

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Sławomir Jurkowicz
Sędziowie:	SSA Małgorzata Lamparska (spr.) SSA Małgorzata Bohun
Protokolant:	Katarzyna Rzepecka

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **T. J.**

przeciwko **A. G.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 6 listopada 2013 r. sygn. akt I C 1470/10

**1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I i II ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od powoda na rzecz pozwanej 7217 zł kosztów postępowania oraz w punkcie III w ten sposób, że go uchyla;**

**2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej 10400 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym orzeczeniem Sąd I Instancji nakazał pozwanej

A. G., aby złożyła oświadczenie woli następującej treści:

„A. G. przenosi na T. J. prawo własności nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) składającej się z działki nr (...) o pow. 0,0711 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalno-usługowym składającym się z części mieszkalnej dwukondygnacyjnej podpiwniczonej oraz części parterowej mieszczącej garaż oraz pomieszczenia usługowe o łącznej kubaturze 2.250 m<sup>(3)</sup>, dla której Sąd Rejonowy (...) IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...)” oraz orzekł o kosztach procesu.

Istotne dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenia Sądu I Instancji przedstawiają się następująco:

W dniu 14 września 2006 r. powód T. J. i pozwana

A. G. zawarli umowę przedwstępną, na mocy której powód (wówczas pozwany) zobowiązał się sprzedać powódce prawo użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr (...), o powierzchni 0,0711 ha, położonej we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz prawo własności posadowionego na niej budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, zaś powódka zobowiązała się prawa te kupić. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta pod warunkiem rozwiązującym dostarczenia przez stronę kupującą w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży umowy kredytowej umożliwiającej nabycie praw opisanych w umowie. Niedostarczenie powyższych dokumentów w podanym terminie skutkowało rozwiązaniem umowy przedwstępnej. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 670.000 zł. Powódka zapłaciła pozwanemu kwotę 10.000 zł tytułem zadatku.

W dniu 4 grudnia 2006 r. powód ustanowił na rzecz wnuczki K. S. prawo bezpłatnego użytkowania przez czas nieokreślony całego budynku położonego na działce gruntu przy ul. (...) we W..

W dniu 07.12.2006 r. pozwana zawarła z (...) Bankiem S.A. w W. Oddział Bankowości Detalicznej w Ł. umowę o kredyt hipoteczny w wysokości 630.000 zł. Kredyt miał być zabezpieczony hipoteką kaucyjną do kwoty 945.000 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...). Kwota 423.000 zł miała być wypłacona na rachunek zbywcy nieruchomości wskazany w akcie notarialnym umowy sprzedaży. Pozostała część udzielonego kredytu miała być wypłacana transzami zgodnie z ustalonym w umowie harmonogramem i przeznaczona na remont.

W dniu 14 grudnia 2006 r. pozwana stawiała się u notariusza D. G. w celu podpisania umowy sprzedaży. Powód nie zgłaszał się celem zawarcia umowy. Pozwana złożyła do depozytu w Kancelarii Notarialnej notariusza D. G. kwotę 237.000 zł.

W dniu 21 kwietnia 2009 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu uwzględnił powództwo pozwanej A. G. i nakazał powodowi złożenie oświadczenia następującej treści: T. J. przenosi na A. G. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) nr 5, składającej się z działki (...) o powierzchni 0,0711 ha, dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą (...) oraz prawo własności posadowionego na niej budynku mieszkalno-usługowego stanowiącego odrębną własność a składającego się z części mieszkalnej dwukondygnacyjnej, podpiwnicznej oraz części parterowej mieszczącej garaż oraz pomieszczenia usługowe, o łącznej kubaturze 2.250 m.kw., za jednoczesną zapłatą kwoty 670.000 zł i zasądził koszty postępowania w wysokości 40.300 zł. Apelacja powoda została oddalona.

W dniu 15 grudnia 2009 r. pozwana wezwała powoda do wskazania numeru konta bankowego do przekazania pozostałej należności z tytułu zapłaty ceny sprzedaży, do wydania nieruchomości i rozwiązania umowy z dnia 4 grudnia 2006 r. z K. S.. W dniu 14 stycznia 2010 r. pozwana przelała na rachunek bankowy powoda kwotę 100.000 zł.

W dniu 21 stycznia 2010 r. powód wezwał pozwaną do uiszczenia pozostałej kwoty 512.500 zł tytułem zapłaty za przeniesienie własności przedmiotowej nieruchomości, pod rygorem odstąpienia od umowy sprzedaży. Jednocześnie powód wskazał numer rachunku bankowego, na który ma nastąpić zapłata.

W dniu 26 stycznia 2010 r. nastąpiło wydanie nieruchomości przez powoda pozwanej z upoważnieniem jej do usunięcia lub zniszczenia rzeczy powoda, które nie zostaną przez niego zabrane do dnia 5 lutego 2010 r.

W dniu 16 lutego 2010 r. powód złożył oświadczenie o odstąpieniu od przyrzeczonej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

W związku z odstąpieniem przez powoda od umowy wystąpił on z żądaniem wydania przez pozwaną przedmiotowej nieruchomości. W związku z niezapłaceniem przez pozwaną kwoty 512.500 zł, w dniu 11 maja 2010 r. powód ponownie złożył oświadczenie o odstąpieniu od przyrzeczonej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 18 maja 2010 r. (...) Bank (...) S.A. oświadczyła, że nie ma możliwości zabezpieczenia na nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), w związku z ustanowieniem bezpłatnego prawa użytkowania budynku. (...) Bank S.A. odmówił udzielenia pozwanej kredytu na etapie wnioskowania, z powodu powyższej przyczyny.

W dniu 11 czerwca 2010 r. pozwana złożyła oświadczenie o potrąceniu kwoty 227.722,27 zł tytułem odszkodowania za najem lokalu użytkowego za poniesione koszty z tytułu umowy najmu oraz kwoty 96.000 zł tytułem najmu za najem lokalu mieszkalnego i kwoty 5.000 zł kosztów postępowania o unieważnienie bezpłatnego użytkowania na rzecz wnuczki powoda K. S..

W dniu 14 czerwca 2010 r. pozwana przełała na rachunek bankowy powoda kwotę 91.772,40 zł.

Od dnia 20 stycznia 2005 r. do grudnia 2009 r. pozwana A. G. wynajmowała na cele mieszkalne nieruchomość położoną na B. przy ul. (...). Miesięczny czynsz najmu wynosił 3.000 zł.

Pozwana prowadziła działalność gospodarczą pod nazwą (...) (...) w lokalu użytkowym przy ul. (...).

W dniu 7 listopada 2008 r. zawarła umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas określony do

14 stycznia 2011 r. Czynsz najmu wynosił 36 zł za m<sup>(2)</sup> + VAT oraz opłata eksploatacyjna 7 zł za m<sup>(2)</sup> + VAT. Pozwana przeprowadziła remont, którego koszty według treści umowy są odliczone od czynszu.

W dniu 5 września 2011 r. pozwana złożyła powodowi oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w wysokości 59.612,88 zł tytułem kosztów najmu lokalu użytkowego za okres od lipca 2010 r. do czerwca 2011 r. oraz kosztów wykreślenia bezpłatnego prawa użytkowania na rzecz K. S..

Przy tak poczynionych ustaleniach Sąd I Instancji uznał powództwo za zasadne.

Sąd I Instancji wskazuje, że roszczenie powoda znajduje uzasadnienie w treści art. 491 § 1 k.c.

Następnie Sąd I Instancji dokonuje analizy czy odstąpienie może mieć miejsce w przypadku umowy przenoszącej własność nieruchomości i udziela na to odpowiedzi pozytywnej.

Ocenia także, że powód spełnił wszystkie formalne przesłanki wynikające z treści art. 491 § 1 k.c., a to że wezwał powódkę do zapłaty reszty ceny, wyznaczył jej termin na spełnienie świadczenia pod rygorem odstąpienia od umowy a następnie (zresztą dwukrotnie) złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego o odstąpieniu od umowy.

Dalej oceniając zachowanie pozwanej, Sąd I Instancji wskazuje, że to ona zainicjowała postępowanie sądowe, skutkiem którego został wydany wyrok zastępujący oświadczenie woli powoda za zapłatą wskazanej w umowie przedwstępnej kwoty. Ustanowienie w dniu 4 grudnia 2006 r. na rzecz wnuczki K. S. prawa bezpłatnego użytkowania przez czas nieokreślony całego budynku położonego we W. przy ul. (...) nastąpiło kilka dni przed datą, w jakiej miała być zawarta umowa przyrzeczona. Pozwana w początkowej fazie postępowania miała zatem wiedzę o ustanowieniu użytkowania i w ocenie Sądu I Instancji mogła żądać zmiany warunków umowy finalnej w zakresie obniżenia ceny sprzedaży, gdyż użytkowanie, jako prawo rzeczowe najdalej ograniczające prawo własności, znacząco obniża wartość nieruchomości. Sąd I Instancji

wskazuje także, że pozwana nie podjęła też, nawet wówczas, gdy wyrokiem uzyskała przeniesienie prawa użytkowania wieczystego i własności budynku, działań w kierunku zniesienia tego ograniczonego prawa rzeczowego aż do czasu złożenia odpowiedzi na pozew w niniejszej sprawie.

Ponadto w ocenie Sądu I Instancji pozwana, pomimo że jak wynika z oświadczenia złożonego przed notariuszem, w dniu 14 grudnia 2006 r. dysponowała środkami w kwocie 237.000 zł, które złożyła do depozytu w Kancelarii Notarialnej notariusza D. G., nie wywiązała się z obowiązku zapłaty pozostałej kwoty ceny za przedmiotową nieruchomość, mimo że miała na to czas. W późniejszym okresie pozwana przekazała powodowi tylko kwotę około 200.000 zł.

Co do stanowiska pozwanej, że zapłata ceny nastąpiła przez potrącenia Sąd I Instancji uznaje za zasadny zarzut powoda, że pozwanej przysługuje jedynie odszkodowanie wynikające z treści art. 391 k.c. ograniczające się wyłącznie do ujemnego interesu prawnego. np. zwrotu kosztów zawarcia umowy przedwstępnej. W sytuacji niewykonania umowy przedwstępnej (niezawarcia umowy przyrzeczonej) nie mają w ocenie Sądu I Instancji zastosowania przepisy dotyczące niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych zawarte w dziale III księgi trzeciej Kodeksu cywilnego, a to art. 477 k.c. i 476 k.c.

Mimo takiej oceny Sąd I Instancji wskazuje, że pozwana zawarła umowę najmu lokalu użytkowego w najbardziej prestiżowym punkcie W. jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej. W późniejszym okresie nastąpiła tylko nieznaczna zmiana lokalizacji lokalu użytkowego o znacznej powierzchni. Nieruchomość budynkowa posiada standard średni, a na drugiej kondygnacji niski. Budynek wymagał znacznych nakładów, nie nadawał się do zamieszkania.

Zatem pozwana nie mogłaby korzystać z pomieszczeń budynku przez znaczny okres, nawet gdyby umowa sprzedaży nieruchomości była zawarta w terminie. Niewyegzekwowane koszty wcześniejszych postępowań sądowych mogłyby ulec skutecznemu potrąceniu, jednakże ich wysokość nie wyczerpywałaby niezapłaconej ceny sprzedaży. W ocenie Sądu I Instancji nie jest zrozumiałe i nieudowodnione potrącenie kwoty 5.000 zł tytułem wykreślenia prawa użytkowania z księgi wieczystej nieruchomości.

Dalej Sąd I Instancji wskazuje, że gdyby rozpatrywać roszczenie na zasadach ogólnych to należy stwierdzić, że wkrótce po uprawomocnieniu się wyroku mocą którego pozwana uzyskała własność nieruchomości wraz z prawem użytkowania wieczystego nastąpiło wydanie nieruchomości przez powoda pozwanej, co zostało stwierdzone wspólnym pisemnym oświadczeniem. Pozwanej znany był stan techniczny nieruchomości skoro na jej zlecenie rzeczoznawca dokonywał oględzin i wyceny nieruchomości. Pomimo wydania jej przedmiotowej nieruchomości nie podjęła żadnych prac remontowych w celu przystosowania nieruchomości do zamieszkania i prowadzenia działalności usługowej.

Zdaniem Sądu I Instancji, należy uznać, że wobec nie wywiązania się przez pozwaną z obowiązku zapłaty całej ceny, związanej z zakupem nieruchomości, odstąpienie powoda od umowy jest skuteczne.

Na powyższe rozstrzygnięcie apelację wniosła pozwana, która zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

Naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez:

1. błędne zastosowanie art. 476 Kodeksu cywilnego poprzez uznanie, że opóźnienie w spełnieniu świadczenia zapłaty ceny przez pozwaną, choć nie jest następstwem okoliczności, za które ona ponosi odpowiedzialność, stanowi zwłokę, pomimo, że to powód swoim niezgodnym z umową (a także zasadami współżycia społecznego) postępowaniem doprowadził do obciążenia spornej nieruchomości prawem bezpłatnego użytkowania na rzecz wnuczki K. S., co było czynnością nieważną w myśl art. 58 § 2 k.c. zmierzającą do uniemożliwienia realizacji umowy przedwstępnej i przyrzeczonej i co w bezpośredni sposób uniemożliwiło pozwanej uzyskanie kredytu na spłatę zobowiązania i wywiązanie się w terminie z obowiązku zapłaty;

2. błędne zastosowanie art. 491 § 1 Kodeksu cywilnego i uznanie przez sąd I instancji, że powód skutecznie odstąpił od umowy, pomimo że nie zaistniała przesłanka zwłoki, czyli kwalifikowanej formy opóźnienia po stronie pozwanej, a wręcz przeciwnie to powód swoim zachowaniem uniemożliwił pozwanej uzyskanie kredytu na spłatę zobowiązania i wywiązanie się w terminie z obowiązku zapłaty, a pozwana zachowała należyłą staranność w wykonaniu zobowiązania podejmując liczne starania o usunięcie obciążenia nieruchomości, uzyskanie kredytu oraz dokonała częściowej, aczkolwiek niebagatelnej spłaty w kwocie 201.772,40 zł;

3. błędną wykładnię art. 389 w zw. z art. 64 Kodeksu cywilnego poprzez uznanie, że, pomimo iż strony w umowie przedwstępnej określiły zgodnie essentialia nesoti umowy przyrzeczonej, tj. że cena sprzedaży zostanie zapłacona z kredytu udzielonego stronie kupującej oraz, że nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży jest wolna od obciążeń na rzecz osób trzecich to – zdaniem sądu I instancji – wskutek zawarcia umowy w formie zastępczej (tj. wyrokiem sądu) te ustalenia nie obowiązują;

4. błędne zastosowanie art. 390 § 1 oraz art. 391 Kodeksu cywilnego w związku z art. 477 Kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, że pozwana w związku z zawartą umową przedwstępną miała prawo jedynie do odszkodowania w granicach ujemnego interesu prawnego np. zwrotu kosztów zawarcia umowy przedwstępnej, wskutek czego korzystając z tzw. skutku silniejszego umowy przedwstępnej, tj. doprowadzając do zastępczego zawarcia umowy przyrzeczonej, utraciła prawo do zgłoszenia roszczeń odszkodowawczych związanych ze zwłoką powoda w zawarciu umowy a zawartych w oświadczeniach o potrąceniu, których podstawę stanowi art. 477 Kodeksu cywilnego w zw. z art. 476 Kodeksu cywilnego, pomimo że przepis art. 391 § 1 ma zastosowanie tylko w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej, a § 2 nie eliminuje możliwości wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym na zasadach ogólnych;

5. błędne zastosowanie art. 498 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego poprzez nieuznanie zarzutu potrącenia zgłoszonego przez pozwaną w całości, pomimo że pozwana złożyła oświadczenia o potrąceniu, które dotarło do powoda, dysponowała prawomocnym wyrokiem sądu, z którego wynikała jej wierzytelność względem powoda w kwocie 47.500 zł i jest bezsporna oraz dysponowała zarówno fakturami, jak i umowami na udowodnienie faktu poniesienia szkody związanej z wynajmem lokalu;

6. niezastosowanie przez sąd I instancji art. 5 Kodeksu cywilnego, a tym samym uznanie, że można czynić ze swego prawa użytek (tj. uniemożliwić zawarcie umowy przyrzeczonej doprowadzając do obciążenia prawa własności budynku prawem użytkowania na rzecz wnuczki, po to tylko by niemożliwym było uzyskanie przez pozwaną kredytu na sfinansowanie transakcji), które jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a postępowanie powoda polegające na działaniu w złej wierze na szkodę pozwanej korzysta z ochrony.

Błędy w ustaleniu stanu faktycznego, mające istotny wpływ na wynik sprawy:

7. polegające na pominięciu przez sąd I instancji faktu, iż w § 3 Przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 14 września 2006 roku (...) powód zobowiązuje się sprzedać pozwanej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr (...) oraz prawo własności posadowionego na niej budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonej we W. przy ul. (...), opisanej w § 1 tego aktu (...), a więc „wolne od jakichkolwiek roszczeń i obciążeń na rzecz osób trzecich”, co oznacza, że powód był zobowiązany do nieobciążania nieruchomości, a w dalszej konsekwencji do usunięcia obciążenia, które ustanowił pozornie na rzecz wnuczki celem uniemożliwienia pozwanej uzyskania kredytu bankowego;

8. polegające na pominięciu przez sąd I instancji faktu, iż w § 4.4 przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 14 września 2006 roku cena zapłacona zostanie z kredytu udzielonego stronie kupującej, co wobec obciążenia przez powoda nieruchomości zostało powodce uniemożliwione i jest niemożliwe do chwili obecnej, co oznacza, że nieuprawniony jest zarzut stawiany przez sąd jakoby pozwana dopuściła się zwłoki w spłacie zobowiązania;

9. polegające na pominięciu przez sąd I instancji faktu, iż pozwana zaraz po wydaniu w dniu 2 grudnia 2009 roku wyroku przez Sąd Apelacyjny we Wrocławiu ostatecznie przenoszącego na jej rzecz własność nieruchomości podjęła działania zmierzające do „uwolnienia” nieruchomości od obciążenia w postaci bezpłatnego użytkowania na rzecz wnuczki powoda K. S. i w tym celu skierowała do w/wymienionej pismo dnia 9 grudnia 2009 roku wzywające do dobrowolnego zrzeczenia się prawa, następnie dnia 15 grudnia 2009 roku skierowała pismo do powoda wzywające również do podjęcia działań zmierzających do tego samego celu, a także kolejne pisma z dnia 22 grudnia 2009 roku i 26 lutego 2010 roku a także

1 marca 2010 roku oraz 19 maja 2010 roku, a po bezskutecznym upływie wszelkich terminów wyznaczonych powodowi i wnuczce w dniu 5 marca 2010 roku złożyła wniosek do Sądu Rejonowego (...) o wykreślenie

prawa bezpłatnego użytkowania, co zeznała także pozwana na rozprawie

10 kwietnia 2013 roku i co było dla stron bezsporne, a nie, jak twierdzi w sposób nieuprawniony sąd I instancji – co jest jego ewidentnie błędnym ustaleniem – dopiero w odpowiedzi na pozew w toczącej się sprawie;

10. polegające na błędnym ustaleniu, że w dniu 26 stycznia 2010 roku nastąpiło wydanie nieruchomości, pomimo że tego dnia doszło jedynie do spotkania pomiędzy powodem a pełnomocnikiem pozwanej r. pr. T. C. i ojcem pozwanej W. G., którego przedmiotem było ustalenie czynności zmierzających do zniesienia bezpłatnego użytkowania na rzecz wnuczki, na którym ustalono, że powód podejmie działania zmierzające do usunięcia obciążenia poprzez złożenie oświadczenia o uchyleniu się od skutków złożonego oświadczenia woli gdyż było złożone dla pozorów oraz spisano porozumienie, co do kwestii opróżnienia nieruchomości;

11. polegające na całkowitym pominięciu faktu, iż pozwana zarówno w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej u notariusza, jak i kilka lat później, tj. po zakończeniu postępowania o nakazanie złożenia oświadczenia woli, była gotowa do zawarcia umowy kredytowej i zapłacenia ceny w sposób ustalony w umowie przedwstępnej oraz, że pomimo obciążenia nieruchomości użytkowaniem starała się uzyskać kredyt, co świadczy o tym, że podjęła walkę o zgromadzenie pieniędzy na zapłatę ceny, a nie jak twierdzi bezpodstawnie sąd – pomimo dopuszczenia dowodu z zaświadczeń z banku o odmowie skredytowania ceny zakupu z powodu obciążenia użytkowaniem – że nie zgromadziła brakujących środków pieniężnych i cyt: „przekazała tylko kwotę około 200.000,00 zł”;

12. polegające na błędnym ustaleniu, ile pozwana w rzeczywistości świadczyła na rzecz powoda, tj. 200.000,00 zł pomimo, że pozwana zapłaciła powodowi:

10.000,00 zł w dniu zawarcia umowy przedwstępnej tytułem zadatku – 100.000,00 zł w dniu 14 stycznia 2010 roku przelewem tytułem zapłaty ceny, 91.772,40 zł w dniu 16 czerwca 2010 roku przelewem tytułem zapłaty ceny oraz, jakie koszty poniosła

w związku z koniecznością sądowego dochodzenia roszczenia nakazania złożenia oświadczenia woli, tj. 47.500,00 zł tytułem kosztów procesu, co daje łączną kwotę 249.272,40 zł, co na dzień wydania zaskarżonego wyroku daje w sumie kwotę

z tytułu odsetek 120.654,61 zł, czyli łącznie 369.927,01 zł i całkowitym pominięciu faktu, że powód pomimo odstąpienia od umowy nie zwrócił pozwanej tej kwoty ani też nie złożył jej do depozytu sądowego;

13. polegające na całkowitym pominięciu faktu – choć dowód z decyzji sąd dopuścił na rozprawie w dniu 10 kwietnia 2013 roku, iż pozwana na mocy

Decyzji Prezydenta W. nr (...) z dnia 21 października 2010 roku stała się właścicielem nieruchomości położonej we W. przy ul. (...)

w wyniku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego i w związku z tym otrzymała 99% bonifikatę ustalonej opłaty w kwocie 143.331,21 zł, która podlega obowiązkowemu zwrotowi na wypadek zbycia nieruchomości lub przeznaczenia jej na inny cel w terminie 5 lat licząc od przekształcenia, a więc dokładnie w tym przypadku;

14. polegające na błędnym ustaleniu, że pozwana nie pokryła kosztów postępowania o wykreślenie prawa użytkowania z księgi wieczystej w kwocie

5.000 zł, pomimo iż powódka te koszty poniosła oraz złożyła oświadczenie na te okoliczność podczas przesłuchania w charakterze strony.

Naruszenie przepisów postępowania cywilnego

15. polegające na naruszeniu art. 233 Kodeksu postępowania cywilnego

poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz właściwie zaniechanie dokonania oceny dowodów pod

względem ich wiarygodności, zgodności z doświadczeniem życiowym i logiką,

co w konsekwencji doprowadziło do błędów w ustaleniu stanu faktycznego

i błędnego rozstrzygnięcia. I tak:

– Sąd nie dokonał żadnej oceny zachowania powoda w kontekście zarówno zasady pacta sunt servanda, jak zasad współżycia społecznego.

– Sąd w swoim uzasadnieniu na str. 22 dochodzi do wniosku, że pozwana cyt:

„nie mogłaby korzystać z pomieszczeń budynku przez znaczny okres czasu, nawet gdyby umowa sprzedaży nieruchomości była zawarta w terminie”, który to wniosek stoi w sprzeczności z zebraniem materiałem dowodowym w postaci: harmonogramu prac załączonego do umowy kredytowej z (...) Bankiem S.A. i aneksu do operatu

z dnia 26 września 2006 roku zakreślające zakres prac remontowo-budowlanych koniecznych do wykonania przez pozwaną, aby możliwa była wypłata dalszych transz kredytu, a także – z pominiętego przez sąd I instancji bez uzasadnienia – oświadczenia Ł. G. z dnia 15 października 2011 roku, z których jednoznacznie wynikało, że czas potrzebny do zagospodarowania nieruchomości na cele prowadzenia działalności jest krótki, ponieważ powód prowadził tam dotychczas działalność gospodarczą i adaptacja nie wymagała ogromnej ilości czasu, natomiast do zagospodarowania na cele mieszkaniowe pozwana zgodnie z w/w dokumentami potrzebowała tylko kilku miesięcy;

16. polegające na niezastosowaniu art. 328 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez niewskazanie – wbrew obowiązkowi ustawowemu – przez sąd I instancji

w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, na których dowodach się oparł oraz przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, a także dlaczego niektóre z nich pominął bez rozpoznania.

Mając powyższe zarzuty na uwadze wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości względnie o uchylenie wyroku i przekazanie do ponownego rozpoznania na wypadek gdyby Sąd uznał, iż zakres wnioskowanego postępowania dowodowego jest zbyt szeroki.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie.

### **Sąd Apelacyjny ustalił dodatkowo:**

Po zakończeniu sprawy I C 17/07, która uprawomocniła się 2 grudnia 2009 r. pozwana wzywała powoda i jego wnuczkę K. S. do wykreślenia użytkowania. Podjęła także próbę wykreślenia tego prawa składając wniosek do ksiąg wieczystych w dniu 5 marca 2010 r.

### **dowód:**

- akta sprawy I C 617/10 k. 76, 78, 81-85,

- orzeczenia Sądu wieczystoksięgowego k. 753-749,

- przesłuchanie pozwanej protokół elektroniczny z dnia 10 kwietnia 2013 r.  
k. 641, 00:21:18 do 00:23:37

Pozwana celem wykreślenia ograniczonego prawa rzeczowego zawarła umowę z radcą prawnym ustalając wynagrodzenie na kwotę 5.000 zł.

**dowód:** umowa zlecenia k. 760, faktura VAT k. 761

### **Sąd Apelacyjny zważył:**

Apelacja jest zasadna.

Sąd Apelacyjny przeprowadził dodatkowe postępowanie dowodowe uwzględniając na etapie apelacji część wniosków pozwanej, gdyż potrzeba ich powołania rzeczywiście nastąpiła na skutek oceny Sądu I Instancji, że pozwana nie podejmowała żadnych działań związanych z wykreśleniem prawa, które obciążało jej nieruchomości aż do złożenia odpowiedzi na pozew.

Sąd I Instancji ustalenia tego dokonał, pomijając przesłuchanie pozwanej, a także nie rozpoznając zgłoszonego w piśmie procesowym wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu ze szczegółowo wymienionych dokumentów znajdujących się między innymi w aktach sprawy I C 617/10 (vide k. 557 akt), a więc zarówno korespondencji w sprawie wykreślenia użytkowania oraz orzeczeń Sądu wieczystoksięgowego.

Pozostałe wnioski Sąd Apelacyjny oddalił jako spóźnione (art. 381 k.p.c.).

Przechodząc zatem do oceny zarzutów apelacji najpierw rozważyć trzeba te związane z naruszeniem prawa procesowego w zakresie gromadzenia i oceny materiału dowodowego, ponieważ jedynie w odniesieniu do prawidłowo ustalonego stanu faktycznego można dokonać oceny naruszeń prawa materialnego.

Przed wszystkim zatem zgodzić się należy z apelującym, że Sąd I Instancji nie wskazał w uzasadnieniu wyroku na jakich dowodach oparł się i dlaczego oraz z jakiego powodu pominął szereg wniosków dowodowych zgłoszonych przez pozwaną, choć ostatecznie nie miało to znaczenia dla dokonania kontroli instancyjnej przedmiotowego orzeczenia.

Co do zarzutu pominięcia w ustaleniach Sądu I Instancji szeregu okoliczności to wskazać trzeba, że podstawą orzekania przez Sąd Apelacyjny był nie tylko stan faktyczny ustalony przez Sąd I Instancji oraz ustalenia dokonane na etapie postępowania odwoławczego. Sąd Apelacyjny wziął bowiem pod rozwagę bezsporne pomiędzy stronami okoliczności, które nie wymagają dowodzenia.

Bezsporne przecież było, że zawierając umowę przedwstępną strony ustaliły, że zapłata ceny nastąpi z kredytu bankowego, czyniąc zresztą z przedłożenia tej umowy warunek zawarcia umowy przyrzeczonej. Również bezsporne jest, że na datę zawarcia umowy przedwstępną nieruchomości nie posiadała żadnych obciążeń, bezsporna jest także kwota wpłat dokonanych na rzecz powoda jak i okoliczność, że zgodnie z orzeczeniami Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 21 kwietnia 2009 r. w sprawie I C 17/07 oraz Sądu Apelacyjnego z dnia 2 grudnia 2009 r. pozwany został zobowiązany do zapłaty na rzecz powódki kwoty 47.500 zł, która niewątpliwie mogła być przedmiotem potrącenia z ceny nieruchomości. Nie kwestionował tego przecież sam powód, który wezwał pozwaną do zapłaty ceny pomniejszonej o zasądzone koszty procesu obu instancji. Bezsporne jest także, że nieruchomości objęta sporem wymagała remontu, natomiast



Sąd I Instancji rzeczywiście nie dokonał ustalenia, że remont ten miał trwać 6 miesięcy. Wynika to z przesłuchania powódki (protokół elektroniczny z dnia 10 kwietnia 2013 r. 00:48:21) oraz oświadczenia Ł. G., pominiętego przez Sąd I Instancji bez podania przyczyn dla którego ten wniosek dowody nie został w ogóle rozpoznany.

Bezsporne było także, że powód od umowy odstąpił i nie zwrócił pozwanej otrzymanego świadczenia, ale mógłby tak co do zasady postąpić mając na rozważenie treść art. 496 k.c.

Nie ma natomiast żadnego znaczenia brak ustalenia, że powódka w przypadku zbycia nieruchomości będzie zobowiązana do zwrotu bonifikaty udzielonej w związku przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Uwzględniając zatem wskazane okoliczności bezsporne, Sąd Apelacyjny miał podstawę do merytorycznej oceny sprawy.

Podzielić jednak w tym kontekście należy zarzuty apelacji, że Sąd I Instancji okoliczności bezspornych nie wziął pod rozwagę a zatem naruszył art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie oceny materiału dowodowego.

W konsekwencji dopiero ustalenia stanu faktycznego dokonane przez Sąd I Instancji, ustalenia dokonane przez Sąd II instancji i szczegółowo wyżej opisane okoliczności bezsporne pozwalają na dokonanie oceny czy doszło do naruszenia art. art. 476 k.c.

Należy przede wszystkim mieć na rozważenie, że pozwana w odpowiedzi na pozew akcentowała, że nie zapłaciła ceny, ale nie znajdowała się w zwłoce uzasadniającej odstąpienie od umowy.

Sąd I Instancji mimo obszerności uzasadnienia, kwestię oceny czy pozwana znajduje się w zwłoce czy opóźnieniu zupełnie pomija, konkludując, że pozwana wiedząc o ustanowionym prawie winna żądać zmniejszenia ceny oraz czynić starania celem zbierania kwoty potrzebnej do spełnienia świadczenia.

Zgodnie z treścią art. 476 k.c. dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie.

Zgodnie zaś z uregulowaniem zawartym w tym przepisie w zdaniu drugim nie dotyczy to wypadku, gdy opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Zwłoka (inaczej: opóźnienie kwalifikowane) ma miejsce wówczas, gdy dłużnik nie spełnia świadczenia we właściwym czasie z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność. Przy czym oceny, czy chodzi o okoliczności, za które dłużnik ewentualnie odpowiada, dokonuje się według ogólnych zasad odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471-474 k.c.).

Niewątpliwie to na pozwanej spoczywała ciężar wykazania, że nie wykonała zobowiązania, ale z przyczyn za które odpowiedzialności nie ponosi.

W ocenie Sądu Apelacyjnego pozwanej dowód ten się powiódł.

Obie strony umowy miały świadomość, że zapłata ceny miała nastąpić z kredytu bankowego. Nielojalne zachowanie powoda doprowadziło do obciążenia nieruchomości prawem użytkowania wówczas tylko budynku, który stanowił odrębny przedmiot własności. Jak wynika z przesłuchania zarówno świadka K. S. oraz powoda przesłanki ustanowienia tego prawa są co najmniej niejasne.

K. S. prawa tego do chwili obecnej nie wykonuje. Sąd Apelacyjny uznał, że powód ustanawiając ograniczone prawo rzeczowe podjął kolejną próbę zablokowania sprzedaży nieruchomości. Powód, pomimo spełnienia wszystkich warunków umowy przedwstępnej nie zawarł umowy przyrzeczonej wdając się w trwający trzy lat spór. Po przegraniu procesu, mimo próśb pozwanej kierowanych do niego i jego wnuczki nie podejmuje żadnych działań związanych z wykreśleniem tego prawa użytkowania. Jego zachowanie spowodowało, że pozwana nie może zawrzeć umowy kredytu hipotecznego. Istotą takiego kredytu jest zabezpieczenie go hipoteką. Nieruchomość jest natomiast obciążona ograniczonym prawem rzeczowym – użytkowaniem. Zgodnie z treścią art. 12 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki dokonanego wpisu. Prawo użytkowania jako ujawnione w księdze wieczystej będzie zatem zawsze miało pierwszeństwo przed ewentualnie wpisaną hipoteką. Jest zatem bezsporne, że żaden bank nie zdecyduje się na udzielenie kredytu pozwanej, bo nie uzyska właściwego zabezpieczenia. Pozwana zresztą przedstawiła dowody na to, że konkretne banki odmówiły jej udzielenia takiego kredytu.

To zatem nie z przyczyn leżących po stronie pozwanej zapłata ceny nie jest możliwa. Słusznie też apelujący wskazuje, że przecież pozwana zapłaciła kwotę około 201.772,40 zł z ceny 670.000 zł, a zatem uwzględniając potrącenie wynikające z kosztów procesu około 32%. Pozwana zatem nie uchylała się od realizacji zobowiązania, to powód swoją postawą prezentowaną już przecież w poprzednim procesie, uniemożliwił pozwanej pobranie kredytu i spełnienie świadczenia.

Podnoszone natomiast okoliczności, że pozwana o tym obciążeniu wiedziała oceny tej zmienić nie mogą.

Przede wszystkim chybiony jest zarzut, że mogła wnosić o obniżenie ceny w toczącym się postępowaniu o zawarcie umowy przyrzeczonej. Treść umowy przyrzeczonej sąd ustala na podstawie jej postanowień zawartych w umowie przedwstępnej – jednak może je uzupełnić w miarę potrzeby postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozytywnych, zasad współżycia społecznego, ewentualnie także z ustalonych zwyczajów zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 65 k.c. W wyniku tych zabiegów sądu orzeczenie zastępujące umowę przyrzeczoną może nie pokrywać się ściśle z treścią poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej (por. wyrok SN z dnia 21 stycznia 2009 r., III CSK 268/08, LEX nr 488961; wyrok SN z dnia 9 stycznia 2008 r., II CSK 414/07, LEX nr 445161). Sąd nie może jednak bez zgody stron nadać umowie innej treści niż ustalona w umowie przedwstępnej. Istotne postanowienia umowy przyrzeczonej są ustalone już w umowie przedwstępnej, stąd treść oświadczeń woli składanych przez strony w zamiarze zawarcia umowy przyrzeczonej jest z góry określona. To samo dotyczy treści orzeczenia rozstrzygającego powództwo o zawarcie umowy przyrzeczonej. Dlatego w sprawie o zawarcie umowy przyrzeczonej orzeczenie sądu stwierdza tylko zawarcie umowy i zastępuje tę umowę. Cena, za którą ma nastąpić sprzedaż nieruchomości jest niewątpliwie elementem uzgodnionym przez strony i nie może być modyfikowana w orzeczeniu sądowym, nawet jeżeli stan nieruchomości uległ zmianie po dacie zawarcia umowy przedwstępnej. Pozwana posiadając wiedzę o ustanowionym użytkowaniu nie mogła się także powołać na wady prawne tej nieruchomości. Wreszcie nie można było tak sformułować żądania, że powód (wówczas pozwany) ma przenieść na pozwaną nieruchomość nieobciążoną, bo tak sformułowany wyrok, w zasadzie pod warunkiem, nie przystaje do powództwa o wydanie orzeczenia zastępującego umowę.

Bez znaczenia jest okoliczność, że nieruchomość została pozwanej wydana. Wbrew bowiem zarzutom apelacji takie oświadczenie znajduje się w aktach (tak k. 65). Nie oznacza to jednak swobody dysponowania tą nieruchomością i możliwością przeprowadzenia remontu. Po pierwsze bezsporne jest, że w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości figuruje zarówno na datę odstąpienia od umowy jak i na datę wyroku prawo bezpłatnego użytkowania przez czas nieokreślony całego budynku położonego na działce gruntu położonego we W., przy

ul. (...)) przez K. S. (vide art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotecę). Ponadto treścią ustanowionego użytkownika jest prawo użytkownika nieruchomości (po przekształceniu prawa użytkownika wieczystego we własność) ograniczone w niniejszym przypadku do budynku, który obecnie stanowi część składową gruntu. Nie może on być wprowadzicie po przekształceniu odrębnym przedmiotem praw rzeczowych, które obciążają całą nieruchomość, ale zgodnie z treścią art. 253 § 2 k.c. wykonywanie użytkownika można ograniczyć do jej oznaczonej części. Teoretycznie zatem wnuczka powoda może budynek zająć i korzystać z niego. Prowadzenie remontu, który zresztą też miał być finansowany z kredytu bankowego, jest zatem ryzykowne w istniejącym stanie prawnym nieruchomości. Środki, które zostały zdeponowane u notariusza pozwana wydatkowała, w tym na zapłatę części ceny, pozostałe zaś przeznaczyła na bieżące potrzeby oraz poniesione koszty poprzedniego procesu, bo przecież bezspornie powód jej kosztów nie zwrócił.

Pozwana, wbrew ustaleniom Sądu I Instancji, bezzwłocznie gdy została właścicielką nieruchomości a powód nie podjął działań mających doprowadzić do złożenia przez wnuczkę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa użytkownika, podjęła wprawdzie nieskuteczne próby wykreślenia prawa użytkownika, a 21 kwietnia 2011 r. wniosła pozew wzajemny zmierzający do ustalenia, że oświadczenie o ustanowieniu prawa użytkownika jest nieważne jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Apelacyjny dostrzega oczywiście, że oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego może złożyć jedynie K. S., ale samo ustanowienie tego prawa przez powoda doprowadziło do tej sytuacji i to na nim spoczywa obowiązek doprowadzenia nieruchomości do właściwego stanu prawnego.

Pozwana wykazała zatem, że w dacie składania oświadczeń o odstąpieniu od umowy nie była w zwłoce. Nie wykonała swojego zobowiązania, nie zapłaciła całości ceny, z powodu okoliczności za które odpowiedzialności nie ponosi, gdyż ponosi ją powód.

Mając zatem na uwadze, że pozwana nie była w zwłoce a jedynie w opóźnieniu, powód nie miał podstaw do odstąpienia od umowy a zatem powództwo jako niezasadne należało oddalić, co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku (art. 386 § 1 k.p.c.).

Dodatkowo wskazać trzeba, że Sąd I Instancji w ogóle nie rozważa kwestii niejako dodatkowej a to, że nawet gdyby teoretycznie przyjąć, że pozwana dochodząc umowy, mimo obciążenia nieruchomości prawem użytkownika podjęła ryzyko i nie może posłużyć się kredytem bankowym, to skorzystanie przez powoda z prawa do odstąpienia od umowy, w sytuacji, gdy to on zachowała się nielojalnie w stosunku do kontrahenta nie zasługuje na ochronę prawną.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zachowanie powoda jest sprzeczne z podstawowymi zasadami obrotu. Powód nie przystąpił do umowy przyrzeczonej, mimo że pozwana spełniła wszystkie jej warunki i była przygotowana do niej finansowo. Nawet teraz już po odstąpieniu od umowy i uzyskaniu pozytywnego rozstrzygnięcia skierował do niej pismo datowane na dzień 16 grudnia 2013 r. (k. 804) z propozycją ugodowego załatwienia sprawy pod warunkiem dopłaty 700.000 zł.

Tłumaczenia, że powód ustanawiając prawo użytkownika na rzecz wnuczki (która nigdy do W. się nie sprowadziła) myślał, że sprawę umowy załatwił informując pozwaną, że do umowy ostatecznej nie przystąpi, jest niewiarygodne.

Powód chciał uzyskać ze sprzedaży nieruchomości zdecydowanie wyższą kwotę, co przecież nadal jest widoczne. Doprowadza do tego, że nieruchomość niszczyje i obie strony ponoszą tego finansowe konsekwencje.

Taka postawa nie zasługuje na ochronę prawną.

Nie ma to także wprawdzie znaczenia w niniejszej sprawie, ale

Sąd Apelacyjny podziela argumentację pozwanej, że co do zasady przysługuje jej odszkodowanie na zasadach ogólnych.

Obszerne rozważania Sądu I Instancji w kwestii odszkodowania opartego na art. 390 k.c. nie znajdują zastosowania w realiach niniejszej sprawy.

Odszkodowanie za uchylenie się przez drugą stronę od zawarcia umowy przyrzeczonej dochodzone może być w trzech sytuacjach:

– umowa przedwstępna jest ważna, lecz nie czyni zadość wymogom ważności umowy przyrzeczonej (w szczególności co do formy), przez co strona zostaje pozbawiona skutecznego dochodzenia zawarcia umowy i może dochodzić wyłącznie naprawienia szkody, która powstała przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej – w konsekwencji umowa przedwstępna wywrze ograniczony skutek prawny (tzw. skutek słabszy),

– umowa przedwstępna jest ważna i czyni zadość wymogom ważności umowy przyrzeczonej (wywołuje skutek silniejszy) i uprawniony mógłby domagać się zawarcia umowy, lecz wybiera odszkodowanie,

– gdy nie powiedzie się podjęta próba wyegzekwowania zawarcia umowy przyrzeczonej (por. art. 390 § 3 zdanie drugie k.c.).

Żadna z sytuacji miejsca nie miała. Pozwana wyegzekwowała wyrok zastępujący umowę stron, a zatem na warunkach ogólnych może żądać odszkodowania, ponieważ dłużnik w sposób nienależyty wykonał zobowiązanie.

Nie zawarł umowy w uzgodnionym przez strony terminie.

Sąd Apelacyjny mając jednakże na rozwadze, że w jego ocenie nie było podstaw do odstąpienia od umowy przenoszącej własność nieruchomości,

nie rozważał zarzutów związanych z potrąceniami jakich dokonała pozwana.

Orzeczenie o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego znajduje uzasadnienie w treści art. 98 k.p.c. Pełnomocnik pozwanej wnosił o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości uzasadniając to dwukrotnym wyjazdem do Ł., łącznie z noclegiem.

Sąd Apelacyjny wniosku tego nie uwzględnił. Podstawą do zasądzenia kosztów w stawce większej niż minimalna jest nakład pracy, rodzaj i stopień zawłości sprawy. Natomiast jeżeli pełnomocnik pozwanej poniósł celowe wydatki mógł przedłożyć ich spis.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego znajduje uzasadnienie w treści art. 98 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 i § 12 ust. 1 pkt 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

i oprócz kwoty wynagrodzenia pełnomocnika obejmuje zwrot poniesionej przez pozwaną opłaty od apelacji, łącznie kwotę 10.400 zł.

MR-K