

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 października 2013 roku Sąd Rejonowy w Łowiczu w sprawie o sygn. akt I C 281/13 z powództwa M. G. przeciwko S. F., M. F. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli:

1. zobowiązał pozwanych do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „S.

i M. małżonkowie F. oświadczają, że sprzedają M. G. niezabudowaną nieruchomość rolną położoną w Z. o powierzchni 0,5251 ha oznaczoną w ewidencji gruntów numerami (...) i (...), dla której to nieruchomości jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Łowiczu księga wieczysta nr (...) za cenę w łącznej kwocie 20.000,00 złotych pod warunkiem, że Gmina Ł. nie wykona prawa pierwokupu na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. 2010r. nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami) w terminie określonym w art. 110 ust. 2 tejże ustawy”;

2. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 3.417,00 złotych tytułem

zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.417,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenie, że w dniu 27 grudnia 2007 roku M. G. oraz S. i M. małżonkowie F. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości rolnej oznaczonej numerami działek (...), położonej w Z. o łącznej powierzchni 0,5251 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Łowiczu prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Na mocy tej umowy pozwani zobowiązali się sprzedać powódce opisaną nieruchomość za cenę w kwocie 20.000 złotych, a powódka zobowiązała się przedmiotową nieruchomość za wskazaną cenę kupić. Umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego. W § 3 przedwstępnej umowy sprzedaży strony oświadczyły, iż przed sporządzeniem umowy powódka zapłaciła pozwanym tytułem zadatku kwotę 5000 zł oraz tytułem zaliczki na poczet ceny kwotę 5000 zł, czyli łącznie 10.000 zł. Resztę ceny w kwocie 10.000 zł powódka miała zapłacić pozwanym w dniu podpisania umowy przyrzeczonej. W § 5 umowy przedwstępnej strony określiły ostateczny termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży oraz wydania nieruchomości na dzień 31 stycznia 2013 roku. W § 4 przedwstępnej umowy sprzedaży strony postanowiły, że w razie niewykonania umowy przez nabywczynię, zbywcy mogą bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, zaś w razie niewykonania umowy przez zbywców, nabywczyni może żądać od nich sumy zadatku dwukrotnie wyższej, natomiast w razie wykonania umowy przyrzeczonej zadatek ulega zaliczeniu na poczet ceny. W dacie zawarcia umowy przedwstępnej działki numer (...) stanowiące przedmiot tej umowy przeznaczone były w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Ł. pod rolnictwo i leśnictwo. Pomimo zapisu w umowie przedwstępnej, że resztę ceny powódka zapłaci dopiero przy podpisaniu umowy przyrzeczonej, pozwani otrzymali od powódki przelewem resztę ceny nieruchomości już w lutym i marcu 2008 roku. Przekazanie pełnej zapłaty za nieruchomość strony uzgodniły pomiędzy sobą. W listopadzie 2012 roku pozwany skontaktował się z powódką i poinformował ją, że nie zamierza wywiązać się z zobowiązania określonego w umowie przedwstępnej, gdyż jego sytuacja rodzinna uległa zmianie, a mianowicie syn się ożenił i pozwany chciałby przekazać mu nieruchomość objętą umową przedwstępną, aby się tam pobudował, gdyż nieruchomość na skutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego stała się nieruchomością rolno- budowlaną. Pozwany zaproponował powódce, że sprzeda jej inną działkę, również na Z., ale dużo węższą niż nieruchomość przyrzeczona. Powódka oświadczyła, że jest zainteresowana jedynie zawarciem umowy przyrzeczonej. Pismem z dnia 5 grudnia 2012 roku powódka wezwała pozwanych do zawarcia umowy przyrzeczonej i zaproponowania dogodnego dla pozwanych terminu dopełnienia formalności wynikających z umowy przedwstępnej sprzedaży. Jednocześnie wyraźnie zaznaczyła, że jest zainteresowana jedynie kupnem nieruchomości gruntowej oznaczonej w umowie przedwstępnej. Kolejnym pismem z dnia 28 grudnia 2012 r. powódka wezwała pozwanych do stawiennictwa dnia 30 stycznia 2013 r. o godzinie 14.00 w kancelarii notarialnej notariusz K. M. celem podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży. Na początku stycznia 2013 r., pozwani przekazali na konto powódki kwotę 25.000 zł tytułem ceny jaką powódka zapłaciła im za nieruchomość, podwyższoną o kwotę podwójnego zadatku. Kwotę tę przelewem z dnia 12 stycznia 2013 roku

powódka zwróciła pozwanym. Pozwani pismem z dnia 16 stycznia 2013 roku skierowanym do powódki poinformowali, iż odstępują od przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej, powołując się na postanowienia § 4 umowy. Z załączonej do pisma kopii pisma pozwanych z dnia 10 grudnia 2012 r. wynikało, że pozwani oświadczyli, powołując się na § 4 przedwstępnej umowy sprzedaży, iż na skutek zmiany okoliczności mających podłoże rodzinne, odstępują od niej. Jako główny powód złożenia takiego oświadczenia pozwani przywołali fakt, iż po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży na skutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ł., grunty objęte umową przedwstępną zmieniły klasyfikację z rolno - leśnego na rolno -budowlany. Pozwani nadmienili również, że w związku z tym faktem chcieliby przeznaczyć nieruchomość pod zabudowę dla swojego syna, który niedawno założył rodzinę. Dnia 30 stycznia 2013 r., powódka stawiała się na umówione spotkanie w kancelarii notarialnej Notariusz K. M., zaś pozwani nie stawili się. Wobec powyższego notariusz na żądanie powódki sporządziła protokół stawiennictwa jednej i niestawiennictwa drugiej strony. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ł. dla wsi Z. wprowadzona została uchwałą Rady Gminy Ł. z dnia 25 stycznia 2011 r.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że w świetle art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości. Analiza § 4 umowy zawartej przez strony oraz pozostałych jej postanowień prowadzi do wniosku, że stronie pozwanej zaistniałym stanie rzeczy nie przysługiwało prawo jednostronnego odstąpienia od umowy, gdyż prawo to przysługiwało im jedynie w sytuacji niewykonania umowy przez powódkę. Powódka swoje zobowiązanie zaś wykonała. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego bądź zmiana sytuacji rodzinnej nie stanowi zaś nadzwyczajnej zmiany stosunków w rozumieniu art. 357<sup>1</sup> k.c. Bezzasadnym jest również zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego już z tego względu, że pozwani nie wykazali, że wartość nieruchomości uległa znaczącej zmianie. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając go w całości. Rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego skarżący zarzucili naruszenie:

- art. 5 k.c. i art. 357<sup>1</sup> k.c. poprzez ich błędną interpretację i zastosowanie;

- niewyjaśnienie wszelkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a w szczególności błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, mający wpływ na jego treść, a to poprzez stwierdzenie, że podstawą niewywiązania się z umowy pomiędzy stronami była chęć przekazania działki zstępny.

W konkluzji skarżący wnieśli o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa lub uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji (apelacja wraz z załącznikiem- k. 68-71).

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania za II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (odpowiedź na apelację – k. 75-76).

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

Apelacja jest niezasadna.

Sąd I Instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy podziela, przyjmując za własne, oraz prawidłowej, gdyż odpowiadającej dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c., oceny dowodów, w oparciu o którą wyprowadził trafne wnioski jurydyczne.

Odnosząc się do zarzutów apelacji, zauważyć należy, że skarżący przede wszystkim kwestionują prawidłowość ustalenia, iż powodem ich rezygnacji z wywiązania się z zobowiązania określonego w umowie przedwstępnej była zmiana sytuacji rodzinnej. Wbrew stanowisku apelacji, przedmiotowe ustalenie znajduje oparcie nie tylko w załączonych do akt niniejszej sprawy dokumentach, ale także w zeznaniach pozwanego. Z tego względu podniesiony zarzut błędu w ustaleniach faktycznych nie zasługuje na aprobatę.

Niezależnie od powyższego w kontekście przedmiotowego zarzutu na uwadze mieć trzeba, że rozstrzygając o zasadności powództwa Sąd Rejonowy przedmiotem ustaleń jak i rozważań uczynił także akcentowaną przez pozwanych okoliczność dotyczącą wzrostu ceny nieruchomości.

Prawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia nie podważa jednak argumentacja oparta na dyspozycji art. 357<sup>1</sup> k.c. oraz art. 5 k.c.

Ocena stanowiska apelacji w przedmiotowej kwestii nie może abstrahować od faktu, iż zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem judykatury przez nadzwyczajną zmianę stosunków w ujęciu art. 357<sup>1</sup> k.c. rozumieć można jedynie stan rzeczy, na który składają się okoliczności nieobjęte typowym ryzykiem umownym, mające obiektywny charakter, a zatem niezależne od stron, czego one nie przewidywały przy zawieraniu umowy i nie miały podstaw do przewidzenia (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 września 2011 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I CSK 727/10 opublikowanym w LEX pod nr (...)). Wbrew zapatrywaniom skarżących, należy zaś zgodzić się z Sądem I Instancji, iż żadna z okoliczności, na jakie powoływali się skarżący wskazanych warunków nie spełnia. Nie sposób wszak przyjąć, aby za nadzwyczajną zmianę stosunków, której strony nie mogły przewidzieć w chwili zawarcia umowy, uznać można okoliczność, że syn będący w chwili zawierania umowy przedwstępnej kawalerem zdecydował się założyć rodzinę i wybudować dla niej dom. Podobnie ocenić należy zmianę planu zagospodarowania przestrzennego gminy, która to czynność należy do normalnych zadań gminy i jest dokonywana w miarę potrzeb. Niewątpliwie nie jest to zmiana niezwykła i niespodziewana, a tym bardziej niemożliwa do przewidzenia przez strony w chwili zawierania umowy. W realiach niniejszej sprawy nie może tracić z pola widzenia, że strony zastrzegły wyjątkowo długi, gdyż ponad 5 letni termin do zawarcia umowy przyrzeczonej. (...) w aktualnych realiach gospodarczych praktyka zmiany planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb danej gminy jest zatem okolicznością, która winna zostać uwzględniona przez zapobiegliwy podmiot, decydujący się zawrzeć umowę przedwstępną z zastrzeżeniem tak długiego terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Prawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia nie podważa też stanowisko wyrażone w przywołanych przez skarżących orzeczeniach, mających a podstawę zdecydowanie odmienne stany faktyczne. Czym innym jest bowiem zmiana sytuacji prawnej prowadząca do zwiększenia obciążenia strony a czym innym zmiana sytuacji prawnej, pozostająca bez wpływu na obciążenie stron umowy. Zważyć wszak należy, że przepis art. 357<sup>1</sup> k.c. możliwość ingerencji w określony stosunek prawny zastrzega jedynie dla sytuacji, w których nadzwyczajna zmiana stosunków prowadzi do stanu, w którym spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca strata, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy. Kwalifikowane określenia "nadzwyczajna zmiana", "nadmierna trudność", "rażąca strata" nawiązują natomiast do wyjątkowego charakteru tego przepisu przełamującego regułę nakazującą dotrzymywanie umów i jako takie muszą być interpretowane ściśle. Nie może zaś ulegać wątpliwości, że pojęcie strata oznacza sytuację, w której oczekiwana przez stronę korzyść z danej umowy jest niższa niż ta, na którą strona mogła liczyć przy zawieraniu umowy, a strata rażąca to strata ponadprzeciętna, nieobjęta typowym ryzykiem gospodarczym. W sytuacji zaistniałej w niniejszej sprawie nie sposób uznać, aby wskutek zmiany przeznaczenia gruntu stanowiącego przedmiot umowy z dnia 27 grudnia 2007 roku, pozwani uzyskali mniej niż mogli oczekiwać przy zawarciu umowy. Na uwadze mieć wszak trzeba, że ich pretensja nie wyraża się w tym, że wskutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego realizacja umowy oznaczałaby dla nich, iż otrzymają mniej środków niż mogli oczekiwać decydując się na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości, lecz w tym, że aktualnie, to jest po upływie pięciu lat od zawarcia umowy przedwstępnej, wskutek zmiany przeznaczenia nieruchomości, przedmiot umowy może mieć większą wartość, w związku z czym decydując się na sprzedaż obecnie mogliby potencjalnie uzyskać wyższą cenę. Tego rodzaju sytuacja w ogóle zaś nie mieści się w dyspozycji przywołanego przepisu. Pozwani w 2007 roku zdecydowali się zawrzeć umowę przedwstępną, której realizacja prowadzić miała do tego, że za cenę 20.000,00 złotych z ich majątku ubędzie określony składnik. Ich sytuacji określonej przedmiotową umową w żaden zatem sposób nie pogarsza zmiana planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ł.

Wbrew zapatrywaniom skarżących, rację ma także Sąd Rejonowy wywodząc, że żądanie powódki nie stanowiło nadużycia prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. Brak jest bowiem szczególnych okoliczności, w których

zaistniały stan rzeczy prowadziłyby do rozstrzygnięcia nie dającego się pogodzić z zasadami słuszności. Sąd Rejonowy trafnie zauważył, że pozwani nawet nie wykazali, że wartość przedmiotowej nieruchomości uległa znaczącej zmianie. Nie ulega wprawdzie wątpliwości, że od dnia zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży, wartość nieruchomości mogła ulec zmianie, w tym na skutek zmiany przeznaczenia gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, niemniej jednak pozwani nie przedstawili jakichkolwiek dowodów, pozwalających na poczynienie w tej kwestii miarodajnych ustaleń. Należy zaś zgodzić się z Sądem I Instancji, że ich twierdzenia w tym zakresie nie są przekonujące z uwagi na rysujące się znaczne rozbieżności podawanych kwot. Uwadze skarżących ewidentnie umyka również, że ocena roszczenia na tle klauzuli generalnej art. 5 k.c. musi uwzględniać interesy obu stron, co nie było zapewnione w sytuacji podzielenia stanowiska pozwanych. W tym kontekście na względzie mieć zaś trzeba, że powódka niezwłocznie po zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży zapłaciła pozwanym całą cenę za nieruchomość. Pozwani uzyskali tym samym zapłatę za nieruchomość, która w opinii stron umowy w owym okresie odpowiadała wartości spornej nieruchomości. Pozwani korzystali także z otrzymanych środków pieniężnych, mimo iż w dalszym ciągu pozostawali właścicielami przedmiotowej nieruchomości, a powódka pozbawiona była takiego przymiotu. Mocą umowy stron zdecydowano także, że zawarcie umowy przedwstępnej może nastąpić aż do dnia 31 stycznia 2013 roku, mimo iż umowę przedwstępną zawierano w dniu 27 grudnia 2007 roku. Nie sposób zatem uznać, aby w takim stanie rzeczy dążenie powódki do wykonania zawartej przez strony umowy przedwstępnej prowadziło do sytuacji, której nie da się zaakceptować ze względów słuszności jedynie z tego powodu, że aktualnie wartość przedmiotowej nieruchomości może być potencjalnie wyższa niż w 2007 roku.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy w punkcie 1. wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Z uwagi na wynik postępowania oraz fakt, iż powódka, reprezentowana w tym postępowaniu przez profesjonalnego pełnomocnika złożyła wniosek o zasądzenie na jej rzecz kosztów poniesionych przez nią w związku z postępowaniem apelacyjnym, o kosztach tego postępowania orzeczono w punkcie 2. wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na podstawie § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013.461).