

*Sygn. akt VI ACa 1168/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 14 października 2016 r.*

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

*Przewodniczący - Sędzia SA – Ksenia Sobolewska - Filcek (spr.)*

*Sędzia SA – Jacek Sadowski*

*Sędzia SA – Aleksandra Kempczyńska*

*Protokolant: – sekr.sądowy Paulina Czajka*

*po rozpoznaniu w dniu 14 października 2016 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w Z. (dawniej (...) Sp. z o.o. w W.)*

*przeciwko M. P.*

*o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 25 lutego 2015 r.*

*sygn. akt III C 1367/12*

**I. oddala apelację;**

**II. przyznaje adw. E. J. wynagrodzenie za udzielenie pozwanemu pomocy prawnej w postępowaniu apelacyjnym z urzędu, w kwocie 7 200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) wraz z należnym podatkiem VAT i nakazuje jego wypłacenie ze Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjnego w W..**

*VI A Ca 1168/15*

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 lutego 2015r. Sąd Okręgowy w Warszawie, uwzględniając powództwo (...) Sp. z o.o. w W. (obecnie (...) sp. z o.o. w Z.), zobowiązał pozwanego M. P. do złożenia oświadczenia woli, mocą którego pozwany w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 7 lipca 2011r. sprzedaje na rzecz powoda udział wynoszący (...)w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W., przy ul. (...), pozostającego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., dla którego to prawa Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...), za cenę brutto 250 000 zł, przy czym na poczet ceny zalicza się uiszczoną kwotę 40 000 zł, zaś pozostała część ceny tj. kwota 210 000 zł płatna jest za pośrednictwem depozytu sądowego lub notarialnego w terminie najpóźniej 5 dni od uprawomocnienia się orzeczenia oraz obciążył pozwanego kosztami procesu.

Orzekając w tej sprawie Sąd Okręgowy ustalił, że spółdzielcze własnościowe prawo do spornego lokalu przysługiwało w udziałach po (...)M. P. oraz A. P.. Wobec tego, że zalegali oni z opłatami za lokal, Sąd Rejonowy (...) w W. w dniu 5 stycznia 2011r., w postępowaniu upominawczym, nakazał M. P. i A. P., by zapłacili solidarnie na rzecz spółdzielni

kwotę 21 391,25 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22 grudnia 2010r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2 492 zł. tytułem kosztów procesu.

W nocy z 9 na 10 lutego 2011r. w spornym lokalu doszło do pożaru.

W dniu 12 maja 2011r. (...) sp. z o. o. w W. poinformowała Spółdzielnię Mieszkaniową (...) o prowadzeniu z M. P. i A. P. negocjacji dotyczących zakupu prawa do spornego lokalu. Następnie, w dniu 7 lipca 2011r. M. P. oraz A. P. zawarli z powodem umowę, na podstawie której zobowiązali się sprzedać przysługujące im udziały po (...)w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego za cenę 250 000 zł. każde z nich, w terminie do dnia 7 grudnia 2011r. Natomiast spółka (...) zobowiązała się za wskazaną cenę i we wskazanym terminie udziały te kupić, albo zagwarantować, że wskazana przez nią osoba trzecia kupi te udziały na tych samych warunkach. Strony postanowiły ponadto, że cena sprzedaży udziału przysługującego M. P. zostanie zapłacona w następujący sposób:

- kwota 15 000 zł. - w terminie 5 dni na rachunek Spółdzielni Mieszkaniowej (...), w celu uregulowania przypadającej na M. P. części zadłużenia wobec spółdzielni;

- kwota 25 000 zł. - w okresie od dnia zawarcia umowy przedwstępnej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej w ten sposób, że spółka wykona za tę kwotę w sprzedawanym lokalu własnym staraniem i na własny koszt prace remontowe szczegółowo określone w § 4 ust. 2 umowy przedwstępnej;

- kwota 210 000 zł. - w terminie 5 dni roboczych od dnia podpisania przez strony umowy przyrzeczonej.

Strony postanowiły przy tym, że kwoty 15 000 zł. i 25 000 zł. stanowiąc będą zadatek zaliczony na poczet ceny. Umowa przyrzeczona miała być zawarta najpóźniej do dnia 7 grudnia 2011r. Roszczenie spółki (...) o zawarcie tej umowy zostało ujawnione w księdze wieczystej nr (...).

Po zawarciu umowy przyrzeczonej powód podjął prace remontowe w lokalu. Zrywano podłogi i tynki aż do cegieł. Zrobiono wylewkę i wstawiano stolarkę okienną. W dniu 15 września 2011r. M. P. złożył oświadczenie potwierdzające uregulowanie przez powoda kwoty 25 000 zł. w postaci przeprowadzenia w lipcu 2011r. prac remontowych zgodnych z § 4.2 umowy przedwstępnej. Natomiast w dniu 18 października 2011r. skierował do powoda wezwanie do zapłaty kwoty 15 959,33 zł., na którą składały się: kwota 15 000 zł., jaką Spółka zobowiązała się zapłacić na rzecz spółdzielni, kwota 513 zł. stanowiąca odsetki ustawowe od sumy 15 000 zł., naliczane od dnia 15 lipca 2011r. do daty wezwania oraz kwota 446,33 zł. stanowiąca połowę opłat należnych spółdzielni za miesiące, w których Spółka korzystała z lokalu.

W dniu 24 listopada 2011r. powód przekazał na rachunek bankowy spółdzielni kwotę 30 000 zł. tytułem spłaty zadłużenia M. P. i A. P.. W dniu 1 marca 2012r. A. P. zawarła umowę przyrzeczoną z osobami trzecimi – K. S. i A. S. – wskazanymi przez powoda, przenosząc na te osoby swój udział w spółdzielczym własnościowym prawie do spornego lokalu. Małżonkowie S. dokończyli remont lokalu zaczęty przez powoda. Wykonali m.in. instalację gazową, przerobili instalację wodną oraz przeprowadzili prace sanitarne. Koszt remontu poniesiony przez małżonków S. przekraczał 100 000 zł.

Pismem z dnia 6 lutego 2012r. skierowanym do notariusza J. J. M. P. poinformował, że nie zostały spełnione przesłanki uprawniające spółkę (...) do wykorzystania pełnomocnictwa udzielonego przez niego w umowie przedwstępnej, obejmującego umocowanie do zawarcia umowy przyrzeczonej. M. P. poinformował także notariusza, że oświadczenie z dnia 15 września 2011r. zostało przez niego podpisane pod wpływem błędu. W dniu 8 lutego 2012r. skierował również do powoda pisemne oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z dnia 15 września 2011r., wskazując iż złożył je pod wpływem błędu. W konsekwencji powód w dniu 5 grudnia 2012r. wystąpił z pozwem w niniejszej sprawie.

Pismem z dnia 5 sierpnia 2013r. pozwany poinformował powoda o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży z uwagi na nie zawarcie umowy przyrzeczonej z winy Spółki. Następnie, w dniu 20 sierpnia 2013r. wezwał K. S. i A. S. do zapłaty kwoty 32 500 zł. z tytułu bezumownego korzystania z części spornego lokalu. W odpowiedzi na

powyższe wezwanie K. S. poinformował M. P., że jego roszczenie jest bezpodstawne, bowiem na podstawie umowy przedwstępnej wydał on lokal Spółce do swobodnego korzystania. K. S. podniósł także, że poniósł nakłady na remont lokalu i od ponad dwóch lat ponosi w całości opłaty za lokal. W kolejnym piśmie z dnia 4 września 2013r. skierowanym do małżonków S., M. P. wskazał, że umowa przedwstępna nie uprawniała osób trzecich do swobodnego dysponowania lokalem, co oznacza, że do korzystania z niego potrzebna jest jego uprzednia zgoda. M. P. podniósł także, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy spółki (...) i ponownie wezwał współwłaścicieli do zapłaty kwoty 32 500 zł .

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne.

W ocenie Sądu Okręgowego zawarta pomiędzy stronami w dniu 7 lipca 2011r. umowa przedwstępna sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu czyniła zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej (akt notarialny), zatem powód był uprawniony do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej na podstawie art. 390 k.c. Zachowany został także termin roczny określony w art. 390 § 3 k.c., bowiem powództwo zostało wytoczone w dniu 5 grudnia 2012r..

Sąd Okręgowy uznał też, że pozwany uchylając się od zawarcia umowy przyrzeczonej nie wykonał ciążącego na nim zobowiązania (nie spełnił świadczenia) z umowy przedwstępnej. Wprawdzie swoją postawę motywował tym, że powód z opóźnieniem przelał kwotę 15 000 zł. na rzecz Spółdzielni, jednak mimo tego uchybienia w dotrzymaniu terminu pozwany nie mógł dowolnie przedłużyć terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Mógł jedynie złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Wprawdzie też w dniu 5 sierpnia 2013r. poinformował powoda o takim odstąpieniu, jednak uczynił to po upływie 1 roku i 8 miesięcy od daty, w której umowa miała być zawarta, jak również po wniesieniu (w dniu 5 grudnia 2012r.) pozwu w sprawie niniejszej, co w ocenie Sądu Okręgowego, było już nieskuteczne.

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwany nie udowodnił także, że złożenie przez niego w dniu 15 września 2011r. oświadczenia o zapłacie na jego rzecz kwoty 25 000 zł. w postaci przeprowadzenia w lipcu 2011r. przez powoda remontu spornego lokalu, zgodnie z § 4.2 umowy przedwstępnej, nastąpiło pod wpływem błędu. Twierdzenia pozwanego w tym przedmiocie są sprzeczne. Twierdził on bowiem, że sporną kwotę 25 000 zł. winien otrzymać od powoda w formie pieniężnej. Tymczasem z zapisu umowy przedwstępnej wynika, że kwota ta miała zostać uregulowana w okresie od dnia zawarcia umowy przedwstępnej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej w ten sposób, że powód miał wykonać w spornym lokalu własnym staraniem i na własny koszt prace remontowe określone w § 4.2 umowy przedwstępnej. Podnoszone natomiast przez pozwanego zarzuty co do braku możliwości weryfikacji prac remontowych przeprowadzonych przez Spółkę w ocenie Sądu Okręgowego nie mają znaczenia dla niniejszego postępowania. Żaden bowiem z zapisów umowy przedwstępnej nie stanowi o takim uprawnieniu pozwanego.

Sąd Okręgowy wskazał także, że dokonał modyfikacji nieprecyzyjnie sformułowanego żądania powoda. Modyfikacja ta jest jednak zgodna z wolą powoda oraz podstawą zgłoszonego roszczenia, w szczególności z treścią przedłożonej umowy przedwstępnej sprzedaży oraz odpowiada wymogom art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art.113 u.k.s.c.

W apelacji od powyższego wyroku pozwany domagał się jego uchylenia i przekazania sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania zarzucając Sądowi Okręgowemu obrazę przepisów postępowania, to jest:

1.naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na:

a) przyjęciu, że pozwany nie wykazał, iż złożone przez niego w dniu 15 września 2011r. oświadczenie o zapłaceniu na jego rzecz kwoty 25 000 zł. w postaci przeprowadzenia w lipcu 2011 roku przez powoda prac remontowych, złożone zostało pod wpływem błędu, podczas gdy pozwany nigdy nie otrzymał od powoda wskazanej kwoty – w materiale dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie nie ma żadnego dokumentu, z którego mogłoby wynikać, iż powód lub osoba trzecia dokonała tej wpłaty, pozwany natomiast złożył względem powoda oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli z 15 września 2011 r. ze względu na działania pod wpływem błędu,

b) uznaniu, że powód dokonał prac remontowych i tym samym zrealizował postanowienie umowy z 7 lipca 2011r., podczas gdy, powód nie przedstawił żadnych wyliczeń dokonanych nakładów, a pozwany został pozbawiony przez powoda dostępu do lokalu krótko po zawarciu umowy, nie mógł zatem skontrolować realizacji przez powoda umowy, natomiast sąd pierwszej instancji dał wiarę zeznaniom świadków K. S. i A. S., którzy powtórzyli tylko argumentację powoda, nie popartą żadnymi wiarygodnymi dowodami oraz przyjął, że doszło do realizacji postanowień umowy,

2. naruszenie art. 102 k.p.c. polegające na zasądzeniu od pozwanego kosztów procesu, podczas gdy w tej sprawie zachodzą wyjątkowe okoliczności przemawiające za nieobciążaniem go tymi kosztami. Pozwany jest bowiem osobą schorowaną, nieporadną, w trakcie postępowania sądowego dążył przede wszystkim do zweryfikowania okoliczności, czy powód po uzyskaniu wyroku dla siebie korzystnego będzie w stanie wykonać swoje świadczenie, poza tym powód przed wytoczeniem pozwu ignorował prośby pozwanego o przedstawienie kosztów remontu, a później w ogóle nie odpowiadał na pisma pozwanego, który potwierdzał gotowość zawarcia umowy przyrzeczonej. Skarżący wskazał też na swoją złą sytuację finansową, na to, że utrzymuje się z renty i nie ma stałego miejsca zamieszkania - obecnie przebywa w lokalu, który stanowił własność jego byłej współmałżonki i wkrótce zostanie zmuszony do jego opuszczenia.

Powód - (...) sp. z o.o. w Z. (dawniej (...) Sp. z o.o. w W.) nie ustosunkował się do wniosków apelacji.

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

Apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.

Dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne Sąd Apelacyjny podziela w całości i przyjmuje za własne. Ustalenia te są prawidłowe, jako że w pełni znajdują potwierdzenie w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Pozwany kwestionuje wprawdzie ustalenie, jakoby powód dokonał prac remontowych i tym samym zrealizował postanowienie umowy z 7 lipca 2011r. Stanowisko swoje opiera jednak jedynie na twierdzeniu, że powód nie przedstawił w tym zakresie żadnych wyliczeń, natomiast pozwany nie mając wstępu do lokalu nie może zweryfikować faktu dokonania nakładów i ich zakresu. Sąd Apelacyjny zważył jednak, że postanowienie umowy przedwstępnej dotyczące zapłaty części zadatku w kwocie 25 000 zł w formie wydatkowania tej sumy na remont spornego lokalu, regulowało między stronami kwestię rozliczenia kosztów przystosowania lokalu do funkcji mieszkalnej po pożarze, który miał miejsce w lutym 2011r. (k. 145). Z zapisów § 4 umowy wynika bowiem, że niezbędne było usunięcie zniszczonych sprzętów, skucie tynków i usunięcie uszkodzonych instalacji, wymiana stolarki (drzwi zewnętrznych i okien), rozprowadzenie nowych instalacji – elektrycznej, wodnej, grzewczej i telekomunikacyjnej wraz ze sporządzeniem dokumentacji i zawarciem nowych umów z operatorami, wykonanie tynków i ewentualne wylewki samopoziomujących oraz uzyskanie świadectwa charakterystyki energetycznej. Nie budzi przy tym wątpliwości, że pozwany prac tych we własnym zakresie nie sfinansował. Ostatecznie więc to powodowa Spółka przejęła na siebie ciężar finansowy remontu, którego wartość strony umowy określiły na kwotę 25 000 zł., a pozwany zwolnił się z obowiązku jego wykonania z chwilą wydania Spółce spornego lokalu. Nie sposób zatem uznać, by pozwanemu służyło wobec powoda roszczenie o zapłatę tej części zadatku. Zapis umowy przedwstępnej w tym zakresie zawiera bowiem faktyczne skwitowanie powoda z jego zapłaty, wobec przejęcia ciężaru remontu spalonego lokalu. Z zeznań świadków – A. S. i K. S. wynika przy tym, że w chwili objęcia przez nich lokalu we władanie był on wyczyszczony do stanu developerskiego. Resztę prac wykonali zaś na swój koszt (ponad 100 000 zł.) przeprowadzając gruntowny remont, w tym prace opisane w umowie przedwstępnej.

Sąd Apelacyjny zważył przy tym, że wbrew zarzutom apelacji, nie zachodzą w sprawie niniejszej jakiegokolwiek podstawy do zakwestionowania zeznań świadków S., również co do kosztów remontu. Są to współwłaściciele spornego prawa do lokalu, zamieszkujący w nim i ponoszący koszty jego utrzymania. Nie roszczą przy tym wobec pozwanego jakichkolwiek świadczeń z tytułu wykonanego remontu. Co więcej, faktu wykonania remontu nie kwestionowała była współwłaścicielka prawa do lokalu - A. P., zbywając swoje prawa na ich rzecz. Nie zachodzą też w sprawie żadne okoliczności podważające wiarygodność ich zeznań. Zatem twierdzenie pozwanego, że świadkowie powtórzyli tylko argumentację powoda, nie jest wystarczające do zakwestionowania ustaleń Sądu Okręgowego dotyczących przeprowadzenia spornego remontu oraz jego wartości, a także ustalenia, że powód wywiązał się w tym zakresie z

obowiązku zapłaty części zadatku w wysokości 25 000 zł. Choć więc pozwany nie otrzymał tej kwoty od powoda w drodze zapłaty (co nie jest sporne), nie sposób uznać, by powód nie rozliczył się z nim z tej części ceny nabycia lokalu. Zatem złożone przez pozwanego oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia o zapłaceniu na jego rzecz kwoty 25 000 zł., wobec braku takiej zapłaty, jest w okolicznościach tej sprawy pozbawione doniosłości. Pozwany nie pozostawał bowiem w takim błędzie co do faktu zapłaty na jego rzecz kwoty 25 000 zł., o którym mowa w jego oświadczeniu. Chybione są więc zarzuty apelacji dotyczące naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c.

Prawidłowość ustaleń dokonanych przez Sąd Okręgowy co do faktu spełnienia przez powoda na rzecz pozwanego przyrzeczonego w umowie przedwstępnej świadczenia w kwocie 25 000 zł, podlegającego zaliczeniu na poczet zadatku, uzasadnia uwzględnienie powództwa (...) Sp. z o.o. w W. opartego na twierdzeniu, że doszło do spełnienia przesłanek uprawniających powoda do wystąpienia w stosunku do pozwanego z żądaniem wykonania umowy przedwstępnej, stosownie do art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 389 § 1 k.c.

Odnosząc się zaś do podniesionej w apelacji kwestii domniemanego braku po stronie powoda środków na zapłatę reszty umówionej ceny, Sąd Apelacyjny zważył, że zabezpieczeniem interesów pozwanego w tym względzie jest zawarte w sentencji zaskarżonego wyroku stwierdzenie, iż sprzedaje on swój udział w prawie do lokalu za cenę 250 000 zł brutto, na którą zalicza się uiszczoną kwotę 40 000 zł, a pozostała część ceny (kwota 210 000 zł.) płatna jest za pośrednictwem depozytu sądowego lub notarialnego w terminie 5 dni od uprawomocnienia się orzeczenia. Stosownie bowiem do art. 1047 § 2 k.p.c. jeżeli złożenie oświadczenia woli jest uzależnione od świadczenia wzajemnego wierzyciela, skutek wymieniony w paragrafie poprzedzającym powstaje dopiero z chwilą prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności. Zgodnie natomiast z art. 786 § 1 k.p.c. jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym. Nie dotyczy to wprawdzie wypadku, gdy wykonanie jest uzależnione od równoczesnego świadczenia wzajemnego, jednak za wyjątkiem sytuacji, gdy świadczenie dłużnika polega na oświadczeniu woli (jak w sprawie niniejszej).

Odnosząc się natomiast do zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 102 k.p.c. Sąd Apelacyjny zważył, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż w sprawie niniejszej zachodzą nadzwyczajne okoliczności, o których mowa w tym przepisie, uzasadniające odstępianie od obciążania pozwanego kosztami przegranego procesu. To bowiem, że pozwany jest osobą schorowaną nie przesądza o jego nieporadności w procesie tym bardziej, że korzystał w jego toku z pomocy profesjonalnych pełnomocników. W tych okolicznościach nie sposób też uznać za usprawiedliwione przeświadczenia pozwanego, że przyjęta przez niego w toku procesu i przed jego wszczęciem strategia weryfikowania w ten sposób wypłacalności powoda, stanowi usprawiedliwioną podstawę żądania nieobciążania go kosztami procesu, ograniczonymi w tej sprawie do opłaty od pozwu.

Z tych wszystkich względów, uznając apelację pozwanego za nieuzasadnioną, Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji na zasadzie art. 385 k.p.c. oraz orzekł o kosztach zastępstwa prawnego świadczonego pozwanemu z urzędu w postępowaniu apelacyjnym na podstawie art. 29 ust 1 Prawa o adwokaturze i § 13 ust 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 znajdującego w tej sprawie zastosowanie 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.213.461).