poza żądanie sprzedania nieruchomości, a więc wykonania umowy przedwstępnej. Wynikający z art. 321 § 1 k.p.c. zakaz orzekania ponad żądanie pozwu, dla Sądu Okręgowego nie stanowił przeszkody w modyfikacji nieprecyzyjnie sformułowanego żądania powoda, ponieważ modyfikacja ta pozostawała w zgodzie z wolą obu stron wyrażoną w umowie przedwstępnej i nie wykraczała poza jej warunki (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2011 r., II CSK 414/07, niepubl.).

Skarżąca zarzuca również naruszenie prawa materialnego, w postaci obrazy art. 5 k.c. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu I Instancji, uznając podniesiony zarzut przedawnienia roszczenia za sprzeczny z zasadami współzycia społecznego i stanowiący nadużycie prawa. W niniejszej sprawie faktycznie nastąpił upływ terminu przedawnienia, który art. 390 § 3 k.c. określa na jeden rok. Do upływu tego terminu, swoim rażąco nieuczciwym zachowaniem przyczyniła się pozwana, zwodząc powodów ponawianymi obietnicami zawarcia umowy przyrzeczonej. Powodowie naiwnie zaufali pozwanej, że po zapłacie pełnej ceny sprzedaży, pozwana wykona swoje zobowiązanie i dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej. Niedoświadczenie życiowe powodów kontrastuje z postawą pozwanej, która przedstawiała siebie jako dewelopera, a zatem w obiektywnym rozumieniu, profesjonalistę. W szczególnej sprzeczności z zasadami współzycia społecznego pozostaje intencja pozwanej niewykonywającej ciężącego na niej zobowiązania, tj. kosztem majątku powodów, pozwana chce spłacić swoje aktualne długi. Oczywiście konsekwencją takiego zachowania pozwanej, jest zastosowanie normy art. 5 k.c. Wykonujący prawo, któremu dowiedziono, iż postępuje w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego (określanymi obecnie często jako zasady słuszności) jest traktowany tak, jakby już wyszedł poza treść swego prawa, a więc już go nie może dalej wykonywać. Sprowadza się to do sytuacji, że z powodu nagannego wykonywania prawa, prawo to przestaje istnieć, co usprawiedliwia odmówienie ochrony (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2011 r., I CSK 520/10, Lex nr 1129076).

Kolejnym zarzutem pozwanej, jest obraza art. 100 k.p.c. wyrażona poprzez jego niezastosowanie i zasądzenie od pozwanej całości kosztów postępowania. W ocenie pozwanej zastosowanie przez Sąd Okręgowy art. 98 k.p.c. było błędem, ponieważ powództwo nie zostało uwzględnione w całości. Sąd Apelacyjny uznał, że pomimo iż faktycznie opisane zostały dwa roszczenia, to jednak nie budzącym wątpliwości zamiarem powodów było zawarcie umowy sprzedaży, tj. zawarcie umowy przyrzeczonej umową przedwstępną i w tych granicach i w warunkach umowy przedwstępnej mieścił się wyrok Sądu Okręgowego. Przy tak rozumianym żądaniu pozwu, pozwana przegrała spór w całości.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację pozwanej.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

W konsekwencji oddalenia apelacji Sąd Apelacyjny orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., zasądzając od pozwanej kwotę 6.642 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w tym postępowaniu, stosownie do § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 in principio 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 (Dz.U.2013.461 j.t.).