

Sygn. akt I ACa 644/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wojciech Kościółek (spr.)
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSA Barbara Baran
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa I. Z. i M. Z.

przeciwko A. J.

o zmianę postanowień umowy

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 9 grudnia 2015 r. sygn. akt I C 322/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Jerzy Bess SSA Wojciech Kościółek SSA Barbara Baran

Sygn.. akt I A Ca 644/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 lutego 2015 r. skierowanym przeciwko A. J., powodowie I. Z. i M. Z. wnieśli o zmianę z uwagi na nadzwyczajną zmianę stosunków treści umowy sprzedaży udziału powodów, każdego po 19288000/828780000 (łącznie 19288000/414390000), w prawie własności nieruchomości położonej w K., dzielnica K., gmina M. K., składającej się z działki nr (...) oraz działki nr (...), zabudowanych budynkiem wielomieszkaniowym oznaczonym nr(...)położonym przy ul. (...), zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 11 października 2013 r. (Rep. (...)) a to pkt (...) lit. (...) oraz pkt (...), poprzez wskazanie, że:

a/ strony umowy ustalają, że I. Z. i M. Z. są zobowiązani do wystąpienia z wnioskiem o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w K., dzielnica K., gmina M. K., składającej się z działki nr (...) oraz działki nr (...), zabudowanych budynkiem wielomieszkaniowym oznaczonym nr (...) położonym przy ul. (...)w K. oraz do ustanowienia odrębnej własności lokali nr (...) wyodrębnionych z tej nieruchomości, przy czym złożenie ww. wniosku nastąpi w terminie 3 miesięcy od prawomocnego ustalenia rzeczywistego stanu prawnego z treścią księgi wieczystej o nr (...),

b/ strony ustalają, że A. J. udziela I. Z., bezterminowego pełnomocnictwa do częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości wyżej opisanej,

c/ strony ustalają, że wraz z przedłożeniem w Kancelarii Notarialnej A. M. w K. dowodu złożenia wniosku o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w K., dzielnica K., gmina M. K., składającej się z działki nr (...) oraz działki nr (...), zabudowanych budynkiem wielomieszkaniowym oznaczonym nr (...)położonym przy ul. (...) w K., oraz do ustanowienia odrębnej własności lokali nr (...) wyodrębnionych z tej nieruchomości, zdeponowana kwota 100.000 zł zostanie wypłacona przez Notariusza A. M. na rzecz I. Z. i M. Z., w kwotach po 50.000 zł dla każdego z nich.

Powodowie wniesli również o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz pozwanej koszty procesu.

W motywach orzeczenia wskazał Sąd Okręgowy na następujące fakty;

W dniu 11 października 2013 r. w Kancelarii Notarialnej w K. przed notariuszem A. M. została zawarta między A. J. a I. Z. i M. Z. umowa, na mocy której powodowie sprzedali pozwanej w stanie wolnym od obciążeń udziały wynoszące po 19288000/828780000 części w prawie nieruchomości położonej w K., dzielnica K. gm. K. składającej się z działki nr (...) o pow. 640 m² oraz działki nr (...) o pow. 257 m² tj. o łącznej pow. gruntu 897 m² zabudowanych budynkiem wielomieszkaniowym nr (...) położonym przy ul. (...) w K. za cenę w kwotach po 244.500 zł za każdy udział tj. za łączną cenę 489.000 zł. (pkt (...) umowy). W chwili zawarcia umowy I. Z. działająca wówczas jako pełnomocnik M. Z. potwierdziła odbiór kwoty 229.000 zł Zapłata kwoty 160.000 zł została ustalona na inny termin, natomiast kwota 100.000 zł została złożona do depozytu Kancelarii Notarialnej notariusza A. M. (pkt (...)umowy). W pkt (...)lit. (...)umowy bowiem kwota ta bez oprocentowania miała zostać wypłacona powodom pod warunkiem przedstawienia przez nich do dnia 30 kwietnia 2015 r. odpisów ksiąg wieczystych dla wyodrębnionych lokali nr (...) w budynku przy ul. (...) wolnych od wpisów i wzmianek w dziale (...)i(...)(za wyjątkiem obciążeń spowodowanych przez wierzycieli A. J.), w przeciwnym razie wspomniana kwota miała pozostać u pozwanej jako kara umowna (pkt (...)). Jednocześnie w pkt(...)powodowie zobowiązali się własnym kosztem i staraniem doprowadzić w terminie do 30 kwietnia 2015 r. do ustanowienia odrębnej własności w/w lokali nr (...) a A. J. w celu umożliwienia wykonania sprzedającym tego zobowiązania udzieliła I. Z. stosownego pełnomocnictwa z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw ważnego do dnia 30 kwietnia 2015 r. (pkt (...) i pk. (...) umowy).

W maju 2014 r. u powódki I. Z. rozpoznano schorzenie w postaci macicy mięśniakowatej oraz skierowano do leczenia operacyjnego. W dniach od 29 września 2014 r. do 2 października 2014 r. powódka przebywała w Szpitalu (...) w K. na Oddziale Klinicznym (...)gdzie w dniu 30 września wykonano u niej zabieg laparoskopowej amputacji trzonu macicy wraz z obustronnymi jajowodami z pozostawieniem jajników. Powódkę wypisano ze szpitala w stanie ogólnym dobrym a sam zabieg został przeprowadzony bez powikłań. W dniu 8 października 2014 r. powódka ponownie została skierowana do Szpitala z powodu torbieli jajników i powikłań pozabiegowych – ból w miednicy.

Przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się sąd na niekwestionowanych przez strony i niebudzących wątpliwości dowodach z dokumentów. Nie uwzględniono wniosków o przesłuchanie świadka i stron albowiem wykazanie okoliczności, na które świadkowie i strony miały zostać przesłuchane, nie mogło prowadzić do uwzględnienia

powództwa. Z przyczyn szczegółowo wskazanych w rozważaniach prawnych okoliczności powołane przez powodów na uzasadnienie żądania nie składały się bowiem na nadzwyczajną zmianę okoliczności mogącą uzasadniać uwzględnienie powództwa.

W ocenie Sądu I instancji poczynione ustalenia faktyczne nie pozwalają na zastosowanie w sprawie instytucji przewidzianej w art. art. 357[1] k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego przez nadzwyczajną zmianę stosunków w rozumieniu wskazanego przepisu rozumie się obiektywne, o charakterze powszechnym przekształcenia stosunków społecznych, a zwłaszcza gospodarczych. Nadzwyczajna zmiana stosunków może mieć tło przyrodnicze (nieurodzaj, niezwykle surowa zima), jak i społeczne (wojna, gwałtowna zmiana ustroju politycznego). Jako przykłady zdarzeń powodujących nadzwyczajną zmianę stosunków wskazuje się epidemie, operacje wojenne, strajki generalne, różnego rodzaju klęski żywiołowe, nadzwyczajną, szczególnie głęboką zmianę sytuacji gospodarczej, objawiającą się hiperinflacją, gwałtownym spadkiem dochodu narodowego, masowymi upadłościami przedsiębiorstw. Nadzwyczajna zmiana stosunków musi mieć charakter obiektywny i niezależny od stron (A. Rzetecka – Gil, Komentarz do art. 357[1] Kodeksu cywilnego [w:] LEX OMEGA, stan prawny na 19 września 2011 r., uzasadnienie wyroku SN z dnia 7 maja 1993 r. I CR 5/93, LEX Nr 374455). Przez nadzwyczajną zmianę stosunków rozumie się najogólniej taki stan rzeczy, który zdarza się rzadko, jest niebywały, niezwykle, chociaż niekoniecznie musi on mieć charakter katastrofy. Przykładowo wskazać tu można różnego rodzaju klęski żywiołowe, epidemie, operacje wojenne, strajk generalny, a nawet zasadnicze i zaskakujące zmiany przepisów prawa. Tak więc chodzi o okoliczności, które nie są objęte typowym ryzykiem umownym, a ponadto są obiektywne i niezależne od stron. Natomiast nadzwyczajna zmiana stosunków z istoty swej nie może mieć charakteru indywidualnego, tj. dotyczyć osobistej sfery strony (np. choroba samej strony lub członka jej rodziny, pożar siedliska). Mogą jedynie mieć wówczas zastosowanie przepisy o niemożliwości świadczenia (T. Wiśniewski [w:] G. Bieniek [red.] Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania. Tom 1. Warszawa 2003 r. s. 38).

W ocenie Sądu Okręgowego - okoliczności na które powołują się powodowie nie wypełniają znamion pojęcia nadzwyczajnej zmiany stosunków. Nie można bowiem ocenić, że charakter taki mają trudności jakie napotkali powodowie przy próbie zniesienia współwłasności części nieruchomości i wyodrębnieniu lokali nr (...). Trudności wiążące się z tego typu czynnością nie mają charakteru nadzwyczajnego. Dla każdego natomiast przeciętnego człowieka jest natomiast rzeczą nie budzącą wątpliwości, że własność lokali w budynku wielomieszkańcowym może być przeniesiona na inne osoby zaś przeniesienia własności lokali na inne osoby nie można traktować jako zdarzenia nadzwyczajnego. Już w momencie podpisywania przedmiotowej umowy z pozwaną a więc w momencie nałożenia na siebie obowiązku, powodowie powinni byli liczyć się z możliwością, że lokale w budynku, których dotyczyła ich umowa z pozwaną mogą być przeniesione na inne osoby i w konsekwencji dokonanie planowanej czynności prawnej może napotykać na trudności. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostaje zaś podniesiony argument, że powodowie nie posiadali wiedzy na temat możliwości zniesienia współwłasności przez sąd a także że określony w umowie termin był zbyt krótki. Okoliczności te tylko potwierdzają ocenę, iż powodowie podpisując umowę nie dołożyli należytej staranności w zakresie rozeznania się w jaki sposób i w jakim okresie będą w stanie sprostać obowiązkowi zastrzeżonemu w pkt (...)umowy.

Także druga ze powołanych w pozwie okoliczności nie może być uznana za nadzwyczajną zmiany stosunków. Nadzwyczajna zmiana stosunków w rozumieniu art. 357[1] k.c. dotyczyć ma – o czym wyżej była mowa - okoliczności o charakterze powszechnym. Pojęcie to nie obejmuje natomiast zmian sytuacji życiowej jednej ze stron, chociażby zmiany te miały charakter nagły i niespodziewany. Nadzwyczajną zmianą stosunków nie jest zatem choroba powódki. Zauważyć zresztą należy, iż pełnomocnictwo jakie otrzymała powódka od pozwanej przewidywało prawo substytucji. W momencie wystąpienia choroby, powódka mogła więc bez przeszkód ustanowić substytutę, który działałby w jej imieniu w celu częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości przy ul. (...) oraz do ustanowienia odrębnej własności lokali nr (...) w tej nieruchomości. Nie można zatem również wskazać normalnego związku przyczynowego pomiędzy chorobą powódki a utrudnieniami w wykonaniu zobowiązania przez powodów.

Z uwagi na okoliczność, że powodowie nie powoływali na uzasadnienie żądania pozwu żadnej z okoliczności przewidzianych w art. 388 k.c. dokonanie zmiany zobowiązań stron w oparciu o ten przepis było niedopuszczalne.

Na zasądzone w pkt II sentencji od przegrywających proces powodów na rzecz wygrywającej pozwanej koszty postępowania złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa.

Apelację od wyroku złożyła powódka zaskarżając wyrok w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili;

- naruszenie przepisów prawa procesowego, a to;

* art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną a nie swobodną ocenę materiału dowodowego polegającą na pobieżnej ocenie przytoczonych w sprawie faktów i przy pominięciu wnioskowanych dowodów;

* art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 235 § 1 k.p.c. w zw. z art. 258 § 1 k.p.c. i art. 299 k.p.c. przez błędne zastosowanie, przez oddalenie wniosków dowodowych powódki, co doprowadziło do błędnej oceny stanu faktycznego sprawy;

* art. 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie podstaw wydanego orzeczenia oraz przyczyn oddalenia wniosków dowodowych powódki;

- błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na wynik wydanego orzeczenia przez:

* przyjęcie, że stan zdrowia powódki w 2014r. nie był okolicznością uniemożliwiającą wykonanie zobowiązania wynikającego z umowy w sytuacji w której z racji charakteru schorzenia powódka, ta mimo krótkiego okresu hospitalizacji musiała skupić się na leczeniu a nie realizacji postanowień umowy * przyjęcie, że okolicznością której strony nie mogły przewidzieć była zmiana katalogu właścicieli nieruchomości ;

* pominięcie intencji powódki związanych z zamiarem realizacji umowy a mimo to ponosi negatywne konsekwencje jej zawarcia;

- naruszenie prawa materialnego, a to art. 357 (1) w zw. z art. 5 k.c. przez ich błędną wykładnię i zastosowanie przez przyjęcie, że nie odnosi się ona do strony umowy.

Na tych podstawach wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. I rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje;

Apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna, a zarzuty w niej sformułowane okazały się chybione.

Po pierwsze nie można zgodzić się z zarzutem powódki, iż Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy (tak należy oceniać zarzut związany z wadliwym pominięciem zakresu okoliczności faktycznych dotyczących indywidualnej sytuacji powódki). Okoliczności faktyczne stanowiące istotę sprawy i będące podstawą wydanego rozstrzygnięcia, tj. fakt zawarcia przez strony umowy, zakresu przyjętego przez powódkę obowiązku uporządkowania stanu prawnego przedmiotu umowy sprzedaży, zabezpieczenia niewykonania obowiązku przez powódkę oraz niewykonania tego obowiązku przez powódkę w określonym umowa terminie nie były kwestionowane przez powódkę i nie były przedmiotem sporu. Także okoliczności związane z okresem choroby powódki i relacji tego zdarzenia do okresu, w jakim umowa miała być wykonana nie są przedmiotem kontrowersji stron.

W ocenie Sądu Apelacyjnego - Sąd pierwszej instancji zbadał merytorycznie podstawę roszczenia i wskazał na okoliczności faktyczne które stanowiły podstawę żądania pozwu.

Sąd Okręgowy wyjaśnił zatem wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia - na podstawie dowodów przedłożonych przez powódkę, których pozwana nie kwestionowała.

Wszystko to czyni bezzasadnymi zarzuty apelacji dotyczące naruszenia przepisów prawa procesowego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego - trafne jest stanowisko Sądu I instancji, że klauzula rebus sic stantibus, o której mowa w art. 357¹ k.c., a na której zaistnienie powołuje się powódka, dotyczy nadzwyczajnej zmiany stosunków, a nie nadzwyczajnej zmiany sytuacji życiowej jednej ze stron.

Jest to zmiana stosunku zobowiązaniowego poza zgodą obu zainteresowanych stron.

Klauzula zezwalająca na modyfikację powstałego stosunku prawnego dotyczy tylko wyjątkowych i nadzwyczajnych sytuacji. Ich identyfikacji w bezbłędny sposób dokonał Sąd I instancji, co zbędnym czyni ich powtarzanie w tym miejscu uzasadnienia.

Dodatkowo jedynie należy przytoczyć treść uzasadnienia wyroku z dnia 9 grudnia 2005 r. wydanego w sprawie III CK 305/05 (LEX nr 604120), w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że: ""nadzwyczajna zmiana" w rozumieniu art. 357¹ k.c. oznacza zmianę stosunków spowodowaną niezwykle okolicznościami, które rzadko się zdarzają, są wyjątkowe, niezwykle. Są to okoliczności nie objęte typowym ryzykiem umownym, obiektywne i niezależne od stron. Sformułowanie "nadzwyczajna zmiana stosunków" eliminuje zastosowanie ww. przepisu w przypadkach zmian stosunków wykraczających poza zakres zwykłego ryzyka nie mających jednak charakteru nadzwyczajnego. Przesłankę nieprzewidywalności wiąże przepis art. 357¹ k.c. nie z przewidywaniem przez strony zdarzeń powodujących dla jednej z nich nadmierną trudność lub rażącą stratę, lecz z przewidywaniem następstw tych zdarzeń. Nieprzewidywalność wpływu zmiany okoliczności na określone zobowiązanie stanowi, obok kryterium nadzwyczajnej zmiany stosunków, podstawę odróżnienia przypadków zwykłego ryzyka kontraktowego, z którym należy się zawsze liczyć przy zawieraniu umowy od przypadków ryzyka wykraczającego poza ten zakres - nadzwyczajnego. Przewidywalność, jako kategoria subiektywna, wiąże się ściśle z kwestią odpowiednich mierników staranności, jakiej można wymagać od stron stosunku umownego.

W pojęciu tym mieści się obowiązek zachowania należytej staranności, którego niewypełnienie eliminuje możliwość uzyskania ochrony prawnej." W tym aspekcie uprawniona jawi się wykładnia Sądu I instancji co do tego, że okoliczności związane z samoistną sytuacją, w jakiej znalazła się strona czynności prawnej nie stanowią wystarczającej podstawy dla zastosowania omawianej klauzuli. Zarówno bowiem trudności w zakresie ustalenia kręgu właścicieli czy zdarzenia związane ze zmianami w sytuacji zdrowotnej strony umowy są albo objęte ryzykiem umownym albo jako związane z naturalnym losem człowieka dotyczą jego sytuacji.

Odrzucając nawet tę konstrukcję i przyjmując prezentowany w literaturze prawniczej pogląd, że art. 357 (1) k.c. może mieć zastosowanie nie tylko do sytuacji o charakterze powszechnym ale także odnosić się do stosunków o charakterze indywidualnym, tj. dotyczących wyłącznie jednej bądź obu stron konkretnego stosunku prawnego (np. choroba jednej ze stron, problemy finansowe strony), to wymaga rozważenia, czy i na ile zdarzenie to wpływa na całość sytuacji stron, a nade wszystko, czy istnieją podstawy dla przyjęcia, że w okresie od zawarcia umowy przeszkoda ta wykluczała możliwość wykonania zobowiązania zgodnie z jego treścią.

W tym kontekście należy raz jeszcze zauważyć, że okoliczności związane ze zmianami kręgu właścicieli nieruchomości lokalowych mieszczą się w granicach ryzyka handlowego. Także trudności powódki związane z możliwością realizacji obciążającego ją obowiązku nie są usprawiedliwione faktem choroby, skoro umowa została zawarta 11 października 2013r., chorobę zdiagnozowano u powódki w maju 2014r. i sama powódka nie wyjaśnia przyczyn dla których przez okres 7 miesięcy nie podjęła działań dla sfinalizowania swojego obowiązku.

Stan zdrowia człowieka (nawet młodego) gwarantujący jego pełną aktywność nie jest wartością stałą i z naturalnych przyczyn jest zmienny. Jak wynika też z twierdzeń pozwu proces intensywnego leczenia powódki trwał od maja 2014

r. do 30 września 2014r., a uwzględniając charakter schorzenia powódki nie wykluczał (co sama przyznaje w pozwie podejmowanie starań dla podjęcia czynności związanych chociażby z udzieleniem pełnomocnictwa dla realizacji umownego obowiązku) działań podejmowanych dla wykonania zobowiązania którego termin wykonania upływał 30 kwietnia 2015r.

A zatem uprawnione jest przypisanie powódce braku należytej staranności w realizacji zobowiązania w okresie do maja 2014r. (7 miesięcy), skoro w tym czasie nie uczyniła nic, co zmierzało do realizacji jej umownego obowiązku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego okres ów był dostatecznie długi dla podjęcia działań zmierzających do ustalenia kręgu właścicieli nieruchomości lokalowych, ustalenia ich stanowisk w kwestiach prawnych, czy złożenia w tym czasie stosownego wniosku o zniesienie współwłasności. O ile te działania okazałyby się niemożliwe z opisywanych przez powódkę przyczyn, to wówczas istniałaby podstawa dla czynienia rozważań w dalszym zakresie. Tak w sprawie nie jest, a zatem nie ma podstaw dla przyjęcia, że wydłużenie czasu 7 miesięcznej bezczynności powódki do 13 miesięcy (dodatkowo wywołanej chorobą) i w konsekwencji niedochowanie 19 miesięcznego okresu, w jakim powódka zobowiązała się do dokonania uporządkowania w określony umową sposób stanu prawnego przedmiotu sprzedaży było zdarzeniem nadzwyczajnym (skoro przyjmując na siebie określony umową obowiązek w sferze aktów staranności oczekiwanej powódka winna znać stanowiska i krąg współwłaścicieli od których woli zależna była realizacja jej obowiązku – a jeżeli nie były te okoliczności znane to kwestia ta mieści się w granicach zwykłego ryzyka umownego), czyniącym niemożliwym spełnienie świadczenia oczekiwanego przez pozwaną.

W kategoriach nieprozumienia ocenić należy podnoszone w sprawie okoliczności związane z pieczęcią nad dziećmi (skoro obowiązek ów istniał w całym okresie wykonywania umowy) i to w sytuacji, w której w celu umożliwienia wykonania zobowiązania powódki strony określiły w umowie (k.23 akt) m.in. możliwość wykonywania obowiązku powódki przez jej pełnomocnika.

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w wyroku na podstawie wskazanego przepisu i art. 385 k.p.c. z konsekwencją w postaci rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 k.p.c. i przy uwzględnieniu minimalnych normatywnych kosztów zastępstwa procesowego pozwanej.

SSA Jerzy Bess SSA Wojciech Kościołek SSA Barbara Baran