

Sygn. akt I ACa 182/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik (spr.)
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg SSA Paweł Rygiel
Protokolant:	st. sekr. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2020 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa S. M.

przeciwko I. M.

o ustalenie stosunku prawnego

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 20 grudnia 2018 r. sygn. akt I C 2793/17

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Sławomir Jamróg SSA Józef Wąsik SSA Paweł Rygiel

Sygn. akt I A Ca 182/19

UZASADNIENIE

Powód S. M. wniósł o ustalenie na podstawie art 189 k.p.c. stosunku prawnego z pozwaną I. M., iż został spełniony warunek w postaci znalezienia kupca nieruchomości w miejscowości M. (...) oraz ustalenia kwoty sprzedaży nieruchomości za sumę 700 000 zł. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż strony postępowania dokonały pomiędzy sobą podziału majątku, w wyniku którego nieruchomość położona w M. (...) przypadła na wyłączną własność pozwanej, jednakże po tym fakcie, w dniu 18 marca 2011 r. zawarł on z pozwaną porozumienie, mocą którego

zobowiązali się dokonać wspólnie sprzedaży tej nieruchomości i pozwana zobowiązała się do wypłacenia mu kwoty 50% uzyskanej ceny.

Nadto powód podniósł, iż esencją tego porozumienia była wspólna inicjatywa w kierunku dokonania sprzedaży nieruchomości i tego, że pozwana miała mu przekazać z tego tytułu 50% uzyskanej sumy. Powód wskazał, że po zawarciu przedmiotowego porozumienia pozwana dwukrotnie wystąpiła przeciwko niemu na drogę sądową o zapłatę kwot z tytułu opłat określonych w punkcie 4 porozumienia (gaz, światło, woda i inne). Nadto powód wskazał, że w związku z działaniami pozwanej wezwał pozwaną do zajęcia stanowiska w przedmiocie sprzedaży domu, a następnie dwukrotnie do podjęcia działań mających na celu współpracę z nim w celu sprzedaży nieruchomości informując pozwaną przy tym, że znalazł osobę nabywcy. Powód wskazał, że pozwana nie podejmuje żadnych rozmów mających na celu sprzedaż domu, czym uniemożliwia spełnienie warunku dotyczącego jego sprzedaży; powołał się przy tym na treść przepisu art. 93 k.c. Interes prawny w wytoczeniu powództwa powód uzasadnił koniecznością ustalenia stosunku prawnego z uwagi na to, że będzie to rodziło po jego stronie dalsze uprawnienia w postaci możliwości zażądania od pozwanej połowy wartości uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości. Jednocześnie powód wskazał, że przy brzmieniu porozumienia nie może być mowy o wytoczeniu od razu powództwa o zapłatę, bowiem w pierwszej kolejności koniecznym jest ustalenie ziszczenia się warunku w postaci znalezienia nabywcy, a w drugiej kolejności ustalenia pomiędzy stronami i nabywcą ceny nieruchomości.

Pozwana I. M. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana podniosła, iż strony w dniu 1 grudnia 2010 r. w sprawie o podział majątku zawarły ugodę, mocą której nieruchomość została przyznana na jej wyłączną własność, bez obowiązku żadnych dopłat na rzecz powoda, w związku z czym zapadło prawomocne postanowienie o umorzeniu postępowania, a powód wytaczając niniejsze powództwo zmierza w istocie do wzruszenia prawomocnego orzeczenia sądowego. Nadto pozwana podniosła, iż powód wnosząc pozew nie wykazał, by miał w tym interes prawny, brak jest bowiem podstaw do domagania się ustalenia, że został spełniony warunek, czyli zaistniał fakt, ponieważ zaistnienie warunku jest faktem, nie zaś ustaleniem stosunku prawnego na podstawie i w trybie art. 189 k.p.c., jeżeli zaś powód uważa, że przysługuje mu w stosunku do niej roszczenie o spełnienie świadczenia pieniężnego w wysokości określonej na podstawie porozumienia z marca 2011 r., to powinien wystąpić z roszczeniem o zasądzenie świadczenia pieniężnego.

W piśmie procesowym złożonym na rozprawie w dniu 24 maja 2018 r. (k. 104) powód sprecyzował powództwo w ten sposób, że wniósł o ustalenie pomiędzy stronami stosunku prawnego w postaci istnienia zobowiązania I. M. do sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości M. (...) i dokonania rozliczenia się z nim w wysokości 50% wartości uzyskanej z tej sprzedaży kwoty pieniężnej.

W piśmie procesowym z dnia 5 czerwca 2018 r. pozwana wniosła o oddalenie tak sprecyzowanego powództwa podnosząc, że porozumienie z dnia 18 marca 2011r. jest nieważne w zakresie dotyczącym jej zobowiązania do sprzedaży nieruchomości, bowiem zobowiązanie do sprzedaży nieruchomości musi mieć pod rygorem nieważności formę aktu notarialnego. Nadto pozwana zaprzeczyła, że zgodnym zamiarem oraz celem stron porozumienia było sprzedanie nieruchomości i podzielenie się kwota uzyskaną ze sprzedaży, a porozumienie zawarte zostało w celu określenia sposobu korzystania przez powoda z nieruchomości po rozwodzie stron i po zawarciu ugody w sprawie podziału majątku wspólnego. Nadto pozwana podniosła, iż przedmiotowe porozumienie zostało przez nią wypowiedziane, co doprowadziło do jego wygaśnięcia, w następstwie zaś wygaśnięcia porozumienia Sąd Rejonowy w S. orzekł eksmisję powoda z nieruchomości i w lipcu 2016 r. powód opuścił jej nieruchomość.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Kielcach oddalił powództwo zasądzając od powoda na rzecz pozwanej koszty zastępstwa prawnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Przed Sądem Rejonowym w S.w sprawie (...) pomiędzy S. M. i I. M. toczyło się postępowanie o podział majątku wspólnego. W dniu 1 grudnia 2010 r. S. M. i I. M. zawarli w tej sprawie ugodę o treści:

„1. w drodze podziału majątku dorobkowego I. M. i S. M., na który składają się: nieruchomości zabudowana, położona w M., oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), samochód osobowy A. (...), rok produkcji 2001, o numerze rejestracyjnym (...), bagażnik samochodowy T., zabudowa kuchni, składająca się z szafek stojących i wiszących, lodówka i zamrażarka firmy (...), płyta ceramiczna S., piekarnik S., okap S., kuchenka mikrofalowa S., stół owalny, sześć krzeseł ze skórzanymi siedziskami, zestaw mebli w garderobie, agregat K., odkurzacz K., kosiarka do trawy (...) z przyczepą i kultywatorem do trawnika, kosa spalinowa S.;

- przyznać na wyłączną własność wnioskodawczyni I. M. córki J. i L. nieruchomości położoną w M. oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) zabudowę kuchni, składającą się z szafek stojących i wiszących, lodówkę i zamrażarkę firmy (...), płytę ceramiczną S., piekarnik S., okap S., kuchenkę mikrofalową S., stół owalny, sześć krzeseł ze skórzanymi siedziskami, zestaw mebli w garderobie, ez obowiązku żadnych dopłat;

- na wyłączną własność ucznia S. M. syna M. i T. przyznać samochód osobowy A. (...), rok produkcji 2001, o numerze rejestracyjnym (...), bagażnik samochodowy T., agregat K., odkurzacz K., kosiarkę do trawy (...) z przyczepą i kultywatorem do trawnika, kosę spalinową S., bez obowiązku żadnych dopłat;

2. stający oświadczają, że wymienione wyżej składniki majątkowe wyczerpują ich majątek dorobkowy, którego wartość wyraża się kwotą 2.000.000 zł oraz że mające przyspaść im składniki znajdują się w ich posiadaniu oraz wnoszą o pozostawienie kosztów przez nich poniesionych bez rozliczenia”.

W związku z zawarciem ugody Sąd Rejonowy w S. prawomocnym postanowieniem z dnia 1 grudnia 2010 r. umorzył postępowanie w sprawie o podział majątku.

W dniu 18 marca 2011 r. strony podpisały umowę (zatytułowaną „Porozumienie”). W punkcie 1 umowy I. M. oświadczyła, że zobowiązuje się, a S. M. wyraził na to zgodę, że otrzyma od I. M. 50% sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości w M. (...) w terminie 14 dni od zapłacenia przez nabywcę ceny sprzedaży nieruchomości. Punkty 2 i 3 umowy stanowiły, iż w związku z koniecznością przeprowadzenia szeregu prac przygotowujących nieruchomości do sprzedaży, S. M. zobowiązuje się do wszelkich pomocy w przeprowadzeniu tych prac, zleconych przez I. M. K. B., A. M. i A. P. i zobowiązuje się nie utrudniać tym osobom prac zleconych, a w ramach możliwości zobowiązał się także sam wykonać szereg prac i utrzymywać nieruchomości w dobrej kondycji.

W punkcie 4 umowy I. M. wyraziła zgodę na pozostawianie nieruchomości przez S. M. do czasu jej sprzedaży, zaś S. M. zobowiązał się do pokrywania 50% kosztów utrzymania nieruchomości przez cały okres zamieszkiwania, a w przypadku, gdyby I. M. opuściła nieruchomości, do pokrywania całości kosztów do czasu użytkowania nieruchomości. W punkcie 6 umowy jej strony postanowiły, że I. M. zastrzega sobie możliwość spłaty części nieruchomości w wysokości wcześniej umówionej w wysokości 650 000 zł lub 500 000 zł i lokal mieszkalny wartości 140 000 zł, to S. M. przyjmie sumę wymienioną lub sumę i lokal mieszkalny i zobowiązuje się w terminie 30 dni od otrzymania sumy opuścić nieruchomości wraz ze wszystkimi swoimi rzeczami. W punkcie 7 umowy S. M. zobowiązał się do opuszczenia nieruchomości w terminie 30 dni od otrzymania kwoty określonej w punkcie 1 umowy. W punktach 8 i 9 umowy strony postanowiły, że S. M. będzie współpracować z agencją nieruchomości przy sprzedaży nieruchomości oraz będzie we własnym zakresie szukał nabywcy na nieruchomości.

Po zawarciu przedmiotowego porozumienia powód zamieszkiwał na przedmiotowej nieruchomości, natomiast pozwana wyprowadziła się z niej. Powód podejmował czynności zmierzające do znalezienia nabywcy nieruchomości, w tym za pośrednictwem biura sprzedaży nieruchomości oraz wśród znajomych.

Do pewnego czasu powód, zgodnie z zawartą umową, regulował należności związane z korzystaniem z nieruchomości, następnie zaś należności te były od niego dochodzone przez I. M. w drodze postępowań sądowych. Powód wyprowadził się z nieruchomości w 2016 r. uwagi na prawomocne orzeczenie nakazujące mu opuszczenie nieruchomości; podstawą

nakazania S. M. opuszczenie nieruchomości stało się ustalenie, iż I. M. wypowiedziała mu umowę z dnia 18 marca 2011 r. co do możliwości korzystania z nieruchomości.

dowód: - protokół rozprawy z dnia 1 grudnia 2010 r. w sprawie (...) Sądu Rejonowego w S. k. 71 – 72, porozumienie z dnia 18 marca 2011 r. k. 16 – 17, wyrok Sądu Rejonowego w S.z dnia 29 kwietnia 2015 r. wraz z uzasadnieniem k. 138, k. 143 – 152 akt (...) Sądu Rejonowego w S., wyrok Sądu Okręgowego w K.z dnia 25 listopada 2015 r. wraz z uzasadnieniem k. 191, k. 194 – 196 akt(...) Sądu Rejonowego w S., wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w S.z dnia 29 kwietnia 2015 r. k. 108, wyrok Sądu Rejonowego wS. z dnia 13 stycznia 2016 r. wraz z uzasadnieniem k. 109 – 112, wyrok Sądu Okręgowego w K.z dnia 14 lipca 2016 r. wraz z uzasadnieniem k. 113 – 116, zeznania świadka I. P. protokół rozprawy z dnia 24 maja 2018 r. od 00:09:46 do 00:18:44, zeznania powoda k. 146 – częściowo.

Pismem z dnia 17 sierpnia 2016 r. powód zwrócił się do pozwanej o podjęcie współdziałania w zakresie przygotowania nieruchomości do sprzedaży oraz poszukiwania jej potencjalnego nabywcy, a więc finalizacji porozumienia z dnia 1 marca 2011 r.; wezwał pozwaną do wskazania w terminie 7 dni, jakie podjęła działania w celu realizacji porozumienia. Z tożsamym pismem powód zwrócił się również do pełnomocnika pozwanej.

Pismem z dnia 13 lutego 2017 r. powód ponownie wezwał pozwaną do współdziałania z nim w zakresie sprzedaży nieruchomości i poszukiwania potencjalnego nabywcy wskazując, że za cenę 980 000 zł nieruchomość nie znalazła nabywców, natomiast znalazła się osoba oferująca cenę 750 000 zł.

Pismem z dnia 30 lipca 2017 r. powód po raz kolejny wezwał pozwaną do zajęcia w terminie 7 dni stanowiska w sprawie zawartej umowy informując pozwaną, że znalazł osobę zainteresowaną nabyciem nieruchomości oraz sporządził operat szacunkowy, który pozwolił na ustalenie wartości nieruchomości.

dowód: pismo powoda z dnia 17 sierpnia 2016 r. k. 33 – 34, pismo powoda z dnia 26 sierpnia 2016 r. k. 41 – 42, pismo powoda z dnia 13 lutego 2017 r. k. 50 – 51, pismo powoda z dnia 30 lipca 2017 r. k. 47 – 48.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci dowodów z dokumentów, które nie były kwestionowane przez strony w toku niniejszego postępowania. Nadto Sąd poczynił ustalenia faktyczne w oparciu o zeznania świadka I. P. oraz w oparciu o dowód z przesłuchania stron, ograniczony do przesłuchania powoda (a to zgodnie z wnioskiem pełnomocnika pozwanej – k. 145 - 146).

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo S. M. przeciwko I. M. o ustalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd poczynił następujące rozważania prawne:

Zgodnie z treścią art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przepis ten przewiduje formę ochrony opartą na materialnoprawnej przesłance w postaci interesu prawnego. Pojęciem tym zarówno w orzecznictwie jak i piśmiennictwie prawniczym obejmuje się obiektywnie istniejący interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych, w sytuacji, gdy istnieje niepewność tego prawa lub stosunku zarówno z przyczyn faktycznych jak i prawnych, które mogą być wynikiem kwestionowania bądź naruszenia prawa lub stosunku prawnego.

Powództwo o ustalenie z reguły ma charakter prewencyjny, który wynika z istoty interesu prawnego w żądaniu samodzielnego ustalenia prawa lub stosunku prawnego. Interes ten z reguły odpada, gdy prawo powoda zostało już naruszone i istnieje możliwość dochodzenia świadczenia wynikającego z naruszenia. Zauważyć jednak należy, iż powództwo to nie ma jednak wyłącznie charakteru prewencyjnego, gdyż nie wiąże interesu powoda z zagrożeniem jego sfery prawnej przez pozwanego, dlatego też powód ma interes prawny w ustaleniu także wtedy, gdy w związku z zachowaniem się pozwanego uzasadnione jest ustalenie stosunku prawnego lub prawa w celu usunięcia niepewności co do określonego stosunku prawnego lub prawa.

W sprawie o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa sąd zobligowany jest do zbadania, czy w ogóle istnieje interes prawny, rozumiany jako przesłanka skuteczności powództwa, a dopiero w drugiej fazie

do zbadania, czy twierdzenia powoda są prawdziwe. Pojęcie interesu prawnego powinno być interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia należytej ochrony prawnej (por. wyrok SN z 1 kwietnia 2004 r., II CK 125/03, niepubl.). Dlatego przyjmuje się w orzecznictwie, że uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego należy pojmować elastycznie, z uwzględnieniem celowości jego wykładni, konkretnych okoliczności danej sprawy i od tego, czy w drodze innego powództwa (powództwa o świadczenie) strona może uzyskać pełną ochronę (tak wyrok SN z 27 stycznia 2004 r., II CK 387/02, niepubl.).

Interes prawny jest to interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych (por. T. Rowiński: Interes prawny w procesie cywilnym i w postępowaniu nieprocesowym, s. 22, por. także E. Budna: Glosa do uchwały SN z 19 kwietnia 1988 r., III CZP 26/88, OSP 1991, nr 1, s. 9 i n. oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 15 kwietnia 1999 r., I ACa 1046/98, OSA 1999, nr 11–12, poz. 49), a w przypadku ustalania praw czy stosunków prawnych występuje z reguły (ale nie tylko) wówczas, gdy istnieje niepewność tego prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Niepewność może wynikać z wielu przyczyn. Może być wynikiem zarówno spodziewanego kwestionowania prawa, np. co do istnienia własności nieruchomości, gdy zaginęły dokumenty stwierdzające jej nabycie (por. orz. SN z 9 sierpnia 1960 r., 1 CR 642/59, OSPiKA 1961, nr 7–8, s. 206) lub kwestionowania istnienia stosunku prawnego, np. umowy dzierżawy. Podkreślić należy, iż pojęcie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest szczególnym rodzajem klauzuli generalnej i powinno być interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądu w celu zapewnienia ochrony prawnej w postaci ustalenia stosunku prawnego lub prawa w sensie pozytywnym lub negatywnym, jeżeli w konkretnym wypadku taka forma działalności jurysdykcyjnej, polegająca na czystej deklaracji sytuacji prawnej będącej przedmiotem ustalenia ze skutkiem wiążącym dla strony, jest wymagana rzeczywistą potrzebą jej udzielenia, a to z uwagi i na treść art. 45 Konstytucji RP, i na standardy międzynarodowe określone w art. 14 Międzynarodowego Paktu Praw Obywatelskich i Politycznych, ratyfikowanego przez Polskę (por.: uchwała SN z dnia 17 grudnia 1993 r., III CZP 171/93, OSN 1994/7 – 8/149; uzasadnienie wyroku SN z dnia 2 lutego 2006 r., II CK 395/05, Lex nr 192028). Interes ten występuje więc wówczas, gdy istnieje obiektywna niepewność stanu prawnego lub prawa i należy go rozumieć jako potrzebę wprowadzenia jasności co do konkretnego stosunku prawnego lub prawa.

Istnienie tego interesu jest kwestionowane w orzecznictwie w tych sytuacjach, w których występuje równocześnie także inna forma ochrony praw powoda. Interes prawny istnieje wówczas, gdy zachodzi stan niepewności co do istnienia stosunku prawnego lub prawa, a wynik postępowania doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości w tym zakresie i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Dlatego powszechnie panuje zapatrywanie (zob. Jędrzejewska Maria, Ereciński Tadeusz, Gudowski Jacek, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze. Część druga, Postępowanie zabezpieczające. Tom 1-3. Warszawa 2006 Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis), że możliwość wytoczenia powództwa o zasądzenie wyklucza po stronie powoda istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie naruszonego prawa lub stosunku prawnego (por. orz. SN z 13 kwietnia 1965 r., II CR 266/64, OSPiKA 1966, nr 6–8, poz. 166 z aprobowaną glosą J. Klimkowicza oraz literaturą i orzecznictwem tam powołaną; orz. SN z 18 grudnia 1968 r., I PR 290/68, Biul. SN 1969, nr 6, poz. 101, a także orz. SN z 5 lipca 1995 r., I PZP 56/94, OSNAPiUS 1995, nr 24, poz. 299).

Brzmienie art. 189 k.p.c. wyklucza natomiast możliwość ustalenia faktu bądź stanu faktycznego, dopuszczalne jest natomiast żądanie ustalenia faktu mającego charakter prawotwórczy, jeżeli w istocie zmierza się do ustalenia prawa lub stosunku prawnego. Istota stosunku prawnego stanowi przedmiot licznych wypowiedzi, które ujawniają różnice poglądów (zob. Z. Ziemiński, O metodzie analizowania stosunku prawnego, PiP 1967, z. 2, s. 193 i n.). Według A. Woltera (Prawo cywilne zarys części ogólnej, Warszawa 1979, s. 109), stosunkiem prawnym jest taki stosunek między ludźmi lub jednostkami organizacyjnymi, uznanymi przez normę prawną za podmioty prawa, w którym podmioty te mają wynikające z dyspozycji normy prawnej uprawnienia i obowiązki, realizacja zaś tych uprawnień i obowiązków zagwarantowana jest przymusem państwowym. Pojęcie stosunku prawnego w doktrynie przybliżają E. Nowińska, M. du Vall (Powództwo o ustalenie w sprawach z zakresu własności przemysłowej - artykuł dyskusyjny..., s. 337 i n.), stwierdzając, że chodzi o wyróżnione przez normy prawne zachowanie lub kompetencje podmiotu uprawnionego,

któremu podporządkowane są określone obowiązki innego podmiotu. Stosunek prawny może wynikać zarówno z umowy, jak i z czynu niedozwolonego. W odniesieniu do pojęcia prawa z art. 189 k.p.c. chodzi o prawo podmiotowe, unormowane w prawie przedmiotowym. Niewątpliwie jest, że żądanie pozwu ustalenia stosunku prawnego (art. 189 k.p.c.) powinno dokładnie określać ten stosunek, zarówno pod względem przedmiotowym, jak i podmiotowym (wyrok SN z dnia 22 września 1999 r., I PKN 263/99, OSNAPiUS 2001, nr 12, poz. 36).

Jak wynika z treści powołanego wyżej przepisu zasadniczą przesłanką powództwa o ustalenie jest interes prawny powoda w tymże ustaleniu. W ostatecznie sprecyzowanej wersji powództwa powód domagał się w niniejszej sprawie ustalenia, że pomiędzy stronami istnieje stosunek prawny w postaci istnienia zobowiązania I. M. do sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości M. (...) i dokonania rozliczenia się z powodem w wysokości 50% wartości uzyskanej z tej sprzedaży kwoty pieniężnej.

Przy tak sprecyzowanym powództwie i przy wskazanym wyżej rozumieniu interesu prawnego, zdaniem Sądu nie ulega wątpliwości, że powód nie ma interesu prawnego w ustaleniu w zakresie, iż pozwana ma rozliczyć się z nim połową kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, to jest wypłacić mu połowę tej kwoty, albowiem w razie sprzedaży przez pozwaną nieruchomości powodowi przysługiwałoby roszczenie o świadczenie (zapłatę określonej sumy pieniężnej). Z tego też powodu powództwo w części, w jakiej powód domagał się ustalenia, że pozwana ma obowiązek rozliczenia się z nim kwotą odpowiadającą 50% kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości nie zasługiwało na uwzględnienie.

Co do żądania zaś powoda ustalenia, że pomiędzy stronami istnieje stosunek prawny w postaci istnienia zobowiązania I. M. do sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości M. (...) stwierdzić należy, iż przy szerokim rozumieniu tego pojęcia, powód co do zasady ma interes prawny w ustaleniu tej okoliczności. Powyższe nie oznacza jednakże, że w tym zakresie powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Stosownie bowiem do treści przepisu art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. § 2 art. 65 k.c. stanowi, iż w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów SN z 29 czerwca 1995 r. (III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168), wykładnia oświadczeń woli polega na ustaleniu ich znaczenia, czyli sensu, ma ona na celu ustalenie właściwej treści regulacji zawartej w oświadczeniu woli. Wyrażone w przepisie art. 65 k.c. reguły interpretacyjne grupują się wokół dwóch respektowanych przez prawo cywilne wartości; są nimi z jednej strony wola (intencja) osoby dokonującej czynności prawnej, z drugiej natomiast zaufanie, jakie budzi złożone oświadczenie woli u innych osób. Odpowiednio do tych wartości w doktrynie wyróżnia się subiektywną metodę wykładni zorientowaną na wolę osoby składającej oświadczenie woli oraz metodę obiektywną (normatywną) akceptującą punkt widzenia adresata. Możliwa jest również kombinowana metoda wykładni, uwzględniająca obie wspomniane wartości. Na tle art. 65 k.c. należy więc przyjąć kombinowaną metodę wykładni, opartą na kryterium subiektywnym i obiektywnym. Stosowanie kombinowanej metody wykładni do czynności prawnych *inter vivos* obejmuje dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się, mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami; oznacza to, że uznaje się za wiążący sens oświadczenia woli, w jakim zrozumiała go zarówno osoba składająca, jak i odbierająca to oświadczenie; decydująca jest zatem rzeczywista wola stron. Podstawę prawną do stosowania w tym przypadku wykładni subiektywnej stanowi przepis art. 65 § 2 k.c. Jeżeli okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej, obiektywnej fazy wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien. Za wiążące uznać trzeba w tej fazie takie rozumienie oświadczenia woli, które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata. Decydujący jest normatywny punkt widzenia odbiorcy, który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli. Przeważa tu ochrona zaufania odbiorcy oświadczenia woli nad wolą, a ściślej nad rozumieniem nadawcy. Nadawca bowiem formułuje oświadczenie woli i powinien uczynić to w taki sposób, aby było ono zgodne z jego wolą zrozumiane przez odbiorcę. Wykładnia obiektywna sprzyja pewności stosunków prawnych, a tym samym i pewności obrotu prawnego.

Zgodnie więc z kombinowaną metodą wykładni, priorytetową regułą interpretacyjną oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom stanowi rzeczywista wola stron. Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia, jak strony rzeczywiście zrozumiały złożone oświadczenie woli, w szczególności jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem czy wyrażeniem. W razie ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący. Jeżeli chodzi o oświadczenia woli ujęte w formie pisemnej, czyli wyrażone w dokumencie, to sens tych oświadczeń ustala się, przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu. W procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażeń dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu, w tym także związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami. Uwzględnieniu podlegają również okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, jeżeli dokument obejmuje takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście bądź zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień.

Jak zaś wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, w dniu 18 marca 2011r. strony podpisały umowę (zatytułowaną „Porozumienie”) - punkcie 1 umowy I. M. oświadczyła, że zobowiązuje się, a S. M. wyraził na to zgodę, że otrzyma od I. M. 50% sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości w M. (...) w terminie 14 dni od zapłacenia przez nabywcę ceny sprzedaży nieruchomości. Zdaniem Sądu zaferowany przez powoda materiał dowodowy, przy uwzględnieniu wskazanych wyżej reguł wykładni oświadczenia woli, nie daje podstaw do przyjęcia, że treść przedmiotowego oświadczenia należy rozumieć jako zobowiązanie się pozwanej do dokonania nieruchomości.

W pierwszej fazie metody kombinowanej wykładni według kryterium subiektywnego należy bowiem ustalić, jaka była rzeczywista wola stron, to jest jak przedmiotowe oświadczenie zrozumiała zarówno osoba składająca oświadczenie woli, jak i odbierająca to oświadczenie. Tymczasem w niniejszej sprawie na okoliczność, że zgodnym zamiarem stron umowy było zobowiązanie się pozwanej do dokonania sprzedaży nieruchomości powód przedstawił wnioski dowodowe jedynie w postaci dowodu z przesłuchania stron. W sytuacji zaś, gdy pozwana okoliczności tej nie przyznawała, zaś dowód z przesłuchania stron ograniczony został jedynie do przesłuchania powoda, brak jest podstaw do dokonania wykładni oświadczenia woli jedynie w oparciu o jego twierdzenia. W takiej sytuacji należało przejść do drugiej, obiektywnej fazy wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien i w tym zakresie przyjąć za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu.

Z tekstu dokumentu z dnia 18 marca 2011 r. wynika zdaniem Sądu jednoznacznie, że pozwana zobowiązała się wypłacić na rzecz powoda połowę kwoty uzyskanej ze sprzedaży domu w sytuacji, gdy do takiej sprzedaży dojdzie. Brak jest natomiast stanowczego zobowiązania się pozwanej, że takowej sprzedaży w ogóle dokona, w szczególności umowa z dnia 18 marca 2011 r. nie określała żadnego terminu, w jakim pozwana miałaby dokonać sprzedaży nieruchomości, a tylko przy określeniu takiego terminu i jego niezachowaniu można by mówić o tym, że pozwana nie wykonała obciążającego obowiązku sprzedaży nieruchomości.

Istnienia obowiązku sprzedaży nieruchomości po stronie pozwanej zdaniem Sądu nie można również wywodzić z następnych postanowień umowy z dnia 18 marca 2011 r. Co prawda punkty 2 i 3 umowy stanowiły, iż w związku z koniecznością przeprowadzenia szeregu prac przygotowujących nieruchomość do sprzedaży, S. M. zobowiązuje się do wszelkich pomocy w przeprowadzeniu tych prac, a punkcie 6 umowy jej strony postanowiły, że I. M. zastrzegła sobie możliwość spłaty części nieruchomości w wysokości wcześniej umówionej, nadal jednakże podkreślić należy, iż treść tych postanowień nie pozwala na stanowcze ustalenie, że pozwana przyjęła na siebie obowiązek sprzedaży nieruchomości. Tekst dokumentu pozwala zatem jedynie na ustalenie, że pozwana zobowiązała się do zapłacenia powodowi połowy kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, o ile do takiej sprzedaży w ogóle dojdzie.

Mając powyższe na uwadze Sąd powództwo w całości oddalił. O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł powód, zarzucając:

1/ naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 65 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i całkowity brak wzięcia pod uwagę, że to pozwana napisała porozumienie i sama zaproponowała jego podpisanie, a co za tym idzie nie sposób przyjąć, że „nie zobowiązała się do sprzedaży nieruchomości” i nie można w chwili obecnej odczytać jaki był sens jej oświadczenia woli;

- art 65 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i zupełnie błędne zdiagnozowanie jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy (porozumienia), podczas gdy ze wszystkich punktów zawartego porozumienia ewidentnie można wyczytać, iż celem stron było sprzedanie nieruchomości i podzielenie się uzyskaną tak sumą po połowie;

- art 65 § 2 k.c. jego niewłaściwe zastosowanie i dokonanie nieprawidłowej wykładni subiektywnej, obiektywnej i mieszanej oświadczenia woli złożonego w porozumieniu załączonym do pozwu i mimo tego uznanie, że zaoferowany materiał dowodowy przy uwzględnieniu powyższych reguł wykładni nie daje podstaw do przyjęcia, że treść przedmiotowego oświadczenia należy rozumieć jako zobowiązanie się pozwanej do dokonania sprzedaży nieruchomości, pomimo tego, że:

- subiektywna wykładnia zarówno S. M., jak i I. M. jasno dawała do zrozumienia, że celem podpisanego porozumienia jest wspólne dążenie do sprzedaży nieruchomości;

- obiektywna wykładnia porozumienia także pozwala stwierdzić, że pozwana zaciągnęła takie zobowiązanie, bowiem dla każdego czytającego przedmiotowe porozumienie prawnika jest oczywiste, że strony zaciągnęły wspólne zobowiązanie do działania w celu sprzedaży domu (pkt 2 - w związku z koniecznością przeprowadzenia szeregu prac przygotowujących nieruchomość do sprzedaży S. M. zobowiązuje się do wszelkiej pomocy w przeprowadzeniu tych prac albo też pkt 9 - M. S., a I. M. wyraża na to zgodę, by we własnym zakresie także szukał nabywcy na nieruchomość ..);

- kombinowana metoda wykładni także jasno wskazuje jak strony rzeczywiście zrozumiały złożone oświadczenie woli - nie ma możliwości czytając porozumienie jak sugeruje to sąd pierwszej instancji inaczej zinterpretować oświadczeń (porozumienia, ugody stron) niż w ten sposób, że strony spisały porozumienie właśnie po to, aby ustalić warunki swojej współpracy, które mają doprowadzić do sprzedaży nieruchomości i dokonania podzielenia się kwotą pieniędzy! Każdy inny sposób interpretowania tych zapisów nie wytrzymuje absolutnie zderzenia z zasadami logiki oraz podstawowymi zasadami prawa – dlatego sąd pierwszej instancji w sposób rażąco naruszył ten przepis;

2/ naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na wynik sprawy, tj.:

- art. 189 k.p.c. poprzez oddalenie przez sąd powództwa o ustalenie istnienia zobowiązania do sprzedaży nieruchomości po stronie pozwanej, pomimo tego, że ze wszystkich zapisów porozumienia (ugody) będącej podstawą roszczenia wynika wspólna zgoda stron co do sprzedaży nieruchomości i podziału uzyskanej kwoty, a co więcej wszelkie okoliczności podpisania tego porozumienia także nie pozostawiają wątpliwości, iż takie zobowiązanie pozwana zaciągnęła i dalej ono istnieje;

- art. 189 k.p.c. poprzez oddalenie przez sąd powództwa w zakresie konieczności ustalenia, że pozwana ma rozliczyć się z powodem połową kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, poprzez jak to argumentował Sąd pierwszej instancji fakt, że powodowi przysługiwałoby przecież w razie sprzedaży roszczenie w tym zakresie. Tymczasem pozwana negowała ważność niniejszego porozumienia, jak również wskazywała na jego wypowiedzenie (nawet na etapie sądowym) a co za tym idzie w tym zakresie powództwo również wymagało ustalenia, że roszczenie to nadal przysługuje powodowi i jest ważne;

- art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dowolnej, a nie swobodnej ocenie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, sprzecznej z zasadami doświadczenia życiowego i logiki, a przez to zupełnie nielogiczne i nieprawidłowe uznanie przez sąd pierwszej instancji, że porozumienie nie daje podstaw do przyjęcia, że pozwana zobowiązała się do dokonania sprzedaży nieruchomości, pomimo tego, że to przecież sama I. M. przygotowała porozumienie, a powód się jedynie

na nim podpisał i że zawiera ono cały szereg zapisów mówiących o tym, że strony będą wspólnie dążyć do sprzedaży nieruchomości (S. M. będzie także uczestniczył w kosztach przygotowania domu do sprzedaży, Powód może także szukać we własnym zakresie nabywcy, zobowiązuje się współpracować z agencją przy sprzedaży nieruchomości) - wszystkie te zapisy w sposób jasny, wyraźny i oczywisty potwierdzały, że pozwana zaciągnęła zobowiązanie do sprzedaży nieruchomości i podzielenia się kwotą 50 % z pozwanym, a co za tym idzie Sąd pierwszej instancji powinien zasądzić powództwo i ustalić istnienie zobowiązania zgodnie z pismem powoda z dnia 24.05.2018 r.

- art. 302 § 1 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c. poprzez brak uznania za przyznane okoliczności faktycznych przez pozwaną, która nie stawiała się na terminach rozpraw, pomimo tego, iż na rozprawie w dniu 6.08.2018 r. Sąd wyraźnie poinformował pełnomocnika pozwanej, że jeśli ta nie stawi się na kolejnej rozprawie celem przesłuchania w charakterze strony to sąd uzna wyjaśnienia powoda za przyznane co do wszystkich okoliczności. Tymczasem w uzasadnieniu wyroku na stronie 11 sąd zupełnie w sposób niezrozumiały wskazuje, iż „brak jest podstaw do dokonania wykładni oświadczenia woli jedynie w oparciu o twierdzenia powoda”.

Wskazując na powyższe zarzuty wniósł o zmianę wyroku poprzez ustalenie istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego w postaci zobowiązania I. M. do sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości M. (...) i dokonania rozliczenia z S. M. w wysokości 50 % wartości uzyskanej z tej sprzedaży kwoty pieniężnej, a nadto o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji uznał ją za bezzasadną.

Sąd I Instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjął za swoje.

Na wstępie wskazać należy, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 §1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art.382 k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji ma miejsce wyjątkowo (art. 381 k.p.c.).

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów (III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz.55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego.

Istotą żądania powoda jest ustalenie istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego w postaci zobowiązania I. M. do sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości M. (...). Kwestia rozliczenia jest pochodną istnienia po stronie pozwanej obowiązku sprzedaży tej nieruchomości.

Jako źródło powstania obowiązku sprzedaży powód wskazuje pisemne porozumienie stron z dnia 18 marca 2011 r, którego zasadnicza treść sprowadza się do tego, że I. M. oświadczyła, iż zobowiązuje się, a S. M. wyraził na to zgodę, że otrzyma od I. M. 50% sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości w M. (...) w terminie 14 dni od zapłacenia przez nabywcę ceny sprzedaży nieruchomości. Punkty 2 i 3 umowy stanowiły, iż w związku z koniecznością przeprowadzenia szeregu prac przygotowujących nieruchomość do sprzedaży, S. M. zobowiązuje się do wszelkich pomocy w przeprowadzeniu tych prac, zleconych przez I. M. K. B., A. M. i A. P. i zobowiązuje się nie utrudniać tym osobom prac zleconych, a w ramach możliwości zobowiązał się także sam wykonać szereg prac i utrzymywać nieruchomość w dobrej kondycji.

Umowa ta, zatytułowana „Porozumieniem” nie może w ocenie Sądu Apelacyjnego stanowić źródła powstania obowiązku sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z kilku przyczyn:

Po pierwsze – została zawarta w zwykłej formie pisemnej, podczas, gdy art. 158 k.c. stanowi, że umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Zgodnie zaś z art. 73 par.

2 k.c. jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej formę szczególną, czynność prawa dokonana bez zachowania tej formy jest nieważna.

Po drugie: Umowa z dnia 18 marca 2011r przestała obowiązywać na skutek odstąpienia od niej przez pozwaną, czego powód nie kwestionował i co wynika z prawomocnego wyroku z dnia 14 lipca 2016 Sądu Okręgowego w K.(wyrok Sądu Rejonowego w S.z dnia 13 stycznia 2016 r. wraz z uzasadnieniem k. 109 – 112, wyrok Sądu Okręgowego w K.z dnia 14 lipca 2016r. wraz z uzasadnieniem k. 113 – 116). Oczywistym jest, że przesłanką orzeczenia eksmisji był brak po stronie powoda tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowej nieruchomości, który wcześniej stanowiła umowa z 18 marca 2011r.

Zgodnie z art. 365 par. 1 k.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, ale również inne sądy oraz inne organy państwowe.

Odstąpienie od umowy powoduje skutki ex tunc równoznaczne z sytuacją jakby danej umowy nie zawarto. Z tego względu wygasły również wszystkie obowiązki i prawa wynikające z tej umowy.

Po trzecie (nawet gdyby uznać umowę z 18 marca 2011r. za nadal obowiązującą)

- powód nie wykazał istnienia przyczyny (kauzy) zobowiązania się pozwanej do sprzedaży nieruchomości stanowiącej jej wyłączną własność i podzielenia się z pozwanym uzyskaną ceną w stosunku po 50%. Zasada przyczynowości (kauzalności) jest ogólną zasadą w prawie zobowiązań, ale szczególne znaczenie ma przy umowach zobowiązujących do przeniesienia własności, co wynika z art. 156 k.c.

Dodatkowo powód nawet nie twierdził, aby tak duże przysporzenie majątkowe ze strony pozwanej na jego rzecz miało nastąpić tytułem darowizny. Jeśliby by zatem dopatrywać się przyczyny powstania takiego zobowiązania w obowiązku wykonania prac remontowych do których zobowiązał się powód w umowie, to w sprawie nie został nawet wskazany ich zakres, ani wykazano ich wartości.

Po czwarte – należy zgodzić się z wykładnią umowy dokonanej przez Sąd I Instancji, iż jej celem i zgodnym zamiarem stron było uregulowanie stosunków między stronami na czas zajmowania tej nieruchomości przez powoda i jej ostateczna sprzedaż w bliżej nieokreślonej przyszłości, gdyby taka sprzedaż faktycznie nastąpiła. Brak także w treści porozumienia oświadczenia pozwanej o zobowiązaniu się do sprzedaży tej nieruchomości. Brak oświadczenia o zobowiązaniu się do sprzedaży jest na tyle jasny, że nie wymaga dodatkowych zabiegów interpretacyjnych. Dodatkowo za taką wykładnią umowy przemawia to, że w umowie nie wskazano istotnych postanowień przyszłej, oczekiwanej przez strony umowy. Nie wskazano bowiem ani potencjalnego nabywcy, ani ceny ani terminu, w którym miałyby to nastąpić. Z tych względów bezzasadne są zarzuty apelacji co do naruszenia art. 65 par. 1 i 2 k.c. oraz art. 233 par. 1 k.p.c.

Nie może odnieść skutku również zarzut naruszenia art. 302 par. 1 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. Sąd Okręgowy zastosował wadliwy rygor wzywając strony do stawienia celem przesłuchania. Samo niestawienie strony nie może rodzić skutku w postaci uznania okoliczności faktycznych podniesionych przez stronę przeciwną za przyznane. Uchybienie to jednak nie ma wpływu na wynik sprawy.

Biorąc pod uwagę przedstawione argumenty Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto zgodnie z zasadą wyniku sporu na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. i § 2 i 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804) w aktualnym brzmieniu.

SSA Sławomir Jamróg SSA Józef Wąsik SSA Paweł Rygiel