

Sygn. akt I AGa 49/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Bogusław Suter
Sędziowie	:	SSA Magdalena Natalia Pankowiec SSA Beata Wojtasiak (spr.)
Protokolant	:	Łukasz Patejuk

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2018 r. w Białymstoku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, poprzednio (...)w O.**

przeciwko **W. M.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku **częściowego** Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 15 września 2017 r. sygn. akt V GC 49/17

zmienia zaskarżony wyrok i oddala powództwo.

B. M. N. B. W.

UZASADNIENIE

(...) w O. wniosła o zasądzenie od W. M. kwoty 234.312,98 zł z ustawowymi odsetkami. Podała, że strony zawarły cztery umowy na podstawie, których powódka przeniosła na rzecz pozwanego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową. Następnie umową z 26 listopada 2014 r. podwyższono cenę nieruchomości przewidzianą w każdej z tych umów o dodatkowe 49.200 zł, tj. łącznie 196.800 zł. Twierdziła, że ta zmiana ceny wynikała z uznania przez pozwanego nienależycie wykonanego zobowiązania. Pozostałą część dochodzonego pozwem roszczenia stanowiły żądania odsetkowe.

W. M. wniosł o oddalenie powództwa. Zaprzeczył jakoby formą rozliczenia za zbyte nieruchomości miało być przeniesienie na rzecz powódki prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wraz z prawem własności wybudowanych domów jednorodzinnych. Wyjaśnił, że do podwyższenia ceny nieruchomości doszło w związku z

wydłużeniem przez strony terminów płatności. Powódka zrzekła się prawa dochodzenia odsetek ustawowych za opóźnienie, w zamian za co otrzymała rekompensatę w wysokości po 49.200 zł za każdą umowę.

Wyrokiem częściowym z dnia 15 września 2017 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądził od W. M. na rzecz (...)w O. kwotę 196.800 zł z ustawowymi odsetkami od: 49.200 zł od 1 marca do 31 grudnia 2015 r., 49.200 zł od 16 kwietnia do 31 grudnia 2015 r., 49.200 zł od 31 lipca do 31 grudnia 2015 r., 49.200 zł od dnia 31 sierpnia do 31 grudnia 2015 r. - oraz odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r.

Sąd ten ustalił, że w dniu 30 września 2011 r. strony zawarły (w formie pisemnej) umowę przedwstępną zbycia prawa użytkowania wieczystego 36 działek za łączną kwotą 1.650.000 zł. I etap miał obejmować sprzedaż 24 działki o łącznej wartości 900.000 zł w terminie do 20 grudnia 2011 r., a II etap - 12 działek o wartości 750.000 zł w terminie do 15 września 2013 r. W § 2 ust. 2 pkt 6 umowy ustalono, że Spółdzielni przysługuje prawo wyboru pomiędzy: zapłatą części ceny, a uzyskaniem prawa użytkowania wieczystego pięciu działek powstałych z podziału geodezyjnego nieruchomości wraz z prawem własności pięciu budynków w zabudowie szeregowej o pow. po ok. 140-160 m². Wybór świadczenia nastąpić w drodze pisemnego oświadczenia.

Z dalszych ustaleń Sądu wynikało, że do umowy tej zawarto cztery aneksy, przy czym w aneksie nr (...) określono ustalone wcześniej ceny sprzedaży jako kwoty netto, zaś w aneksie nr (...) określono termin wykonania przez pozwanego świadczenia alternatywnego na 30 kwietnia 2014 r.

Nadto, w dniu 25 kwietnia 2012 r. strony zawarły notarialną umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu: działek oznaczonych numerami (...) położonych przy ul. (...) w O. za kwotę 1.107.000 zł. Wskazano w niej, że przed zawarciem umowy pozwany zapłacił 226.566 zł, zaś pozostała część uiszczeni: w sześciu równych ratach po 37.761 zł miesięcznie poczynając od 27 kwietnia 2012 r., a następnie 38.868 zł do 27 października 2012 r., 307.500 zł do dnia 30 listopada 2012 r. i 307.500 zł do dnia 31 sierpnia 2013 r.

W dniu 20 lutego 2013 r. strony zawarły umowę, którą przeniesiono na rzecz pozwanego prawo użytkowania wieczystego kolejnych działek numer(...) za kwotę 307.500 zł płatną do dnia 31 października 2013 r.

W dniu 18 kwietnia 2013 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę na podstawie, której spółdzielnia przeniosła na rzecz pozwanego prawo użytkowania wieczystego niezabudowanych działek oznaczonych numerami (...) za kwotę 307.500 zł, płatną w ratach: 57.500 zł do dnia 25 lipca 2013 r., druga 250.000 zł do dnia 31 sierpnia 2014 r.

W dniu 25 lutego 2014 r. zawarto umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działek numer(...) za kwotę 307.500 zł płatną w ratach: 57.500 zł do dnia 20 kwietnia 2014 r. i 250.000 zł do 31 sierpnia 2014 r. Zawarto w niej postanowienie, że kwota 250.000 zł może być rozliczona na warunkach umowy przedwstępnej z 30 września 2011 r.

Sąd Okręgowy uznał następnie, że kolejnym aneksem z dnia 26 listopada 2014 r. strony oświadczyły, że ich wolą jest zmiana umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu, oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, umowy przedwstępnej sprzedaży oraz umów przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w zakresie wysokości cen w ten sposób, że należności wynikające z aktów notarialnych z 25 kwietnia 2012 r., 20 lutego 2013 r., 18 kwietnia 2013 r. i 25 lutego 2013 r. zostaną podwyższone o kwoty po 49.200 zł (brutto), płatne w określonych terminach, które jednak nie zostały przez pozwanego uiszczone.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że istnieją podstawy do wydania wyroku częściowego co do dochodzonej pozewem kwoty 196.800 zł (4 x 49.200 zł), natomiast w pozostałym zakresie, tj. do żądania odsetkowego, rozstrzygnięcie będzie wymagało dalszego postępowania. Stwierdził, że żądanie pozwu znajduje oparcie w artykuale 535 k.c. oraz zostało wykazane stosownym dowodem w postaci aktu notarialnego z dnia 26 listopada 2014 r., w którym pozwany zobowiązał się do zapłaty ceny sprzedaży podwyższonej o 49.200 zł (brutto) dla każdej z czterech umów. Zaznaczył, że dla rozstrzygnięcia sprawy obojętne są natomiast motywy jakimi kierowały się strony składając oświadczenie o podwyższeniu cen zbycia prawa użytkowania wieczystego.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany, który zarzucił Sądowi I instancji naruszenie:

- art. 321 § 1 k.p.c. przez oparcie wyroku na podstawie faktycznej niepowołanej przez powoda, tj. zasądzenie ceny za zbycie nieruchomości, choć powód domagał się odszkodowania z tytułu utraconych korzyści w związku z nienależytym wykonaniem świadczenia;

- art. 233 § 1 k.p.c. przez poczynienie ustaleń sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym i błędne przyjęcie, że aneksem z 26 listopada 2014 r. strony dokonały podwyższenia ceny zbycia prawa użytkowania wieczystego, pomimo że z § 3 ust. 1 tego aneksu wynika, strony zobowiązały się jedynie do zawarcia w przyszłości aneksu w zakresie podwyższenia cen zbycia prawa do użytkowania wieczystego;

- art. 535 k.c. przez błędne uznanie, że jest on zobowiązany do zapłaty łącznej kwoty 196.800 zł z tytułu zapłaty ceny sprzedaży za prawa użytkowania wieczystego.

Wnosił o zmianę wyroku częściowego i oddalenie powództwa, albo jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny zaaprobował ustalenia faktyczne Sądu I instancji co do treści umów zawartych pomiędzy stronami, z zastrzeżeniem jednak tego, jakoby ostatni aneks z 26.11.2014 r. wiążąco podwyższył ustalone uprzednio w aktach notarialnych ceny sprzedaży. W efekcie Sąd Apelacyjny nie podzielił oceny, że żądanie powodów mogło być oparte o przepis art. 535 k.c., tym niemniej nie był słuszny zarzut pozwanego, że Sąd I instancji przywołując ten przepis działał ponad żądanie strony powodowej.

Granice rozpoznania sprawy wyznacza nie tylko samo żądanie (w rozpoznawanej sprawie - żądanie zasądzenia kwoty 196.800 zł tytułem odszkodowania), lecz także przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne uzasadniające to żądanie. Te okoliczności (uzasadnienie faktyczne żądania) powód może przedstawić w pozwie (art. 187 § 1 k.p.c.) lub później w toku postępowania (art. 193 k.p.c.), nie później jednak niż do zamknięcia rozprawy przed sądem pierwszej instancji.

W związku z tym zwrócić należy uwagę, że powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz m.in. kwoty 196.800 zł wraz z odsetkami, wskazując że roszczenie to ma charakter odszkodowawczy i jest związane z niewykonaniem przez pozwanego świadczenia przemiennego w postaci przeniesienia na nią prawa użytkowania wieczystego jednej z nieruchomości wraz z prawem własności w budynku mieszkalnym w zabudowie szeregowej. Jednak w uzasadnieniu pozwu, jak i na dalszym etapie postępowania przed Sądem I instancji, podnosiła również, że dochodzone pozwem roszczenie wiąże ona także z innymi zdarzeniami, w tym oświadczeniem woli wyrażonym przez pozwanego W. M. w akcie notarialnym z dnia 26 listopada 2014 r. o podwyższeniu o 49.200 zł należności wynikających z każdej z czterech umów przeniesienia własności praw użytkowania gruntu. Jako, że przedstawiane przez nią twierdzenia faktyczne i wnioski dowodowe, koncentrowały się wokół treści oświadczeń stron zawartych w § 3 aktu notarialnego z dnia 26 listopada 2014 r. umowy, zatem Sąd Okręgowy zobligowany był rozważyć wszystkie możliwe podstawy prawne dochodzonego pozwem roszczenia, a zatem nie tylko wprost wyrażone roszczenie odszkodowawcze, ale także przywoływane przez powódkę żądanie zapłaty podwyższonej ceny sprzedaży.

Z tych przyczyn nie można więc podzielić zarzutu skarżącego, że Sąd Okręgowy wykroczył poza żądanie pozwu rozważając zasadność żądania pozwu pod kątem roszczenia z art. 535 k.c. (o zapłatę ceny z umowy sprzedaży).

Zgodzić się natomiast należało ze skarżącym, że okoliczności faktyczne sprawy nie uzasadniały zasądzenia od niego na rzecz powódki dochodzonej pozwem kwoty 196.800 zł, jako rzekomo ustaloną przez strony ceny sprzedaży.

Wbrew ocenie dokonanej przez Sąd Okręgowy, za uwzględnieniem tego żądania nie przemawiała bynajmniej treść oświadczenia stron zawartego w § 3 aktu notarialnego z dnia 26 listopada 2014 r. Z oświadczenia tego bowiem jednoznacznie wynika, że choć wolą stron jest podwyższenie należności z czterech umów przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, tym niemniej strony zobowiązały się jedynie do złożenia oświadczenia w tym przedmiocie w terminie do 15 stycznia 2013 r. w drodze dalszych aneksów. Omawiana treść § 3 jest na tyle jednoznaczna, że nie powinna budzić większych wątpliwości interpretacyjnych. Poza sporem winno być zatem, że zapis ten nie zawierał zobowiązania pozwanego do zapłaty powódce ceny sprzedaży podwyższonej o 49.200 zł (brutto) dla każdej z czterech umów, ale jedynie zobowiązanie do zawarcia w przyszłości stosownych aneksów do tych umów w zakresie cen sprzedaży. Wobec tego niczym nieuzasadnione było przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że w okolicznościach niniejszej sprawy żądanie pozwu znajduje oparcie w przepisie art. 535 k.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, poczynione w sprawie ustalenia faktyczne, nie dawały również podstaw do zasądzenia dochodzonej pozwem kwoty tytułem naprawienia szkody wynikłej z niewykonania przez pozwanego zobowiązania świadczenia przemiennego, o który mowa w umowie przedwstępnej z dnia 30 września 2011 r. (przeniesienia w zamian za cenę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki wraz z prawem własności budynku).

W tym miejscu zaznaczyć należy, że już na etapie postępowania apelacyjnego, pełnomocnik powódki jednoznacznie stwierdził, iż podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczenia stanowi przepis art. 471 k.c. i wynikające z niego roszczenie odszkodowawcze z tytułu niewykonania umowy przez pozwanego. Wskazanie przez reprezentującego stronę profesjonalnego pełnomocnika przepisu prawa materialnego mającego stanowić podstawę prawną orzeczenia niewątpliwie ukierunkowuje sprawę i nie pozostaje bez wpływu na jej przebieg, gdyż w sposób pośredni określa także okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie. Zatem wskazanie przez zawodowego pełnomocnika podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, określiło również okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie, co oznacza, że na obecnym etapie postępowania koniecznym było przede wszystkim dokonanie oceny, jakie skutki wywoływała przywoływana, jako źródło roszczenia odszkodowawczego umowa przedwstępna, zawarta przez strony w dniu 30 września 2011 r.

Zauważyć zatem należy, że skoro umowa łącząca strony przybrała postać umowy przedwstępnej, a więc kwalifikowanej przez art. 389 k.c., to do jej wykonania należało zastosowanie miała regulacja przewidziana w art. 390 k.c. Zgodnie z tym przepisem stronie uprawnionej z umowy przedwstępnej przysługują dwa roszczenia na wypadek niewykonania umowy przez drugą jej stronę, a mianowicie: odszkodowawcze (art. 390 § 1 k.c.) i o zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.). W literaturze wyróżnia się o tzw. silniejszy i słabszy skutek umowy przedwstępnej, przy czym za pierwszym z nich kryje się uprawnienie żądania wykonania umowy przedwstępnej przez zawarcie umowy przyrzeczonej. Warunkiem możliwości domagania się realizacji tzw. skutku silniejszego umowy przedwstępnej, a więc dochodzenia jej zawarcia w drodze procesu cywilnego, jest zachowanie przez tę umowę wymogu dotyczącego jej zawarcia w takiej formie jaka jest wymagana dla ważności umowy przyrzeczonej.

Jako, że przedmiotem omawianej umowy było przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oraz prawa własności posadowionych na nich budynków, zatem do powstania tego prawa i do jego przenoszenia (zbywania) wymagane było zachowanie przez czynność prawną kreującą lub przenoszącą to prawo na inny podmiot formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.). Umowa, którą strony zawarły nie przybrała jednak formy aktu notarialnego, co wprawdzie nie powoduje, że jest ona nieważna, ale sprawia, że już od chwili jej zawarcia nie było możliwe domaganie się przymusowej jej realizacji. Zbędne są zatem wszelkie rozważania, co do tego, jakie okoliczności ostatecznie spowodowały, że strony nie zawarły umowy przyrzeczonej, albowiem od samego początku oświadczenia złożone w formie pisemnej, były pozbawione możliwości przymusowej realizacji. Skoro więc W. M., pomimo dokonania przez powódkę w dniu 4 marca 2014 r. wyboru świadczenia na przeniesienie prawa własności, odmówił zawarcia umowy o tej treści, to bez względu na przyczyny takiej decyzji, strona powodowa nie mogła domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej, albowiem strony nie dochowały wymogów co do formy umowy przedwstępnej kwalifikujących ją w kontekście możliwości przymusowego jej zawarcia.

W takiej zaś sytuacji powódce służyło jedynie roszczenie z art. 390 §1 k.c., tj. o zasądzenie odszkodowania za szkodę poniesioną w związku z brakiem zawarcia przyrzeczonej umowy. Powszechnie przyjmuje się, że zakres

obowiązku odszkodowawczego ograniczony jest do naprawienia szkody poniesionej przez to, że strona liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej, a zatem w granicach „ujemnego interesu umownego”. Rozmiar szkody podlegającej naprawieniu ustala się porównując stan majątkowy, jaki istniałby, gdyby uprawniony nie liczył na zawarcie umowy (nie podjął działań prowadzących do zawarcia umowy przyrzeczonej), ze stanem powstałym wskutek faktu, że zawarł umowę przedwstępną i oczekiwał zawarcia umowy przyrzeczonej. Takie odszkodowanie obejmuje więc takie straty jak: koszty zawarcia umowy, wydatki związane z własnym świadczeniem, zbędne nakłady podjęte w związku z własnym świadczeniem lub przyjęciem świadczenia drugiej strony, ilekroć przywrócenie stanu poprzedniego nie będzie możliwe, albo wynikną stąd koszty, ewentualnie inne składniki uszczerbku materialnego, wyrażające się w poniesieniu oznaczonych strat. Strona powodowa na poniesienie tego typu szkód jednak nie powoływała się.

Wyrównaniu w granicach tzw. ujemnego interesu umowy nie podlegają natomiast korzyści, które kontrahent by osiągnął, gdyby umowa doszła do skutku. Odszkodowanie to obejmuje straty wynikłe z niedojścia do skutku umowy między stronami, na które składają się koszty zawarcia umowy, wydatki związane z własnym świadczeniem, zbędne nakłady podjęte w związku z własnym świadczeniem, wyłączone są natomiast nieuzyskane korzyści w postaci tych, które odpowiadały uzyskanym w razie dojścia do skutku umowy i jej wykonania.

W świetle powyższego, nie można było zatem w zawartej przez strony w formie pisemnej umowie przedwstępnej, doszukiwać się źródła odpowiedzialności odszkodowawczej z racji niewykonania przez pozwanego obowiązków wynikających z zapisów o wyborze świadczenia przemienneego. Dotyczyły one bowiem przeniesienia własności nieruchomości, a zatem powinny być zawarte w formie aktu notarialnego. Nadto nie można pominąć i tego, że sporne zapisy § 2 pkt 2.9 umowy przedwstępnej nie zawierały przedmiotowo istotnych składników (essentialia negotii) przewidzianych dla przyszłej czynności prawnej. W dniu 30 września 2011 r. było to zresztą niemożliwe do osiągnięcia, albowiem w tej dacie nie doszło jeszcze do podziału nieruchomości na poszczególne działki, ani nie istniały nieruchomości budynkowe, które miały być przedmiotem obrotu.

Z wyżej wskazanych przyczyn, Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że postanowienia zawarte w umowie przedwstępnej z dnia 30 września 2013 r. nie mogły stanowić źródła dochodzenia przez powódkę roszczeń, o których mowa w pozwie.

Źródłem tego roszczenia nie mogły być także późniejsze umowy i to pomimo zachowania w nich formy notarialnej. Jedynie bowiem w jednej z nich, a mianowicie w umowie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego z dnia 25 lutego 2014 r. (akt notarialny Rep. A nr (...)) został zawarty zapis dopuszczający możliwość rozliczenia części ceny sprzedaży (kwoty 250.000 zł) w drodze przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z wybudowanym na niej budynkiem mieszkalnym. Przedstawione przez strony dowody jednak nie wskazują, że powódka z takiego uprawnienia skorzystała. Wprawdzie do akt sprawy dołączone zostało oświadczenie z 4 marca 2014 r. o skorzystaniu przez nią z prawa wyboru, tym niemniej w treści tego pisma strona powodowa wyraźnie powołała się na postanowienia (§2 pkt 2.9) umowy przedwstępnej z dnia 30 września 2011 r., które – o czym była już mowa wyżej – nie mogły być źródłem świadczenia przemienneego. W piśmie tym powódka nie nawiązała natomiast w żaden sposób do treści aktu notarialnego z dnia 25 lutego 2014 r., ani do kwoty 250.000 zł określonej w tym akcie jako równoważnik ewentualnej wartości nieruchomości.

Jak słusznie zwrócił nadto uwagę pozwany, również treść aktu notarialnego z 26 listopada 2014 r., wskazuje że powódka ostatecznie wybrała jednak formę pieniężnego rozliczenia wszystkich transakcji. W aneksie tym strony obok zapisów ustalających nowe zasady spłaty zobowiązań wynikających z zawartych przez nie transakcji, zawarły również i postanowienia dotyczące sposobu rozliczenia umowy z dnia 25 lutego 2014 r. ustalając, że wynikająca z niej należność w kwocie 250.000 zł zostanie zapłacona przez pozwanego w terminie do 30 kwietnia 2015 r. (§ 2 pkt 2). O tym, że strona powodowa ostatecznie wybrała zapłatę, a nie przeniesienie własności, świadczy również złożenie przez nią w omawianym akcie notarialnym oświadczenia o zrzeczeniu się odsetek z tytułu opóźnienia w zapłacie przez pozwanego ceny zakupu praw użytkowania nieruchomości (§ 2 pkt 4).

W efekcie – wbrew stanowisku strony powodowej – niemożliwe było przyjęcie, by obowiązek zapłaty dochodzonej pozwem kwoty wynikać miał z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 30 września 2011 r., czy też z zawartych w późniejszych terminach aktów notarialnych. Żaden z tych dokumentów nie mógł bowiem stanowić źródła roszczeń odszkodowawczych w dochodzonej pozwem wysokości.

Z tych też względów, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok częściowy w ten sposób, że oddalił powództwo (art. 386 §1 k.p.c.).

B. M. N. B. W.