

Sygn. akt I ACa 229/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

**(...) SA J. G.**

**Sędziowie SA Krystyna Golinowska (spr.)**

**del. SO Paweł Hochman**

Protokolant sekretarz sądowy Lidia Milczarek

po rozpoznaniu w dniu 23 sierpnia 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **(...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.**

przeciwko **T. B., M. S.**

**i M. B.**

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 16 grudnia 2015 r. sygn. akt I C 788/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz T. B., M. S. i M. B. solidarnie kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

**Sygn. akt I ACa 229/16**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. skierowane przeciwko M. S., M. B. i T. B. o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności oraz zasądził od powodowej spółki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 5451 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych, które Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

W dniu 9 grudnia 2008 r. pozwani jako sprzedający, zawarli z powodową spółką przedwstępną umowę sprzedaży, w formie aktu notarialnego. Przy zawieraniu umowy strony okazały wypis zwykły księgi wieczystej nr (...) z dnia 1 grudnia 2008 r., z którego wynikało, że księga ta prowadzona jest dla zabudowanej nieruchomości o pow. 0,2475 ha położonej w Ł. przy ul. (...) bez numeru. T. B. okazał także wypis z rejestru gruntów z dnia 8 grudnia 2008 r., z którego

wynika, że w obrębie S-9 Ł. przy ul. (...) położona jest działka gruntu nr (...) o pow. 0,2440 ha. W treści powyższej umowy strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży w terminie do dnia 28 lutego 2009 r. na rzecz powodowej spółki, w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, udziału wynoszącego 3/6 części nieruchomości przy ul. (...) w Ł., za cenę 1.350.000 zł. W umowie przedwstępnej powodowa spółka zobowiązała się do zapłaty do dnia 15 grudnia 2008 r. zadatku w kwocie 350000 zł. Oświadczyła także, że przedmiot sprzedaży, w tym jego stan prawny wynikający z okazanych dokumentów, jest jej znany, zapoznała się też ze stanem faktycznym przedmiotu umowy, oświadczając, że go akceptuje.

W związku z problemami finansowymi powodowa spółka nie przystąpiła do podpisania umowy przyrzeczonej. Już w dacie podpisywania umowy przedwstępnej miała ona kłopoty z realizacją zobowiązań finansowych, w związku z czym zaproponowała pozwanym odstąpienie od zawarcia umowy przyrzeczonej, za zapłatą kwoty 350000 zł zadatku, którego jeszcze nie wpłaciła. Pozwani nie wyrazili zgody na powyższą propozycję.

Wyrokiem z dnia 1 kwietnia 2010 r. Sąd Okręgowy w Łodzi, w sprawie o sygn. akt I C 374/09, zobowiązał pozwanego (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. nabywa w drodze kupna od T. B., M. S. i M. B. udziały po 1/6 części od każdej z wyżej wymienionych osób w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej zabudowaną działkę gruntu numer (...) o powierzchni 0,2475 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...) za cenę w kwocie 1.350.000 zł, to jest po 450000 zł za każdy udział 1/6 części nieruchomości w ramach wykonania umowy przedwstępnej zawartej w dniu 9 grudnia 2008 r. przed notariuszem M. K. (Rep. A Nr 18453/2008) i zobowiązuje się do zapłaty po uprawomocnieniu się wyroku na rzecz każdego z powodów kwot po 450000 zł<sup>7</sup>. W punkcie 2. wyroku Sąd zasądził od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł. na rzecz każdego z powodów – w częściach po 1/3 – odsetki ustawowe:

a) od kwoty 350000 zł od dnia 16 grudnia 2008 r. do dnia zapłaty;

b) od kwoty 1.000.000 zł od dnia 1 marca 2009 r. do dnia zapłaty.

W zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 7200 zł – w częściach po 1/3 na rzecz każdego z powodów – tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 27 września 2010 r., w sprawie o sygn. akt I ACa 734/10 Sąd Apelacyjny w Łodzi zmienił jedynie punkt 2. powyższego wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi i w punkcie tym oddalił powództwo w pozostałej części. Sąd ten stwierdził, że zasądzone od spółki odsetki w powyższym wyroku stanowiły w istocie odszkodowanie za szkodę, jakiej powodowie doznali wskutek niezrealizowania umowy przyrzeczonej tj. nieuiszczenie ceny nabycia. Natomiast przepis art. 390 § 1 k.c., który był podstawą zasądzenia tych kwot, przewiduje odszkodowanie tylko za niezawarcie umowy przyrzeczonej. Ponadto w ocenie Sądu odwoławczego przepis ten nie miał zastosowania w sprawie, bowiem umowa przyrzeczona została ostatecznie zawarta, a przepis art. 390 k.c. przewiduje alternatywne roszczenia przysługujące wobec strony uchylającej się od jej zawarcia.

Działalność gospodarcza pozwanego T. B. upadła i komornik sądowy podjął egzekucję jego zobowiązań finansowych.

Po uprawomocnieniu się wyroku z dnia 1 kwietnia 2010 r. pozwany T. B. zwrócił się do powodowej spółki o dokonanie zapłaty całej ceny nabycia udziału w nieruchomości. A. P. (1), członek zarządu spółki, wskazał wówczas, że spółka nie dysponuje środkami na spłatę należności, ale stara się o kredyt dla siebie i z uzyskanej kwoty spłaci należność. Powodowa spółka chciała uniknąć egzekucji zasądzonej od niej należności i przystąpiła do zawarcia porozumienia z pozwanymi.

W dniu 4 listopada 2010 r. strony zawarły porozumienie, w którym powódka oświadczyła, że zalega z zapłatą ceny w kwocie 1.350.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 września 2010 r. Strony oświadczyły również, że prowadzone postępowanie sądowe co do obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży udziału w

przedmiotowej nieruchomości spowodowało wzrost zadłużenia wierzyciela T. B. w ramach prowadzonej przeciwko niemu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Widzewa w Łodzi A. P. (2) egzekucji z wniosku Banku (...) S.A. w sprawach o sygn. akt Km 661/08, Km 662/08, Km 663/08 i Km 664/08), do której przyłączyła się J. Z. (1). Powódka (dłużnik) przyjęła odpowiedzialność za szkodę poniesioną przez T. B. z tytułu wzrostu powyższego zadłużenia, uznała jego roszczenia w tym zakresie i zobowiązała się zapłacić na jego rzecz odszkodowanie w wysokości kwoty odsetek i kosztów egzekucji narosłych z tytułu opóźnienia spłaty zadłużenia we wskazanym postępowaniu egzekucyjnym, w okresie od 10 grudnia 2008 r. do dnia zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości lub jej części pozwalającej na całkowitą spłatę wyżej wymienionego egzekwowanego zadłużenia. Powodowa spółka zobowiązała się także uiszczyć na rzecz pozwanych zaległość z tytułu kupna nieruchomości oraz egzekwowaną w toku wskazanego postępowania egzekucyjnego do dnia 31 stycznia 2011 r. Ponadto zobowiązała się zapłacić bezpośrednio pozwanym kwotę 40000 zł w ratach płatnych w następujący sposób: pierwsza rata w wysokości 10000 zł płatna w dniu podpisania porozumienia, a następne trzy raty po 10000 zł płatne do 15 dnia każdego miesiąca, poczynając od 15 listopada 2010 r., do 15 stycznia 2011 r. Pozwani zobowiązali się z kolei, w terminie do dnia 31 stycznia 2011 r. nie wszczynać egzekucji sądowej należności z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości. W przypadku niedokonania przez dłużnika zapłaty lub uchybienia wyznaczonym terminom płatności, wierzyciel miał prawo niezwłocznie wszcząć postępowanie egzekucyjne, a ponadto dłużnik dobrowolnie i bezwarunkowo zobowiązał się zapłacić na rzecz wierzyciela kwotę w wysokości 80000 zł tytułem rekompensaty za niedotrzymanie warunków porozumienia.

Strony zgodnie wskazały, że przedmiotowe porozumienie, w razie jego zrealizowania, zamyka kwestię jakichkolwiek roszczeń między nimi z tytułu sprzedaży udziału wynoszącego 3/6 we własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

Po podpisaniu powyższego porozumienia powodowa spółka dokonała na rzecz pozwanych następujących wpłat: po 10000 zł w dniach 4 listopada 2010 r., 22 listopada 2010 r. i 22 grudnia 2010 r., 600000 zł w dniu 31 stycznia 2011 r. i 200000 zł w dniu 14 lutego 2011 r.

Z uwagi na fakt, że powodowa spółka nadal nie dysponowała środkami na spłatę całej należności, T. B. przygotował projekt kolejnego porozumienia w przedmiocie spłaty pozostałej ceny nabycia udziałów w nieruchomości.

W dniu 22 kwietnia 2011 r. strony zawarły kolejne porozumienie, w którym potwierdziły wpłaty dokonane przez dłużnika na podstawie porozumienia z 4 listopada 2010 r., przy czym jako datę wpłaty kwoty 600000 zł wskazały 2 lutego 2011 r. Wskazały, że na dzień 2 lutego 2011 r. odsetki ustawowe od kwoty 1.350.000 zł od dnia 27 września 2010 r. wyniosły 62026, 03 zł. Łącznie do zapłaty pozostawało zatem 1.412.026, 03 zł. Podano, że komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi Widzewa A. P. (2) umorzył wszystkie postępowania egzekucyjne z nieruchomości przy ul. (...) w Ł.

W okresie od 10 grudnia 2008 r. do 2 lutego 2011 r. koszty odsetek i egzekucji narosłe z tytułu opóźnienia w spłacie zadłużenia w postępowaniu egzekucyjnym, prowadzonym przeciwko T. B. wyniosły 42303, 94 zł. Ustaliły, że należność pozwanych wobec powódki na dzień 2 lutego 2011 r. wynosi łącznie 1.471.529, 97 zł (1.412.026, 03 + (...), 94 + (...)) jako ostatnia rata należności z porozumienia z 4 listopada 2010 r. + 7200 zasądzonych kosztów zastępstwa procesowego), uznając ją za bezsporną. Pozwani oświadczyli ponadto, że wpłatę w wysokości 600000 zł dokonaną w dniu 2 lutego 2011 r. w pierwszej kolejności zaliczają na poczet odszkodowania z tytułu narosłych odsetek i kosztów egzekucji w kwocie 42303, 94 zł, kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 7200 zł, IV raty opłaty z porozumienia z 4 listopada 2010 r. w kwocie 10000 zł oraz odsetek ustawowych od należności głównej w wysokości 62062, 63 zł. Po uwzględnieniu tych zaliczeń, pozostała kwota 478469, 43 zł, która zmniejszyła należność główną do kwoty 871530, 57 zł. Odsetki od tej zaległości na dzień 14 lutego 2011 r. wyniosły 3724, 90 zł. Wpłacona przez powódkę kwota 200000 zł została zaliczona na te odsetki i na należność główną. Zaległość z tytułu zapłaty ceny nabycia udziału w nieruchomości na dzień 14 lutego 2011 r. wyniosła zatem 675255, 47 zł. Łącznie z ustawowymi odsetkami od tej kwoty, do zapłaty dłużnikowi na dzień 22 kwietnia 2011 r. pozostało 691369, 07 zł. Dłużnik zgodził się z zaliczeniami dotychczasowych jego wpłat i uznał roszczenie o zapłatę tak wyliczonej należności, którą zobowiązał się zapłacić do dnia 30 września 2011 r. Każda kolejna wpłata w pierwszej kolejności miała być zaliczana na poczet zaległych odsetek ustawowych. Ponadto dłużnik

zobowiązał się zapłacić na rzecz pozwanych kwotę 56 000 zł w ratach płatnych w następujący sposób: pierwsza rata w wysokości 14000 zł płatna w dniu podpisania porozumienia, druga rata w wysokości 14000 zł płatna do dnia 15 maja 2011 r., a następne 4 miesięczne raty po 7000 zł płatne poczynając od 15 czerwca 2011 r. do 15 września 2011 r. W przypadku wcześniej spłaty długu powódka była zwolniona z obowiązku zapłaty kolejnych rat tej kwoty. Wierzyciele zobowiązali się w terminie do dnia 30 września 2011 r. nie wszczynać egzekucji sądowej przeciwko powodowej spółce i rzekli się roszczenia o zapłatę rekompensaty w kwocie 80000 zł tytułem niewykonania porozumienia z dnia 4 listopada 2010 r. pod warunkiem wykonania wszystkich zobowiązań wynikających z niniejszego porozumienia. W przypadku niezrealizowania postanowień powyższego porozumienia, pozwani mieli prawo niezwłocznie wszcząć postępowanie egzekucyjne, a ponadto dłużnik zobowiązał się zapłacić na ich rzecz kwotę w wysokości 80000 zł tytułem rekompensaty za niedotrzymanie warunków porozumienia.

Po podpisaniu powyższego porozumienia powodowa spółka dokonała na rzecz pozwanych wpłat: kwot po 14000 zł w dniach 22 kwietnia i 25 maja 2011 r. oraz kwot po 7000 zł w dniach 14 czerwca, 17 lipca, 18 sierpnia i 19 września 2011 r. Wobec jedynie częściowego spełnienia zobowiązania wynikającego z porozumienia zawartego w dniu 22 kwietnia 2011 r. pozwani wszczęli egzekucję reszty należności, prowadzoną przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi Widzewa w Łodzi J. Z. (2) w sprawie Km 5902/11. W toku postępowania egzekucyjnego wyegzekwowano na rzecz wierzycieli łącznie kwotę 46608, 32 zł.

W okresie od 5 stycznia do 6 kwietnia 2012 r. powodowa spółka uiściła na rzecz pozwanych łącznie kwotę 222400 zł.

W dniu 18 maja 2012 r. strony zawarły kolejne porozumienie, w treści którego zgodnie oświadczyły, że na mocy poprzedniego (drugiego) porozumienia, do dnia 30 września 2011 r. powódka zapłaciła jedynie kwotę 56000 zł. W wyniku egzekucji

w sprawie Km 5902/11 wyegzekwowana została kwota 46608 zł. Dłużnik przyznał, że na podstawie ustnego porozumienia zobowiązał się do zapłaty na rzecz pozwanych kwot po 7000 zł miesięcznie, poczynawszy od dnia 1 stycznia 2012 r. do czasu zaspokojenia wszelkich jego należności, w zamian za umorzenie powyższego postępowania egzekucyjnego. Egzekucja w sprawie Km 5902/11 została umorzona, na wniosek wierzyciela, w dniu 2 listopada 2011 r. Dłużnik oświadczył i przyznał ponadto, że na dzień 6 kwietnia 2012 r. do zapłaty tytułem należności głównej pozostała kwota 503573, 19 zł wraz z odsetkami ustawowymi w kwocie 9864, 50 zł. Łącznie, na dzień 31 maja 2012 r. powodowa spółka zobowiązała się do zapłaty na rzecz pozwanych kwoty 513437, 69 zł, uznając roszczenie wierzyciela o zapłatę w tej kwocie. Strony ustaliły nadto, że od dnia 1 czerwca 2012 r. za czas opóźnienia w zapłacie kwoty 503573, 19 zł dłużnik zapłaci odsetki umowne w aktualnie obowiązującej maksymalnej wysokości (24 % rocznie) do czasu całkowitej spłaty zadłużenia oraz że dokonane w przyszłości wpłaty częściowe dłużnika każdorazowo zaliczane będą przez wierzyciela w pierwszej kolejności na poczet spłaty odsetek. Ponadto spółka zobowiązała się zapłacić w terminie do dnia 18 maja 2012 r. kwotę 35000 zł za niewszczywanie egzekucji komorniczej w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 31 maja 2012 r., zaś kwotę 9864, 50 zł tytułem odsetek ustawowych - do dnia 30 czerwca 2012 r.

Pozwani, na mocy porozumienia, zobowiązali się nie wszczynać egzekucji komorniczej pod warunkiem zapłaty wskazanych powyżej kwot przez dłużnika w oznaczonym terminie oraz regularnego dokonywania zapłaty maksymalnych odsetek umownych od należności głównej, poczynawszy od dnia 1 czerwca 2012 r., miesięcznie na koniec każdego miesiąca. Ponadto wierzyciel oświadczył, że rezygnuje z rekompensaty za niedotrzymanie warunków porozumień z 4 listopada 2010 r. i 22 kwietnia 2011 r. w łącznej kwocie 160000 zł, a wszelkie postanowienia wymienionych porozumień, o ile nie zostały wykonane, przestają wiązać z momentem podpisania porozumienia w dniu 18 maja 2012 r. W przypadku nieuiszczenia przez dłużnika uzgodnionych wpłat, wierzyciel w każdej chwili, bez dodatkowego uprzedzenia, mógł złożyć wniosek o wszczęcie przeciwko powodce postępowania egzekucyjnego.

W wykonaniu powyższego porozumienia powodowa spółka uiściła na rzecz pozwanych:

- 31000 zł w dniu 18 maja 2012 r.,

- 4000 zł w dniu 14 czerwca 2012 r.,
- 20183 zł w dniu 9 lipca 2012 r. tytułem odsetek za opóźnienie,
- 40000 zł w dniu 30 lipca 2012 r.,
- 50000 zł w dniu 4 września 2012 r.,
- 16056, 31 zł w dniu 27 września 2012 r.,
- 283943, 69 zł w dniu 30 września 2012 r.,
- 50000 zł w dniu 17 grudnia 2013 r.

W dniu 14 maja 2014 r. pozwani złożyli wniosek do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi J. Z. (2) o wszczęcie egzekucji przeciwko powodowej spółce na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 1 kwietnia 2010 r., sygn. akt I C 374/09 i Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 27 września 2010 r., sygn. akt I ACa 734/10 w celu wyegzekwowania kwoty 124444, 09 zł tytułem reszty ceny sprzedaży udziałów w przedmiotowej nieruchomości i kwoty 900 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu egzekucyjnym. W toku tej egzekucji, prowadzonej pod sygn. akt Km 1531/14, na rzecz wierzyciela wyegzekwowano kwotę 125344, 09 zł. W dniu 24 października 2014 roku, pomimo zawieszenia przedmiotowego postępowania egzekucyjnego postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 3 czerwca 2014 r., wierzycielowi została przekazana kwota 103533, 17 zł, zaś w dniu 28 października 2014 r. kwota 21810, 92 zł.

W dniu 13 marca 2015 r. pozwani złożyli wniosek o umorzenie powyższej egzekucji, który został uwzględniony postanowieniem komornika z dnia 9 grudnia 2015 r. Na dzień 16 grudnia 2015 r. na tytule wykonawczym nie była odnotowana kwota wyegzekwowana i przekazana wierzycielowi w toku tego postępowania egzekucyjnego.

Ponadto Sąd I instancji ustalił, że postanowieniem z dnia 19 czerwca 2012 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, sygn. akt III Ns 124/11 stwierdził, że Parafia Rzymskokatolicka pod wezwaniem Świętego S. K. nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 czerwca 2001 r. własność nieruchomości położonej w Ł. przy ul. ks. S. 9, o pow. 22 m<sup>2</sup>, oznaczonej jako działka gruntu 33/3, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Nr (...). Postanowieniem z dnia 8 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił apelację powodowej spółki od powyższego postanowienia.

W piśmie datowanym na 28 listopada 2013 r., powodowa spółka wskazała, że cena nabycia nieruchomości powinna być obniżona o ok. 22000 zł z uwagi na stwierdzone nabycie w drodze zasiedzenia przez Parafię Rzymskokatolicką pod wezwaniem Świętego S. K. własności 22 m<sup>2</sup> przedmiotowej nieruchomości.

Pozostałą 1/2 udziałów w przedmiotowej nieruchomości powodowa spółka nabyła na podstawie umowy z dnia 26 września 2008 r. Należność z tego tytułu została uiszczona w ramach dobrowolnych wpłat. W dacie zawierania tej umowy spółka wiedziała o tym, że działka (...) jest wydzielona. Wniosek o wpisanie w księdze wieczystej zmiany w zakresie własności udziałów złożono w dniu 3 października 2008 r., wpis został dokonany w dniu 5 marca 2010 r.

W dacie zawierania umowy przedwstępnej w księdze wieczystej nr (...) w Dziale I-O „Oznaczenie nieruchomości” wpisane były jedynie następujące dane: ulica - W., sposób korzystania – działka zabudowana, obszar – 0,2475 ha. Wpisy te zostały wykreślone w dniu 5 marca 2010 r. na skutek wniosku z dnia 3 października 2008 r. W miejsce to zostały wówczas wpisane dwie działki: nr (...), obręb S-9, położona przy ul. (...) stanowiąca tereny mieszkaniowe oraz działka nr (...), obręb S-9, położona przy ul. ks. hm. I. S. 9 stanowiąca inne tereny zabudowane o powierzchni 0,0022 ha. Podstawą tych wpisów były wypisy z rejestru gruntów z dnia 24 września 2008 r.

Na dzień 27 września 2010 r. wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> przedmiotowej nieruchomości wynosiła 461, 50 zł, zaś na 9 października 2015 r. – 514, 25 zł. Odpowiednio wartość działki nr (...) na dzień 27 września 2010 r. wynosiła 10200 zł, zaś na dzień 9 października 2015 r. – 11.300 złotych. Budynek posadowiony na działce nr (...) zbudowany jest z pustaków żużlowo-betonowych, od strony działki (...) nie posiada okien ani drzwi.

Powodowa spółka zajmuje się zakupem nieruchomości wielorodzinnych, kamienic i świadczeniem usług z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

Sąd Okręgowy stwierdził, że tak ustalona podstawa faktyczna rozstrzygnięcia była w przeważającej części niesporna, bowiem wynika z treści złożonych do akt dokumentów, których prawdziwości strony nie kwestionowały, a także zeznań stron, co do których w zasadniczej części Sąd meriti nie miał wątpliwości. Sąd Okręgowy ocenił jedynie jako niewiarygodne zeznania A. P. (1), który zeznawał w imieniu powodowej spółki, w zakresie, w jakim twierdził, że w chwili zawierania umowy przedwstępnej przedmiotem nabycia miała być nieruchomość łącznie z powierzchnią działki nr (...), co do której stwierdzono zasiedzenie.

Przechodząc do rozważań prawnych Sąd I instancji wskazał, że strona powodowa sformułowana w rozpoznawanej sprawie żądanie pozbawienia objętych pozwem tytułów wykonawczych wykonalności w zakresie kwoty 124444, 09 zł, w stosunku do której, na wniosek pozwanych, zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne w sprawie Km 1531/14, powołując się na zdarzenia, które nastąpiły po powstaniu tytułu egzekucyjnego, wskutek których zobowiązanie wygasło (art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c.). Zauważył, że sprawie bezsporne było, iż w toku niniejszego postępowania kwota ta została już wyegzekwowana i przekazana wierzycielom, zaś postępowanie egzekucyjne umorzono postanowieniem z dnia 9 grudnia 2015 r. Dłużnik natomiast traci możliwość wytoczenia powództwa opozycyjnego z chwilą wyegzekwowania świadczenia objętego tytułem wykonawczym w całości lub w określonej części w odniesieniu do już wyegzekwowanego świadczenia. Przyjmuje się bowiem w judykaturze i doktrynie, że powództwo oparte na art. 840 k.p.c. jest niedopuszczalne w części, w której wykonalność tytułu wykonawczego wygasła na skutek jego zrealizowania. Sąd meriti podkreślił jednak, że na chwilę zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego nie było jeszcze wydane, zaś na tytule wykonawczym nie odnotowano kwoty wyegzekwowanej, dlatego też żądanie pozwu podlegało merytorycznemu badaniu.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że powodowa spółka w pierwszej kolejności oparła żądanie pozwu na twierdzeniu, że wskutek dobrowolnych wpłat uiszczała należność w kwocie 124445 zł, w stosunku do której zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne w sprawie Km 1531/14. W ocenie powódki, wynika to z faktu, że wpłaty których dokonała na rzecz pozwanych w oparciu o trzy porozumienia zawarte przez strony powinny zostać zaliczone na należność główną i odsetki ustawowe w kwocie 124445 zł egzekwowane w sprawie Km 1531/14.

W pierwszej kolejności Sąd meriti odniósł się do twierdzenia powódki, że porozumienia te zawarła działając pod przymusem, uznając go za bezzasadny. Zauważył, że nie można zaakceptować poglądu, iż ryzyko wszczęcia egzekucji przeciwko dłużnikowi stanowi formę przymusu. Wierzyciel ma bowiem prawo podjąć działania, by uzyskać należne mu świadczenie, w tym może złożyć wniosek o wszczęcie egzekucji. Chęć uniknięcia takiej sytuacji przez dłużnika nie może być rozumiana jako działanie pod przymusem, nawet w sytuacji, gdy zapobieżenie egzekucji jest konieczne z punktu widzenia jego wypłacalności. Podniósł, że powodowa spółka w sposób świadomy podjęła decyzję o podpisaniu porozumień o określonej treści, zaś bez znaczenia pozostaje fakt, że warunki porozumienia zostały ustalone przez pozwanych. Ponadto nie można czynić wierzycielom (pozwany) zarzutów, że chcieli odzyskać należne im świadczenie, a wobec odroczenia terminu płatności, a więc dokonania ustępstwa na rzecz dłużnika, chcieli uzyskać określoną rekompensatę. Zwłaszcza, że T. B. sam posiadał zobowiązania wobec osób trzecich. Prolongata płatności ceny nabycia udziałów w przedmiotowej nieruchomości odsuwała w czasie ich realizację. Zrozumiałym jest więc, że oczekiwał od powodowej spółki, że ta wyrówna mu szkodę poniesioną z tego tytułu, na co wyraziła ona zgodę.

Reasumując, Sąd I instancji stwierdził, że powódka świadomie i dobrowolnie zawarła porozumienia z pozwanymi, zaś ich postanowienia były skuteczne i obowiązywały obie strony. Strona powodowa nie kwestionowała zresztą obowiązku uiszczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie kwoty 1.350.000 zł oraz w pewnym zakresie

odsetek umownych, które to należności uiszczala w oparciu o przedmiotowe porozumienia. Nie podnosiła również, że dokonywane przez nią wpłaty były nienależycie zaliczane z punktu widzenia rachunkowego. Wskazała jedynie, że porozumienia, na podstawie których zobowiązała się do zapłaty określonych kwot są nieważne, w związku z czym dokonywane wpłaty powinny być zaliczone na należną od niej cenę nabycia udziałów w przedmiotowej nieruchomości, co nie znalazło akceptacji Sądu meriti.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że na mocy porozumień z dnia 4 listopada 2010 r. i 22 kwietnia 2011 r. powodowa spółka zobowiązała się do zapłaty na rzecz pozwanych kwoty 42303, 94 zł tytułem odsetek i kosztów egzekucyjnych narosłych w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przeciwko T. B.. Oznacza to, że powódka przyjęła na siebie odpowiedzialność za szkodę poniesioną przez pozwanego z tytułu wzrostu jego zadłużenia wobec nieuiszczenia przez nią w terminie ceny nabycia udziałów w nieruchomości. W ocenie strony powodowej, kwota ta miała stanowić odszkodowanie dla pozwanych za szkodę, której doznali przez to, że spółka nie zawarła w ustalonym terminie umowy przyrzeczonej. Roszczenie takie zostało natomiast oddalone w wyniku kontroli instancyjnej. Zaprezentowane przez powódkę stanowisko pomija jednak, że podstawą oddalenia przedmiotowego roszczenia nie było uznanie go przez Sąd odwoławczy za bezzasadne. Sąd Apelacyjny stwierdził jedynie, że szkoda, o której zrekompensowanie pozwani wnieśli nie wynikała z niezawarcia umowy przyrzeczonej, a z jej niezrealizowania, a takie roszczenie nie mieści się w dyspozycji art. 390 § 1 k.c., który to przepis był podstawą powództwa. Sąd odwoławczy stwierdził ponadto, że przepis ten i tak nie miałby zastosowania w sytuacji, gdy umowa przyrzeczona została ostatecznie zawarta. Tak więc nie sposób uznać, że Sąd Apelacyjny zakwestionował prawo pozwanych do ustalenia z powodową spółką odszkodowania za to, że powódka nie uiszczała w terminie kwoty stanowiącej cenę nabycia udziału w nieruchomości. Skoro strony mogły w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odpowiedzialności z art. 390 § 1 k.c., to tym samym mogły także w późniejszym okresie postanowić o przyjęciu przez kontrahenta uchylającego się od zawarcia umowy przyrzeczonej dalszej odpowiedzialności. Ustawodawca nie wykluczył takiej możliwości, tak więc granice dopuszczalnego porozumienia w tym zakresie będzie wyznaczała zasada swobody umów wyrażona w art. 353<sup>1</sup> k.c. W ocenie Sądu meriti, nie sposób uznać, że przyjęcie na siebie odpowiedzialności za szkodę, którą pozwani ponieśli wskutek uchylecia się przez powodową spółkę od zawarcia umowy przyrzeczonej sprzeciwiało się właściwości stosunku, ustawie, ani tym bardziej zasadom współżycia społecznego, które wręcz wymagają, by naprawić wyrządzoną w ten sposób szkodę. Podkreślił, że ograniczenia w zakresie dopuszczalnego żądania naprawienia szkody dotyczą przypadków jej sądowego dochodzenia, tak więc w sytuacji gdy strony nie rozszerzyły odpowiedzialności w umowie przedwstępnej, nie można żądać jej naprawienia w większym zakresie, niż wskazano w tym przepisie.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd I instancji uznał, że wpłacona przez powodową spółkę kwota 42303, 94 zł została zasadnie zaliczona na należne T. B. odszkodowanie.

Powodowa spółka podniosła także, że uiszczone przez nią kwoty: 40000 zł z porozumienia z dnia 4 listopada 2010 r., 56000 zł z porozumienia z dnia 22 kwietnia 2011 r. i 35000 zł z porozumienia z dnia 18 maja 2012 r. z tytułu rekompensaty za niewszczywanie przeciwko niej postępowania egzekucyjnego, stanowią w istocie niedozwoloną karę umowną za niespełnienie przez spółkę w terminie zobowiązania pieniężnego. Biorąc pod uwagę treść art. 483 § 1 k.c., niewątpliwie kara umowna odnosi się jedynie do zobowiązań o charakterze niepieniężnym. W ocenie Sądu Okręgowego, kwoty te nie stanowiły kar umownych. Strony bowiem w ramach swobody umów ustaliły swoiste odszkodowanie dla pozwanych w istocie za to, że udzielili powodowej spółce prolongaty spłaty należności i do upływu tego czasu nie będą wszczynać postępowania egzekucyjnego. Nie można więc mówić o karach umownych za to, że powodowa spółka nie uiszczała należności w terminie, skoro ten termin został jej przedłużony. Wskazał, że swoistą karę umowną przewidują natomiast te postanowienia porozumień, w których dłużnik zobowiązał się zapłacić kwoty w wysokości 80000 zł tytułem rekompensaty za niedotrzymanie warunków porozumienia tj. za niedokonanie zapłaty lub uchybienie wyznaczonym terminom płatności. W sprawie jednak bezsporne było, że powódka nie dokonała zapłaty tej należności, zaś pozwani ostatecznie zrezygnowali z tej rekompensaty.

Reasumując, Sąd I instancji uznał, że zastrzeżenie powyższych należności było skuteczne, zaś kwoty uiszczone z tego tytułu prawidłowo zostały przez pozwanych zaliczone na należną im rekompensatę za niewszczywanie postępowania egzekucyjnego.

Wobec uznania, że powódka nie wykazała, że zaspokoiła egzekwowaną należność w kwocie 124445 zł, w dalszej kolejności Sąd Okręgowy odniósł się do podniesionego przez nią zarzutu potrącenia należności przysługujących jej wobec pozwanych z tytułu wady prawnej przedmiotu sprzedaży. Przede wszystkim Sąd I instancji uznał, że zarzut powyższy został zgłoszony z naruszeniem art. 576 § 3 k.c. Powołana norma prawna pozwala na podniesienie zarzutu z tytułu rękojmi po upływie terminów, w ciągu których mogą być wykonywane uprawnienia z tytułu rękojmi, jeżeli przed ich upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie. Według powszechnie przyjętego jego rozumienia odnosi się on jednak do sytuacji, gdy sprzedawca dochodzi od kupującego przysługujących mu roszczeń (np. o zapłatę ceny). Przepis ten nie ma zaś zastosowania do wykonywania przez kupującego względem sprzedawcy uprawnień z tytułu rękojmi (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2003 r., V CKN 100/01). Sąd meriti zaznaczył, że w przedmiotowej sprawie powodowa spółka zarzut potrącenia należności przysługujących jej z tytułu rękojmi uczyniła podstawą wytoczonego przez nią powództwa o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności. Zarzut ten nie stanowił więc formy obrony kupującego jako strony pozwanej przed roszczeniami sprzedawcy, a tylko w takim przypadku powodowa spółka mogłaby z niego skorzystać po upływie roku od uprawomocnienia się postanowienia w przedmiocie stwierdzenia nabycia własności w drodze zasiedzenia, co nastąpiło w dniu 8 lutego 2013 r., zaś powództwo o zasądzenie należności z tytułu rękojmi wytoczone zostało w dniu 21 maja 2014 r. W chwili obecnej zaś jej roszczenia z tego tytułu wygasły i nie mogą stanowić podstawy powództwa przeciwegzekucyjnego.

Niezależnie od powyższego, w ocenie Sądu I instancji, powodowej spółce nie przysługiwałyby roszczenia z tytułu nabycia rzeczy obciążonej prawem osoby trzeciej także w oparciu o ogólne przepisy o zobowiązaniach umownych, w tym przepis art. 471 k.c. W realiach sprawy nie można bowiem podzielić stanowiska powódki, że zapłacona cena nabycia obejmowała także powierzchnię działki, która ostatecznie stała się własnością podmiotu trzeciego, a ponadto obecnie doznaje ona ograniczeń w swobodnym dysponowaniu i zagospodarowaniu własną nieruchomością. Zauważył, że już w dacie zawierania umowy przedwstępnej powódka musiała mieć świadomość, że nieruchomość objęta księgą wieczystą składa się z dwóch działek: nr (...) przypisanej do ul. (...) i nr 33/3, położonej przy ul. ks. hm. I. S. 9. Podczas podpisywania tej umowy przedłożono bowiem wypis z rejestru gruntów, z którego wynikało, że w obrębie S-9 Ł. przy ul. (...) położona jest działka gruntu nr (...) o pow. o, 2440 ha. Wprawdzie z dokumentu umowy przedwstępnej sprzedaży nie wynika, by w tej dacie powodowa spółka wiedziała o wydzieleniu działki nr (...), jednakże już pod koniec września 2008 r. nabyła od pozostałych współwłaścicieli udział w tej nieruchomości. Jak zaś zeznał członek zarządu spółki (...) nabywając ten udział spółka wiedziała już o wydzieleniu działki nr (...). Wynika to także z wpisów dokonanych w księdze wieczystej nr (...), która w chwili zawierania umowy przedwstępnej była prowadzona dla zabudowanej nieruchomości o pow. o,2475 ha położonej w Ł. przy ul. (...) bez numeru, jednak już w tej dacie złożone były wnioski, w oparciu o które ostatecznie wpisano w to miejsce dwie działki i jednocześnie wpisano powodową spółkę jako właściciela 1/2 udziałów w nieruchomości. Mając nadto na uwadze, że powódka jest profesjonalistą w zakresie nabywania i wynajmu nieruchomości, niewątpliwie w sposób należyty sprawdziła nie tylko stan prawny wynikający z księgi wieczystej, ale i z odpowiednich dokumentów administracyjnych, które stanowią podstawę wpisów w księgach wieczystych, a więc cechuje je większa aktualność. W efekcie, zdaniem Sądu I instancji, powodowa spółka miała świadomość, że nieruchomość, której kupnem jest zainteresowana, składa się z dwóch działek przypisanych do dwóch różnych ulic. Okoliczność ta ma istotne znaczenie, bowiem już w umowie przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży jedynie działki położonej przy ul. (...) za cenę 1.350.000 zł. Także wskutek orzeczenia z dnia 1 kwietnia 2010 r. powodowa spółka nabyła jedynie nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...), stanowiącą działkę nr (...) za cenę 1.350.000 zł. Wprawdzie w wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że działka ta ma obszar 0,2745 ha, jednakże już w dacie wyrokowania w księdze wieczystej był ujawniony wpis, z którego wynikało, że działka ta nie może mieć takiej powierzchni. Nieruchomość objęta tą księgą wieczystą, o łącznej powierzchni 0,2745 ha, składała się wówczas z dwóch działek, z których tylko jedna objęta była orzeczeniem Sądu. Ponadto na działce, którą zajmowała Parafia Rzymskokatolicka pod wezwaniem Świętego S. K., i która ostatecznie stała się jej własnością, posadowiony był budynek, który od strony działki nr (...) nie miał ani okien, ani drzwi. Logicznym więc było, że nie należy do tej



działki. Powyższe ustalenia faktyczne, dają zatem podstawę do przyjęcia, że spółka (...) zamierzała nabyć i ostatecznie nabyła za cenę 1.350.000 zł jedynie działkę nr (...) położoną przy ul. (...) w Ł.. Okoliczność więc, że co do działki nr (...) położonej w Ł. przy ul. ks. hm. I. S. 9 stwierdzono później zasiedzenie, pozostaje bez wpływu na zobowiązania stron wynikające z umowy przedwstępnej z dnia 9 grudnia 2008 r. i wyroku Sądu Okręgowego z dnia 1 kwietnia 2010 r.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c., oddalił powództwo w całości.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd I instancji uzasadnił treścią przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c., określającego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

Powyższy wyrok zaskarżyła apelacją powodowa spółka w całości, zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść rozstrzygnięcia, a

mianowicie:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a) dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego w postaci kwestionowanych przez powódkę porozumień z dnia 4 listopada 2010 r., 22 kwietnia 2011 r. i 18 maja 2012 r. z pominięciem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa materialnego, wskutek czego Sąd błędnie ustalił, że pozwani zasadnie naliczali dokonywane przez powódkę wpłaty na inne świadczenia niż objęte tytułem wykonawczym,

b) przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i dokonanie tej oceny z naruszeniem zasad logiki i doświadczenia życiowego wyrażające się w błędnym przyjęciu, że zawierając powyższe porozumienia powódka nie znajdowała się w sytuacji przymusowej i działała w pełni swobodnie, podczas gdy w rzeczywistości znajdowała się w sytuacji, w której zmuszona była godzić się na wszelkie warunki stawiane przez wierzycieli, chcąc uchronić się przed egzekucją prowadzącą wprost do upadłości spółki i tym samym znajdowała się w sytuacji silnego przymusu ekonomicznego oraz wadliwej ocenie, że wykorzystywanie przez pozwanych przymusowej sytuacji powódki i używanie przez nich szantażu ekonomicznego wykorzystania posiadanego tytułu wykonawczego do wszczęcia egzekucji w razie niezaakceptowania przez skarżącą wysoce niekorzystnych postanowień zawartych przez strony porozumień, jest działaniem zgodnym z prawem,

c) dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób wybiórczy, a nie wszechstronny wyrażające się w pominięciu pisma pełnomocnika pozwanych, w których sformułowana została propozycja obniżenia ceny nieruchomości o 10000 zł w związku z wadą prawną w postaci zasiedzenia działki nr (...), co doprowadziło do błędnego ustalenia, że zamiarem stron nie była sprzedaż tej działki, a także pominięciu zeznań członka zarządu powodowej spółki (...), w zakresie w jakim zeznał, że w czasie zawierania z pozwanymi kwestionowanych porozumień spółka znajdowała się w bardzo trudnej sytuacji finansowej, nie miała płynności finansowej, a w konsekwencji działała w sytuacji przymusowej,

d) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na uznaniu, że strony nie objęły zamiarem nabycia przez powódkę udziału w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) także w zakresie części tej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) i tym samym nie została ona objęta sprzedażą w sytuacji gdy:

- okoliczność ta nie była kwestionowana przez pozwanych i została potwierdzona zeznaniami stron oraz pismem pełnomocnika pozwanych z dnia 10 kwietnia 2014 r.,

- w umowie przedwstępnej sprzedaży ujęta została cała nieruchomość obejmująca wyłącznie działkę (...), o pow. 2475 m<sup>2</sup>, a nie jej część,

- treścią wyroku Sądu Okręgowego objęta została cała nieruchomość wraz z działką (...), co wynika wprost z jego sentencji, a także z treści wpisu dokonanego na jego podstawie przez sąd wieczystoksięgowy,

2. art. 230 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i brak uznania za przyznane przez pozwanych twierdzeń powódki w przedmiocie objęcia sprzedażą także działki nr (...) i w konsekwencji wadliwe ustalenie, że powódka nie nabyła przedmiotowej części nieruchomości,

3. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak dostatecznego wyjaśnienia faktów, na podstawie których Sąd oparł zaskarżone rozstrzygnięcie, polegający na zaniechaniu wyliczenia i wskazania przez Sąd kwoty zapłaconej przez powódkę tytułem roszeń objętych przedmiotowym tytułem wykonawczym, z uwzględnieniem kwoty wyegzekwowanej w sprawie Km 1531/14, co uniemożliwia ustalenie, czy całe świadczenie objęte tytułem zostało przez powódkę spełnione, co w konsekwencji przesądza o zasadności powództwa w niniejszej sprawie;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest:

1. art. 353<sup>1</sup> k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że kwestionowane przez powódkę postanowienia porozumień nakładające na nią obowiązek wnoszenia opłat za niewszczywanie egzekucji przy jednoczesnym obowiązku płacenia odsetek za opóźnienie i odszkodowania za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego mieszczą się w ramach swobody kontraktowej, tzn. są zgodne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego,

2. art. 58 § 1 w zw. z art. 483 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie do stanu faktycznego niniejszej sprawy, w sytuacji gdy wnoszone przez powódkę opłaty za niewszczywanie egzekucji stanowią w istocie karę umowną za niespełnienie w terminie świadczenia pieniężnego, co powoduje ich nieważność i tym samym rodzi obowiązek zaliczenia wpłat dokonanych z tego tytułu na należność objętą tytułem wykonawczym,

3. art. 359 § 2<sup>2</sup> w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowy, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw poprzez ich niezastosowanie, w sytuacji gdy wnoszone przez powódkę opłaty za niewszczywanie egzekucji wraz z wnoszonymi odsetkami ustawowymi oraz umownymi przekraczają wysokość odsetek maksymalnych, co zgodnie z powołanym przepisem, winno co najwyżej rodzić obowiązek zredukowania uiszczonego świadczenia do wysokości odsetek maksymalnych,

4. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy za niezgodne z zasadami współżycia społecznego stanowiące nadużycie prawa uznaje należy pobieranie wysokich opłat o charakterze lichwiarskim za niewszczywanie egzekucji, przy jednoczesnym obowiązku wnoszenia przez powódkę odsetek ustawowych lub maksymalnych odsetek umownych za opóźnienie,

5. art. 473 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że rozszerzenie odpowiedzialności powódki za niewykonanie umowy przedwstępnej mogło nastąpić już po jej wykonaniu, w sytuacji gdy rozszerzenie takiej odpowiedzialności mogło być skuteczne jedynie gdy nastąpiło przed wystąpieniem zdarzenia powodującego odpowiedzialność odszkodowawczą,

6. art. 481 § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy zgodnie z jego treścią odszkodowanie należne wierzycielowi przysługuje w wypadku zwłoki dłużnika i to wyłącznie w zakresie ponad odsetki ustawowe, podczas gdy w ocenie Sądu Okręgowego dopuszczalne było zaliczanie przez pozwanych wpłat dokonywanych przez powódkę na odsetki ustawowe za opóźnienie i jednocześnie na odszkodowanie za opóźnienie w zapłacie ceny sprzedaży,

7. art. 576 § 3 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz.U. z 2014 r., poz. 827) poprzez jego niewłaściwą wykładnię wskutek przyjęcia, że zarzut z tytułu rękojmi może być podniesiony jedynie w toku procesu wytoczonego przez sprzedawcę przeciwko kupującemu, w sytuacji gdy może on zostać poniesiony także w toku postępowania egzekucyjnego, do czasu wyegzekwowania całej ceny sprzedaży,

8. art. 471 w zw. z art. 574 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (op. cit.) poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie zarzutu potrącenia wierzytelności powódki o odszkodowanie w związku z wadą prawną udziału będącego przedmiotem sprzedaży, odnosząca się do działki nr (...),

9. art. 451 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji gdy w zakresie znacznej części przelewów na rzecz pozwanych powódka wskazywała konkretne roszczenie, na zaspokojenie którego dokonuje wpłaty.

Ponadto skarżąca wskazała, że Sąd Okręgowy błędnie zinterpretował żądanie pozwu,

przyjmując że powódka żądała pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego jedynie w zakresie kwoty 124445 zł, podczas gdy zarówno z treści żądania, jak i uzasadnienia pozwu w sposób jednoznaczny wynika, że powódka w ten sposób swego żądania nie ograniczała.

W konkluzji apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i pozbawienie wykonalności przedmiotowego tytułu wykonawczego oraz zasądzenie na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje.

Na rozprawie apelacyjnej pozwani wniesli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym według norm przepisanych.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest żądanie pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w trybie art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c., które powódka oparła na dwóch alternatywnych przesłankach: spełnienia świadczenia i potrącenia.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu spełnienia świadczenia. W tym zakresie w sposób chybiony sformułowane zostały zarzuty naruszenia przepisów postępowania poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów. Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd nie wywołują bowiem jakichkolwiek wątpliwości i wynikają z niekwestionowanych dokumentów oraz treści zeznań członka zarządu powodowej spółki (...). Kwestia trudnej sytuacji ekonomicznej skarżącej w dacie powstania przedmiotowego tytułu wykonawczego została ustalona zgodnie z twierdzeniem samej powódki i nie jest sporna. Natomiast zagadnienie jej wpływu na ważność porozumień zawartych przez strony należy do sfery subsumpcji. Ewentualny błąd w subsumpcji podlega zaś rozpoznaniu w ramach zarzutu naruszenia prawa materialnego.

Za nietrafne uznać również należy bliżej nieuzasadniony zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. oraz zarzut sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Pisemne motywy zaskarżonego orzeczenia zostały sporządzone w sposób wnikliwy. Sąd Okręgowy odniósł się w ich treści do wszystkich twierdzeń stron, ocenił wszystkie zaferowane dowody, na tej podstawie prawidłowo skonstruował podstawę faktyczną rozstrzygnięcia i szczegółowo wyjaśnił jego podstawę prawną. Oczywiście jest zatem, że kwestionowany wyrok poddaje się kontroli instancyjnej.

Sąd I instancji prawidłowo odniósł się również do kwestii wyniku postępowania egzekucyjnego w sprawie Km 1531/14 prowadzonej przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi J. Z. (2). Zaznaczyć należy, że postanowieniem z dnia 3 czerwca 2014 r. roszczenie zgłoszone w niniejszym postępowaniu zostało zabezpieczone przez zawieszenie powyższego postępowania egzekucyjnego oraz uchylenie zajęcia rachunków bankowych powoda. W toku kontroli instancyjnej, dokonanej postanowieniem z dnia 3 września 2014 r. w sprawie I ACz 1108/14 Sąd Apelacyjny zmienił kontrolowane orzeczenie w ten tylko sposób, że wyeliminował rozstrzygnięcie o uchyleniu zajęcia rachunków bankowych. Oznacza to, że w pozostałym zakresie postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia nie zostało zmienione, a więc pozostało w mocy orzeczenie o zawieszeniu postępowania egzekucyjnego.

Stanowiło to przeszkodę do wydania wierzycielowi uzyskanych w toku egzekucji kwot, obligując organ egzekucyjny do ich złożenia na rachunek depozytowy Ministra Finansów (art. 808 § 1 k.p.c.). Jak ustalił Sąd Okręgowy, mimo zawieszenia postępowania egzekucyjnego komornik wypłacił potrącone kwoty wierzycielom, co w świetle obowiązujących przepisów prawa procesowego było działaniem bezprawnym, a w konsekwencji nie może być uznane za dokonanie zaspokojenia w toku postępowania egzekucyjnego. Nadto strony nie wykazały, że do chwili zamknięcia rozprawy przed Sądem drugiej instancji postępowanie egzekucyjne w powyższej sprawie zostało prawomocnie umorzone, a tytuł wykonawczy pozostawiony w aktach sprawy z adnotacją w trybie art. 816 § 1 k.p.c. Dodać przy tym należy, że w razie ustalenia, że doszło do wyegzekwowania powyższej kwoty powództwo podlegałoby oddaleniu z uwagi na jego bezprzedmiotowość. Powództwo opozycyjne może być bowiem realizowane tylko pod warunkiem, że istnieje potencjalna możliwość wykonania tytułu wykonawczego. Po zaspokojeniu wierzyciela w toku egzekucji i odnotowaniu tego faktu w powyższym trybie nie istnieje już podstawa do wszczęcia egzekucji w tym zakresie, a więc nie istnieje też podstawowa przesłanka powództwa z art. 840 § 1 k.p.c. Odpada zatem cel wydania wyroku pozbawiającego tytuł wykonawczy wykonalności. Taka sytuacja w rozpoznawanej sprawie jednak nie nastąpiła, ponieważ mimo sprzecznego z przepisami prawa procesowego wydania wyegzekwowanych pieniędzy wierzycielom nie doszło do prawomocnego ukończenia postępowania egzekucyjnego.

W tym miejscu odnieść się również należy do dalekiego od precyzji wyводу apelującej, że Sąd I instancji błędnie zinterpretował żądanie pozwu, przyjmując iż obejmowało ono jedynie pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności w zakresie kwoty 124445 zł. Otóż wskazana kwota, po zaokrągleniu do pełnego złotego, stanowi wartość przedmiotu sporu i koresponduje z twierdzeniami powódki odnośnie do bezzasadności wszczęcia egzekucji w sprawie Km 1531/14 ograniczonej do kwoty 124444, 09 zł. Ponadto skoro, według skarżącego, zakres powództwa był inny niezrozumiale jest, dlaczego w identyczny sposób została określona wartość przedmiotu zaskarżenia. W tych warunkach nie budzi wątpliwości, że strona powodowa domagała się w rozpoznawanej sprawie pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności jedynie w części wyznaczonej wartością przedmiotu sporu, której oznaczenie stanowi integralną część pozwu. Zwłaszcza, że nie istnieje rozbieżność między oznaczeniem wartości przedmiotu sporu a petitum pozwu, w którym powódka nie sformułowała żądania pozbawienia tytułu wykonawczego w całości ani w innej części. W tych warunkach, uwzględnienie powództwa ponad powyższą kwotę (która nie została określona w toku procesu) stanowiłoby niedopuszczalne rozstrzygnięcie ponad żądanie i naruszało przepis art. 321 § 1 k.p.c.

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego podstawowym zagadnieniem jest rozstrzygnięcie kwestii ważności zakwestionowanych przez powódkę postanowień umownych ustalonych w trzech porozumieniach zawartych przez strony. Zarzuty apelującej zostały skierowane przede wszystkim w stosunku do zastrzeżonej na rzecz pozwanych opłaty za niewszczywanie egzekucji, która - w jej ocenie - stanowi ukrytą karę umowną i narusza zasady współżycia społecznego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, należy podzielić argumentację Sądu meriti i podniesione zarzuty uznać za bezzasadne.

Całkowicie chybione pozostaje twierdzenie, że kwestionowane postanowienia umowne miały na celu obejście przepisów prawa o karze umownej, którą zgodnie z art. 483 § 1 k.c. można zastrzec jedynie na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego. Rację ma powódka, że żaden obowiązek o charakterze niepieniężnym na niej nie ciążył, zaś w związku z opóźnieniem w zapłacie kwoty 1.350.000 zł uiszczała na rzecz pozwanych odsetki. Rzecz jednak w tym, że zgodnie z ustaleniami stron analizowana należność miała stanowić opłatę za niewszczywanie egzekucji i łączenie jej z regulacją o karze umownej jest bezprzedmiotowe, bowiem nie ma ona związku z celem jej zastrzeżenia. Celem tym było zwolnienie powódki z uciążliwości związanych z egzekucją. Przypomnieć zaś trzeba, że egzekucja definiowana jest w piśmiennictwie jako zastosowanie przez organ egzekucyjny środków przymusu w celu uzyskania od dłużnika na rzecz wierzyciela świadczenia wskazanego w tytule wykonawczym. Przymusowość sytuacji dłużnika w toku egzekucji jest oczywista i wynika między innymi z utraty możliwości decydowania o sposobie i terminie regulowania swoich zobowiązań finansowych, bowiem ściągając należności na rzecz wierzyciela egzekwującego komornik nie uwzględnia konieczności zaspokojenia innych zobowiązań dłużnika oraz skutków ich niezaspokojenia. Z kolei w razie prowadzenia egzekucji na rzecz większej liczby wierzycieli, zasady podziału sumy uzyskanej z egzekucji określa ustawa (art. 1025 i nast. k.p.c.). Ponadto egzekucja wiąże się z

koniecznością poniesienia przez dłużnika kosztów egzekucyjnych w tym opłaty stosunkowej, której wysokość przy egzekucji kwoty 1.350.000 zł wahałaby się od 108000 zł do 202500 zł, w zależności od sposobu egzekucji, który doprowadził do zaspokojenia świadczenia (art. 49 ust. 1 ustawy o komornikach sądowych i egzekucji). Tymczasem łączna wysokość uiszczonoego świadczenia za odstąpienie od wszczynania egzekucji wyniosła 141000 zł, przy czym byłaby niższa gdyby powódka wcześniej dokonała spłaty.

Nie sposób wreszcie przyjąć, że zgoda powódki na zawarcie analizowanych porozumień była wymuszona i zastrzeżenie omawianej opłaty nie nastąpiło w warunkach dobrowolności. Twierdzenie takie pozostaje w sprzeczności z podkreślanym przez samą skarżącą uprawnieniem pozwanych do zainicjowania egzekucji. Uprawnienie takie powstaje z mocy samego prawa i nie jest obwarowane żadnymi warunkami, w szczególności obowiązkiem wyznaczenia dłużnikowi dodatkowego terminu do spełnienia świadczenia ani nawet od uprzedniego powiadomienia go o takim zamiarze. W tych warunkach określanie analizowanego zastrzeżenia umownego jako rodzaju szantażu ekonomicznego ze strony wierzycieli jest nieuprawnione. Wszczęcie postępowania egzekucyjnego jest realizacją prawa dłużnika usankcjonowanego uprzednim uzyskaniem prawem wymaganego tytułu wykonawczego. Działanie takie, co przyznaje sama apelująca, jest zgodne z prawem, a skorzystanie z niego nie koliduje z klauzulą z art. 5 k.c., zwłaszcza biorąc pod uwagę uchylanie się przez skarżącą od zawarcia umowy przyrzeczonej i związane z tym kilkuletnie opóźnienie w zapłacie ceny. Akceptując warunki porozumień sama powódka oceniła, że wnoszenie opłaty za niewszczynanie egzekucji jest dla niej opłacalne, z uwagi na istnienie innych zobowiązań i chęć utrzymania swobody w dysponowaniu swoim majątkiem. Zważyć wszak należy, że w razie nieuiszczenia wspomnianej należności nie groziło jej podjęcie przez pozwanych działania o charakterze nielegalnym, lecz wyłącznie skorzystanie z przysługującego im prawa, co jak wyżej wskazano również byłoby związane z obowiązkiem poniesienia opłat przez powódkę wysokiej opłaty egzekucyjnej. W tych warunkach nie sposób podzielić stanowiska apelującej, że pozwani użyli wobec niej szantażu ekonomicznego. Działania zgodnego z prawem nie można bowiem jednocześnie, jak to czyni powódka, definiować jako szantaż, a więc działanie ze swej istoty bezprawne. Zyskiem powódki z zawarcia takiego postanowienia umownego była zaś sygnalizowana możliwość utrzymania pełnej swobody w dysponowaniu swoim majątkiem. Jednoznacznie widać zatem, że omawiana należność stanowiła opłatę za niewykonywanie przez wierzycieli przysługującego im prawa, nie zaś karą umowną za opóźnienie w spełnieniu przez dłużnika (powódkę) świadczenia pieniężnego. Ocenie pod kątem kryteriów wskazanych w art. 353<sup>1</sup> k.c. podlega nie tylko treść kwestionowanego postanowienia umownego, ale także jego cel. Celem tym było niejako dalsze sprolongowanie terminu zapłaty świadczenia, które było już wymagalne i wykonalne, o co zabiegała sama powódka, znając swoją sytuację finansową, oceniając ją jako trudną i chcąc utrzymać płynność finansową. Sprolongowanie zapłaty w takiej sytuacji (istnienia tytułu wykonawczego), nie musi być nieodpłatne, zwłaszcza że termin płatności był niepewny, a pozwani mieli pełne prawo liczyć od kilku lat na otrzymanie znacznej gotówki jako ekwiwalentu za zbycie udziału w nieruchomości. W konsekwencji, trafnie uznał Sąd Okręgowy, że w okolicznościach sprawy brak jest podstaw do przyjęcia, iż ukształtowanie treści porozumień zawartych przez strony w omawianym zakresie narusza art. 353<sup>1</sup> k.c. przez przekroczenie dopuszczonych tym przepisem granic swobody umów. Z przywołanych przyczyn bezzasadny jest zatem również zarzut naruszenia art. 5 k.c. i art. 58 § 1 w zw. z art. 483 § 1 k.c.

Na powyższą ocenę nie wpływa fakt uiszczenia przez skarżącą odsetek za opóźnienie, w wysokości ustawowej, które jedynie za okres od 1 czerwca 2012 r. od zaległej należności głównej ustalonej w kwocie 513437, 69 zł określone zostały w wysokości umownej maksymalnej. Nigdy zatem, wbrew wywodom skarżącej, płacone przez nią odsetki nie przekroczyły dopuszczalnego prawem poziomu. Poza sporem pozostaje natomiast okoliczność, że wspomniane świadczenie o charakterze akcesoryjnym nie zostało objęte tytułem wykonawczym, jakim dysponowali wierzyciele, lecz zostało zastrzeżone umownie. W ocenie Sądu odwoławczego umowne zastrzeżenie odsetek w rozpoznawanej sprawie nie tylko mieściło się w granicy swobody umów, ale było prostą konsekwencją opóźnienia w zapłacie ceny w terminach określonych w ważnie zawartej przez strony przedwstępnej umowie sprzedaży, której skarżąca nie wykonała. Dla przypomnienia, zgodnie z tą umową pozwani mieli prawo oczekiwać, że otrzymają kwotę 350000 zł z tytułu zadatku już w dniu 15 grudnia 2008 r. oraz kwotę 1.000.000 zł w terminie do 28 lutego 2009 r. Pamiętać też należy, że przedmiotowy tytuł wykonawczy na rzecz pozwanych powstał w wyniku uwzględnienia powództwa o zawarcie umowy przyrzeczonej wywiedzionego na podstawie art. 390 § 2 k.c. Jak wskazał zaś Sąd Apelacyjny w sprawie

I ACa 734/10 okoliczność niezrealizowania umowy przyrzeczonej w uzgodnionym terminie mogło wywołać szkodę po stronie sprzedających (pозwanych) polegającą na braku możliwości korzystania z umówionej ceny sprzedaży, co nie mogło jednak być przedmiotem rozstrzygnięcia w sprawie opartej na podstawie art. 390 § 1 i 2 k.c. Odsetki są wynagrodzeniem za korzystanie z cudzego kapitału, w każdym wypadku powstania opóźnienia w zapłacie, nawet niezawinionego. W tych warunkach nie można więc uznać, że zastrzeżenie odsetek w treści porozumień zawartych przez strony stanowiło nadzwyczajne świadczenie, którego pozwani nie mogliby skutecznie dochodzić w odrębnym procesie.

Powódka zakwestionowała również - jako przekraczające zakres swobody kontraktowej przysługującej stronom, a w rezultacie nieważne – postanowienia porozumień z dnia 4 listopada 2010 r. i 22 kwietnia 2011 r. dotyczące zobowiązania powoda do zapłaty na rzecz pozwanych kwoty 42303, 94 zł stanowiącej sumę narosłych odsetek i kosztów egzekucyjnych poniesionych przez T. B. w postępowaniach egzekucyjnych prowadzonych wobec niego przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi A. P. (2). Podzielić należy, wbrew zarzutowi apelacji, ocenę Sądu Okręgowego, że brak jest podstaw do przyjęcia, że zaskarżone postanowienie umowne narusza art. 473 § 1 k.c. Przepis ten wprowadza możliwość rozszerzenia zakresu okoliczności obciążających dłużnika, czyniąc tym samym jego odpowiedzialność surowszą. W doktrynie wskazuje się, że regułę w nim zawartą da się wyprowadzić z samej zasady swobody umów. Jak już wcześniej wskazano, skutek zawarcia ważnej umowy przedwstępnej, pozwani mieli otrzymać znaczny kapitał, co pozwoliłoby spłacić ich własne zobowiązania. Opóźnienie w wykonaniu umowy i w efekcie w zapłacie ceny wywołało konieczność uiszczenia powyższych dodatkowych należności przez pozwanego B., zatem umowne uzgodnienie, że wydatek ten zostanie zrekompensowany przez powódkę pozostającą w zwłoce w zapłacie ceny, w ocenie Sądu Apelacyjnego, także nie przekracza granic swobody kontraktowej. Wbrew stanowisku wyrażonemu przez apelującą, umowa w trybie art. 473 § 1 k.c. może być zawarta już po powstaniu stosunku zobowiązaniowego, gdyż powołany przepis nie wprowadza żadnych ograniczeń w tym zakresie.

Z tych wszystkich względów, niewadliwie przyjął Sąd Okręgowy, że pozwani prawidłowo zarachowali dokonywane przez powódkę wpłaty, co zresztą znalazło potwierdzenie w treści zawartych porozumień. Uszło bowiem uwadze powódki, że w treści każdego z nich potwierdzała wysokość swojego aktualnego zadłużenia i aprobowała sposób zaliczenia dokonanych wpłat, co czyni bezzasadnym także zarzut naruszenia art. 451 § 1 k.c.

Na zakończenie tej części rozważań należy podzielić zapatrywanie Sądu I instancji, że nieważne były te klauzule umowne, w których strony zastrzegły zapłatę tzw. rekompensat za niedotrzymanie zawartych porozumień (łącznie w kwocie 160000 zł). Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, pozwani nie uwzględniali jednak w dokonywanych rozliczeniach tych należności, ostatecznie z nich rezygnując, co jest bezsporne i nie wpływa na dokonaną powyżej ocenę skuteczności omówionych zastrzeżeń umownych. Z kolei ogółem uiszczona na rzecz pozwanych z tytułu zakwestionowanych w niniejszym procesie klauzul umownych kwota 183303, 94 zł ( (...) + 42303, 94 zł) stanowi 13,5% ceny sprzedaży objętej przedmiotowym tytułem wykonawczym. Nie może być zatem uznana za rażąco wysoką w stosunku do wartości długu.

Z tych wszystkich względów uznać należało, że nie doszło do ukształtowania treści zawartych przez strony porozumień w sposób naruszający art. 353<sup>1</sup> k.c. Ich celem było zabezpieczenie interesów wierzycieli, którzy zobowiązali się do niewszczynania egzekucji przez czas w istocie wyznaczony przez dłużnika, w czym nie można dopatrzeć się naruszenia któregokolwiek z kryteriów swobody kontraktowej.

Kolejnym zarzutem podniesionym przez powódkę w wywiedzionym powództwie opozycyjnym był zarzut potrącenia kwoty 45000 zł z tytułu obniżenia ceny i szkody spowodowanej wadą prawną prawa objętego przedwstępną umową sprzedaży.

W pierwszej kolejności za zasadny uznać należy zarzut naruszenia art. 576 § 3 k.c. obowiązującego w dacie zawarcia umowy sprzedaży, to jest w dacie uprawomocnienia się wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi w sprawie I C 374/09 (czyli 27 września 2010 r.). Podzielić należy bowiem pogląd skarżącej, że z uwagi na sposób zawarcia umowy sprzedaży skutek wydania orzeczenia sądu zobowiązującego do złożenia oświadczenia woli (art. 64 k.c. i 1047 k.p.c.), zarzut

z tytułu rękojmi mógł zostać podniesiony w ramach powództwa opozycyjnego dla wykazania zarzutu potrącenia. Zasadnie bowiem podnosi powódka, że w takim wypadku nie może toczyć się odrębne postępowanie o zapłatę ceny, w którym taki zarzut mógłby zostać zgłoszony w warunkach dawnego § 3 art. 576 k.c. Dopuszczalność zgłoszenia zarzutu z tytułu rękojmi nie oznacza jednak, że w realiach rozpoznawanej sprawy jest on zasadny.

Trafnie bowiem wskazał Sąd pierwszej instancji, że w okolicznościach sprawy nie sposób przyjąć, że ustalając cenę nabycia należących do pozwanych udziałów w nieruchomości strony nie uwzględniły faktu pozostawiania na powierzchni obejmującej 22 m<sup>2</sup> specyficznej zabudowy, a mianowicie tylnej części budynku, pozbawionej okien i drzwi. Dla każdego, kto znalazł się na nieruchomości musiało być zatem jasne, że ten niewielki i specyficzny fragment budynku, którego front i pozostała przeważająca część posadowione są na sąsiedniej posesji, nie pozostaje we władaniu właścicieli przedmiotowej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). Nie ma potrzeby powtarzania szczegółowej argumentacji Sądu meriti, którą Sąd Apelacyjny w pełni podziela. Podkreślić jednak należy, że w sprawie niesporna pozostaje okoliczność, iż w chwili nabycia nieruchomości była dotknięta wadą prawną. Niesporna jest również, że w wyroku zobowiązującym do złożenia oświadczenia woli Sąd Okręgowy powielił treść postanowień umowy przedwstępnej i aktualnego w tej dacie zapisu w księdze wieczystej. Nie doszło w tym względzie do błędnych ustaleń w zaskarżonym wyroku. Sąd I instancji jedynie trafnie zwrócił uwagę, że obie strony miały jednak wiedzę o aktualnych zapisach w rejestrze gruntów. Różnica między tymi zapisami i fakt wydzielenia działki nr (...) nie mogła ująć uwadze i być niezrozumiała dla powodowej spółki, będącej profesjonalistą na rynku obrotu nieruchomościami. Co więcej członek jej zarządu A. P. (1) potwierdził, że fakt wydzielenia obu działek był mu znany z racji wcześniejszego nabycia drugiej połowy przedmiotowej nieruchomości od jej współwłaścicieli. Jak wynika z treści przedwstępnej umowy sprzedaży strony dokładnie określiły, że przedmiotem nabycia będzie udział w nieruchomości położonej przy ul. (...), mimo że w tej dacie w księdze wieczystej jej adres został określony jako ul. (...) bez numeru. W efekcie bez zapisów zawartych w rejestrze gruntów i oględzin nieruchomości na podstawie samego zapisu w księdze wieczystej ustalenie, jaka nieruchomość została nią objęta byłoby co najmniej utrudnione. Wydzielenie działki nr (...) i sposób jej zabudowy w sposób jednoznaczny wskazywały na brak możliwości władania nią przez formalnych właścicieli, to jest właścicieli nieruchomości przy ul. (...). W efekcie uprawniona jest konstatacja, że takie ukształtowanie nieruchomości nie rzutowało na wysokość umówionej ceny, zaś ocena dokonana w tym zakresie przez Sąd Okręgowy na podstawie wszechstronnej oceny wszystkich zebranych w sprawie dowodów nie narusza zasad logiki ani doświadczenia życiowego i powinna się ostać. Podkreślić też należy, że sporna działka, której własność została ostatecznie ustalona w drodze stwierdzenia zasiedzenia, wynosi zaledwie 22 m<sup>2</sup> o wartości 11300 zł, a więc na udział pozwanych z tytułu obniżenia ceny przypadłaby kwota 5650 zł. Za zasadnością zarzutu powódki nie może przemawiać zamiar ugodowego załatwienia sprawy przez pozwanych, co wynika z treści pisma ich pełnomocnika z dnia 10 kwietnia 2014 r., wobec zasadności twierdzenia że nabyte prawo dotknięte było wspomnianą wadą prawną. Twierdzenie powódki, że z uwagi na istnienie opisanego fragmentu działki poniosła szkodę związaną z koniecznością zmiany planów zagospodarowania posesji nie zostało wykazane. Powódka nie zaoferowała bowiem żadnego dowodu, z którego miałyby wynikać, że do jakiegokolwiek zmiany planów w tym zakresie doszło wobec niemożności zrealizowania ich w pierwotnym kształcie. Dopiero wówczas możliwe byłoby szacowanie szkody.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 12 ust. 2 pkt 1 i § 6 pkt 6 rozporządzenia 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 (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490).