



Sygn. akt II CSK 57/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa T. J.
przeciwko A. G.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 5 marca 2019 r.,
skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 6 lipca 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powoda na rzecz
pozwanej kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) zł z tytułu zwrotu
kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód T. J. domagał się zasądzenia od A. G. kwoty 420.727,60 zł wraz odsetkami ustawowymi od dnia 12 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty z tytułu ceny za sprzedane pozwanej prawo użytkowania wieczystego bliżej oznaczonej

nieruchomości położonej w W. przy ul. B. wraz z własnością wzniesionego na niej budynku mieszkalno-usługowego (dalej – „Nieruchomość”). Dochodzona kwota odpowiada różnicy między należną powodowi ceną, a kwotami już zapłaconymi przez pozwaną (670.000 zł – 191.722,40 zł), pomniejszoną o należne jej koszty procesu (47.500 zł).

Pozwana wniosła o oddalenia powództwa, powołując się na to, że wskutek nienależytego wykonania umowy przedwstępnej sprzedaży Nieruchomości przez powoda poniosła koszty w wysokości 864.845,74 zł (w tym koszty najmu lokali do grudnia 2012 r.) i koszty postępowań sądowych, jak również na zarzut potrącenia przysługującego jej z tego tytułu względem powoda wierzytelności o naprawienie szkody, co doprowadziło do umorzenia wierzytelności powoda dochodzonej pozwem.

W sprawie ustalono m.in., że w dniu 14 września 2006 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży, w której powód zobowiązał się sprzedać pozwanej, a ta kupić od niego prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku murowanego za cenę 670.000 zł (dalej odpowiednio – „Umowa przedwstępna” i „Umowa przyrzeczona”). W Umowie przedwstępnej postanowiono, że Umowa przyrzeczona „zostanie zawarta pod warunkiem rozwiązującym dostarczenia przez stronę kupującą w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży umowy kredytowej, umożliwiającej nabycie praw”, i że niedostarczenie tych dokumentów w terminie skutkuje rozwiązaniem Umowy przedwstępnej. Zgodnie z Umową przedwstępną pozwana zapłaciła powodowi kwotę 10.000 zł z tytułu zadatku, przy czym konsekwencje jego zastrzeżenia określono stosownie do treści art. 394 k.c.

Po zawarciu Umowy przedwstępnej powód unikał pozwanej i odmawiał spotkania w sprawie zawarcia Umowy przyrzeczonej, jednakże nie oświadczył też w sposób jednoznaczny, że zamierza odstąpić od Umowy.

Aktem notarialnym z dnia 4 grudnia 2006 r. ustanowił na rzecz swojej wnuczki K. S. prawo bezpłatnego użytkowania na czas nieokreślony całego budynku znajdującego się na Nieruchomości. W trakcie sporządzania aktu został

pouczony o skutkach tej czynności, w tym o wynikających z niej ograniczeń w obrocie Nieruchomością. Wnuczka nie uczestniczyła w sporządzeniu aktu, przebywała wówczas w Brukseli, a powód kontaktował się z nią wcześniej telefonicznie. Do Polski wróciła w roku 2007, jednak nie zamieszkała na Nieruchomości (była tam tylko kilka razy) i nie prowadziła na niej działalności.

Ani notariusz ani wnuczka nie zostały poinformowane przez powoda o zawarciu Umowy przedwstępnej.

Po zawarciu Umowy przedwstępnej pozwana podjęła działania zmierzające do uzyskania kredytu. W dniu 7 grudnia 2006 r. zawarła z (...) Bankiem S.A. umowę o kredyt hipoteczny w wysokości 630.000 zł, który miał być zabezpieczony hipoteką na prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości. Ze względu na zobowiązanie pozwanej do przeprowadzenia wstępnego remontu budynku w postaci wymiany okien, instalacji, podłóg i glazury, kwota kredytu miała być wypłacana transzami, przy czym pierwsza transza w wysokości 423.000 zł miała zostać wpłacona na rachunek zbywcy Nieruchomości w dniu zawarcia Umowy przyrzeczonej, a dalsze transze zgodnie z przyjętym harmonogramem. Jednym z warunków uzyskania kredytu było przygotowanie szczegółowego projektu prac remontowych, a ich generalny wykonawca został zaakceptowany przez Bank przed podpisaniem umowy kredytowej.

Pozwana planowała rozpocząć remont już z początkiem 2007 r., miała zabezpieczone odpowiednie środki, gotową do wejścia na teren nieruchomości ekipę remontową oraz wybrane konkretne produkty i materiały niezbędne do przeprowadzenia remontu.

W dniu 6 grudnia 2006 r. skierowała do powoda pismo, w którym wezwała go do stawienia się w kancelarii notarialnej w dniu 14 grudnia 2006 r. w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, jednakże powód odebrał przesyłki z urzędu pocztowego i odmówił odbioru przesyłki kurierskiej. W oznaczonym dniu nie przybył do kancelarii, natomiast pozwana stawiała się - z umową kredytową oraz częścią ceny - i została wówczas poinformowana przez notariusza o ustanowieniu przez powoda prawa użytkowania na rzecz wnuczki. Notariusz przyjął od powódki do depozytu

kwotę 237.000 zł wraz z zobowiązaniem zapłaty tej kwoty przelewem na rachunek wskazany przez powoda pod warunkiem zawarcia Umowy przyrzeczonej.

W styczniu 2007 r. pozwana wytoczyła powództwo o zobowiązanie powoda do zawarcia Umowy przyrzeczonej. Wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2009 r. Sąd Okręgowy w W. uwzględnił żądanie pozwu, a wyrokiem z dnia 2 grudnia 2009 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powoda od tego orzeczenia. Sądy zasądziły od T. J. na rzecz A. G. łącznie kwotę 47.500 zł. z tytułu zwrotu kosztów postępowań.

Powód wydał pozwanej Nieruchomość w dniu 26 stycznia 2010 r.

W dniu 14 stycznia 2010 r. pozwana uiściła na jego rzecz kwotę 100.000 zł z tytułu częściowej zapłaty za Nieruchomość.

Pismem z dnia 21 stycznia 2010 r. powód wezwał ją do zapłaty pozostałej części ceny w terminie siedmiodniowym, pod rygorem odstąpienia od Umowy przyrzeczonej, a w dniu 16 lutego 2010 r. złożył przed notariuszem oświadczenie o odstąpieniu na podstawie art. 491 § 1 k.c. Odstąpienie ponowił w dniu 11 maja 2010 r. - w formie aktu notarialnego - uzasadniając swoją decyzję nieuiszczeniem przez pozwaną ceny sprzedaży.

W dniu 18 maja 2010 r. (...) Bank (...) S.A. oświadczył pozwanej, że nie ma możliwości ustanowienia zabezpieczenia na Nieruchomości ze względu na obciążające ją prawa użytkowania. Z tego samego powodu kredytu odmówił jej (...) Bank S.A.

Postanowieniem z dnia 5 sierpnia 2010 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek pozwanej o wykreślenie z prowadzonej dla Nieruchomości księgi wieczystej prawa bezpłatnego jej użytkowania przysługującego K. S., a postanowieniem z dnia 15 października 2010 r. Sąd Okręgowy w W. utrzymał to orzeczenie w mocy. Na rzecz pełnomocnika reprezentującego ją w tym postępowaniu powódka uiściła kwotę 5.000 zł.

W dniach 11 czerwca 2010 r. pozwana złożyła powodowi oświadczenia o potrąceniu wierzytelności o naprawienie szkody w kwotach 227.722,27 zł, 96,000 zł oraz 97.005,32 zł, odpowiadających kosztom najmu lokali, których poniesienie

przez pozwaną było konieczne wobec niemożności korzystania z Nieruchomości, oraz kosztowi wynagrodzenia pełnomocnika w postępowaniu o wykreślenie z księgi wieczystej prawa użytkowania. W dniu 5 września 2011 r. złożyła dalsze, częściowo pokrywające się z poprzednimi oświadczenie o potrąceniu wierzytelności z tego tytułu w wysokości 129.311,88 zł.

W dniu 14 czerwca 2010 r. pozwana dokonała dalszej częściowej zapłaty na rzecz powoda ceny sprzedaży w kwocie 91.722,40 zł.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2014 r. (sygn. akt I ACa (...)) Sąd Apelacyjny w (...) zmienił wyrok Sądu Okręgowego w W. z dnia 6 listopada 2013 r. w ten sposób, że oddalił powództwo T. J. o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o powrotnym przeniesieniu Nieruchomości. Złożone przez powoda oświadczenie o odstąpieniu uznał za nieskuteczne, wskazując, że pozwana nie popadła w zwłokę z zapłatą ceny, lecz jedynie w opóźnienie. Nie zapłaciła bowiem całości ceny z powodu okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi powód (obciążenie budynku prawem użytkowania na rzecz wnuczki, co uniemożliwiło uzyskanie kredytu hipotecznego, także po jej wydaniu pozwanej).

Aktem notarialnym z dnia 11 lutego 2015 r. K. S. zrzekła się przysługującego jej prawa bezpłatnego użytkowania Nieruchomości.

W dacie zawarcia Umowy przedwstępnej sytuacja finansowa pozwanej była dobra. Prowadzona przez nią od 2002 r. działalność szkoleniowa w branży fryzjerskiej rozwijała się tak dobrze, że w 2005 r. uniezależniła się od rodziców, z którymi dotychczas zamieszkiwała, i wynajęła dom pod W. (umowa najmu z dnia 20 stycznia 2005 r.) oraz przeniosła działalność gospodarczą do najętego lokalu użytkowego przy ul. W. w W. W 2005 r. nawiązała ścisłą współpracę z koncernem L., który – w oparciu o tę współpracę - zamierzał stworzyć w latach 2005 - 2006 własną sieć szkoleniową, do czego niezbędny był zdecydowanie większy lokal. W związku z tym pozwana rozpoczęła w 2006 r. poszukiwania stosownego lokalu, a Nieruchomość spełniała jej oczekiwania co do lokalizacji (była bardzo dobrze skomunikowana), dawała możliwość jednoczesnego zamieszkiwania w niej i prowadzenia działalności szkoleniowej, a dodatkowo sąsiadowała z domem jej rodziców.

W okresie oczekiwania na wydanie Nieruchomości przez powoda pozwana była zmuszona kontynuować najem domu mieszkalnego oraz lokalu użytkowego przy ul. W. o powierzchni ok. 100 m² (od kwietnia czynsz za ten lokal wynosił 37 zł/m²). Wskutek tego, że z końcem 2008 r. właściciel lokalu użytkowego rozwiązał umowę najmu, pozwana musiała wyszukać nową lokalizację dla swej działalności. Starła się to uczynić w bliskim sąsiedztwie ul. B., jednakże w tej okolicy nie znalazła lokalu spełniającego jej oczekiwania albo lokale takie przekraczały jej możliwości finansowe. W związku z tym w dniu 7 listopada 2008 r. najęła lokal o powierzchni 184 m² przy ul. Ś., który wymagał kapitalnego remontu i kompleksowej adaptacji (budynek po pożarze) i z tego względu czynsz najmu był korzystny, wynosząc - po okresie remontu - 36 zł za m² + VAT, bez opłaty eksploatacyjnej (7 zł/m² + VAT). W okresie luty 2009 r. - czerwiec 2011 r. wysokość czynszu wzrastała (wynosząc kolejno 8081,28 zł, 8.364,12 zł i 9288,17 zł brutto miesięcznie).

Stosownie do ustaleń poczynionych przez Sądy, poniesione przez pozwaną koszty najmu lokali użytkowych za okres od lutego 2007 r. do czerwca 2011 r. wyniosły łącznie 341.192,81 zł, a najmu lokalu mieszkalnego - ogółem 96.000 zł.

Do dnia 7 czerwca 2011 r. pozwana nie była płatnikiem podatku VAT.

Ze względu na wysokie koszty najmu lokalu pozwana była zmuszona zaprzestać działalności gospodarczej z końcem 2013 r. Aktualnie pracuje jako fryzjer na podstawie umowy o pracę. Nie stać jej na przeprowadzenie z własnych środków remontu budynku położonego na Nieruchomości, który jest w bardzo złym stanie technicznym i nie jest obecnie użytkowany.

W oparciu o przedstawione ustalenia wyrokiem z dnia 3 października 2016 r. Sąd Okręgowy w Ł. oddalił powództwo, a wyrokiem z dnia 6 lipca 2017 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powoda.

Sądy obu instancji były zgodne, że dochodzone przez powoda roszczenie uległo umorzeniu wskutek potrącenia dokonanego przez pozwaną, która przedstawiła do potrącenia istniejące i nadające się do potrącenia wierzytelności (ich wysokość Sąd Okręgowy określił na kwotę co najmniej 442.196,81 zł, por. s. 18 i 20 uzasadnienia, co nie obejmowało przedstawianych i dowodzonych przez pozwaną kwot za okres od lipca 2011 r. do grudnia 2012 r., por. k. 159,

k. 383-400 w związku z k. 409-411, k. 485 *in fine*). Uznały, że w związku z nienależytym wykonaniem Umowy przedwstępnej przysługiwały jej roszczenia odszkodowawcze wykraczające poza zakres ujemnego interesu umowy. Przyjęły, że przewidziane w art. 390 § 1 zd. 1 k.c. ograniczenie odpowiedzialności nie ma zastosowania w realiach niniejszej sprawy, ponieważ pozwana wyegzekwowała wyrok zastępujący Umowę przyrzeczoną i może na zasadach ogólnych (art. 471 i art. 363 § 1 i 2 k.c.) żądać odszkodowania za nienależyte wykonanie zobowiązania. Powód bowiem nie wykazał, że nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie odpowiada. Przeciwnie, po tym jak rozmyślił się i nie chciał sprzedawać Nieruchomości, starał się utrudnić sfinalizowanie Umowy przyrzeczonej, uniemożliwiając celowo – przez ustanowienie użytkowania – uzyskanie przez pozwaną kredytu hipotecznego na sfinansowanie ceny sprzedaży. W rezultacie aż do wygaśnięcia prawa użytkowania w 2015 r. (wskutek zrzeczenia) pozwana nie mogła swobodnie korzystać z Nieruchomości ani pozyskać kredytu na jej remont, i poniosła koszty związane z koniecznością wynajmowania domu mieszkalnego i innego lokalu użytkowego, a także koszty związane z postępowaniami sądowymi. Gdyby powód wywiązał się z Umowy przedwstępnej, pozwana nabyłaby lokal spełniający zarówno funkcję mieszkalną jak i użytkową, i nie poniosłaby tych kosztów.

Sądy odrzuciły zarzut powoda, że najmowane lokale były nieporównywalne do Nieruchomości ze względu na znacznie korzystniejsze ich położenie i związaną z tym konieczność zapłaty znacznie wyższych stawek czynszu, podkreślając, iż pozwana próbowała poszukiwać lokalu w bliskim sąsiedztwie ulicy B., ale w tej okolicy nie znalazła lokalu spełniającego jej oczekiwania albo lokale takie przekraczały jej możliwości finansowe. Czynsz najmu podobnej nieruchomości przy ulicy równoległej do ulicy B. wynosił 20.000 zł/msc. Sąd Apelacyjny zwrócił ponadto uwagę na atrakcyjność położenia Nieruchomości.

Sądy uwzględniły też, że czynsz najmu lokalu przy ul. Ś. był korzystny, znacznie niższy od czynszu najmu pobieranego w obiektach sąsiednich i stwierdziły, iż w tej sytuacji nie można pozwanej zarzucić niegospodarności czy podejmowania błędnych decyzji finansowych, polegających na wyborze lokali o bardzo dużej wartości, i jej przyczynieniu się do zwiększenia szkody.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) wniósł powód, zaskarżając go w całości. Zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 390 § 1 k.c., art. 471 w związku z art. 361 § 1 w związku z art. 390 § 1 k.c., art. 363 § 1 w związku z art. 361 § 1 i § 2 w związku z art. 6 lub art. 362 k.c., art. 361 § 1 w związku z art. 363 § 1 k.c., art. 354 k.c., art. 362 k.c., art. 361 k.c., art. 471 w związku z art. 388 w związku z art. 60 § 1 k.c., art. 390 § 3 k.c., art. 498 w związku z art. 502 k.c., a także naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, tj. art. 278 w związku z art. 232 k.p.c. w związku z art. 6 k.c., art. 245 k.p.c., art. 213 § 1 w związku z art. 228 § 1 k.p.c., art. 217 § 2 k.p.c. i art. 278 § 1 w związku z art. 232 k.p.c. Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji przez uwzględnienie powództwa w całości, w obu przypadkach z uwzględnieniem rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Niemal wszystkie zarzuty naruszenia przepisów postępowania – z wyjątkiem dotyczącego art. 217 § 2 k.p.c. – zmierzają do zakwestionowania stanowiska Sądu Apelacyjnego, że pozwana wykazała zasadność i wysokość przedstawionych do potrącenia wierzytelności.

W ramach zarzutu naruszenia art. 278 w związku z art. 232 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. skarżący wytknął przyjęcie, że to na nim – a nie na pozwanej – spoczywał ciężar udowodnienia istnienia oraz wysokości potrącanych przez nią wierzytelności, i w konsekwencji – uznanie potrącenia za skuteczne wskutek bierności dowodowej powoda.

Zakwestionował także – z czym wiąże się również zarzut naruszenia art. 245 k.p.c. – ocenę, że dowody przytoczone przez pozwaną na okoliczność wysokości szkody, tj. jej własne twierdzenia i obliczenia, sporządzone przez nią, „bliżej niesprecyzowane”, „nierzetelne” zestawienie, „szczątkowa” historia przelewów (kserokopie) i wystawione przez jej kontrahentów faktury VAT (kserokopie), były wystarczające.

Zdaniem powoda, wykazanie ekonomicznej zasadności i celowości poniesionych przez pozwaną wydatków na najem lokali zastępczych mogło nastąpić – wobec ich kwestionowania przez powoda - tylko w oparciu o dowód z opinii biegłego, gdyż wiadomości specjalnych wymagały istotne ustalenia co do stawek czynszu lokali użytkowych w mieście W. w spornym okresie, potrzeby najmowania lokali zastępczych o określonym standardzie (z uwzględnieniem porównania do standardu Nieruchomości), czasu potrzebnego do zaadoptowania Nieruchomości będącej w stanie surowym do potrzeb pozwanej i czy było to w ogóle możliwe oraz dostępności nieruchomości spełniających wymagania działalności pozwanej w W. Poczynienie przez Sąd ustaleń co do stawek rynkowych najmu w W. i standardu wynajmowanych nieruchomości w oparciu o zeznania świadka J. N. było równoznaczne z obejściem przepisów o powoływaniu biegłego w postępowaniu cywilnym i oparciem istotnych ustaleń o niewłaściwe źródło dowodowe.

W ocenie skarżącego, Sąd dopuścił się także naruszenia art. 213 § 1 w związku z art. 228 § 1 k.p.c., przyjmując, że powód nie udowodnił znacznej różnicy co do lokalizacji Nieruchomości i nieruchomości zastępczych, choć złożył do akt wydrukowaną mapkę z zaznaczeniem ich położenia, Sąd dysponował ich dokładnymi adresami, i z uwagi na powszechną dostępność do map przy uwzględnieniu zasad przeciętnej racjonalności powinien był uznać tę okoliczność za notoryjną.

Ponadto w sytuacji, w której Sąd miał „ewidentną”, „manifestowaną w uzasadnieniu wyroku” świadomość potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego do spraw zarządu nieruchomościami lub podobnej specjalności, a zarazem wątpliwości co do ciężaru dowodu, powinien był – wobec niepowołania takiego dowodu przez pozwaną i stanowiska powoda, że to nie jego obciąża ciężar dowodu przedmiotowych faktów – dopuścić ten dowód z urzędu, a nie uznawać potrącenie roszczeń za skuteczne ze względu na brak aktywności dowodowej powoda. Nie czyniąc tego, naruszył – w ocenie skarżącego - art. 278 § 1 w związku z art. 232 k.p.c.

Ustosunkowanie się do przedstawionych zarzutów, należy rozpocząć od stwierdzenia, że wbrew wywodom zawartym w skardze Sąd Apelacyjny nie przyjął, że ciężar wykazania wysokości potrąconych wierzytelności spoczywał na powodzie, lecz oparł się na dowodach przywołanych przez pozwaną. Uwzględnił bowiem, że przedstawiona do potrącenia wierzytelność odszkodowawcza pozwanej nie dotyczyła szkody „abstrakcyjnej” w postaci wydatków, których poniesienie byłoby konieczne w celu zapewnienia jej możliwości korzystania z lokali zastępczych, lecz wydatków rzeczywistych, już poniesionych. Wydatki na najem lokali użytkowych pozwana wykazała za pomocą umów najmu z aneksami, faktur wystawionych przez jej kontrahentów oraz potwierdzeń przelewów, zaś wydatki na najem lokalu mieszkalnego (domu) - za pomocą umowy najmu (por. s. 18 uzasadnienia Sądu Okręgowego). Podstawą ustaleń Sądów w tym względzie były także zeznania pozwanej i świadka M. M. (por. s. 10-11 uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego, por. też k. 471 i n., k. 683, 758 i n.). Zastrzeżenia powoda co do nierzetelności zestawienia, szczątkowości historii przelewów („kserokopii”) i wystawionych przez kontrahentów faktur VAT („kserokopii) oraz ogólnej niewiarygodności twierdzeń pozwanej i przedstawionych przez nią dokumentów prywatnych, mających potwierdzać szkodę, jak również jego spostrzeżenia, że „potwierdzenia” płatności za dom mieszkalny to „zapiski nieznanego autora – kserokopie” i że umowa najmu stanowi o płatności przelewem, a treść zapisków sugeruje płatność gotówką, zmierzają w istocie do niedopuszczalnego w postępowaniu kasacyjnym podważenia dokonanej przez Sądów oceny dowodów (por. art. 398³ § 3 k.p.c.). Rozpatrując tożsame zarzuty apelacyjne, Sąd Apelacyjny przyjął, że powód nie zakwestionował skutecznie przedstawionych przez pozwaną dokumentów, potwierdzających, jakie kwoty zostały faktycznie wydatkowane na najem lokali zastępczych. Zaznaczył, że dowody te zostały poświadczone za zgodność z oryginałem przez profesjonalnego pełnomocnika pozwanej, a powód ich autentyczności nigdy nie kwestionował.

Sąd Apelacyjny przytoczył też liczne fakty, które stwarzały – z uwzględnieniem art. 231 k.p.c. – oparcie dla wniosku, że pozwana wykazała celowości i zasadność poczynionych wydatków na najem. Przede wszystkim zauważył, że znaczna część z nich była związana z dalszym korzystaniem z lokali,

z których korzystała już przed zawarciem Umowy przedwstępnej. Zważywszy cel planowanego zakupu Nieruchomości (racjonalizacja kosztów rozwijającej się dynamicznie działalności), można było uznać, że kosztów tych uniknęłaby, gdyby na niej zlokalizowała swą działalność. Trudno jednak zakładać, że – wyjąwszy konieczny okres przejściowy, potrzebny do dostosowania Nieruchomości do korzystania - mimo zakupu Nieruchomości kontynuowałaby najem. Nie można też uznać, że w związku z brakiem możliwości korzystania z Nieruchomości w zaplanowanym terminie, powinna była, w ramach obowiązku minimalizacji szkody (art. 354 k.c.), przenieść swą działalność i miejsce zamieszkania tymczasowo, na bliżej nieokreślony - wskutek działań powoda (konsekwentnej odmowy zawarcia Umowy przyrzeczonej, usiłowania odstąpienia od niej i powództwa o zwrotne przeniesienie własności) - czas, do innej, mniej kosztownej lokalizacji o gorszym niż dotychczasowy standardzie. Zarzuty dotyczące zasadności kosztów poniesionych na najem już uprzednio najmowanych lokali – z wyjątkiem zarzutu dotyczącego długości okresu przejściowego – należy już z tego względu uznać za bezzasadne.

Liczne ustalenia przemawiały także za zasadnością poniesionych przez pozwaną kosztów najmu lokalu użytkowego przy ul. Ś. Z poczynionych w sprawie ustaleń wynika jasno, że podstawową przyczyną zmiany miejsca prowadzenia działalności usługowej było wypowiedzenie przez wynajmującego najmu lokalu przy ul. W. oraz brak możliwości zlokalizowania tej działalności na Nieruchomości (po okresie przejściowym, koniecznym do jej wyremontowania). Wynika z nich również, że pozwana usiłowała znaleźć lokalizację zastępczą w pobliżu Nieruchomości, jednakże jej starania okazały się bezskuteczne; czynsz za porównywalny lokal przy ul. B. wynosił 20.000 zł miesięcznie. Ponadto, niezależnie od tego, czy istniały wystarczające podstawy do ustalenia, że czynsz najmu lokalu przy ul. Ś. był bardzo atrakcyjny (2-3 razy niższy niż okoliczne), Sądy mogły uznać – wobec braku dowodu przeciwnego - jego ponoszenie za celowe i ekonomicznie uzasadnione, zważywszy, iż jego wysokość (za m²) odpowiadała wysokości czynszu opłacanego od kwietnia 2007 r. za uprzednio najmowany lokal przy ulicy W. (była nawet nieznacznie niższa). Biorąc zaś pod uwagę ustalony w sprawie dynamiczny rozwój działalności pozwanej i jej plany rozwojowe, sama przez się zastrzeżeń nie

wzbudzała także większa powierzchnia nowego lokalu. Konieczność zwiększenia najmowanej powierzchni pozwana wyjaśniała już w piśmie procesowym z dnia 15 października 2015 r., wynikała ona także z zeznań świadka M. M.

Odnosnie do długości okresu przejściowego, po którym pozwana mogłaby rozpocząć swą działalność na Nieruchomości, należy zwrócić uwagę, że ze zgromadzonego w sprawie materiału wyłania się spójny obraz, iż remont Nieruchomości był planowany do czerwca 2007 r. (por. harmonogram spłat określony w umowie kredytu, k. 337, pismo procesowe pozwanej z dnia 12 października 2015 r., k. 484, i jej odpowiedź na apelację, k. 844, oświadczenie Ł. G., k. 587, zeznania M. M., k. 760). Sąd Apelacyjny uwzględnił tę okoliczność (por. s. 28 uzasadnienia), jednakże stwierdził – czego akurat skarżący w kasacji nie zakwestionował - że za okres do czerwca pozwana nie przedstawiła jakichkolwiek należności do potrącenia. Nawet jeżeli twierdzenie to może się wydawać niespójne z częścią ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy, co do zasady zaaprobowanych przez Sąd odwoławczy, trzeba zauważyć, że w istocie decydujące znaczenie Sądy przypisały innym okolicznościom. Sąd pierwszej instancji stwierdził, że pozwana mogła liczyć, iż będzie mogła korzystać z Nieruchomości od lutego 2007 r., tj. po 2 miesiącach od zawarcia Umowy przyrzeczonej (s. 19 uzasadnienia), a Sąd Apelacyjny za realny uznał wariant, w którym wydanie Nieruchomości nastąpiłoby niezwłocznie po terminie zawarcia Umowy przyrzeczonej i już od tej chwili pozwana mogłaby na niej zamieszkać mimo prowadzonych prac remontowych, a do lutego 2007 r. dostosować, choćby w minimalnym zakresie, część użytkową obiektu do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej (s. 36 uzasadnienia). Twierdzenia te uwzględniały, że stosownie do ustaleń pozwana planowała rozpocząć wstępny remont już z początkiem 2007 r., miała zabezpieczone odpowiednie środki, gotową do wejścia na teren nieruchomości ekipę remontową oraz wybrane konkretne produkty i materiały niezbędne do przeprowadzenia remontu. Jest także jasne, że w jej interesie leżało możliwie jak najszybsze przeniesienie działalności do nowej lokalizacji i uwolnienie się od ciężaru związanego z koniecznością opłacania czynszu za wynajmowane dotychczas lokale (mieszkalny i użytkowy). Nie bez znaczenia jest także to, że w umowie najmu lokalu przy ul. Ś., zniszczonego po pożarze, okres bezczynszowy

przeznaczony na jego adaptację został zakreślony do dnia 15 stycznia 2009 r. (por. k. 360), czyli miał wynosić tylko ok. dwóch miesięcy. W tej sytuacji powód – zamieszkujący uprzednio w Nieruchomości i znający jej stan - nie mógł poprzestać na sformułowaniu ogólnej tezy, że pozwaną czekały długie i kosztowne prace remontowe i wykończeniowe (por. k. 769), lecz zawnioskować dowód, który przeczyłby możliwości zamieszkania lub rozpoczęcia działalności na Nieruchomości od lutego 2007 r.

Wszystkie omówione okoliczności wystarczająco uwiarygadniały zasadność wydatków poczynionych przez pozwaną, bez konieczności uciekania się do wiadomości specjalnych. W konsekwencji przeprowadzonemu przez Sąd dowodowi z zeznań świadka J. N. należy przypisać walor jedynie pomocniczy, potwierdzający wiarygodność pozostałych dowodów, które same przez się nie wywoływały istotnych wątpliwości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2018 r., V CSK 254/17, OSNC 2019, nr 3, poz. 32). Ponadto, wprowadzie kwalifikacje zawodowe świadka (rzecznik majątkowy) nie mogą zastępować dowodu z opinii biegłego, jednakże nie oznacza to, że są całkowicie pozbawione znaczenia, podobnie jak nie jest pozbawiona znaczenia przedkładana przez stronę pisemna, prywatna opinia rzeczoznawcy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2016 r., III CSK 317/15, nie publ. i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 sierpnia 2018 r., II CSK 192/18, nie publ.).

Wszystko to uzasadnia wniosek, że samo zakwestionowanie przez powoda zasadności poniesionych przez pozwaną wydatków nie było wystarczające do nałożenia na nią dalszych ciężarów dowodowych.

Z tych samych względów nie można mówić o wysokim prawdopodobieństwie bezzasadności potrącenia (i zasadności powództwa), mogącym rodzić po stronie Sądu obowiązek – powstający jedynie wyjątkowo – dopuszczenia z urzędu dowodu z opinii biegłego na okoliczności istotne dla oceny, czy wydatki pozwanej były celowe i ekonomicznie uzasadnione (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2013 r., II CSK 422/12, nie publ.; z dnia 11 grudnia 2015 r., III CSK 23/15, nie publ., z dnia 9 marca 2016 r., II CSK 248/15, nie publ., z dnia 14 lipca 2017 r., II CSK

655/16, nie publ., z dnia 7 lipca 2017 r., V CSK 629/16, nie publ. i z dnia 20 grudnia 2017 r., I CSK 149/17, nie publ., z dnia 15 czerwca 2018 r., I CSK 491/17, nie publ.).

Sądy miały wystarczając podstawy, by uznać, że w świetle wyników przeprowadzonego postępowania dowodowego ciężar wykazania, iż wydatki pozwanej nie były celowe i ekonomicznie uzasadnione, spoczywał na powodzie. Nie podjął on jednak stosownej inicjatywy dowodowej, a w szczególności nie wnioskował o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego (a jedynie o dopuszczenie dowodu z wydruku mapy W. – k. 447), a jego pełnomocnik zrezygnował z pytań do świadka J. N.

Jako bezzasadny jawi się także zarzut naruszenia art. 217 § 2 k.p.c., którego skarżący dopatrył się w uznaniu za spóźnione wniosków o przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków D. G. i D. J., mimo że ich przeprowadzenie nie doprowadziłoby do przedłużenia postępowania. Sądy trafnie uznały, że okoliczność, na jaką został zgłoszony dowód (pouczeń udzielanych stronom umów zawieranych w kancelarii notarialnej, w której podpisano Umowę przedwstępną, w szczególności co do jej skutków, częstotliwości i charakteru zastrzeżeń podnoszonych przez strony umów zawieranych w tej kancelarii, konsekwencji podejmowanych czynności oraz braku wiedzy powoda co do możliwości realizacji przez pozwaną skutku silniejszego Umowy przedwstępnej) nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Wyrok Sądu Okręgowego w W. z dnia 21 kwietnia 2009 r. bowiem wiążąco potwierdził prawidłowość i skuteczność zawarcia Umowy przedwstępnej. Ewentualna wadliwość pouczeń mogłaby mieć znaczenie dla możliwości uchylenia się przez powoda od skutków oświadczenia woli, do czego jednak nie doszło.

W świetle argumentów przemawiających za bezzasadnością podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia przepisów postępowania, za chybione trzeba też uznać zarzuty naruszenia art. 361 k.c., art. 354 k.c., art. 362 k.c., art. 361 § 1 w związku z art. 363 § 1 k.c. oraz art. 363 § 1 w związku z art. 361 § 1 i § 2 w związku z art. 6 lub art. 362 k.c., zasadzające się na тезach, że mimo niewydania pozwanej Nieruchomości nie była ona zmuszona do najmowania innych, droższych, lepiej zlokalizowanych i znajdujących się w lepszym stanie lokali - a czyniąc to działała niegospodarnie i uchybiła obowiązкови minimalizacji szkody – i że i tak

musiałaby wynajmować inne lokale, gdyż stan techniczny Nieruchomości uniemożliwia jej wykorzystanie bez gruntowego, wieloletniego remontu (czego Sądy nie uwzględniły uznając za zasadne potrącenie wydatków poniesionych od samego początku) albo w ogóle (gdyby nie uzyskała kredytu na remont, co nie było pewne). Powód nie wykazał zbędności najmu lokali zastępczych (i wydatków poniesionych na najem), jak również tego, że remont niezbędny do zamieszkania i rozpoczęcia działalności usługowej na Nieruchomości trwałby dłużej niż przyjęły to Sądy, a hipoteza co do braku środków na remont jest wprost sprzeczna z poczynionymi w sprawie ustaleniami.

Nie można też podzielić tezy skarżącego, że ze względu na obowiązek minimalizacji szkody pozwana powinna była – zważywszy rozmiar wydatków na najem – zamiast Nieruchomości nabyć inną nieruchomość, finansując zakup z przyznanych jej kredytów lub z nowego kredytu hipotecznego, który obciążyłby nieruchomość nabywaną, zwłaszcza że już w 2006 r. miała pełną wiedzę co do woli powoda rezygnacji ze sprzedaży Nieruchomości, jak również co do ustanowienia prawa użytkowania na rzecz K. S. W tej kwestii Sąd Apelacyjny trafnie wyjaśnił, że pozwana nie miała takiego obowiązku skoro dochodziła zawarcia Umowy przyrzeczonej, w związku z uwzględnieniem jej żądania stała się właścicielem Nieruchomości, a po jej nabyciu miała trudności z uzyskaniem kredytu niezbędnego dla zapłaty ceny i sfinansowania koniecznego remontu.

W świetle poczynionych w sprawie ustaleń i akceptowanych przez Sąd odwoławczy wyjaśnień Sądu Okręgowego (s. 18 uzasadnienia Sądu Okręgowego) – nawiązujących do wyjaśnień pozwanej (por. pismo procesowe z dnia 15 października 2015 r., k. 482) - jest również jasne, dlaczego Sądy uznały za skuteczne przedstawienie do potrącenia wierzytelności dotyczącej kosztów najmu lokalu użytkowego w wysokości uwzględniającej podatek VAT. Zdaje sobie z tego sprawę także skarżący, podważając – co jest w postępowaniu kasacyjnym niedopuszczalne (art. 398³ § 3 k.p.c.) - oparte na zgłoszeniu rejestracyjnym pozwanej ustalenie, że do dnia 7 czerwca 2011 r. nie była ona płatnikiem tego podatku. Z kolei twierdzenia skarżącego co do odliczenia podatku VAT przez pozwaną (możliwości odliczenia z uwzględnieniem optymalizacji podatkowej) – podobnie jak jego wątpliwości co do tego, dlaczego z datą 7 czerwca 2011 r.

zgłosiła się do odpowiedniego organu, i tego, że nie można wykluczyć, iż obowiązek taki powstał wcześniej - są niedopuszczalną próbą wyjścia poza ustalenia faktyczne (por. art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Na marginesie warto zauważyć, że w zgłoszeniu rejestracyjnym wskazano jego przyczynę (utrata zwolnienia od podatku – por. k. 493).

Odnosnie zaś do twierdzenia powoda, że w ramach potrącenia mogła być uwzględniona – co najwyżej – jedynie różnica między wydatkami, jakie pozwana ponosiłaby w związku z działalnością i zapewnieniem odpowiedniego lokalu, gdyby Nieruchomość jej wydano (w tym wydatkami z tytułu obsługi i wynagrodzenia za udzielenie kredytów), a wydatkami, jakie poniosła na najem lokali zastępczych, należy zauważyć, iż w rzeczywistości najem lokali mieszkalnych nie mógł uchronić powódki przed poniesieniem kosztów kredytu, którego zaciągnięcie było tak czy inaczej niezbędne dla sfinansowania zakupu i dokonania remontu, a jedynie mógł przesunąć je w czasie. Powód nie wykazał, że kilkuletni najem lokali przyniósłby pozwanej jakiegokolwiek oszczędności w tym zakresie.

Odrębnego rozważenia wymagają zarzuty naruszenia art. 390 § 1 k.c. oraz art. 471 w związku z art. 361 § 1 w związku z art. 390 § 1 k.c., których istota sprowadza się do zakwestionowania zgodnego poglądu Sądów *meriti*, że odpowiedzialność powoda za szkodę doznaną przez pozwaną obejmuje – mimo braku szczególnego postanowienia umownego w tym względzie (art. 390 § 1 k.c.) – szkodę w zakresie tzw. pozytywnego interesu umowy. Zdaniem skarżącego, Sądy bezprawnie usunęły ograniczenie odpowiedzialności przewidziane w art. 390 § 1 k.c., wywodząc szkodę wynikłą z Umowy przedwstępnej z nienależytego wykonania Umowy przyrzeczonej. Doprowadziło to do przypisania powodowi odpowiedzialności z Umowy przyrzeczonej za szkodę, która powstała w okresie, kiedy Umowa ta jeszcze nie obowiązywała – niejako ze skutkiem wstecznym – co jest równoznaczne z pogwałceniem przesłanki związku przyczynowego.

Rozpatrując tę argumentację, należy przede wszystkim zwrócić uwagę, że wprawdzie stanowisko Sądu Apelacyjnego co do podstaw odpowiedzialności powoda było nieco chwiejne – wywód na s. 34 uzasadnienia sugeruje, że źródłem było naruszenie Umowy przyrzeczonej, jednakże pozostałe wyjaśnienia (s. 24, 37-

38) wskazują na nienależyte wykonanie Umowy przedwstępnej (jak przyjął Sąd Okręgowy) – co znalazło odzwierciedlenie także w omawianych podstawach kasacyjnych, jednakże najistotniejsze jest jednoznaczne stwierdzenie, iż ograniczenie odpowiedzialności przewidziane w art. 390 § 1 k.c. nie ma zastosowania w razie zawarcia umowy przyrzeczonej, w takiej bowiem sytuacji „po stronie pozwanej powstał (...) dodatni interes umowny, obejmujący do co uzyskalaby, gdyby świadczenie z umowy przedwstępnej zostało spełnione zgodnie z treścią zobowiązania, a w szczególności w terminie” (s. 24 uzasadnienia). W jego świetle staje się jasne, że odpowiedzialność odszkodowawcza powoda została związana z nienależytym wykonaniem Umowy przedwstępnej, co dezaktualizuje zarzuty co do wstecznej odpowiedzialności za nienależyte wykonanie Umowy przyrzeczonej i wysuwa na plan pierwszy zarzut naruszenia art. 390 § 1 k.c.

W tej kwestii należy zwrócić uwagę, że pogląd Sądu Apelacyjnego ma już pewne oparcie w dotychczasowym orzecnictwie Sądu Najwyższego. W aprobowanej w doktrynie uchwale z dnia 20 marca 1978 r., III CZP 10/78 (OSNCP 1979, nr 1-2, poz. 2) Sąd Najwyższy stwierdził – z odwołaniem do art. 476 k.c. - że jeżeli sprzedawca zawarł umowę przyrzeczoną z przekroczeniem terminu określonego w umowie przedwstępnej, wskutek czego do jej zawarcia doszło w czasie, kiedy obowiązywała wyższa cena sztywna za kupowany samochód, nabywca, który zapłacił cenę wyższą, może żądać odszkodowania odpowiadającego różnicy w cenie (por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2006 r., IV CSK 66/06, nie publ.).

Na to, że zasada wyrażona w art. 390 § 1 k.c. nie ma charakteru bezwzględnego wskazuje też zgodny z poglądami doktryny wyrok z dnia 19 listopada 2003 r., V CK 471/02 (nie publ.), w którym Sąd Najwyższy przyjął, iż w razie zawinionego uniemożliwienia zawarcia umowy przyrzeczonej o skutku silniejszym, uprawniony może żądać odszkodowania na zasadach ogólnych w zakresie wykraczającym poza ujemny interes umowy, czyli pełnego odszkodowania (por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2018 r., IV CSK 72/17, OSNC-ZD 2019, nr 1, poz. 9). Oceniając, że sytuacja taka wykracza „poza ściśle rozumianą hipotezę art. 390 § 1 k.c.”, Sąd Najwyższy przychylił się do poglądu, iż trudno byłoby zaakceptować rozwiązanie, które w takiej sytuacji miałyby

prowadzić do ograniczenia uprawnień wierzyciela przez pozostawienie mu jedynie możliwości dochodzenia odszkodowania w granicach ujemnego interesu umowy i wykluczenia możliwości wejścia w miejsce roszczenia o spełnienie świadczenia zgodnie z treścią zobowiązania, roszczenia o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania tego zobowiązania.

Podobne względy uzasadniają też przyjęcie – zgodnie z wyrażaną w doktrynie sugestią - że jeżeli doszło do wykonania umowy przedwstępnej o skutku silniejszym, odpowiedzialność za jej nienależyte (spóźnione) wykonanie nie ogranicza się do ujemnego interesu umowy. Jeżeli bowiem na podstawie art. 390 § 2 k.c. powód dąży skutecznie do zawarcia umowy przyrzeczonej i tym samym do zrealizowania pozytywnego interesu umowy przedwstępnej, interes ten powinien być chroniony także w ramach odpowiedzialności odszkodowawczej. Trudno wszak zakładać, że art. 390 § 1 k.c. dotyczy także takiej sytuacji, a ustawodawca zamierzał w ten sposób zwolnić dłużnika z jakiejkolwiek odpowiedzialności za zawinione odwiekanie zawarcia umowy przyrzeczonej, której zawarcia wierzyciel może skutecznie dochodzić. Byłoby to równoznaczne z zachętą do możliwie jak najdłuższego przeciwdziałania zaspokojeniu prawnie chronionego interesu wierzyciela i świadczyło o rażącej niespójności rozwiązań ustawowych. Należy zatem uznać, że art. 390 § 1 k.c. w ogóle nie ma zastosowania do przypadków, w których umowa przyrzeczona w umowie przedwstępnej o skutku silniejszym została zawarta. Koncepcja ta pozwala na złagodzenie negatywnych konsekwencji poglądu, że sądowe stwierdzenie obowiązku złożenia oświadczenia woli (art. 64 k.c.), nie wywołuje skutku wstecznego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2006 r., III CZP 25/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 26 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 161/10, nie publ.).

Nie mógł być także uwzględniony sformułowany w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 390 § 3 k.p.c., które polegać miało na uznaniu potrącenia dokonanego przez pozwaną za skuteczne, mimo że przedstawiane do potrącenia wierzytelności były już przedawnione, co powód zarzucał w toku postępowania. Sąd Apelacyjny trafnie przyjął, że wobec zawarcia Umowy przyrzeczonej do przedawnienia roszczeń pozwanej nie miał zastosowania art. 390 § 3 k.c., lecz art. 118 i art. 502 k.c. Przewidziane w art. 390 § 3 k.c. powiązanie rozpoczęcia

biegu przedawnienia z dniem, w którym „umowa przyrzeczona miała być zawarta” albo z dniem uprawomocnienia się orzeczenia oddalającego żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, wskazuje, że reguluje on jedynie sytuację, w której do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Za taką interpretacją przemawia także wykładnia funkcjonalna, z przyczyn bowiem analogicznych do uprzednio wyłuszczonych nie można uznać za prawidłowe rozwiązania, w którym po upływie roku od dnia, w którym – stosownie do umowy przedwstępnej o skutku silniejszym - umowa przyrzeczona miała być zawarta, roszczenia wierzyciela, mimo wytoczenia przezeń powództwa o zawarcie umowy przyrzeczonej, ulegałyby przedawnieniu. Zwłaszcza, że szkody związane z nienależytym wykonaniem umowy przedwstępnej mogą powstawać – jak w niniejszej sprawie (m.in. wskutek obciążenia nieruchomości prawem użytkowania, co stało na przeszkodzie zaciągnięciu kredytu) – także po „zastępczym” zawarciu umowy przyrzeczonej, a dochodzenie ich naprawienia wraz z dochodzeniem zawarcia umowy przyrzeczonej byłoby w tym zakresie przedwcześnie. Dlatego też należy uznać, że art. 390 § 3 k.c. nie dotyczy roszczeń odszkodowawczych z tytułu nienależytego wykonania umowy przedwstępnej o silniejszym skutku, jeżeli umowa przyrzeczona została zawarta.

Zważywszy ponadto, że zgodnie z art. 502 k.c. wierzytelność przedawniona może być potrącona, jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło, oraz uwzględniając, iż wierzytelności powódki mogły być potrącone od dnia ich powstania i od dnia powstania roszczenia powoda o zapłatę ceny, tzn. od dnia uprawomocnienia się wyroku zastępującego Umowę przyrzoną (2 grudnia 2009 r.), należy stwierdzić, że żadna z przedstawionych do potrącenia wierzytelności nie była jeszcze w dniu 2 grudnia 2009 r. przedawniona.

Powód zarzucił także naruszenie art. 361 § 1 w związku z art. 363 § 1 k.c., które miało polegać także na przyjęciu, że pozwana poniosła szkodę w wysokości 5.000 zł z tytułu kosztów zastępstwa w odrębnej sprawie cywilnej, mającej na celu wykreślenie prawa użytkowania, która to sprawa została przez nią przegrana, na co – zdaniem skarżącego - skazana była od samego początku z powodu oczywistej niezasadności jej roszczenia i co dowodzi oczywistej niecelowości jej zachowania, jak również przyznaniu tych kosztów w oderwaniu od zasad ustalania wynagrodzenia wynikających z rozporządzenia w sprawie kosztów zastępstwa

radcy prawnego i kodeksu postępowania cywilnego wskazujących, że rozliczenie kosztów procesu następuje na zasadzie wyłączności w orzeczeniu kończącym dane postępowanie. Jednakże wbrew bliżej nieumotywowanemu założeniu powoda, podjętej przez pozwaną próby wykreślenia prawa użytkowania – z odwołaniem do art. 18 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (obecnie tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.) i uwzględnieniem uprzedniego ujawnienia w księdze wieczystej jej roszczenia o zawarcie Umowy przyrzeczonej – nie można uznać za oczywiście niecelową (skazaną na niepowodzenie). Oddalając jej wniosek, Sądu obu instancji wskazały, że o sprzeczności wpisu przysługującego pozwanej prawa własności z prawem użytkowania można by ewentualnie mówić tylko wtedy, gdyby treść ujawnionego w księdze roszczenia o zawarcie Umowy przyrzeczonej zawierała wyraźne zastrzeżenie, iż chodzi o sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz własności posadowionego na niej budynku bez żadnych obciążeń, co nie miało miejsca. Wprawdzie stanowisko to jest zgodne z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2006 r., II CSK 146/05 (nie publ.), jednak nie świadczy to o jego oczywistości, jeżeli uwzględnić jego szeroką krytykę doktrynalną, jak również zapatrywanie wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 6 września 2013 r., V CSK 433/12 (nie publ.), gdzie wskazano, że art. 18 ww. ustawy ma zastosowanie do wpisu hipoteki w wypadku, gdy wcześniejszy wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości został dokonany na podstawie umowy przedwstępnej, w której zastrzeżono, iż przeniesienie własności nieruchomości nastąpi bez wszelkich obciążeń (por. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2018 r., IV CSK 2/18, IV CSK 623/17 i IV CSK 624/17, nie publ.). Zważywszy, że zastrzeżenie takie można było wywieść z Umowy przedwstępnej (por. k. 11), jak również uwzględniając szczególne okoliczności, w których doszło do ustanowienia przez powoda prawa użytkowania, uzasadniające podjęcie wszelkich działań stwarzających szansę uzyskania ochrony przed negatywnymi skutkami tego nielojalnego postępowania, omawianego zarzutu nie można uznać za uzasadniony.

Wbrew wywodom skarżącego nie można też przychylić się do zarzutu naruszenia art. 471 w związku z art. 388 w związku z art. 60 § 1 k.c., które wiąże on

z przyjęciem, że odmawiając zawarcia Umowy przyrzeczonej, dopuścił się zawinionego naruszenia Umowy przedwstępnej, podczas gdy - jego zdaniem - odmowę tę należało odczytać albo jako przyjęcie, że Umowa przedwstępna uległa rozwiązaniu (zgodnie z jej treścią) wskutek zachowania pozwanej, albo jako żądanie jej unieważnienia (stosownie do art. 388 k.c.) ze względu na to, iż zawarł ją pod naciskiem i przymusem negocjatora pozwanej, bez świadomości jej znaczenia, w kancelarii notarialnej, w której mogło dochodzić do naruszenia obowiązujących przepisów i wprowadzania starszych ludzi w błąd (ich wyzyskania), a cena wymuszona na powodzie przez pozwaną była rażąco zaniżona w stosunku do wartości rynkowej Nieruchomości. Argumentacja ta nie przekonuje przede wszystkim dlatego, że kwestia ważności i skuteczności Umowy przedwstępnej została wiążąco rozstrzygnięta wyrokiem Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 2 grudnia 2009 r., oddalającym apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 21 kwietnia 2009 r. uwzględniającego powództwo pozwanej zawarcia Umowy przyrzeczonej. Ponadto powód nie wskazał, jakie okoliczności miały uzasadniać rozwiązanie Umowy przedwstępnej, pominął, że dochodzenie unieważnienia umowy zawartej pod wpływem wyzysku wymaga wytoczenia stosownego powództwa, i powołał się na rażące zaniżenie ceny, co wykracza poza ustalenia poczynione w niniejszej sprawie (por. art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia wskazuje za to jednoznacznie, że po zawarciu Umowy przedwstępnej powód rozmyślił się i dążył celowo do uniemożliwienia dojścia Umowy przyrzeczonej do skutku (w szczególności unikając kontaktu z pozwaną i ustanawiając prawo użytkowania na Nieruchomości).

Wobec bezzasadności omówionych dotychczas zarzutów, należy za taki uznać także zarzut naruszenia art. 498 w związku z art. 502 k.c., który miał polegać na uznaniu za spełnione przesłanek skutecznego potrącenia wierzytelności pozwanej, a zatem miał jedynie pochodny charakter.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oraz – co do kosztów – art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 391 § 1, art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

