

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.)
Sędziowie:	SSA Teresa Rak SSO del. Paweł Czepiel
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. Z.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 5 marca 2015 r. sygn. akt I C 1727/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Paweł Czepiel SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Teresa Rak

I ACa 1109/15

## UZASADNIENIE

**Powód M. Z.** domagał się zobowiązania pozwanego G. (...) spółki z o.o. w W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści „B. G. działający pod firmą (...) sp. z o.o. w W. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na drugiej kondygnacji budynku przy ul. (...) w K. wybudowanego na działce nr (...), składającego się z łazienki z wc i pokoju z aneksem kuchennym o powierzchni użytkowej 21 m<sup>2</sup> i sprzedaje go M. Z., w stanie wolnym od obciążeń wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, za cenę w kwocie 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych)” oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w dniu 7 sierpnia 2012 r. strony zawarły umowę przedwstępną, w której zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości lokalowej (odrębnej własności lokalu). Strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej dnia 31 października 2012 r. Z powodu opóźnień umowa przyrzeczona nie została zawarta w wyznaczonym terminie.

W piśmie procesowym z dnia 13 października 2014 r. powód rozszerzył żądanie pozwu w ten sposób, że obok głównego żądania, domagał się, jako roszczenia ewentualnego, zobowiązania strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: (...) sp. z o.o. w W. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na drugiej kondygnacji budynku przy ul (...) w K., wybudowanego na działce nr (...), obręb ewidencyjny (...) sprzedaje go M. Z., w stanie wolnym od obciążeń”, ewentualnie (...) sp. z o.o. w W. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 17,52m<sup>(2)</sup> położonego na drugiej kondygnacji budynku przy ul. (...) w K., wybudowanego na działce nr (...), obręb ewidencyjny (...) i sprzedaje go M. Z., w stanie wolnym od obciążeń wraz z udziałem (...) w prawie własności nieruchomości wspólnej, dla której to Sąd Rejonowy dla K.Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...)."

Powód podniósł, że strony wielokrotnie umawiały się na spotkanie u notariusza w celu zawarcia umowy. Strony nie doszły jednak do porozumienia ze względu na różnicę pomiędzy umówioną, a rzeczywistą powierzchnią użytkową lokalu wynoszącą prawie 3,5 m<sup>2</sup>, wskutek czego strony różniły się co do zapłaty ceny. Powód twierdził, że ze względu na opóźnienie oddania budynku przysługuje mu roszczenie wobec pozwanego o zapłatę kary umownej, zwrot zaliczki wraz z odsetkami oraz odszkodowanie tytułem naprawienia szkody z powodu uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej. W związku z powyższym powód twierdził, że kwota należna pozwanemu tytułem umowy sprzedaży zostanie potrącona z wierzytelnościami przysługującymi powodowi wobec pozwanego. Pozwany nie zgadzał się ze stanowiskiem powoda, z tego powodu do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie doszło.

**Pozwany (...) spółce z o.o.** w W. wniósł o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o następującej treści „B. G. działający w imieniu Spółki pod firmą (...) sp. z o.o. w W. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkaniowego nr (...), położonego na drugiej kondygnacji budynku przy ul. (...) w K., wybudowanego na działce nr (...), składającego się z łazienki z wc i pokoju z aneksem kuchennym o powierzchni użytkowej 21 m<sup>2</sup> i sprzedaje go M. Z., w stanie wolnym od obciążeń wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, za jednoczesną zapłatą ceny w kwocie 100.000,00 zł.” Pozwany potwierdził istnienie okoliczności faktycznych przedstawionych przez powoda w treści pozwu. Uzasadniając żądanie zasądzenia od powoda zwrot kosztów postępowania, wskazał, że działania podjęte przez pozwanego w celu zawarcia umowy przyrzeczonej w żaden sposób nie można uznać za dające podstawy do wytoczenia powództwa.

W toku procesu pozwany oświadczył, że uznaje żądanie pozwu. Na rozprawie w dniu 30 września 2014 r. pełnomocnik strony pozwanej sprecyzował, że pozwana uznaje żądanie pozwu, jednakże wnosi o nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli o treści przytoczonej w odpowiedzi na pozew i nie godzi się na uwzględnienie żądania pozwu o treści przytoczonej w pozwie.

Ostatecznie pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów procesu.

**Wyrokiem z dnia 5 marca 2015 r, sygn.. akt IC 1727/13**, Sąd Okręgowy: I/ oddalił powództwo główne, II/ oddalił powództwo ewentualne, III/ zasądził od powoda na rzecz pozwanego koszty procesu w kwocie 3 617 zł.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 7 sierpnia 2012 r. strony zawarły przed notariuszem przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępną umowę sprzedaży oraz pełnomocnictwo. W umowie pozwana spółka zobowiązała się ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...), położonego na drugiej kondygnacji budynku przy ul. (...) w K., wybudowanego na działce nr (...), składającego się z łazienki z wc i pokoju z aneksem kuchennym o powierzchni użytkowej 21 m<sup>2</sup>, z własnością którego związany miał być udział w częściach

wspólnych budynku oraz we własności działki numer (...), obliczony zgodnie z inwentaryzacją powykonawczą. Zobowiązała się ponadto sprzedać powodowi M. Z. wolną od obciążeń nieruchomości stanowiącą samodzielny lokal mieszkalny numer (...) w budynku przy ul. (...) w K., na działce nr (...) za cenę 100.000 zł brutto, a powód zobowiązał się przedmiot umowy za podaną cenę kupić. Termin zawartej umowy strony ustaliły najdalej do dnia 31 października 2012 r. Powód zobowiązał się zapłacić pozwanej kwotę 100.000 zł w ten sposób, że kwota 40.000 zł zostanie zapłacona przelewem do dnia 8 sierpnia 2012 r., a kwota 60.000 zł po wykonaniu wszelkich pozostałych prac zapewniających ostateczny odbiór lokalu przez powoda, przy podpisaniu przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Po wcześniejszej wymianie korespondencji e-mail co do warunków mającej być zawartą umowy, w dniu 8 sierpnia 2013 r. powód i przedstawiciel strony pozwanej stawili się w Kancelarii Notarialnej przed zastępcą notariusza P. T. celem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży i pełnomocnictwa w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 7 sierpnia 2012 r. Do zawarcia umowy jednak nie doszło. Przedstawiciel pozwanej jako przyczynę niezawarcia umowy wskazał oświadczenie powoda, że nie zapłaci w dniu podpisania umowy reszty ceny sprzedaży w kwocie 32.000 zł – po korekcie ceny spowodowanej zmianą powierzchni lokalu.

Pismem z dnia 13 sierpnia 2013 r. strona pozwana wezwała powoda do podpisania umowy przyrzeczonej w dniu 27 sierpnia 2013 r. Pismem z dnia 26 sierpnia 2013 r. pełnomocnik powoda wezwał stronę pozwaną do zapłaty w terminie do 3 dni kwot: 60.000 zł tytułem zwrotu zaliczki, 20.000 zł tytułem kary umownej i 11.834,18 zł tytułem odszkodowania z powodu uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Pismem tym pełnomocnik powoda wezwał stronę pozwaną także do zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 16 września 2013 r. Pismem z dnia 28 sierpnia 2013 r. strona pozwana wezwała powoda do podpisania umowy przyrzeczonej w dniu 12 września 2013 r.

Powód przelał na rachunek bankowy strony pozwanej: w dniu 7 sierpnia 2012 r. kwotę 40.000 zł, w dniu 21 listopada kwotę 5.000 zł i w dniu 21 stycznia kwotę 15.000 zł.

Ostatecznie strony nie porozumiały się, czy i jakie kwoty powód powinien jeszcze zapłacić na rzecz strony pozwanej i do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Wybudowany przez stronę pozwaną lokal mieszkalny numer (...) ma powierzchnię 17,52m<sup>2</sup>.

Oceniając powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne.

Na wstępie Sąd Okręgowy podkreślił, że, wbrew oświadczeniu złożonemu przez pozwanego, jego stanowiska nie można zakwalifikować jako uznania powództwa. Uznanie powództwa musi się odnosić do żądania zgłoszonego przez powoda. Tymczasem składając swoje oświadczenie pozwana jednocześnie domagała się wydania wyroku, którym Sąd zobowiąże pozwaną do złożenia oświadczenia woli o treści odmiennej niż domagał się tego powód w pozwie. Zawarte w odpowiedzi na pozew oświadczenie pozwanego modyfikuje żądanie pozwu i w istocie jest żądanie wydania wyroku o innej treści niż tego domagał się powód. Takie stanowisko nie jest uznaniem powództwa, czego potwierdzeniem jest oświadczenie złożone przez pełnomocnika pozwanego na rozprawie w dniu 30 września 2014 ., iż pozwana uznaje powództwo, jednakże nie godzi się na uwzględnienie żądania pozwu o treści w nim przytoczonej. Wbrew sugestii powoda stanowiska pozwanej nie należy również traktować jako pozwu wzajemnego, bowiem odpowiedź na pozew została wniesiona przez profesjonalnego pełnomocnika, który ani w tym piśmie ani w kolejnych złożonych w sprawie oświadczeniach nie określił swoich wystąpień, jako powództwa wzajemnego. Sama konstrukcja (kierunek) żądania również uniemożliwia uznanie wyrażonego przez pozwanego stanowiska, jako powództwa wzajemnego.

Z ustaleń faktycznych wynika, że strony wiązała umowa przedwstępna zawarta w formie aktu notarialnego, mocą której pozwany zobowiązał się do wybudowania a następnie do wyodrębnienia własności lokalu nr (...), położonego na drugiej kondygnacji budynku przy ul. (...) w K., na działce nr (...), obręb ewidencyjny (...) i sprzedania go M. Z.. Zgodnie z treścią art. 390 § 2 k.c. powodowi co do zasady przysługuje zatem roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej. Oceniając zasadność powództwa należy jednak odwołać się do treści umowy przedwstępnej, która przewidywała obowiązek ustanowienia odrębnej własności konkretnego lokalu, oznaczonego numerem(...) odpowiadającego mu udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej. Powód formułując żądanie pozwu winien domagać się od

pozwanego oświadczenia woli, które swą treścią odpowiada temu co wskazano w żądaniu, sformułowanemu w umowie przedwstępnej. Jak wynika z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Skoro wyrok Sądu ma zastępować oświadczenie woli strony pozwanej, to oświadczenie to musi mieć taką samą treść, jaką miałyby w przypadku dobrowolnego zawarcia umowy. Treść tę winien w pozwie wskazać powód. Sąd jest tym żądaniem związany. Wprawdzie treść oświadczenia nie musi być dosłownie przytoczona w pozwie i powtórzona w wyroku, ale musi zawierać zobowiązanie do dokonania określonej czynności prawnej na oznaczonych w wyroku warunkach. Orzekając o obowiązku złożenia przez pozwanego oświadczenia woli o treści innej niż żądał tego powód, Sąd orzekałby w rzeczywistości nie o zgłoszonym roszczeniu powoda, ale ponad to żądanie. Istotne jest również to, że wyrok zastępujący oświadczenie woli pozwanego kształtuje treść powstającego stosunku prawnego, a w przypadku oświadczenia o przeniesieniu własności nieruchomości stanowi także podstawę wpisu do księgi wieczystej. W treści oświadczenia woli strony pozwanej winny się zatem znaleźć wszystkie elementy kształtujące istotne postanowienia zawieranej umowy. W niniejszej sprawie, która dotyczy umowy przeniesienia własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego, do tych elementów należy m. in. oznaczenie przedmiotu umowy czyli wskazanie nie tylko konkretnego lokalu, ale i związanego z nim udziału we współwłasności, a także cena nabycia.

Sąd zauważył następnie, że mimo zgłoszenia przez powoda trzech żądań – głównego i dwóch ewentualnych, w żadnym z nich powód nie domagał się złożenia przez stronę pozwaną oświadczenia woli o treści zgodniej z treścią zawartej umowy przedwstępnej i zawierającej wszystkie elementy konieczne do zawarcia umowy kupna-sprzedaży wyodrębnionego lokalu. Zarówno w żądaniu zgłoszonym w pozwie, jak i w pierwszym z żądań ewentualnych brak w treści oświadczenia woli pozwanej prawidłowego oznaczenia przedmiotu umowy (brak wskazania udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, niezgodne z rzeczywistym stanem określenie powierzchni przedmiotowego lokalu), w żądaniu ewentualnym w ogóle brak oświadczenia o przeniesieniu udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej). Z kolei zarówno w pierwszym, jak i w drugim żądaniu ewentualnym brak oświadczenia o odpłatnym przeniesieniu własności, a tym samym brak oznaczenia ceny, co również pozostaje w sprzeczności z zawartą przez strony umową przyrzeczoną i istotą umowy kupna-sprzedaży. Dlatego też żadne z oświadczeń, do których złożenia strona pozwana miała być zobowiązana wyrokiem zapadłym w niniejszej sprawie, nie odpowiada treści łączącej strony umowy przyrzeczonej z dnia 7 sierpnia 2012 r. i nie zawiera wszystkich elementów istotnych umowy przyrzeczonej. W tej sytuacji powództwo podlega oddaleniu w całości.

W tych okolicznościach bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje ocena, czy strona pozwana zasadnie uzależniła zawarcie umowy przyrzeczonej od jednoczesnej zapłaty pozostałej kwoty ceny lokalu. Nie jest też przedmiotem niniejszej sprawy badanie istnienia roszczenia o zapłatę ceny lokalu i skuteczności dokonywanych przez powoda potrąceń, bowiem są to roszczenia nie z umowy przedwstępnej, ale z umowy przyrzeczonej, których powstanie uwarunkowane jest zawarciem tej umowy, do czego jednakże dotychczas nie doszło. Wzajemność świadczenia powoda nie wpływa na obowiązek złożenia oświadczenia woli przez stronę pozwaną. Może jedynie warunkować jej świadczenia z umowy przyrzeczonej, jak i rodzić powstanie określonych roszczeń wynikających z treści umowy. Roszczenia te mogą być dochodzone przez strony dopiero po zawarciu przez nie umowy.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

Wyrok Sądu Okręgowego **zaskarżył apelacją powód**, w części, to jest co do rozstrzygnięć zawartych w punktach I i III, zarzucając:

1/ błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku, polegających na przyjęciu, że brak jest tożsamości pomiędzy przedmiotem umowy przedwstępnej a lokalem, którego wyodrębnienia i przeniesienia własności domagał się powód z powodu różnic w metrażu, pomimo tego, że metraż nie jest wyłączną przesłanką indywidualizująca przedmiot umowy, lecz przede wszystkim jego położenie;

2/ naruszenie art. 227 § 1 k.p.c. polegające na pominięciu dowodów ze źródeł osobowych, pomimo tego, że miały one istotne znaczenie w przedmiotowej sprawie, jako, że zmierzały do ustalenia tego, czy pozwana w swej istocie uchylała się od obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej;

3/ naruszenie art. 64 k.c. w zw. z art. 65 k.c. w zw. z art. 390 § 1 k.c. polegające na ich niewłaściwym zastosowaniu i przyjęciu, że żądanie powoda określone w pozwie nie zawiera istotnych postanowień umowy sprzedaży, pomimo tego, że wskazano wszystkie essentialia negotii tego rodzaju stosunku prawnego, tj. oświadczenie o sprzedaży, przedmiot umowy oraz cenę.

Wskazując na powyższe powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o treści takiej jak w pozwie głównym.

### **SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.**

Apelacja jest bezzasadna.

Ustalenia faktyczne Sadu Okręgowego są wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy i prawidłowe. Sąd Apelacyjny uznaje je za własne. Powód w apelacji nie kwestionuje, tego, że pozwana wybudowała samodzielny lokal mieszkalny w budynku przy ul. (...), oznaczony numerem 7, o powierzchni nie mniejszej niż 21 m<sup>2</sup> (ok. 17,5 m<sup>2</sup>) oraz, że strona pozwana gotowa jest zawrzeć umowę z powodem, pod warunkiem jednoczesnej zapłaty na jej rzecz reszty ceny umownej. Jest również poza sporem, że pozwany proponował powodowi sprzedaż przedmiotowego lokalu po obniżonej cenie, na co powód nie zgodził się, gdyż uważa, że roszczenie pozwanej o zapłatę reszty ceny uległo umorzeniu wskutek potrącenia wzajemnych roszczeń powoda.

Powyższe ustalenia obrazują istotę sporu między stronami a ich subsumpcja pod treść art. 64 k.c. i art. 390 § 2 k.c. prowadzi do wniosku o bezzasadności żądań powoda i jego apelacji.

W konsekwencji za bezzasadny należy uznać zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. przez pominięcie wnioskowanych przez powoda dowodów z zeznań świadków. Rzeczywiście w pozwie zawarte były wnioski o przesłuchanie kilku osób w charakterze świadków, a Sąd Okręgowy nie wypowiedział się w tym przedmiocie. Wnioski te nie zawierają tezy dowodowej, jednakże z systematyki pisma procesowego wynika, że przesłuchanie świadków miało na celu wykazanie, że strony dążyły do zawarcia umowy negocjując wysokość ceny, ostatecznie jednak do porozumienia nie doszły, ponieważ powód oświadczył, że zapłata reszty ceny następuje przez potrącenie. Okoliczności powyższe nie mają znaczenia dla oceny zasadności żądania pozwu, a ponadto są one bezsporne między stronami, wynikają z dowodów z dokumentów i zostały przez Sąd Okręgowy ujęte w podstawie faktycznej powództwa.

Ani główne żądanie pozwu, ani żądania ewentualne nie mogły zostać uwzględnione. Apelacja powoda nie prowadzi do odmiennych wniosków. Dotyczy ona wyłącznie tej części wyroku, którą oddalono powództwo główne, stąd też na tym żądaniu skoncentrowana będzie uwaga Sądu Apelacyjnego.

Powód domagał się zobowiązania pozwanego wyrokiem sądu do złożenia oświadczenia woli, wskazując, że obowiązek taki ciąży na pozwanym na mocy umowy przedwstępnej, zawartej przez strony 7 sierpnia 2012 r.

W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r. stanowiącej zasadę prawną (III CZP 32/66, OSNC 1968, Nr 5, poz. 99) Sąd Najwyższy przyjął, że prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie (art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c.). Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to – jak w rozpoznawanej sprawie – zawarcia umowy przyrzeczonej przewidzianej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia

umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda; w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę.

Art. 64 k.c. nie stanowi samoistnej podstawy kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli, lecz jest prawną podstawą przymusowej realizacji tego obowiązku wynikającego z innych źródeł, np. z ustawy czy ważnej czynności prawnej. W sprawie, w której uprawniony na podstawie art. 390 § 2 k.c. w związku z art. 64 k.c. domaga się złożenia przez pozwanego oświadczenia woli kreującego zarazem umowę przyrzeczoną, żądanie to musi obejmować treść oświadczenia, jakiego powód oczekuje i domaga się od pozwanego, musi nadto pozostawać w zgodzie z treścią umowy przedwstępnej i obejmować postanowienia dotyczące umowy przyrzeczonej. Dopiero bowiem takie oświadczenie woli pozwanego prowadzi do założonego przez powoda skutku w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej. Tak sformułowane żądanie powoda wyznacza także zakres rozpoznania sprawy przez sąd. Ingerencja sądu w treść tego żądania możliwa jest w przypadku, gdy odpowiada ono treści umowy przedwstępnej, a jedynie jest sformułowane w sposób niejasny czy nieprecyzyjny (tak: wyrok Sadu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r, III CSK 114/14, Lex 1648704).

Przedstawione wyżej poglądy Sąd Apelacyjny aprobuje w pełni. W rozpoznawanej sprawie wynikają z tego następujące konsekwencje. Zawarte w pozwie żądanie powoda nie może zostać uwzględnione, albowiem nie istnieje przedmiot, który zgodnie z umową przedwstępną i powtórzonym za tą umową żądaniem pozwu, mógłby być przedmiotem umowy przyrzeczonej. Nie istnieje lokal mieszkalny, oznaczony nr (...)i liczący 21 m<sup>2</sup> powierzchni. Lokal aktualnie oferowany powodowi ma 17,5 m<sup>2</sup> powierzchni. Powód ostatecznie nie domaga się przeniesienia własności lokalu o powierzchni 17,5 m<sup>2</sup>, lecz takiego, jakiego własność pozwany zobowiązał się przenieść na powoda w umowie przedwstępnej z dnia 7 sierpnia 2012 r. Wykonanie przez pozwanego świadczenia z umowy przedwstępnej nie jest możliwe, z czym najpewniej wiąże się dla powoda szereg roszczeń, również odszkodowawczych, nie przysługuje mu natomiast roszczenie, z którym wystąpił w pozwie. Niezależnie od tego rację ma Sąd Okręgowy, że wyrok sadu, zobowiązujący pozwanego do złożenia oświadczenia woli, powinien zawierać wszystkie essentialia negotti umowy przyrzeczonej i mieć taką treść, która będzie nadawała się do ujawnienia w księdze wieczystej. Tym samym, prawidłowe zidentyfikowanie przedmiotu sprzedaży wymagało również określenia udziału w nieruchomości wspólnej, jaki miałyby się wiązać z własnością wyodrębnionego lokalu nr (...). Powód nie wskazał tego udziału, mimo, że był o to wzywany przez Sąd (k. 158). Rygor zawieszenia postępowania, jakim było obwarowane to wezwanie, nie był prawidłowy i Sąd Okręgowy ostatecznie go nie zastosował, prawidłowo przyjmując, że przedmiotowy brak ma charakter merytoryczny i uniemożliwia uwzględnienie powództwa. Z poglądem tym należy się zgodzić, z tym jednak zastrzeżeniem, że pierwszorzędna przyczyną oddalenia powództwa w rozpoznawanej sprawie jest niemożność spełnienia świadczenia, które obowiązek miałyby zostać nałożony na powoda, z powodu nie istnienia przedmiotu, którego własność pozwany zobowiązał się wyodrębnić i przenieść na powoda.

Tym samym jedynie na marginesie należy odnotować, że gdyby istniały przesłanki do uwzględnienia powództwa, powód musiałby zostać zobowiązany do jednoczesnej zapłaty reszty ceny nabycia. Taki obowiązek ciążył na nim, zgodnie z zapisem (...) umowy przedwstępnej, gdzie mowa jest o zapłacie reszty ceny „przy podpisaniu przyrzeczonej umowy sprzedaży” a pozwany – w sposób usprawiedliwiony treścią art. 488 § 2 k.c. – domagał się takiego zastrzeżenia. W tym tak naprawdę zawiera się istota sporu pomiędzy stronami. Jak wynika z ujawnionych w sprawie okoliczności powód byłby skłonny do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu nr (...), po cenie obniżonej przez pozwanego, jednakże nie chce zapłacić reszty ceny, oświadczając, że uległa ona umorzeniu wskutek potrącenia. Stanowisko powoda jest wręcz absurdalne. Jeśli powód chce zapłacić resztę ceny i zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, to nie przysługują mu wierzytelności, które do potrącenia przedstawia (k. 162). Jeśli powód chce kupić lokal, to nie może domagać się zwrotu zaliczki, którą zapłacił na poczet ceny, ani zwrotu zadatku. Oczywiście powód mógłby domagać się podówczas od powoda odszkodowania, jednakże wysokości swojej szkody, związanej z opóźnieniem w zawarciu umowy przyrzeczonej powód nie wykazał. Rozważania te nie mają jednak znaczenie dla rozstrzygnięcia o takim żądaniu, jakie powód ostatecznie podtrzymał.

Kierując się przedstawioną wyżej argumentacją, Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda, jako bezzasadną, w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego stanowi przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c

SSO Paweł Czepiel SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Teresa Rak