

*Sygn. akt VI ACa 685/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 11 kwietnia 2014 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Małgorzata Kuracka (spr.)*

*Sędzia SA – Anna Orłowska*

*Sędzia SO (del.) – Andrzej Turliński*

*Protokolant: – sekr. sądowy Beata Pelikańska*

*po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2014 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.*

*przeciwko A. S.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 26 lutego 2013 r., sygn. akt III C 1366/10*

*I zmienia zaskarżony wyrok nadając mu następującą treść:*

- 1. uchyla wyrok zaoczny z dnia 26 lipca 2011 roku i powództwo oddala;*
- 2. zasądza od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz A. S. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;*

*II zasądza od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz A. S. kwotę 16.650 (szesnaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

*Sygn. akt VI ACa 685/13*

## UZASADNIENIE

(...) sp. z o.o. w W. wniosła o zasądzenie od A. S. kwoty 225.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy w Warszawie w dniu 26 lipca 2011r. wydał wyrok zaoczny uwzględniający powództwo.

Od powyższego wyroku zaocznego pozwany złożył sprzeciw, wnosząc o jego uchylenie i oddalenie powództwa w całości.

Powód wnosił o utrzymanie wydanego wyroku zaocznego w mocy.

Wyrokiem z dnia 26 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie utrzymał wyrok zaoczny w mocy.

Rozstrzygnięcie Sądu zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań.

Dnia 26 stycznia 2007 r. A. S. jako sprzedający i L. H. (1) jako kupujący zawarli umowę przedwstępną sprzedaży szeregu działek, w tym o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 658 m<sup>2</sup>, położoną w J., gmina P. za łączną kwotę 1.789.000 zł brutto. Pozwany zobowiązał się sprzedać nieruchomości, jeżeli stałby się właścicielem w wyniku zniesienia współwłasności, co też nastąpiło.

Na podstawie umowy z 14 listopada 2007 r. na rzecz spółki (...) sp. z o.o. przeniesione zostały w całości prawa i roszczenia kupującego L. H. (1) /§3/ z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 26 stycznia 2007 r.

W dniu 14 listopada 2007 r. strony zawarły umowę sprzedaży części działek wymienionych w umowie przedwstępnej, przy czym w § 4 pkt 3 pozwany przeniósł na powódkę prawa i roszczenia do zwrotu nieruchomości stanowiącej

niezabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 658m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą nr (...), zamiast wykonania zobowiązania o przeniesieniu własności tej działki. Takie rozporządzenie zawarte w umowie było skutkiem przekonania stron o przeznaczeniu tej działki pod drogę gminną, co wynikało z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy P., zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej, będącego podstawą do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz gminy.

Powód zapłacił pozwanemu cenę za nabycie praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości w ramach łącznej ceny 1.025.000 zł netto plus VAT w wysokości 225.500 zł, opisanej w pkt. 1 §4 umowy sprzedaży, zgodnie z treścią § 6, poprzez dokonanie przelewu na wskazany rachunek.

Gmina P. nie przejęła działki, a tym samym powódka nie zrealizowała praw i roszczeń wskazanych w akcie sprzedaży / do zwrotu działki lub do odbioru odszkodowania/.

W księdze wieczystej nieruchomości cały czas figurował pozwany, który rozporządził nią w dniu 9.10. 2008 r. obciążając działkę służebnością gruntową oraz w dniu 8.12.2009 r. sprzedając ją osobie trzeciej.

W dniu 5 listopada 2010 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 225.000 zł, nie otrzymując do chwili wydania wyroku żadnej kwoty.

Sąd Okręgowy ustalił również, że w sprawie III C 1137/09 zostało oddalone żądanie spółki (...) sp. z o. o. z powodu przedawnienia sformułowane na podstawie art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. o stwierdzenie, że strony mają obowiązek zawrzeć umowę sprzedaży przedmiotowej działki w wyniku wykonania umowy przedwstępnej ewentualnie do zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli w tej materii.

Przechodząc do rozważań prawnych, Sąd Okręgowy wskazał, iż w sprawie należało ustalić, czy spółce przysługuje żądana kwota w związku z brakiem realizacji zawartych umów, odnośnie działki nr (...). Zaakcentował również różnicę stanowisk między stronami w interpretacji zawartych umów w zakresie rozliczenia ceny za działkę nr (...), która zgodnie z treścią umowy przedwstępnej miała zostać między innymi nieruchomościami sprzedana, a w umowie sprzedaży tego zobowiązania nie wykonano przenosząc wyłącznie prawa i roszczenia do zwrotu tej działki, wynikające z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Jak wynika, zdaniem Sądu, z treści zeznań osób uczestniczących w negocjacjach i podpisaniu aktu notarialnego odnośnie tej transakcji, taki zapis został sformułowany z uwagi na treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewidywał w tym miejscu drogę gminną. Strony uznały, że w takiej sytuacji w związku z treścią umowy przedwstępnej powinno się przenieść na nabywców prawo i roszczenie do zwrotu działki ewentualnie wypłaty odszkodowania. Notariusz przy sporządzeniu aktu informował o tej sytuacji strony i sformułował stosowny zapis w pkt. 3 § 4 umowy, nie było wątpliwości, że gmina zapłaci odszkodowanie, ewentualnie zwróci działkę.

Sąd Okręgowy wskazał, iż L. H. (1) z M. J. (1) nawet w tej sprawie udali się do Urzędu Gminy w P., ale tam okazało się, że Gmina nie dokonała wywłaszczenia i pozwany jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Okręgowy miał też na względzie, że powód podjął wyjaśniające działania w sprawie i wystąpił o wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniu 8.06.2009 r., z czego dowiedział się, że w okresie od 21.08.1998 r. do 27.08.2007 r. działka nr (...) szerokości 15m znajdowała się w liniach rozgraniczających drogi, aktualnie jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Zdaniem Sądu I instancji A. S. musiał być zorientowany w stanie prawnym działki, bo nie informując o niczym Spółki najpierw obciążył nieruchomość służebnością w 2008 r., a następnie ją sprzedał właścicielowi sąsiedniej działki w 2009 r. Obecnie działka figuruje do dalszej sprzedaży w ofertach za cenę 619 zł za metr.

Mając z kolei na uwadze wyjaśnienia pozwanego, że jako właściciel mógł swobodnie nieruchomością dysponować, a roszczenie sformułowane w sprawie III C 1137/09 w związku z treścią umowy z 14 listopada 2007 r. zostało oddalone, Sąd Okręgowy zauważył, iż powództwo w wymienionej sprawie oddalono z powodu przedawnienia. Wskazał też, że wg pozwanego, nie otrzymał on od powoda żadnego wynagrodzenia za przeniesienie praw i roszczeń do działki, bo rozliczenie pomiędzy stronami miało być dokonane później w przypadku realizacji tych roszczeń, a fakt ten nie nastąpił.

Powyższe twierdzenia pozwanego Sąd Okręgowy uznał za niewiarygodne, a tym samym nie mogące służyć uzasadnieniu stanowiska o oddaleniu powództwa.

Co innego wynika bowiem, w ocenie Sądu I instancji, wprost z treści aktu notarialnego z dnia 14 listopada 2007 r., gdzie w punkcie 3 § 4 umowy sprzedaży wpisano, iż „w ramach ceny opisanej w punkcie 1” przeniesiono prawa i roszczenia do działki (...), a zatem nie było to rozporządzenie bez odpłatności w dniu zawarcia umowy, ani nie stwierdzono, że rozliczenie nastąpi później przy czym nie przedstawiono w żaden sposób warunków tego rozliczenia. W tym kontekście stanowisko pozwanego Sąd Okręgowy uznał za nieudowodnione.

Wprawdzie Sąd Okręgowy zauważył, iż faktycznie w imieniu A. S. występował przy podpisaniu aktu jego pełnomocnik M. J. (1), nie mniej jednak jak wynika z zeznań osób będących w Kancelarii Notarialnej kontaktował się on z pozwanym i konsultował dyspozycję odnośnie przedmiotowej działki. Ponadto M. J. (1) współpracował stale w tego rodzaju transakcjach z pozwanym, a zatem Sąd Okręgowy uznał, że trudno przypuszczać, że w tym konkretnym przypadku popełnił błąd. Wskazał też, że świadek oświadczył, że zapis w sprawie przedmiotowej działki skonstruowany przez notariusza był skonsultowany z pozwanym i on ten zapis zaakceptował

Ponadto Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że gdyby faktycznie doszło do nieporozumienia pomiędzy pełnomocnikiem, a sprzedającym co do tej kwestii to był czas, aby pozwany uchylił się od skutków oświadczenia woli i zmienił treść dyspozycji. Pozwany tymczasem w tej sprawie stwierdził, że zauważył w odpisie aktu zapis o łącznej cenie, miał pretensje do pana J., ale nie podjął żadnych kroków prawnych, nie odpowiadał na wezwania do przeniesienia własności działki, do zapłaty, rozporządzając działką bez wiedzy powódki. Co więcej doczekał przedawnienia roszczeń z art. 390 k.c., co podniósł w sprawie III C 1137/09, a i w tej sprawie podniesiono ten zarzut, tylko nieskutecznie, ponieważ pozew został wysłany do Sądu w dniu 14 listopada 2010 r. przed upływem tego okresu.

Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne zeznania w tym zakresie osób uczestniczących w czynnościach w Kancelarii Notarialnej w dniu 14 listopada 2007 r. ponieważ były one bezpośrednio przy formułowaniu zapisów aktu, a i sama treść sporządzonego dokumentu nie budziła wątpliwości.

Powołując zeznania świadka K. N. Sąd Okręgowy wskazał, że notariusz brał udział w sporządzeniu obu omawianych umów, a nadto, że świadek ten potwierdził, iż problem z przedmiotową działką nie zmienił zamiaru stron co do przeniesienia praw globalnie do całej nieruchomości za ustaloną cenę. Świadek ten wyjaśnił też, że nie było

niepewności co do treści aktu, notariusz informował o aspektach prawnych zapisów i strony te sformułowania akceptowały.

Sąd Okręgowy miał też na uwadze, iż obie strony przyznały, że dobrze układające się stosunki przy wcześniejszych transakcjach uległy zmianie na niekorzyść i to zdaniem Sądu na skutek tej zmiany pozwany dokonał rozporządzenia nieruchomości z pominięciem powódki.

Sąd Okręgowy stwierdził następnie, iż cena określona w akcie notarialnym z dnia 14 listopada 2007 r. została podana w wysokości łącznej 1.025.000 zł netto plus VAT w kwocie 225.500 zł tj. 1.250.500 zł brutto za działki nr (...) i udział wynoszący 1/416 w działce nr (...) /pkt. 1 §4/, w ramach tej ceny rozporządzono również działką (...).

Powołując się na zeznania L. H. (1), który negocjował obie umowy Sąd Okręgowy wskazał, iż cena w obu zawartych umowach była ustalana globalnie, a nie wg metra kwadratowego każdej działki, bo musiała zostać podniesiona z uwagi na konieczność uwzględnienia podatku VAT, ponieważ pozwany był płatnikiem tego podatku. Również z uwagi na podatki zawierano później umowy oddzielne na poszczególne części nieruchomości. Fakt przyjęcia łącznej ceny potwierdził też A. S..

Ponadto także świadek M. J. (1) potwierdził, że celem umowy było pozbycie się wszystkich nieruchomości przez pozwanego, który nie miał zamiaru kontynuować działalności na tym obszarze na rzecz nabywcy, który inwestował na tym terenie.

W świetle powyższego Sąd Okręgowy przyjął, iż nie zasługiwało na uznanie za prawdziwe twierdzenie pozwanego, że pomiędzy stronami były inne rozliczenia i dlatego przypuszczał, iż cena za przedmiotową działkę zostanie rozliczona, gdy dojdzie do wypłaty odszkodowania, czyli realizacji przeniesionych praw i roszczeń. Gdyby tak miało być to zdaniem Sądu Okręgowego w akcie notarialnym znalazłoby to wyraz w opisie przyszłej wierzytelności, a nie rozliczeniu w dniu aktu w ramach ustalonej ceny.

Sąd Okręgowy miał również na względzie, że obecni przy zawarciu umowy z 14 listopada 2007 r. byli przekonani co do przeznaczenia przedmiotowej działki pod drogę, jak wyżej wspomniano i mieli nadzieję na odszkodowanie w wysokości 400-500 zł za m<sup>2</sup> ponieważ takie były stawki w gminie P..

Wskazał, że powód wnosił o zasądzenie kwoty 225.000zł zgodnie ze sformułowanym wcześniej żądaniem zapłaty i nie rozszerzył tego roszczenia z uwagi na przedawnienie, chociaż wyjaśniał, że ta wyliczona kwota jest za niska biorąc po uwagę wartość nieruchomości. Sąd Okręgowy uznał jednak, że nie jest zasadne przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego ds. wyceny tej nieruchomości na dzień aktu 14.11.2007 r. w celu wyliczenia jej wartości rynkowej. W uzasadnieniu pozwu wskazano bowiem, że sąsiednia działka, która została przejęta przez Gminę P. pod drogę gminną na potrzeby wypłaty odszkodowana została oszacowana na 332 zł za 1 m<sup>2</sup>, a wskazana wartość nie została zakwestionowana przez pozwanego.

Wyliczenie wartości sprzedanych działek w dniu 14 listopada 2007 r. poprzez rozbitcie ceny na powierzchnie przedstawiało się według Sądu Okręgowego następująco: sprzedano dwie działki (...) obie po 1000 m<sup>2</sup>, udział 1/416 we współwłasności działki drogowej nr (...) oraz prawa i roszczenia do działki nr (...) o powierzchni 658 m<sup>2</sup> za cenę brutto 1.250.500 zł. Zgodnie uznano, że wartość udziału w drodze była zerowa, a zatem zliczając powierzchnię pozostałych działek to wynosi ona 2658 m<sup>2</sup>, a zatem  $1.250.500 \text{ zł} : 2658 = 470,47 \text{ zł}$ . Przy tych wyliczeniach: powierzchnia przedmiotowej działki  $658 \times 470,47 \text{ zł} = 309.569,26 \text{ zł}$ .

Mając na uwadze powyższe wyliczenia Sąd Okręgowy uznał, że dochodzona przez powoda kwota żądania zasługiwała na uwzględnienie, ponieważ faktycznie mieściła się ona w uzasadnionych szacunkach dla przedmiotowej działki.

Podsumowując Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka zapłaciła należność za przeniesienie praw i roszczeń do działki (...), płacąc ustaloną cenę, a później okazało się, że świadczenie pozwanego było od początku niemożliwe do spełnienia z powodu braku przejęcia na własność przedmiotowej działki przez gminę P.. Plan uległ zmianie i droga była

przewidziana w okresie od 21.08.1998 r. do 27.08. 2007 r. W chwili podpisania umowy w dniu 14.11.2007 r. strony miały świadomość, że przedmiotowa nieruchomość jest działką wydzieloną na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego pod drogę i fakt ten wynika z zeznań wszystkich osób, dopiero później okazało się, że było to błędne przeświadczenie, a umowa o świadczenie niemożliwe jest nieważna.

Należność otrzymaną przez pozwanego Sąd Okręgowy uznał zatem za świadczenie nienależne i podlegające zwrotowi na podstawie art. 410 § 2 k.c.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany, który zaskarżając orzeczenie w całości, zarzucił Sądowi I instancji:

1. Obrazę przepisów postępowania mającą wpływ na wynik sprawy tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. polegającą na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów przez Sąd I Instancji, poprzez uznanie za niewiarygodne twierdzeń pozwanego A. S., wskazujących, iż intencją stron podpisujących akt notarialny z dnia 14 listopada 2007 r. było ustalenie łącznej ceny jedynie za działki nr (...) i udział w działce (...), a rozliczenie sprzedaży praw i roszczeń do działki (...) (w przypadku ich wystąpienia) miało nastąpić za odrębnie wynegocjowaną pomiędzy stronami cenę;

- art. 233 § 1 k.p.c. polegającą na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów przez Sąd I Instancji, poprzez uznanie za wiarygodne zeznań L. H. (1), wskazujących, iż cała transakcja obejmowała sprzedaż wszystkich działek pozwanego A. S., a za całą nieruchomość zakupioną od pozwanego była określona przez strony cena „globalna”, co skutkowało błędnym przyjęciem przez Sąd I Instancji faktu, iż pomiędzy stronami nie były prowadzone inne rozliczenia mające na celu ustalenie ceny za przeniesienie praw i roszczeń do działki (...) po ewentualnej wypłacie odszkodowania;

- art. 233 § 1 k.p.c., poprzez błędne uznanie przez Sąd I Instancji, iż „w chwili podpisania umowy w dniu 14 listopada 2007 r. strony miały świadomość, że działka jest działką wydzieloną podstawie planu zagospodarowania przestrzennego pod drogę, i dopiero później okazało się, że było to błędne przeświadczenie, a umowa o świadczenie niemożliwe je nieważna”, podczas gdy zarówno w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego J. II obowiązującym do dnia 27.08.2007 r. oraz w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego J. II obowiązującym od dnia 27.08.2007 r. działka (...) znajdowała się w liniach rozgraniczających drogi, co potwierdza, iż w dacie podpisania umowy istniała co najwyżej niepewność co do przyszłego stanu własności działki i możliwość jej wywłaszczenia w przyszłości;

- art. 217 § 1, 227, 316 §1 i 233 § 1 k.p.c., poprzez sprzeczne z zasadami prawidłowego rozumowania i doświadczenia życiowego wnioskowanie, przyjęte przez Sąd I Instancji dla ustalenia podstawy faktycznej wyrokowania, które skutkowało błędnym przyjęciem przez Sąd I Instancji faktu, iż, na skutek zmiany dotychczas dobrze układających się stosunków pomiędzy stronami, pozwany dokonał rozporządzenia nieruchomością stanowiącą działkę (...) z pominięciem powódki, podczas gdy prawo do dysponowania działką przez właściciela nie zostało wyłączone w samej umowie i mogło być przedmiotem przyszłej umowy z powodem lub innym podmiotami;

- art. 328 § 2 k.p.c., poprzez niewskazanie przyczyn, dla których Sąd odmówił wiarygodności zeznań pozwanego A. S. w zakresie intencji stron umowy co do określenia łącznej ceny jedynie za działki nr (...) i udział w działce (...), a dał wiarę zeznaniom L. H. (1) w zakresie, jakoby instancją obu stron było ustalenie „globalnej” ceny za sprzedaż wszystkich działek pozwanego A. S. oraz poprzez niewskazanie przez Sąd I Instancji na czym polega nieważność umowy z dnia 14 listopada 2007 r., a także niewskazanie przyczyn niemożliwości świadczenia i na jakiej podstawie Sąd oparł swoje twierdzenia w tym zakresie;

- art. 278 k.p.c. poprzez stwierdzenie przez Sąd okoliczności wymagających wiedzy specjalistycznej tj. wycenienia wartości działki (...) bez powołania biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

2. Obrazę przepisów prawa materialnego mającą wpływ na wynik sprawy tj.:

- 410 § 2 k.c., poprzez jego zastosowanie w stanie faktycznym sprawy, a w konsekwencji:

(i) uznanie przez Sąd, iż należność otrzymana przez pozwanego z tytułu sprzedaży praw i roszczeń do działki (...) jest świadczeniem nienależnym i podlega zwrotowi podczas gdy zgodną wolą stron było, aby w ramach łącznej ceny sprzedaży tj. 1.025.000 zł, przedmiotem umowy zawartej w dniu 14 listopada 2007 r. były objęte jedynie działki gruntu o nr ewidencyjnych (...) i (...) oraz udział wynoszący 1/416 części we współwłasności działki gruntu o nr ewidencyjnym (...), bez działki o nr (...);

(ii) uznanie przez Sąd, iż przeniesienie praw i roszczeń do działki (...) było od początku świadczeniem niemożliwym z powodu braku przejęcia przez gminę na własność przedmiotowej działki, a strony umowy z dnia 14 listopada 2007 r. działały w błędnym przeświadczeniu, iż przedmiotowa nieruchomość jest działką wydzieloną pod drogę, a zatem nastąpi wywłaszczenie tej działki na rzecz gminy, podczas gdy, pomimo przeznaczenia działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę, strony miały świadomość, iż wywłaszczenie działki może nie nastąpić;

- art. 155 k.c., art. 157 k.c., art. 65. § 2 k.c., poprzez jego niezastosowanie w stanie faktycznym sprawy, a w konsekwencji uznanie przez Sąd, iż z zapisów przyrzeczonej umowy sprzedaży zawartej w dniu 14 listopada 2007 r. wynika, że działka gruntu o nr (...) była przedmiotem sprzedaży, podczas gdy przedmiotowa działka była ujęta jedynie w przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości z dnia 26 stycznia 2007 r., natomiast nie była przedmiotem sprzedaży w umowie przyrzeczonej, a zatem nie rodziła żadnych praw rzeczowych powoda do przedmiotowej działki, co strony w ramach swobody umów wyrażonej w art. 353(1) k.c. mogły w treści przyrzeczonej umowy sprzedaży dowolnie ukształtować, co w konsekwencji ingerencji Sądu w interpretację zapisów przedmiotowej umowy skutkowało naruszeniem dyspozycji tego przepisu;

- 481 § 1 k.c., poprzez jego zastosowanie, skutkujące uznaniem, iż odsetki ustawowe są należne od dnia wymagalności wskazanego w wezwaniu pozwanego A. S. do zapłaty z dnia 5 listopada 2010 r. tj. od dnia 13 listopada 2010 r. podczas gdy Sąd I Instancji utrzymując wyrok zaoczny z dnia 26 lipca 2011 r. w mocy uznał, iż odsetki ustawowe zasądza się na rzecz powoda od dnia 16 listopada 2010 r.

Podnosząc powyższe skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa w całości co do kwoty 225 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 listopada 2010 r. do dnia zapłaty, a także o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie zaś wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za obie instancje.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

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

Apelacja okazała się zasadna. Trafne okazały się zarzuty naruszenia przez Sąd I instancji art. 328 § 2 k.p.c., odnośnie niewyjaśnienia swojego rozumowania dotyczącego wiarygodności /bądź jej odmowy/, co do rozważonych dowodów oraz art.233 § 1 k.p.c., w zakresie przekroczenia zasady swobodnej oceny dowodów odnośnie oceny zeznań A. S., L. H. (1) i K. N., poprzez uznanie za wiarygodne zeznań tych ostatnich, we wskazanym przez skarżącego zakresie, i nieuznanie za wiarygodne twierdzeń tego pierwszego, iż intencją stron podpisujących akt notarialny z dnia 14 listopada 2007 r. było ustalenie łącznej ceny jedynie za działki nr (...) i udział w działce (...), a rozliczenie praw i roszczeń do działki (...) (w przypadku ich wystąpienia) miało nastąpić za odrębnie wynegocjowaną między stronami cenę. Dowolna i pozbawiona podstaw była również konstatacja Sądu I instancji, że „w chwili podpisania umowy z dnia 14 listopada 2007 r. strony miały świadomość, że działka jest działką wydzieloną na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego pod drogę, dopiero później okazało się, że było to błędne przeświadczenie...”. W konsekwencji Sąd Okręgowy dokonał błędnej subsumpcji w płaszczyźnie art. 410 § 2 k.c.

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy Sąd Apelacyjny ustalił co następuje. W dniu 26 stycznia 2007 r. przed K. N., notariuszem w W., za nr Rep. A (...) zawarto przedwstępną umowę sprzedaży, zmienioną aneksem z dnia 18

kwietnia 2007 r., sporządzonym przez tym notariuszem, za nr Rep. A (...), mocą której pozwany A. S. zobowiązał się sprzedać L. H. (1) za łączną cenę : 1 798 000 zł brutto nieruchomości i udziały w nieruchomościach szczegółowo w tych aktach wskazane, w tym udział w nieruchomości (...) o powierzchni 658 m2, położonej w J., gmina P., a L. H. (1) zobowiązał się powyższe udziały we współwłasności nieruchomości i nieruchomości za powyższą cenę kupić. Pozwany zobowiązał się sprzedać m.in. całą nieruchomość nr (...), jeżeli stałby się jej wyłącznym właścicielem w wyniku zniesienia współwłasności, co później nastąpiło. W dniu 19 maja 2007 r. umową notarialną zawierającą zmianę przedwstępnej umowy sprzedaży, sporządzonej w T., przed notariuszem B. G., za nr Rep. (...) do przedwstępnej umowy sprzedaży po stronie kupującej przystąpiła D. N. i zobowiązała się kupić wraz z L. H. (1) w udziałach wynoszących po 1/2 części na rzecz każdego z nich nieruchomości i udziały w nieruchomościach opisane w powyższych umowach. Strony zmieniły zawartą umowę aneksem z dnia 1.10.2007 r., zawartym przez w/w notariuszem, Rep. A (...) co do sposobu zapłaty pozostałej części ceny i możliwości dokonania przez kupującego potrącenia. Następnie w dniu 14 listopada 2007 r. pozwany A. S. i spółka (...) sp. z o.o. w W. /nie będąca stroną w niniejszej sprawie/ jako sprzedający i powodowa spółka (...) Sp. z o.o. w W., jako kupujący, zawarli umowę sprzedaży mocą której sprzedający przenieśli na rzecz powódki udziały (odpowiednio 2/3 i 1/3) w nieruchomości stanowiącej działki nr (...) o pow. 1 000 m2 i (...) o pow. 1 000 m2 oraz A. S. udział wynoszący 1/416 we współwłasności działki gruntu nr (...) obejmującej drogę - za łączną cenę 1 025 000 zł netto plus podatek VAT w wysokości 225 500 zł, tj. 1 250 500 zł brutto, a powódka udział w drodze oraz wymienione dwie działki za powyższą cenę kupiła /§ 4 ust.1 umowy/. Umowa ta w § 3 zawierała też postanowienie, iż L. H. (1) i D. N. przenoszą na rzecz powodowej spółki swoje roszczenia z umowy przedwstępnej, na co spółka reprezentowana przez tę ostatnią i M. H. wyraziła zgodę. Natomiast w § 4 ust. 3 umowy zawarto deklarację samego A. S., iż w ramach ceny opisanej w pkt.1 tego paragrafu przenosi na rzecz powodowej spółki prawa i roszczenia do zwrotu działki o numerze ewidencyjnym (...) (kopie umów k.13 i nast., k. 120-129). Ta ostatnia deklaracja stanowi źródło roszczeń strony powodowej w niniejszej sprawie. Natomiast w toczącej się przez Sądem Okręgowym w Warszawie sprawie III C 1137/09 prawomocnie oddalono żądanie powodowej spółki, złożone przeciwko A. S. w trybie art. 390 § 2 k.c. dotyczące przeniesienia własności działki nr (...) (akta sprawy III C 1137/09). Sąd ustalił ponadto, iż w dacie umowy A. S. był właścicielem działki nr (...) (odpis kw-k 30 i nast.)

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje. Strona powodowa wywodzi przedmiotowe roszczenie o zapłatę z literalnego brzmienia pkt. 3 § 4 umowy, który został wyżej zacytowany. Należy zauważyć jednak, iż z treści redakcji całej umowy notarialnej z dnia 14.11.2007 r. nie wynika, by działka nr (...) jako taka bądź „prawa i roszczenia do zwrotu działki” miały być przedmiotem tej umowy. Po pierwsze: gdyby taka miała być wola stron, to notariusz, zgodnie z podstawowymi regułami pragmatyki wykonywania zawodu i elementarnymi zasadami należytej staranności, sprawdziliby stan prawny tejże nieruchomości, która w dacie zawierania umowy mogła stanowić własność kogokolwiek, w tym osoby trzeciej. Wobec braku jakichkolwiek dokumentów przedłożonych do aktu w tym zakresie notariusz, dopuszczający do zawarcia transakcji dotyczącej niezidentyfikowanej prawnie nieruchomości, narażałby się co najmniej na odpowiedzialność odszkodowawczą i dyscyplinarną. Tymczasem z logiki redakcyjnej umowy, gdzie jak w każdej umowie notarialnej, na początku prezentuje się przedmiot obrotu, wynika, iż chodziło jedynie o dwie fizycznie wydzielone działki: nr (...) z podzielonej na trzy - nieruchomości nr (...), opisanej w § 1 pkt. 1 oraz o udział w drodze nr (...) /o zerowej wartości, co nie było sporne/, opisanej w § 1 pkt.7 umowy. Stan prawny tych trzech działek został należycie sprawdzony, na podstawie okazanych i zacytowanych pod koniec § 1, odpisów stosownych ksiąg wieczystych. Z tym, ściśle określonym, opisem nieruchomości koresponduje zacytowana w § 3 ust. 2 umowy, uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników powodowej spółki, które wyraziło zgodę na zakup jedynie tych konkretnie wskazanych działek. Wreszcie do tego wstępu bezpośrednio nawiązuje treść oświadczeń woli stron zawartych w § 4 ust.1 w przedmiocie sprzedaży i kupna ściśle określonych, których numery i powierzchnie jeszcze raz powtórzono, dwóch działek i udziału w trzeciej, za podaną cenę 1 250 000 zł brutto. Akt notarialny nie był przeredagowywany co do ceny /zeznania świadków i stron/, a zatem obejmowała ona zgodnie z brzmieniem ust. 1 § 4 jedynie dwie działki /udział w trzeciej - drodze traktowano zgodnie z wolą stron jako zerowy/. Na to że działka (...) nie figurowała w projekcie aktu wskazywały, zarówno zeznania przedstawiciela powodowej spółki, L. H. (1) /k-166-167/, jak i negocjatora i pełnomocnika strony pozwanej, M. J. (1) /k.167-168/; jej kwestia pojawiła się na żądanie strony powodowej, która chciała ją nabyć, lecz brak było przygotowanych co do niej dokumentów. Decyzją notariuszy: sporządzającego akt oraz asystującego przy umowie notariusza, świadka K. N. (który sporządził

umowę przedwstępną ) zamieszczono w umowie zapis zawarty w § 4 pkt 3 umowy/ zeznania: L. H. , M. J./ Sąd Apelacyjny nie dał natomiast wiary w części zeznaniom świadka K. N., który zeznał, jakoby przedmiotowa działka (...), stała się własnością Gminy, miała być przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego na drogę publiczną, nie mogła być przedmiotem umowy ostatecznej, w związku z tym sprzedający przeniósł na kupującego roszczenia o ewentualne odszkodowanie lub zwrot działki. Twierdzenia takie mogłyby ostatecznie paść ze strony laika, nie zaś prawnika-notariusza. Dla każdego posiadającego wiedzę prawną jest oczywiste, iż samo przeznaczenie działki w planie zagospodarowania przestrzennego na drogę /o którym to przeznaczeniu wspomina też św. M. J./, czy inne cele publiczne, nie odbiera ex lege własności , niezbędne są w tym zakresie określone, stosownymi przepisami prawa, wydane w odpowiednim trybie, prawomocne decyzje odpowiednich organów. Ponadto, aby mówić o stanie prawnym działki, przejętej teoretycznie przez Gminę, wpisanej do księgi wieczystej, należy dysponować odpisem z tejże księgi, a co najmniej decyzją administracyjną w tym zakresie. Takich dokumentów, co wynika z zeznań pozostałych w/w świadków, przedstawicieli stron, biorących udział w negocjowaniu i zawieraniu umowy, nie było. Ponadto, gdyby były - to zostałyby okazane notariuszowi, sporządzającemu akt, który zamieściłby stosowny zapis w treści umowy. Brak jest więc jakichkolwiek podstaw faktycznych do formułowania konstatacji o „przekonaniu wszystkich” stron i ich przedstawicieli, w tym reprezentującej powódkę M. H. / k-258 i nast./, że działka z mocy prawa przeszła na własność gminy jako działka drogowa. Trudno podejrzewać notariusza sporządzającego akt, że bez żadnej podstawy prawnej, błędnie poinformował o tym strony umowy, a w szczególności powodową spółkę. W tej sytuacji niewiarygodnie brzmią również twierdzenia K. N. , że „pierwotnie umowa została przygotowana w ten sposób, że własność działki miała być przeniesiona tak jak to pierwotnie zakładano, w związku z tym, że z mocy prawa stała się ona własnością Gminy to należało to inaczej zapisać, bo poprzedni zapis był nieważny”. Notariusz nie miał żadnych podstaw do konstatacji, iż działka stała się własnością Gminy / jej przyszły stan prawny mógł być jedynie niepewny w związku z treścią planu zagospodarowania przestrzennego/. Ponadto bez dokumentów niemożliwe było przygotowanie projektu aktu zawierającego również oświadczenia woli w przedmiocie sprzedaży tejże działki, a że nie były one przygotowane wskazują zgodnie wyżej zeznania L. H. i M. J.. W tej sytuacji nie zasługują na wiarę supozycje K. N., jakoby niezmieniona cena obejmowała również rozważaną działkę „przejętą” przez Gminę. Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny nie dał wiary również częściowo zeznaniom L. H. (1) i M. H. /przesłuchanej w charakterze strony/, jakoby w globalnej cenie wynikającej z transakcji, objętej tym aktem notarialnym, zawierała się cena za sprzedaż praw i obowiązków do przedmiotowej działki. Należy zauważyć również, iż notariusz nie miał prawa do sporządzenia umowy w zakresie sprzedaży „praw i roszczeń”, skoro nie wiedział czyją własnością jest działka oraz kto i na jakiej podstawie prawnej dysponuje roszczeniami do niej. W tej sytuacji zapis zawarty w § 4 ust.3 umowy należy traktować jako jednostronną deklarację pozwanego o charakterze przyszłym i informacyjnym, nie mającą żadnego znaczenia prawnego. Strona powodowa zresztą, co konsekwentnie podnosiła w toku procesu/ vide pismo z dnia 31.01.2013r. –k . 279/ nie złożyła swojego oświadczenia woli w przedmiocie nabycia „roszczeń” tym zakresie, które w umowie notarialnej winno normalnie figurować, zaś nie jest przyjętą praktyką udawania się do notariusza w celu zawierania oświadczeń woli o charakterze konkludentnym, a nie wyrażonym *expressis verbis*. W tej sytuacji nie można nawet mówić o umowie o świadczenie niemożliwe od początku / art. 387 k.c. / , skoro żadna umowa nie została zawarta. W związku z tym, skoro strony przy pomocy notariusza, sformułowały treść umowy sprzedaży, której *essentialia negotii* zostały zawarte w § 4 ust.1, a obejmowały one wskazane tam działki za wskazaną tamże cenę, zapis ten jest doniosły prawnie, notariusz swoim autorytetem go firmował, to brak jest podstaw do uznania, że cena ta obejmowała również bliżej niezidentyfikowane prawa i roszczenia do działki nr (...). Tym bardziej, iż pozwany był wówczas nadal jej właścicielem i żadne „prawa i roszczenia” do gminy, co do tej działki, w dacie umowy mu nie przysługiwały i przysługiwać nie mogły. Deklaracja z pkt.3 § 4 nie zawiera zresztą żadnego miernika, w oparciu o który można by te „roszczenia” wycenić, bądź w oparciu o który - ktokolwiek tego dokonał. Z kolei przyjęta w mowie cena, w istocie za dwie nieruchomości, wynikała z wcześniejszych ustaleń stron. W konsekwencji brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, jak chciałaby strona powodowa, że uiszcza ona bliżej nieokreśloną kwotę za „prawa i roszczenia” do działki, której zwrotu się teraz domaga. Przeciwno tym twierdzeniom przemawia również okoliczność, iż powódka żąda zapłaty kwoty 225 000 zł, przedstawiła zaś wyliczenia dotyczące zwrotu należności w wysokości 309 569,26 zł /pismo – k. 176, 232, 256./, gdyż jak tłumaczyła - wcześniej nie zdążyła takowych przygotować, zaś powództwa nie rozszerzała z uwagi na przedawnienie /k-257/. Gdyby konkretna cena została wynegocjowana i w rzeczywistości zapłacona to nie byłoby potrzeby przygotowywać szczegółowych wyliczeń, strona dysponowałaby by nimi w momencie składania



pozwu. Należy zauważyć również, iż jeżeli weźmie się pod uwagę cenę za metr działki w granicach 500 zł /takie były maksymalne stawki odszkodowań za działki w gminie, zdaniem świadka L. H. –k. 166 /to po przemnożeniu przez 2000 m<sup>2</sup>/ przy założeniu zerowej ceny udziału w drodze/ otrzymuje się kwotę 1 000 000 zł, a więc bardzo przybliżoną do ceny netto z pkt.1 § 4 rozważanej umowy notarialnej, co dodatkowo przeczy, jakoby ta ostanina zawierała w sobie jeszcze inne kwoty, poza przyjętą przez strony ceną opisanych w tym punkcie pierwszym - działek. W związku z tym, skoro strona powodowa nie wykazała, iż istotnie zapłaciła jakakolwiek kwotę pozwanemu za owe nieistniejące w dacie umowy „prawa i roszczenia” do działki nr (...), brak było podstaw do żądania zwrotu dochodzonej kwoty na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu i nienależnym świadczeniu, a w szczególności art. 410 § 2 k.c. Jedynie ubocznie można dodać, iż informacyjna deklaracja pozwanego, zawarta w pkt. 3 § 4 umowy mogła mieć charakter mylący, jednakże w tym zakresie strony władne byłyby jedynie rozważyć sformułowanie ewentualnych uwag czy roszczeń do notariusza, który dopuścił do zawarcia w umowie takiego zapisu, jednakże kwestia ta przekracza zakres tematyczny niniejszych rozważań. Uznając więc, iż powództwo podlegało oddaleniu, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. art. 347 k.p.c.zmienił zaskarżony wyrok w sposób wskazany w sentencji. Orzeczenia o kosztach procesu za I i II instancję uzasadnia odpowiednio treść art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c.