

**Sygn. akt I ACa 38/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Michał Kłos (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Anna Cesarz</b> <b>SSA Wiesława Kuberska</b>
Protokolant:	stażysta Joanna Płoszaj

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. W.**

przeciwko **T. M.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku

z dnia 13 września 2012 r. sygn. akt I C 1779/09

**oddala apelację.**

Sygn. akt I ACa 38/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Płocku zasądził od pozwanego T. M. na rzecz powoda Z. W. kwotę 240.525 zł, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zasądził od pozwanego T. M. na rzecz powoda Z. W. kwotę 20.864 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Płocku kwotę 498,56 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 17 marca 2006 r. T. M. i Z. W. zawarli przed notariuszem A. B. prowadzącym Kancelarię Notarialną w Ż. umowę określoną mianem przedwstępnej umowy sprzedaży. Pozwany zapewnił w przedmiotowej umowie, że Sąd Rejonowy w Żyrardowie udzielił mu, postanowieniem z dnia 26 stycznia 2006 r. w sprawie sygn. akt I Co 1039/04, przybicia nieruchomości zabudowanej, położonej w miejscowości K.gmina J. o

powierzchni 6.900 m<sup>(2)</sup> oznaczonej jako działka numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie prowadzi księgę wieczystą KW (...) i niezabudowanej, położonej w miejscowości S. gmina J. o powierzchni 4.900 m<sup>(2)</sup> oznaczonej jako działka numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie prowadzi księgę wieczystą KW (...) oraz niezabudowanej, położonej w S., gmina J., o powierzchni 1200 m<sup>(2)</sup>, składającej się z działki oznaczonej numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie prowadzi księgę wieczystą KW (...) i niezabudowanej, położonej w S. gmina J., składającej się z działki oznaczonej numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie prowadzi księgę wieczystą KW (...). W ramach tejże umowy pozwany zobowiązał się przenieść na powoda własność: zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości K.o powierzchni 5400 m<sup>(2)</sup> oznaczonej jako działka (...) oraz niezabudowanych nieruchomości położonych w miejscowości S. o łącznej powierzchni 7.300 m<sup>(2)</sup> oznaczonych jako działki numerami(...) za cenę 185.450 zł. Strony ustaliły, iż pozwany przeniesie na powoda nieodpłatnie działkę o powierzchni 1500 m<sup>(2)</sup>. W tym celu sporządzony został projekt podziału działki (...) na działki: 295/10 stanowiącą przedmiot niniejszej sprawy, zabudowaną, o przeznaczeniu przemysłowym i niezabudowaną 295/11 o obszarze 1500 m<sup>(2)</sup>. Powód był zainteresowany kupnem przedmiotowych działek, gdyż w tym miejscu, wydzierżawiając przedmiotowe działki, prowadził działalność gospodarczą. Wyłożył w całości pieniądze na ich nabycie w drodze licytacji przez pozwanego. Pozwany łącznie otrzymał od powoda 185.450 zł. Umowa przyrzeczona miała być zawarta najpóźniej do 31 grudnia 2006 r.

T. M. nie zawarł umowy przyrzeczonej. W związku z powyższym powód wytoczył powództwa o nakazanie złożenia oświadczenia woli, z tym że, co do nieruchomości położonych w S. przed Sądem Rejonowym w Żyrardowie - sprawa I C 293/07, a odnośnie nieruchomości położonych w K.przed Sądem Okręgowym w Płocku - sygn. akt I C 2680/07.

Wyrokiem z dnia 4 listopada 2008 r. Sąd Rejonowy w Żyrardowie oddalił powództwo Z. W.. Wyrokiem z dnia 18 marca 2009 r. Sąd Okręgowy w Płocku oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Rejonowego.

Podobne rozstrzygnięcia zapadły w przedmiocie nieruchomości położonych w K.. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Płocku z dnia 7 grudnia 2009 r. w sprawie I C 2680/07 powództwo przeciwko T. M. zostało oddalone. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację powoda wyrokiem z dnia 4 listopada 2010 r.

Odszkodowanie z tytułu niewykonania umowy przyrzeczonej w odniesieniu do działek położonych w S. o numerach: 649/1, 649/2, 649/3, 646/2 było przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w Płocku w sprawie sygn. akt I C 814/09. W sprawie została rozpoznana także przez Sąd Apelacyjny w Łodzi apelacja powoda.

Postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2009 r. Sąd Okręgowy w Płocku w sprawie sygn. akt I C 2680/07 wyłączył do odrębnego rozpoznania sprawę z powództwa Z. W. przeciwko T. M. o zapłatę na jego rzecz kwoty 450.000 zł tytułem odszkodowania za niewykonanie umowy z 17 marca 2006 r. zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości.

Na podstawie dokonanych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo co do zasady zasługuje na uwzględnienie. Podzielił pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu do wyroku z 4 listopada 2010 r. wydanego w sprawie I ACa 339/10, iż umowa zawarta przed notariuszem w dniu 17 marca 2006 r. (rep.(...)) jako przedwstępna umowa sprzedaży, jest nieważna, gdyż została ona podpisana przed wydaniem postanowienia o przysądzeniu własności, zanim pozwany stał się właścicielem nieruchomości. Nie mógł on zatem zobowiązywać się do sprzedaży rzeczy, której nie był jeszcze właścicielem. Ponadto umowa nie zawiera istotnego składnika umowy, jakim jest cena sprzedaży, bowiem strony uzgodniły ogólnie, że Z. W. jest obowiązany uiścić cenę określoną łączną kwotą, bez zaznaczenia ceny każdej z wyodrębnionych nieruchomości. Wskazana kwota odpowiadała zaś w istocie równowartości ceny nabycia określonej w postanowieniu o przybiciu. Wobec nieważności umowy przedwstępnej jak i tego iż umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną powód, w ocenie Sądu I instancji, nie może dochodzić odszkodowania w trybie art. 390 § 1 k.c. Podstawą prawną dochodzonego przez powoda roszczenia są, zdaniem Sądu Okręgowego, przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

W niniejszej sprawie powód przekazał pozwanemu kwotę 185.450 zł w tym kwotę 135.450 zł za przedmiotową działkę. Pozwany nie wywiązał się ze zobowiązania do przeniesienia na rzecz powoda własności działki (...), a umowa przedwstępna okazała się nieważna. W tej sytuacji powód może skutecznie domagać się zwrotu korzyści uzyskanej przez pozwanego bez podstawy prawnej. Celem roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia jest przywrócenie do majątku zubożonego w zasadzie tego samego, co z majątku ubyło. Jeżeli przedmiotem wzbogacenia jest od samego początku suma pieniężna powinna być ona zwrócona w zasadzie według wartości nominalnej.

W przedmiotowej sprawie powód żądał zapłaty kwoty 450.000 zł tytułem odszkodowania za nieprzeniesienie na jego rzecz własności działki (...), za którą zapłacił pozwanemu cenę 135.450 zł. Z opinii biegłej wynika iż wartość aktualna działki w sposób istotny wzrosła w porównaniu do jej wartości w momencie zawierania umowy przedwstępnej (345.580 zł a 135.400 zł). W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, iż powód żąda co najmniej waloryzacji spełnionego świadczenia pieniężnego.

Sąd I instancji doszedł do przekonania, iż należy obie strony obciążyć ryzykiem deprecjacji pieniądza w częściach równych tj. po połowie i wyliczył w następujący sposób wysokość zasądzonego roszczenia: od aktualnej wartości działki - 345.580 zł odjął kwotę jaką zapłacił powód pozwanemu za tę działkę 135.450 zł, otrzymaną kwotę tj. 210.130 zł podzielił na 2 co dało kwotę 105.065 zł, a następnie od kwoty 345.580 zł odjął kwotę 105.065 zł co dało kwotę zasądzoną tj. 240.525 zł.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., stosunkowo je rozdzielając. Powód poniósł koszty w wysokości 22.500 zł, natomiast pozwany na wynagrodzenie adwokackie - 7.217 zł. Z. W. wygrał proces w 54%, a zatem należne mu koszty wynoszą 20.864 zł. Brakującą część wynagrodzenia biegłego w kwocie 498.56 zł Sąd I instancji nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od pozwanego.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo. Zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, art. 353 k.c. przez bezzasadne ograniczenie jego stosowania oraz art. 387 § 1 k.c. poprzez jego zastosowanie w sytuacji braku niemożliwości świadczenia.

W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa do kwoty 105.065 zł ponad kwotę zasądzoną w pkt 1 wyroku, tj. łącznie kwoty 345.590 zł, ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Przede wszystkim wskazać należy, że powód niesłusznie twierdzi, że umowa zawarta w dniu 17 marca 2006 r. przed notariuszem była skuteczną i ważną umową wzajemną. Przychyłając się do stanowiska Sądu Okręgowego należy stwierdzić, że przedmiotowa umowa zawarta została jako umowa przedwstępna, w której pozwany zobowiązał się do przeniesienia na powoda własności określonych w niej nieruchomości, ponieważ w taki sposób określił ją notariusz w obecności obu stron, które zgodnie ją podpisały wyrażając w ten sposób swoją wolę.

W myśl art. 389 § 1 k.c., umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Bezwzględnie umowa przeniesienia własności nieruchomości, będąca umową przyrzeczoną, stanowiła umowę sprzedaży, a zatem umowa przedwstępna powinna zawierać wszystkie essentialia negotii umowy sprzedaży, do których należy określenie stron, przedmiotu świadczenia oraz ceny. Elementy te powinny zatem bezwzględnie znaleźć się w umowie przedwstępnej z dnia 17 marca 2006 r.

W powyższym akcie prawidłowo oznaczono strony umowy oraz przedmiot świadczenia, jednakże umowa ta nie zawierała ceny poszczególnych sprzedawanych nieruchomości, a wskazanie tylko jednej kwoty nie może być uznane za określenie ceny sprzedaży wszystkich określonych umową nieruchomości.

Sporne nieruchomości były wydzielonymi geodezyjnie odrębnymi działkami, z których każda uregulowana była w osobnej księdze wieczystej i nie można uznać, że skoro gospodarczo stanowiły one jedną całość to można dla nich ustalić jedną cenę. Zgodnie bowiem z art. 21 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm. t.j.), właściciel nieruchomości tworzących jedną całość gospodarczą może żądać ich połączenia w księdze wieczystej w jedną nieruchomość. Dopiero po takim połączeniu kilka odrębnych nieruchomości stałoby się jedną z punktu widzenia prawnego, co umożliwiłoby określenie dla niej jednej ceny sprzedaży. Pojęcie nieruchomości gruntowej na podstawie art. 46 § 1 k.c. i na podstawie przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece ma bowiem to samo znaczenie (tak również SN w wyroku z dnia 23.09.70 r., II CR 361 / 70, OSNCP 6 / 71, poz. 97 i postanowieniu z dnia 30.10.03 r., IV CK 114 / 02, OSN 2004, nr 12, poz. 201). Z powyższych rozważań wynika zatem, że wyszczególnienie nieruchomości, których własność miała być przeniesiona na powoda nie wystarczyło dla zawarcia ważnej umowy przedwstępnej, gdyż dla każdej z nich powinna być określona odrębna cena.

Należy również zauważyć, że o nieważności umowy przedwstępnej świadczył brak zgody współmałżonki pozwanego na jej zawarcie, która wraz z T. M. w dniu 17 marca 2006 r. pozostawała w ustroju wspólności ustawowej małżeńskiej. Ponieważ zgodnie z art. 31 § 1 k.r.o., przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania majątkowej wspólności ustawowej zarówno przez oboje małżonków lub przez jednego z nich wchodzi w skład majątku wspólnego, a w myśl art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o., do dokonania czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego potrzebna jest zgodna drugiego małżonka, uznać należy, że zawarcie umowy przedwstępnej zobowiązującej pozwanego do przeniesienia własności nieruchomości było nieważne.

Na marginesie jedynie należy zauważyć, że okoliczność, iż umowa przedwstępna została zawarta przez osobę niebędącą właścicielem nieruchomości nie stanowi o nieważności przedmiotowej umowy, a jedynie o tym, że umowa taka jest bezskuteczna. Podobnie orzekł SN w wyroku z dnia 3 listopada 2010 r., V CSK 148/10 (LEX nr 787017) wskazując, że umowa sprzedaży nieruchomości zawarta przez osobę niebędącą właścicielem nie wywołuje skutku rozporządzającego, jednakże brak po stronie sprzedawcy przymiotu właściciela nie wpływa na ważność czynności zobowiązującej. Dla zawarcia umowy o skutkach obligacyjnych ustawa nie wymaga bowiem, aby zbywcy przysługiwało prawo do rzeczy.

Z powyższych rozważań wynika, że zarzuty naruszenia art. 65 § 2 k.c. i art. 353 k.c. oraz art. 387 § 1 k.c. nie znajdują uzasadnienia, albowiem przy szczegółowym określeniu przez ustawodawcę niezbędnych warunków umowy i braku jednego z niezbędnych jej składników, przy zawarciu umowy przed notariuszem i nadaniu jej takiej a nie innej treści, która nie budzi wątpliwości interpretacyjnych, badanie zgodnego zamiaru stron jest bezcelowe, tym bardziej, że umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości nie mogła zostać zrealizowana z uwagi na brak zgody współmałżonki pozwanego i nie można stosować do nieważnej umowy przepisów prawa zobowiązań.

Uznając, że umowa przedwstępna nie była ważnie zawarta, nie można uznać zasadności roszczenia powoda z art. 390 § 1 k.c., według którego jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Przepis ten zakreśla granice obowiązku odszkodowawczego i nawet przy przyjęciu odmiennej konstrukcji prawnej umowy przedwstępnej nie można uznać, że wartość odszkodowania równać powinna się wartości rzeczy stanowiącej przedmiot umowy przedwstępnej, tym bardziej, że interpretacja taka nie wynika z przepisu.

W niniejszej sprawie zatem Sąd Okręgowy, mając podstawy do uznania umowy przedwstępnej za nieważną, mógł jedynie zastosować przepis art. 405 k.c. i odpowiedni mechanizm waloryzacyjny. Nie można, w ocenie Sądu Odwoławczego, zarzucić postępowaniu Sądu I instancji jakichkolwiek nieprawidłowości, bowiem Sąd ten zasadnie doszedł do przekonania, iż należy obie strony obciążyć ryzykiem zmiany okoliczności, w częściach równych tj. po połowie i wyliczył wysokość zasądzanego roszczenia, w sposób niekwestionowany w apelacji przez stronę powodową. Ponadto zauważyć należy, że apelujący nie przedstawił alternatywy dla zastosowanego mechanizmu waloryzacyjnego.

Z tych względów Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował prawo materialne w sprawie i na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.