

Sygn. akt I A Ca 1310/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Bogdan Wysocki

Sędziowie: SA Jan Futro (spr.),

SA Małgorzata Gulczyńska

Protokolant: st. sekr. sąd. Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa Grupa (...) sp. z o.o. z siedzibą w K.

przeciwko (...) SA z siedzibą w S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 28 lipca 2014 r.

sygn. akt IX GC 877/13

1. oddala apelację;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej 5 400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;
3. przyznaje adwokatowi K. D. od Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Poznaniu) 6.642 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Małgorzata Gulczyńska Bogdan Wysocki Jan Futro

I A Ca 1310/14

## UZASADNIENIE

Powódka Grupa (...) spółka z o.o. z siedzibą w K. w pozwie wniesionym w dniu 31 maja 2013 r. wniosła o zobowiązanie pozwanej (...) SA z siedzibą w S. za pośrednictwem jej reprezentanta do złożenia oświadczenia woli, iż przenosi na powódkę w stanie wolnym od wszelkich obciążeń prawo użytkowania wieczystego działki gruntu, stanowiącej własność Gminy K. położonej w K., obręb C., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,1034 ha oraz prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość opisaną w §1 umowy przedwstępnej A nr (...) notariusza A. C. z 26 stycznia 2011 r. za cenę 984 000 zł brutto wraz z całą dokumentacją budynku bez dostępu osób trzecich i obciążenie budynku prawami osób trzecich do korzystania ze wspólnych urządzeń oraz bez zarządu obiektu przez SM (...) w K., a powódka powyższe użytkowanie gruntu i własność budynku nabywa. Ewentualnie powódka

wniosła o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli, że pozwana przenosi na powódkę użytkowanie wieczyste działki nr (...) opisaney wyżej wraz z własnością budynku opisanego wyżej i umową przedwstępną A nr (...) notariusza A. C. z 26 stycznia 2011 r. za cenę 651 900 brutto, bez ważnej dokumentacji budynku i przyłączy oraz z obciążeniami na rzecz osób trzecich i prawem dostępu i korzystania z urządzeń wspólnych przez osoby trzecie oraz prawem sprawowania zarządu przez SM (...) w K.. Wniosła ponadto o obciążenie pozwanej kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przypisanych.

W uzasadnieniu twierdziła, że pozwana zobowiązana jest do przeniesienia na jej rzecz własności wyżej opisaney nieruchomości na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży tej nieruchomości, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 26 stycznia 2011 r. (Rep. A nr 620/2011).

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości, podnosząc w szczególności zarzut przedawnienia roszczeń powódki wynikających z powyższej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 26 stycznia 2011 r. Wniosła ponadto o zasądzenie od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 28 800 zł.

W piśmie z 14 kwietnia 2014 r. powódka zmodyfikowała powództwo w ten sposób, że wniosła o zobowiązanie pozwanej, za pośrednictwem jej reprezentanta, do złożenia oświadczenia woli, iż przenosi na powódkę w stanie wolnym od wszelkich obciążeń prawo użytkowania wieczystego działki gruntu, stanowiącej własność Gminy K., położonej w K., obręb C., oznaczonej nr geod. (...) powierzchni 0,1034 ha oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość opisaną w § 1 umowy przedwstępnej A nr (...) zawartej przez notariuszem A. C. z dnia 26 stycznia 2011 r. za cenę 984 000 zł brutto wraz z całą dokumentacją budynku, bez dostępu osób trzecich i obciążenia budynku prawami osób trzecich do korzystania ze wspólnych urządzeń oraz bez zarządu obiektu przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w K.; a powódka powyższe użytkowanie gruntu i własność budynku nabywa. Ewentualnie powódka wniosła o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli, że przenosi na powódkę użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...), opisaney wyżej, wraz z własnością budynku opisanego wyżej i umową przedwstępną A nr (...) zawartej przez notariuszem A. C. z dnia 26 stycznia 2011r., za cenę 651 900 zł brutto bez ważnej dokumentacji budynku i przyłączy oraz z obciążeniami na rzecz osób trzecich i prawem dostępu i korzystania z urządzeń wspólnych przez osoby trzecie oraz prawem sprawowania zarządu przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w K., przy czym na poczet uiszczoney ceny strony zaliczą, wpłacony przez powódkę w dniu 19 stycznia 2011 r. na rachunek bankowy pozwanej zadełek w kwocie 50 000 zł.

Na rozprawie w dniu 22 lipca 2014 r. powódka ponownie zmodyfikowała swoje roszczenie i ostatecznie wniosła o zobowiązanie pozwanej za pośrednictwem jej reprezentanta do złożenia oświadczenia woli, iż przenosi na powódkę w stanie wolnym od wszelkich obciążeń prawo użytkowania wieczystego działki gruntu, stanowiącej własność Gminy K. położonej w K., obręb C., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,1034 ha oraz prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość opisaną w § 1 umowy przedwstępnej A nr (...) notariusza A. C. z 26 stycznia 2011 r. za cenę 984 000 zł brutto. W pozostałym zakresie powódka cofnęła powództwo, na co pełnomocnik pozwanej nie wyraził zgody. W tej sytuacji przedstawiciel powódki oświadczył, że zrzeka się roszczenia w części, w jakiej cofnęła powództwo (k. 311-312).

Wyrokiem z dnia 28 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo w zakresie żądania o zobowiązanie pozwanej za pośrednictwem jej reprezentanta do złożenia oświadczenia woli, iż przenosi na powódkę w stanie wolnym od wszelkich obciążeń prawo użytkowania wieczystego działki gruntu, stanowiącej własność Gminy K., położonej w K., obręb C., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,1034 ha oraz prawo własności budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, opisaną w § 1 umowy przedwstępnej A nr (...) notariusza A. C. z 26 stycznia 2011 r. za cenę 984 000 zł brutto. W pozostałym zakresie roszczenia głównego i ewentualnego Sąd Okręgowy umorzył postępowanie.

Orzekając o kosztach postępowania zasądził od powódki na rzecz pozwanej 7 217 zł, a kosztami części opłaty sądowej od pozwu w wysokości 48 200 zł, od ponoszenia której powódka była zwolniona obciążył Skarb Państwa.

Jako podstawy rozstrzygnięcia Sąd I instancji powołał następujące ustalenia.

Powódka Grupa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest przedsiębiorcą, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr (...).

Pozwana (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w S. jest przedsiębiorcą, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr (...).

W dniu 26 stycznia 2011 r. strony postępowania zawarły przed notariuszem A. C. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego.

W § 3.1 umowy pozwana zobowiązała się sprzedać w stanie wolnym od wszelkich obciążeń prawo użytkowania wieczystego działki gruntu stanowiącej własność Gminy K. położonej w K., obręb C., ozn.nr.geod.(...) o powierzchni 0.1034 ha oraz prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość na rzecz powoda za cenę w wysokości 984 000 zł brutto, w terminie do dnia 30 kwietnia 2011 r., a powódka wyżej wskazane prawa za wymienioną cenę i w podanym terminie zobowiązała się kupić.

W § 3.2 strony zapewniły, że położenie, granice, przeznaczenie gruntu, a także stan techniczny budynku są im znane, a powódka oświadczyła, że nie wnosi do tego stanu żadnych zastrzeżeń.

W § 4.1 strony ustaliły, że na cenę sprzedaży w kwocie 984 000 zł brutto składają się: kwota 800 000 zł netto oraz kwota 184 000 zł podatku VAT w stawce 23%. Cena sprzedaży miała zostać zapłacona pozwanej - sprzedającemu najpóźniej w dniu 30 kwietnia 2011 r. Powódka miała poddać się w umowie przyrzeczonej sprzedaży rygorowi egzekucji w myśl przepisów art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku zapłaty ceny sprzedaży, na co pozwana wyraził zgodę.

W dniu zawarcia umowy przedwstępnej powódka wpłaciła na rachunek bankowy pozwanej kwotę 50 000 zł tytułem zadatku.

Strony ustaliły nadto w § 4.3 umowy, że w przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie sprzedającego - pozwanej, zobowiązał się on zwrócić kupującemu - powódce zadatek w podwójnej wysokości, to jest w kwocie 100 000 zł w terminie 7 dni od dnia upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Natomiast w przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie powódki, pozwanej przysługiwać miało bez wyznaczenia dodatkowego terminu prawo odstąpienia od umowy z zachowaniem otrzymanego zadatku (§ 4.4 umowy). W § 4.5 umowy strony uzgodniły, że w przypadku zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży wpłacony zadatek zostanie zwrócony powódce w dniu 30 kwietnia 2011 r. przelewem na rachunek bankowy powódki pod warunkiem zapłaty przez powódkę pełnej ceny sprzedaży.

W § 5 umowy strony ustaliły, że wydanie przedmiotu umowy w posiadanie powódki w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń oraz od rzeczy i osób prawa pozwanej reprezentujących nastąpi w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, pod warunkiem zapłaty kwoty 984 000 zł, a z chwilą wydania przejdą na powódkę wszelkie korzyści i ciężary związane z prawem użytkowania wieczystego w/w nieruchomości i co do obowiązku wydania nieruchomości pozwana miała poddać się w umowie przyrzeczonej sprzedaży rygorowi egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

Pismem z dnia 27 kwietnia 2011 r. powódka wezwała pozwaną do obniżenia ceny sprzedaży ustalonej w umowie przedwstępnej z dnia 26 stycznia 2011 r. pod rygorem odstąpienia od umowy z winy pozwanej. W treści pisma wskazała, że nie otrzymała pełnej dokumentacji budynku stanowiącego przedmiot sprzedaży, w szczególności dokumentacji technicznej dotyczącej instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania. Podniosła również, że nie otrzymała informacji o umowie o administrowaniu budynkiem przy ul. (...) przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w K., która obciąża nieruchomość prawem osoby trzeciej do wstępu na teren nieruchomości nawet wbrew woli właściciela, co narusza zasady bezpieczeństwa prowadzonej przez powódkę działalności. Powódka stwierdziła również, że zatajono przed nią brak samodzielnych umów na dostawę mediów, jak również ukryto istnienie na terenie nieruchomości przy ul. (...) instalacji wspólnych dla całego budynku przy ul. (...).

Powódka zaproponowała, by pozwana na swój koszt dokonała niezbędnych zmian w instalacjach wspólnych poprzez ich usunięcie z budynku przy ul. (...) lub obniżyła cenę sprzedaży i powódka na swój koszt dokona wyżej wskazanych zmian.

Pozwana w odpowiedzi pismem z dnia 04 maja 2011 r. odmówiła obniżenia ceny i stwierdziła, że odstąpienie od przedwstępnej umowy sprzedaży byłoby bezpodstawne. Wskazała, że zawierając umowę przedwstępną powódka oświadczyła, że zna stan techniczny budynku i nie wnosi, co do niego żadnych zastrzeżeń. Pozwana wskazała nadto, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn zawinionych przez powódkę, ponieważ w umówionym terminie nie przystąpiła on do zawarcia umowy. Ze względu na wskazane okoliczności pozwana oświadczyła, że odstępuje od umowy przedwstępnej.

Pismem z dnia 17 maja 2011 r. powódka oświadczyła, że nie miała zastrzeżeń jedynie co do znanych mu faktów dotyczących nieruchomości, natomiast pozwana ukryła przed nią okoliczności powoływane przez powódkę w poprzednim piśmie. Powódka oświadczyła, że nie wyraża zgody na odstąpienie od umowy przez pozwaną, ponieważ to z jej winy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pismem z dnia 22 lipca 2011 r. pozwana wezwała powódkę do stawiennictwa w kancelarii notarialnej notariusza R. K. w dniu 12 sierpnia 2011 r. w celu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.

W odpowiedzi powódka pismem z dnia 08 sierpnia 2011 r. poinformowała pozwaną, że odmawia zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach umowy przedwstępnej, z powodu wprowadzenia przez pozwaną w błąd, co do stanu faktycznego i prawnego nieruchomości.

Powódka nie stawił się w dniu 12 sierpnia 2011 r. we wskazywanej przez pozwanego kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej wniesionym w 06 kwietnia 2012 r. do Sądu Rejonowego w Siedlcach V Wydział Gospodarczy powódka wezwała pozwaną do zobowiązania się do złożenia oświadczenia woli o treści: (...) SA z siedzibą w S., jako sprzedający w wykonaniu § 3 u. 1 i § 4 u.3 umowy przedwstępnej A nr (...) notariusza A. C., przenosi na Grupę (...) Sp. z o.o., jako kupującą za zapłatą kwoty 984 000 złotych, wolne od wszelkich obciążeń i opłat wymagalnych do dnia uprawomocnienia się ugody, prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność gminy K., położonego w K. obręb C., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,1034ha oraz prawo własności budynku posadowionego na tym gruncie, stanowiącego odrębną nieruchomość w postaci pawilonu handlowego, niepodpiwniczony, wyposażony w instalację elektryczną wodno-kanalizacyjną teletechniczną ogrzewanie centralne zdalaczynne oraz wentylację mechaniczną pobudowany z cegły i kryty papą o powierzchni 298,8m<sup>2</sup> z dostępem prawidłowym do drogi publicznej po uprzednim dostarczeniu dokumentacji technicznej, budowlanej i architektonicznej dotyczącej budowy, konstrukcji i wykonanych instalacji oraz zezwolenia na dopuszczenie do użytkowania obiektu na wszelkie cele handlowe i biurowe z prawem do przebywania w nim osób, któremu to budynkowi został nadany nr porządkowy dla ulicy (...) (...) w K. oraz po wyłączeniu prawa wstępu i korzystania z budynku przez osoby trzecie i tym samym na poczet ceny sprzedaży zostanie zaliczony przez sprzedawcę zadek, w kwocie 50 000 zł i o niego umniejszona do kwoty 934 000 zł brutto lub zwrócony na warunkach z umowy przedwstępnej, nadto sprzedający określi odrębnie wartość użytkowania wieczystego i odrębnie wartość budynku oraz wycenę aktualną użytkowania wieczystego gruntu lub ustalenia nowej ceny w łącznej wysokości ustalonej przez strony i oświadczenie niniejsze zostanie po nadaniu tytułowi klauzuli wykonalności, uznane za oświadczenie sprzedającego w umowie notarialnej, w której oświadczenie złoży wzywająca jako kupujący.

Pismem z dnia 25 kwietnia 2012r. powódka zmieniła treść oświadczenia, do którego złożenia wzywała pozwaną, jednak pismem z dnia 28 maja 2012 r. skutecznie cofnęła modyfikację.

Pozwana pismem z dnia 17 maja 2012 r. odmówiła zawarcia ugody. Na posiedzeniu pojednawczym w dniu 31 maja 2012 r. Sąd Rejonowy w Siedlcach w sprawie o sygnaturze akt V GCo 59/12 stwierdził, że do zawarcia ugody nie doszło.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że nie było podstaw do uwzględnienia powództwa. Stwierdził, że podstawę prawną roszczeń powódki stanowił przepis art. 390 § 2 k.c. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że to powódka była stroną, która uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej, w rozumieniu powyższego przepisu. Powódka nie może zatem dochodzić jej zawarcia i to bez względu na to, czy dochodzi zawarcia umowy o treści wskazanej w umowie przedwstępnej, czy też o treści zmodyfikowanej.

Zdaniem Sądu Okręgowego, słuszny też okazał się zarzut pozwanej, która podnosiła, że roszczenie powódki pierwotnie dochodzone w niniejszym postępowaniu nie miało podstaw w zawartej przez strony umowie przedwstępnej z dnia 26 stycznia 2011 r. Powódka żądała bowiem, by w swoim oświadczeniu pozwana oprócz elementów uzgodnionych przez strony w umowie przedwstępnej zawarła również zobowiązanie wydania całej dokumentacji budynku bez dostępu osób trzecich i obciążenia budynku prawami osób trzecich do korzystania ze wspólnych urządzeń oraz bez zarządu obiektu przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...). Strony zawierając umowę przedwstępną nie objęły swoimi oświadczeniami woli tych elementów, powódka nie mogła zatem dochodzić ich ujęcia w umowie przyrzeczonej, której zawarcia się domagała. W treści umowy przedwstępnej strony postępowania nie zawarły również możliwości zakupu przez powódkę prawa wieczystego użytkowania i własności nieruchomości za cenę niższą niż przewidzianą umową, powódka nie mogła zatem skutecznie dochodzić takiego roszczenia.

W ocenie Sądu Okręgowego, istotnym w rozpoznawanej sprawie było jednak, że powódka na rozprawie zmodyfikowała dochodzone przez siebie roszczenie, wnosząc o zobowiązanie pozwaną za pośrednictwem jego reprezentanta do złożenia oświadczenia woli, iż przenosi na powódkę w stanie wolnym od wszelkich obciążeń prawo użytkowania wieczystego działki gruntu, stanowiącej własność Gminy K. położonej w K., obręb C., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,1034 ha oraz prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość opisaną w §1 umowy przedwstępnej A nr (...) notariusza A. C. z 26 stycznia 2011r. za cenę 984 000 zł brutto. Niewątpliwie była to znacząca zmiana powództwa, bowiem dochodzone ostatecznie roszczenie sprowadzało się do zawarcia umowy sprzedaży zgodnie z treścią umowy przedwstępnej, bez dodatkowych warunków związanych z dokumentacją i brakiem dostępu osób trzecich do budynku, a także bez alternatywnego roszczenia o złożenie oświadczenia woli przez pozwaną stanowiącego część umowy sprzedaży nieruchomości za cenę niższą niż przewidziana w umowie przedwstępnej. Zdaniem Sądu, co do tego roszczenia - po jego ograniczeniu - pozwana słusznie podniosła zarzut przedawnienia. Zważyć bowiem należało, że roszczenie to powódka, podobnie jak roszczenia wcześniejsze, wywodziła z umowy przedwstępnej z dnia 26 stycznia 2011 r. Roszczenie to nie było jednak objęte wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej, nie został zatem przerwany bieg jego przedawnienia. Powódka zatem, gdyby nawet posiadała uprawnienie do żądania zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli, nie mogłaby żądać złożenia oświadczenia woli przez pozwaną, ponieważ jej roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej wygasło po dniu 30 kwietnia 2012 r., zgodnie z rocznym terminem przewidzianym w art. 390 § 3 k.c.

O umorzeniu postępowania w części, w jakiej powódka cofnęła powództwo Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 203 § 1 k.p.c.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu - wskazując, co się na nie składa - Sąd Okręgowy powołał przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 w związku z § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490) i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 ze zm.).

Od wyroku tego apelację wniosła powódka, zaskarżając go w części, w jakiej Sąd Okręgowy oddalił powództwo i rozstrzygnął o kosztach procesu. Zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

1. naruszenie prawa materialnego, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, tj.:

- art. 390 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że powódka nie posiada legitymacji czynnej do dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej;
- art. 390 § 3 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. poprzez przyjęcie, że w niniejszej sprawie upłynął określony w powołanym przepisie termin przedawnienia roszczenia z umowy przedwstępnej o zawarcie umowy przyrzeczonej, pomimo przerwania terminu przedawnienia przez powódkę wniesieniem pozwu w sprawie;

1. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść wydanego wyroku, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez zbyt dowolną ocenę materiału dowodowego, przy jednoczesnym całkowitym pominięciu części ustalonych w toku postępowania faktów.

W konsekwencji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, tj. zobowiązanie pozwanej, za pośrednictwem jej reprezentanta, do złożenia oświadczenia woli, iż przenosi na powódkę w stanie wolnym od wszelkich obciążeń prawo użytkowania wieczystego działki gruntu, stanowiącej własność Gminy K., położonej w K., obręb C., oznaczonej nr geod. (...) o powierzchni 0,1034 ha oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość opisaną w § 1 umowy przedwstępnej A nr (...) zawartej przez notariuszem A. C. z dnia 26 stycznia 2011 r. za cenę 984 000,00 zł brutto (słownie: dziewięćset osiemdziesiąt cztery tysiące złotych 00/100). Wniosła również o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania w pierwszej instancji zgodnie z żądaniem zgłoszonym w pozwie. Ewentualnie powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania. Wniosła również o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki kwoty 5 400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Nadto na rozprawie apelacyjnej pozwana stwierdziła, że nadal jest – z uwagi na atrakcyjną cenę – zainteresowana zbyciem na rzecz powódki tej nieruchomości, ale sytuacja finansowa powódki nie daje gwarancji uzyskania zapłaty.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.***

Apelacja okazała się niezasadna.

Zważywszy, że prawidłowe zastosowanie prawa materialnego możliwe jest jedynie w niewadliwie ustalonym stanie faktycznym, w pierwszej kolejności należy odnieść się do podniesionego przez skarżącą zarzutu naruszenia prawa procesowego, tj. zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Powódka zarzucając naruszenie tego przepisu przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i pominięcie części ustalonych w toku postępowania faktów nie wskazuje w apelacji, które dowody i z naruszeniem jakich zasad Sąd Okręgowy ocenił wadliwie, nie wskazuje też, jakie fakty Sąd pominął. Tak ogólnikowy zarzut nie mógł odnieść zamierzonego skutku. Należy podkreślić, że skarżąca nie kwestionowała ustaleń Sądu Okręgowego poczynionych na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w sprawie, w szczególności w zakresie treści umowy przedwstępnej łączącej strony z dnia 26 stycznia 2011 r. oraz treści korespondencji przesądowej stron. Podniesione w apelacji zarzuty koncentrują się w istocie na kwestii prawidłowości zastosowania prawa materialnego w ustalonym stanie faktycznym.

Prawidłowe jest stanowisko Sądu Okręgowego, że ustalony stan faktyczny, którego powódka skutecznie nie podważyła wskazuje, iż to powódka uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej, a nie pozwana. Powódka pismem z 27 kwietnia 2011 r., tj. tuż przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej (30 kwietnia 2011 r.) domagała się od pozwanej obniżenia ceny sprzedaży ustalonej w umowie przedwstępnej, wskazując, że nie otrzymała pełnej dokumentacji budynku stanowiącego przedmiot sprzedaży, w szczególności dokumentacji technicznej dotyczącej instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania. Podniosła również, że nie otrzymała informacji o umowie o administrowaniu budynkiem przy ul. (...) przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w K., która obciąża nieruchomość prawem osoby trzeciej do wstępu na teren nieruchomości nawet wbrew woli właściciela, co narusza zasady bezpieczeństwa prowadzonej przez powoda działalności. Powódka stwierdziła również, że zatajono

przed nią brak samodzielnych umów na dostawę mediów, jak również ukryto istnienie na terenie nieruchomości przy ul. (...) instalacji wspólnych dla całego budynku przy ul. (...).

Jak wynika z ustaleń faktycznych, w § 3.2 umowy przedwstępnej strony zapewniły, że położenie, granice, przeznaczenie gruntu, a także stan techniczny budynku są im znane, a powódka oświadczyła, że nie wnosi do tego stanu żadnych zastrzeżeń. W toku postępowania powódka nie wykazała, by przed zawarciem umowy przedwstępnej i złożeniem powyższego oświadczenia nie miała rzeczywistej możliwości zapoznania się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości w kwestionowanym obecnie przez nią zakresie. Z ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie wynika ponadto, że pozwana pomimo upływu terminu określonego w umowie na zawarcie umowy przyrzeczonej, w dniu 12 sierpnia 2011 r. była gotowa zawrzeć z powódką umowę przenoszącą własność nieruchomości na warunkach określonych w umowie przedwstępnej, czego ostatecznie domagała się w powódka w niniejszej sprawie. Powódka natomiast nie stawiała się w kancelarii notarialnej wskazanej przez pozwaną w celu zawarcia umowy. Nawet obecnie deklaruje zawarcie umowy pod warunkiem – przewidzianym w umowie – że powódka przed przeniesieniem własności zapłaci cenę. W tej sytuacji zasadne było przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że to powódka uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej, w rozumieniu przepisu art. 390 k.c., a w konsekwencji, iż nie była uprawniona do dochodzenia na podstawie art. 390 § 2 k.c. zawarcia umowy przyrzeczonej.

Nadto – jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy – roszczenie jest przedawnione.

Przedmiotem powództwa o zobowiązanie strony przeciwnej do złożenia oświadczenia woli jest stwierdzenie przez sąd istnienia po stronie pozwanego obowiązku skierowania do powoda określonej treści oświadczenia woli wynikającego ze wskazanej przez powoda podstawy materialnoprawnej. Orzeczenie sądu nie tylko stwierdza, jakiej treści wolę pozwany ma obowiązek ujawnić, ale także zastępuje go w realizacji tego obowiązku, poprzez wprowadzoną w art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c. fikcją prawną, że zobowiązany złożył oświadczenie o treści wynikającej z prawomocnego orzeczenia sądu. Regułą jest, że orzeczenie sądu, przewidziane w art. 64 k.c., zastępuje tylko oświadczenie woli pozwanego, zaś do zawarcia umowy niezbędne jest jeszcze złożenie przez powoda jego własnego oświadczenia woli określonej treści w wymaganej przez prawo formie. W świetle poglądów orzecznictwa wyjątek od tej reguły ma miejsce, gdy obowiązek złożenia przez pozwanego oświadczenia woli wynika z umowy przedwstępnej czyniącej zadość wymaganiom, w szczególności co do formy, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej. Artykuł 390 § 2 k.c. przyznaje wówczas każdej ze stron umowy przedwstępnej prawo dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej, a orzeczenie uwzględniające powództwo zastępuje nie tylko oświadczenie strony pozwanej, ale także stwierdza zawarcie umowy przyrzeczonej i de facto ją zastępuje. Podobnie dzieje się w przypadku uwzględnienia przez sąd powództwa o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem pozwu (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNCP 1968, Nr 12, poz. 199, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2002 r., II CKN 930/00, nie publ.). W praktyce, w sytuacji objętej art. 390 § 2 k.c., powód formułuje żądanie pozwu w ten sposób, że wnosi o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli określonej treści lub wnosi o stwierdzenie obowiązku pozwanego zawarcia z powodem umowy o określonej treści. Oba te żądania realizowane są, w przypadku oparcia ich o umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości (udziału w nieruchomości) sporządzoną w formie aktu notarialnego, w drodze procesu, co oznacza, że strony podporządkować się muszą regułom rządzącym tym trybem postępowania. Należy do nich zasada dyspozycyjności, która zakłada swobodę strony w wyborze sposobu realizacji przysługujących jej praw podmiotowych i związanie sądu tym wyborem, wyrażające się ujętym w art. 321 § 1 k.p.c. zakazem orzekania przez sąd o czymś innym niż żądała strona (aliud), jak też zakazem wykraczania ponad zgłoszone przez nią żądanie (plus). Jednakże wynikający z art. 321 § 1 k.p.c. zakaz orzekania ponad żądanie pozwu nie stanowi przeszkody do dokonania przez Sąd orzekający w sprawie o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli stosownej modyfikacji nieprecyzyjnie sformułowanego żądania powoda, jeżeli modyfikacja taka jest zgodna z wolą powoda oraz podstawą zgłoszonego roszczenia, zwłaszcza treścią przedłożonej przez powoda umowy przedwstępnej sprzedaży (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2011 r., IV CSK 536/10, nie publ.).

Doktryna i orzecznictwo zgodnie przyjmują, że żądanie powoda może podlegać, w razie potrzeby, wykładni, która powinna prowadzić do tego, aby orzeczenie miało za przedmiot to, czego w rzeczywistości powód się domaga

(por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 24 maja 1995 r., I CRN 61/95, niepubl., z dnia 19 stycznia 2006, IV CK 376/05, niepubl.). W wyroku z dnia 12 września 2014 r. (I CSK 635/13, LEX nr 1521214) Sąd Najwyższy trafnie wskazał, że związanie granicami żądania nie oznacza, że sąd orzekający związany jest w sposób bezwzględny samym sformułowaniem zgłoszonego żądania. Jeżeli treść żądania sformułowana jest niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie sąd może, a nawet ma obowiązek, odpowiednio je zmodyfikować, jednakże zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa po to, by nadać objawionej w treści pozwu woli powoda poprawną jurydycznie formę.

Powódka tymczasem dążyła w postępowaniu pojednawczym a następnie w procesie do zawarcia umowy nieodpowiadającej treści umowy przyrzeczonej i zawierające żądanie spełnienie przez pozwanego warunków – w tym finansowych – sprzecznych z treścią tej umowy.

Nadto przepisy art. 390 § 1 i 2 k.c. w sytuacji, gdy strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia przewidując możliwość wystąpienia przez drugą ze stron z roszczeniem odszkodowawczym, bądź też z roszczeniem o wykonanie umowy przedwstępnej, tj. zawarcie umowy przyrzeczonej. Redakcja powyższego przepisu wskazuje, że uprawnionemu na podstawie art. 390 § 2 k.c. przysługuje jedno roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej. Domaganie się przez powoda zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o treści nieodpowiadającej treści zobowiązania pozwanego wynikającego z umowy przedwstępnej i niepoddające się korekcie Sądu ze względu na stanowisko procesowe powoda (art. 321 § 1 k.p.c.) uzasadnia oddalenie powództwa o wykonanie umowy. Nie uzasadnia przy tym przyjęcia, że powód może wystąpić z kolejnym roszczeniem o zawarcie umowy przyrzeczonej w sytuacji, gdy zmodyfikuje treść oświadczenia woli pozwanego. Modyfikacja treści oświadczenia nie może prowadzić do uznania, że jest to całkowicie inne roszczenie, podlegające odrębnie przedawnieniu. Przyjęcie poglądu przeciwnego prowadziłooby w konsekwencji do uznania, że wytaczanie kolejnych powództw o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli tylko z modyfikacją treści oświadczenia nie byłoby objęte powagą rzeczy osądzonej (art. 366 k.p.c.). Powyższe pozostawałoby w sprzeczności z celem wprowadzenia krótkiego (rocznego) terminu przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej, podyktowanego potrzebą zapewnienia pewności obrotu.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, że okoliczność, iż powódka w zawiązaniu do próby ugodowej i w pozwie wniesionym w niniejszej sprawie określiła treść oświadczenia pozwanej niezgodnie z treścią umowy przedwstępnej nakazuje przyjąć, że w postępowaniu pojednawczym wystąpiła z innym roszczeniem, niż to, o którym – po modyfikacjach żądania szczególnie 22 lipca 2014 r. - orzekł Sąd Okręgowy oddalając powództwo.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku orzekając o kosztach postępowania zgodnie z treścią przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz w zw. z § 6 pkt 7 oraz § 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 (Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

Na koszty te składają się koszty zastępstwa procesowego strony wygrywającej apelację.

W punkcie 3 orzeczono o wynagrodzeniu pełnomocnika z urzędu na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 2 w zw. z § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

Małgorzata Gulczyńska Bogdan Wysocki Jan Futro