



Sygn. akt I CSK 25/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Jan Górowski

w sprawie z powództwa Stowarzyszenia Federacji Konsumentów
z siedzibą w W. i D. K.

przeciwko Y. spółce z o.o. S.K.A. w W.

obecnie Syndykowi masy upadłości Y. sp. z o.o.

w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 12 stycznia 2017 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 4 grudnia 2014 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Stowarzyszenie Federacji Konsumentów działające na rzecz powoda D. K. domagało się wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli podmiotu Y. sp. z o.o. – spółka komandytowo – akcyjna o zawarciu umowy przyrzeczonej o

ustanowieniu i sprzedaży na rzecz D. K. lokalu mieszkalnego, bliżej określonego w pozwie i umowie z dnia 30 września 2011 r. Powód kilkakrotnie modyfikował treść żądania. Wnosił o objęcie żądanym orzeczeniem także nakazanie przeniesienia na rzecz D. K., 1/12 części udziału we współwłasności drogi, wraz z prawem przejścia i przejazdu, która przebiega przez działki ewidencyjne o nr 52/3 i 52/9. Następnie domagał się przeniesienia na rzecz D. K. prawa własności lokalu mieszkalnego nr 2 wraz z $\frac{1}{2}$ udziału we współwłasności gruntu (działki budowlanej o nr ewidencyjnej 52/8 o pow. 921 m²). Ostatecznie zmodyfikował żądanie w ten sposób, że wniósł o przeniesienie na jego rzecz $\frac{1}{12}$ udziału w drodze oznaczonej jako działka ewidencyjna 52/9 oraz sprecyzował wielkość udziału we współwłasności gruntowej.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo po dokonaniu następujących ustaleń faktycznych.

W dniu 30 września powód zawarł z Y. spółką z o.o., spółką komandytowo - akcyjną przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego (położonego w miejscowości Ł. o pow. 174 m²). Lokal był położony na działce ewidencyjnej o numerze 52/8 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udziałem w wysokości 1/12 we współwłasności drogi i udziałem w kosztach infrastruktury osiedlowej. Powód uregulował wszystkie należności finansowe wynikające z tej umowy, w tym uiścił cenę w wysokości 460.000 zł. W sierpniu 2002 r. wezwał pozwany podmiot do zawarcia przyrzeczonej umowy przeniesienia własności lokalu.

Nieruchomość będąca przedmiotem sporu objęta była także egzekucją sądową. W kwietniu 2013 r. dokonano opisu i oszacowania nieruchomości; nabywcę nieruchomości wyłoniono w toku drugiej licytacji.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest nieuzasadnione. Zawarta w dniu 30 września 2011 r. umowa nie była umową przedwstępną, lecz umową deweloperską, która łączyła elementy czynności realizowanych w ramach procesu inwestycyjnego z docelowym zamiarem przekazania inwestycji. Strona pozwana zobowiązała się do wybudowania, a następnie sprzedaży wybudowanego lokalu, którego powierzchnia nie była jeszcze dokładnie znana w chwili zawarcia umowy. W chwili zawarcia umowy przedmiot umowy jeszcze nie istniał i miał być dopiero wybudowany. Umowa ta nie zawierała dokładnie określonego przedmiotu umowy,

nie określała w sposób prawidłowy terminu zawarcia umowy ostatecznej. Możliwe było zatem, w związku z niewykonaniem umowy deweloperskiej, dochodzenie przez powoda odpowiedniego odszkodowania (art. 471 k.c.). Nawet gdyby przyjąć prawidłowość w zakresie określenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, to w świetle okoliczności danej sprawy należy przyjąć, że z racji braku wystąpienia przesłanek wskazanych w umowie po stronie pozwanej nie zaktualizowało się zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że działanie powoda, który wystąpił ze wskazanym wcześniej roszczeniem, zamierzało w istocie do obejścia art. 930 § 1 k.p.c. i uzyskanie własności nieruchomości z pokrzywdzeniem innych wierzycieli strony pozwanej (art. 58 § 2 k.c.). Zdaniem Sądu, wadliwe było także określenie treści oświadczenia woli, które miałyby złożyć pozwany z racji samej konfiguracji lokalu i budynku (przestrzenne pokrywanie się lokalu z budynkiem).

Apelacja powoda została oddalona. Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego.

Według Sądu drugiej instancji, umowa z dnia 30 września 2011 r. zawierała elementy tzw. umowy deweloperskiej, regulowanej ogólnie w art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Nie zawierała ona natomiast elementów przedmiotowo istotnych umowy przyrzeczonej. Sąd Apelacyjny szerzej rozważał to, czy w ustalonym stanie faktycznym możliwe byłoby ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa na powoda stosownie do treści art. 8 ust. 1 i art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. W konkluzji doszedł do wniosku negatywnego. Nie było w ogóle możliwe określenie udziału w nieruchomości wspólnej zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy, skoro sporny lokal pokrywał się fizycznie z budynkiem, ponieważ „wszystko w budynku jest lokalem lub jego częścią składową”. Strona powodowa nie sprostала powinności precyzyjnego określenia w treści oświadczenia woli strony pozwanej, która pozwana ta miałyby złożyć, a tymczasem wyrok powinien dokładnie określać treść definitywnej umowy, z oznaczeniem rodzaju czynności i elementów przedmiotowo istotnych. Sąd Apelacyjny zaznaczył, że wskazane przez stronę powodową oświadczenie nie zawierało określenia ceny sprzedaży lokalu. Nie ma przy tym znaczenia, że cena ta

została już wcześniej uiszczona, lokal został wybudowany i istnieje możliwość jego dokładnego określenia.

W skardze kasacyjnej powoda podniesiono zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego - art. 30 § 1 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. Wskazywano też na zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego - art. 389 § 1 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c.; art. 389 k.p.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c. Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku, rozstrzygnięcie co do istoty sprawy poprzez uwzględnienie żądania powoda zawartego w apelacji i zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kwoty 460.000 jako odszkodowania w związku z niewykonaniem umowy przez pozwanego. Wniosek ewentualny obejmował uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie zasadnicze znaczenie ma to, czy doszło do skutecznej zmiany żądania pozwu w toku postępowania apelacyjnego w świetle postanowień art. 383 k.p.c. Przepis ten przewiduje - w razie zmiany okoliczności - możliwość żądania zamiast pierwotnego przedmiotu sporu jego wartości lub innego przedmiotu. Z akt sprawy wynika, że w apelacji z dnia 14 kwietnia 2014 r. powód wnosił także - z uwagi na zmianę okoliczności - zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda D. K. kwoty 460.000 zł z odsetkami. Jako zmianę okoliczności uzasadniających zmianę żądania powód upatrywał w rozpoczęciu postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, w skład którego wchodzi przedmiot przedwstępnej umowy sprzedaży. Z treści skargi kasacyjnej wynika, że nowo sformułowane żądanie powód określa jako roszczenie o naprawienie szkody, wynikającej z niewykonania przez stronę pozwaną umowy z dnia 30 września 2011 r.

Jeżeli przyjąć, że doszło do skutecznej zmiany żądania pozwu na podstawie art. 383 k.p.c. (powód żąda obecnie odszkodowania w miejsce pierwotnego żądania w postaci przeniesienia prawa własności lokalu określonego w pozwie, a następnie modyfikowanego w kolejnych pismach procesowych), to należy stwierdzić, czy wniesiona przez stronę powodową skarga kasacyjna w ogóle umożliwia dokonanie odpowiedniej kontroli kasacyjnej w zakresie na nowo

sformułowanego żądania. Kontrola kasacyjna może być bowiem dokonywana w ramach odpowiednio podniesionych i umotywowanych zarzutów naruszenia m.in. przepisów prawa procesowego. Tymczasem w skardze kasacyjnej, w wyodrębnionej grupie naruszenia przepisów postępowania cywilnego, nie wskazano na zarzut naruszenia art. 383 k.p.c. W uzasadnieniu skargi jest tylko informacja, że w apelacji doszło do zgłoszenia nowego żądania w trybie tego przepisu. W ocenie Sądu Najwyższego, nie wystarczało w tym zakresie powołanie się jedynie na zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. Skoro bowiem Sąd Apelacyjny rozpoznał sprawę jedynie w granicach apelacji w zakresie pierwotnie zgłoszonego żądania, oznacza to, że tym samym nie uwzględnił wystąpienia przesłanek skutecznej zmiany powództwa w postępowaniu apelacyjnym wskazanych w art. 383 k.p.c. Zakwestionowanie tego stanowiska Sądu Apelacyjnego powinno nastąpić właśnie w wyniku podniesienia zarzutu naruszenia tego przepisu w skardze kasacyjnej.

W tej sytuacji istniały podstawy do oddalenia skargi kasacyjnej strony powodowej, przy czym oddalenie to odnosi się jedynie do rozstrzygnięcia w zakresie pierwotnie zgłoszonego żądania (art. 398¹⁴ k.p.c.). Bezprzedmiotowe stały się podniesione w skardze inne zarzuty naruszenia prawa materialnego i prawa procesowego.

aj

r.g.