

Sygn. akt VI ACa 514/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – SSA – Małgorzata Kuracka (spr.)

Sędzia SA – Teresa Mróz

Sędzia SO (del.) – Marcin Łochowski

Protokolant: st. sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 lutego 2016 r. w W.

sprawy z powództwa N. H.

przeciwko A. P.

o unieważnienie umowy ewentualnie o stwierdzenie nieważności umowy

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 października 2014 r.

sygn. akt IIIC 1508/13

I. *prostuje oczywistą niedokładność w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że przedmiot procesu oznacza jako „o unieważnienie umowy ewentualnie o stwierdzenie nieważności umowy”;*

II. *oddala apelację.*

Sygn. akt VI A Ca 514/15

UZASADNIENIE

N. H., pozwem wniesionym w dniu 14 grudnia 2013r. /koperta-k37/, a następnie zmodyfikowanym pismem procesowym z dnia 11 lipca 2014r., wystąpiła przeciwko *A. P.* domagając się ostatecznie unieważnienia umowy przedwstępnej sprzedaży udziałów zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 30 listopada 2011r. na podstawie art. 388 § 1 k.c., ewentualnie ustalenia nieważności wskazanej umowy na podstawie art. 189 k.p.c.

A. P. nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 29 października 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo w całości oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 7 217 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił, iż w dniu 21 kwietnia 1999r. *N. H.* wraz z mężem *E. H.* nabyli nieruchomości położoną w K. przy ul. (...), stanowiącą działkę oznaczoną nr ew. (...) w obrębie (...), o powierzchni 0,0576 ha, zabudowaną budynkiem . W

styczniu 2007r. małżeństwo powódki zostało rozwiązane poprzez rozwód. Powódka została uwidoczniiona w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie dla nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) jako współwłaściciel w jednej drugiej części tejże nieruchomości. Postanowieniem o udzieleniu zabezpieczenia z dnia 1 października 2009r. Sąd Okręgowy w Krakowie w sprawie II Cz 1986/09, zakazał jej zbywania lub obciążania udziału w przedmiotowej nieruchomości. Postanowienie to jest prawomocne.

W dniu 28 czerwca 2010r. N. H. zawarła z A. P. przedwstępną umowę sprzedaży 8% udziałów w nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). Strony ustaliły, że zbycie przedmiotu umowy ma nastąpić jak najszybciej po tym, gdy sprzedającej będzie już wolno rozporządzać swoimi udziałami w prawie. Natomiast kupujący na podstawie tej umowy zobowiązał się do zapłaty na rzecz powódki kwoty 300 000 złotych. Na podstawie przedmiotowej umowy strony zobowiązały się także do zawarcia, w bliżej nieokreślonym terminie, jednej lub więcej umów sprzedaży, na podstawie których kupujący stałby się właścicielem 8% udziałów we własności całości nieruchomości, w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, praw osobistych i/lub roszczeń osób trzecich w zamian za zapłatę kwoty 850 000 złotych. Ponadto strony ustaliły, że w przypadku gdyby którakolwiek ze stron tejże umowy sprzedała osobie trzeciej udział przysługujący jej we współwłasności nieruchomości (albo jakąkolwiek jego część) drugiej stronie przysługuje prawo pierwokupu. Sprzedająca zobowiązała się dodatkowo, że na żądanie kupującego zawrze z nim w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną, która będzie zawierała postanowienia identyczne jak w paragrafach od 2 do 13 umowy z 28 czerwca 2010r. i która jednocześnie nie będzie mniej korzystna dla kupującego niż przedmiotowa umowa.

Postanowieniem z dnia 13 lipca 2011r. Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie uzgodnił treść księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie dla nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) w ten sposób, że nakazano aby w dziale II tej księgi ujawnić jako właściciela N. H. co do całej nieruchomości, w miejscu ujawnionych dotychczas jako współwłaściciele N. H. i E. H. w udziałach po 1/2 części .

Następnie w dniu 30 listopada 2011r. przed notariuszem R. N. powódka i pozwany zawarli w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży udziałów w w/w nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), której treść była zgodna z uprzednio zawartą pomiędzy stronami umową z dnia 28 czerwca 2010r/akt notarialny Rep nr (...)/.

Pismem z dnia 6 kwietnia 2013r. A. P. wezwał powódkę do zwolnienia przysługującego mu udziału we współwłasności nieruchomości, położonej w K. przy ul. (...), w terminie siedmiu dni od doręczenia tego wezwania, nie później jednak niż do dnia 19 maja 2013r. wnosząc jednocześnie, aby w tymże terminie powódka doprowadziła do takiej sytuacji, w której będzie możliwe przeniesienie na pozwanego nieobciążonego udziału . W odpowiedzi na powyższe pismo, N. H. w dniu 6 maja 2013r. powołując się na ustalone w umowie przedwstępnej prawo pierwokupu, złożyła pozwanemu ofertę zakupu 50% jej udziałów w kamienicy za kwotę 4 000 000 złotych, informując także, iż oferta ta jest aktualna do dnia 13 maja 2013r. Pismem z dnia 13 maja 2013r. pozwany zanegował prowadzenie z powódką jakichkolwiek negocjacji odnośnie warunków sprzedaży udziałów w nieruchomości odmiennych niż wynikające z zawartej między stronami umowy, a także poinformował powódkę, iż nie przyjmuje złożonej przez nią oferty . W konsekwencji, w dniu 15 maja 2013r. N. H. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 30 listopada 2011r. Pismem z dnia 20 maja 2013r. A. P. poinformował powódkę, iż ze względu na fakt, iż złożone przez nią oświadczenie nie zawierało żadnego uzasadnienia pozwany uznał je za bezpodstawne i tym samym bezskuteczne. Ponadto pozwany wskazał, że oświadczenie to ma na celu jedynie uchylene się przez powódkę od wywiązania się z postanowień zawartej pomiędzy stronami umowy przedwstępnej . Kolejnym pismem z dnia 23 maja 2013r. powódka poinformowała pozwanego, iż żąda ona unieważnienia umowy przedwstępnej zawartej w formie aktu notarialnego repertorium nr (...) . Odpowiadając na powyższe, pozwany w piśmie z dnia 4 czerwca 2013r. wskazał, iż nie widzi podstaw unieważnienia umowy z dnia 30 listopada 2011r. oraz iż ze swojej strony wyraża gotowość jej wykonania. Pozwany jednocześnie wezwał powódkę do jej wykonania .

Wobec niewykonania umowy, w dniu 24 stycznia 2013r. A. P. złożył do Sądu Okręgowego Warszawie pozew skierowany przeciwko N. H., w którym domagał się wykonania zawartej w formie aktu notarialnego umowy przedwstępnej z dnia 30 listopada 2011r., dotyczącej zbycia na jego rzecz udziału w nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt XXIV C 97/13.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd uznał bowiem, iż roszczenia powódki o stwierdzenie nieważności aktu notarialnego – umowy przedwstępnej sprzedaży udziałów z dnia 30 listopada 2011r., zgłoszone na podstawie art. 388 § 1 k.c., wygasły z dniem 30 listopada 2013r.

Natomiast pozew w niniejszej sprawie został złożony przez powódkę dopiero w dniu 17 grudnia 2013r., stąd też żądanie N. H. w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Odnosząc się do roszczenia ewentualnego o ustalenie nieważności umowy przedwstępnej z dnia 30 listopada 2011r. na podstawie art. 189 k.p.c. Sąd Okręgowy uznał, iż również ono nie zasługuje na uwzględnienie.

Zdaniem Sądu roszczenia A. P. domagającego się od N. H. wykonania umowy przedwstępnej z dnia 30 listopada 2011r., rozpoznawane w sprawie o sygn. akt XXIV C 97/13, są roszczeniami dalej idącymi, a zatem powódka w tamtej sprawie winna podnosić zarzut i domagać się stwierdzenia nieważności umowy przedwstępnej.

W związku z tym, że powódka, może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw, powództwo w sprawie niniejszej o ustalenie nieważności umowy z dnia 30 listopada 2011r. na podstawie art. 189 k.p.c. nie mogło zostać uwzględnione. Interes powódki zostanie bowiem zaspokojony w postępowaniu w sprawie XXIV C 97/13.

W konsekwencji, uwzględniając zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, Sąd na podstawie art. 98 k.p.c. zasądził od powódki na rzecz pozwanego zwrot kosztów procesu. Składały się na nie koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7 200 złotych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego zmianę i uwzględnienie powództwa poprzez ustalenie nieważności przedmiotowej umowy, a także zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych (apelacja k. 467 i n.).

Zaskarżonemu wyrokowi powódka zarzuciła:

1. naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. przez nieprzeprowadzenie postępowania dowodowego, co doprowadziło do błędnego uznania, iż nie istnieje po stronie powodowej interes prawny w ustaleniu nieważności umowy przedwstępnej z dnia 30 listopada 2011r. tj. obraży art. 189 k.p.c., a w konsekwencji spowodowało nierozpoznanie istoty sprawy,
2. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez naruszenie przepisu art. 189 k.p.c. przez nieuzasadnione i błędne uznanie przez Sąd I instancji, iż powódka nie posiada interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy przedwstępnej z dnia 30 listopada 2011r., podczas gdy z okoliczności sprawy wynika, iż taki interes prawny po stronie powodowej istnieje i daje jej uprawnienie realizacji do żądania w tym zakresie.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki okazała się bezzasadna, zaś podniesione w niej zarzuty nietrafne. Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne z tym uzupełnieniem, iż stosownie do treści § 1pkt.II ust.2 przedmiotowej umowy z dnia 30.11.2011r. poprzednio zawarta umowa pisemna z dnia 28.06.2010r. utraciła moc. Należało również skorygować, iż pozew w niniejszej sprawie został złożony w dniu 14.12.2013 r. / koperta-k 37/, nie zaś w dniu 17.12.2013r. Nie mniej jednak w dacie złożenia pozwu roszczenie oparte na treści art.388§1 k.c. wygasło, czego skarżąca nie kwestionowała, zatem rozważanie tegoż roszczenia było już zbędne.

Przechodząc do dalszych rozważań dotyczących roszczenia o stwierdzenie nieważności przedmiotowej umowy na podstawie art.189 k.p.c. należy wskazać, iż Sąd I instancji prawidłowo zastosował ten przepis, uznając, iż brak jest interesu prawnego po stronie powódki w dochodzeniu tegoż roszczenia.

Interes prawny w rozumieniu art. 189 jest kategorią obiektywną. Jest to obiektywna (czyli rzeczywiście istniejąca), a nie tylko hipotetyczna (czyli w subiektywnym odczuciu strony) potrzeba prawna uzyskania ochrony, a zatem wyroku odpowiedniej treści, występująca wówczas, gdy powstała sytuacja rzeczywistego naruszenia albo zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej. Innymi słowy interes prawny występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka. Brak interesu prawnego w rozumieniu art.189k.p.c. ma miejsce wówczas, gdy stan niepewności prawnej może być usunięty w drodze dalej idącego powództwa o świadczenie (ewentualnie innego powództwa), bądź w drodze podjęcia obrony w toku już wytoczonej przez pozwanego w procesie o ustalenie odrębnej sprawy o świadczenie Ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa następuje wtedy przesłankowo /por. M.Manowska, komentarz do art. 189k.p.c.,Lex i cyt. tam orzecznictwo Sądu Najwyższego/. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, iż skoro między stronami toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie postępowanie o sygn. XXIV C 97/13 o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia przez N. H. na rzecz A. P. udziałów w nieruchomości, położonej w K. przy ul. (...) w wykonaniu przedmiotowej umowy notarialnej z dnia 30.11.2011r. / notabene zawieszona do czasu rozpoznania niniejszej sprawy-kopia post. k 439/ , to powódka swoje zarzuty dotyczące ewentualnej nieważności tejże umowy/art.58 § 2k.c. etc./ winna zgłaszać w powyższym postępowaniu. Może tam podnosić bowiem wszelakie zarzuty, zmierzające do wykazania jej nieważności czy bezskuteczności i inne. Kwestie te będą rozpoznane tam przesłankowo, zaś jak zasadnie przyjął Sąd Okręgowy, roszczenia dochodzone w postępowaniu o sygn. XXIV C 97/13 są niewątpliwie dalej idące, gdyż dotyczą świadczenia w postaci zawarcia umowy finalnej. Natomiast jeżeli kwestia ważności przedmiotowej umowy będzie relewantna w innych toczących się między stronami postępowaniach, to również w ramach tychże spraw powódka jest władna składać stosowne zarzuty. W konsekwencji zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. okazał się nietrafny. Skarżąca nie wskazała zresztą jakie istotne dla rozstrzygnięcia fakty zostałyby udowodnione, gdyby Sąd zastosował przepis ten inaczej. Okolicznością taką nie jest natomiast możliwość uzyskania ochrony sądowej w innych postępowaniach. Natomiast oczywiście bezzasadny jest zarzut naruszenia art.233§1 k.p.c. skoro przepis ten nie dotyczy „nieprzeprowadzenia postępowania dowodowego”, lecz sposobu oceny przeprowadzonych dowodów. W konsekwencji skoro powódka nie miała interesu prawnego w dochodzeniu nieważności przedmiotowej umowy w niniejszym postępowaniu, zarzut naruszenia art. 189k.p.c. okazał się chybiony. Powyższe implikowało oddalenie apelacji jako bezzasadnej na podstawie art. 385k.p.c. Postanowienie o sprostowaniu oczywistej niedokładności orzeczenia zapadło na podstawie art.350§3 k.p.c.