

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Bogdan Radomski
Sędzia:	SA Ewa Bazelan (spr.)
Sędzia:	SA Ewa Mierzejewska
Protokolant	Sekretarz sądowy Maciej Mazuryk

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2017 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa M. R. (poprzednio B.)

przeciwko D. Ł. i G. Ł.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego (...)z dnia (...) roku sygnatura akt(...)

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie I. w ten sposób, że zobowiązuje pozwanych D. i G. (...) Ł. do złożenia oświadczenia woli, iż przenoszą na powódkę M. R. własność (...)położonej w miejscowości G., gminie G. o pow.(...)ha, oznaczonej jako działka (...), dla której Sąd Rejonowy (...)prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), za cenę (...)zł, w wykonaniu zobowiązania wynikającego z Umowy warunkowej sprzedaży zawartej w dniu (...). przed S. F., (...) w G., (...), zmienionej aktami notarialnymi z dnia (...) oraz z dnia (...), zawartymi przed S. F., (...) w G.,

b) w punkcie II w ten sposób, że zasądza od pozwanych D. i G. (...) Ł. na rzecz powódki M. R. kwotę(...) tytułem zwrotu kosztów procesu za pierwszą instancję;

c) nakazuje pobrać od D. i G. m. (1) Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w (...) kwotę 14.875 (czternaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć) złotych tytułem części opłaty od pozwu, od której powódka była zwolniona;

II. zasądza od pozwanych D. i G. m. (1) Ł. na rzecz powódki M. R. kwotę 5.300 (pięć tysięcy trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję;

III. nakazuje pobrać od D. i G. Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w (...)kwotę 14.875 (czternaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć) złotych tytułem części opłaty od apelacji, od której powódka była zwolniona.

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia (...)roku powódka M. B. (1) (obecnie R.) wniosła o nakazanie pozwanym: D. i G. Ł., aby solidarnie złożyli oświadczenie woli o przeniesieniu na powódkę własności zabudowanej nieruchomości rolnej położonej w miejscowości G. gmina G. o powierzchni(...)ha, oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy(...)prowadzi księgę wieczystą Kw (...) za cenę (...)złoty, w wykonaniu zobowiązania wynikającego z Umowy warunkowej sprzedaży zawartej w dniu (...)roku przed S. F., (...)w G. – (...), zmienionej (...) z dnia (...) o oraz(...)i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia (...)Sąd Okręgowy (...)

I. oddalił powództwo;

II. zasądził od M. B. (1) na rzecz D. Ł. i G. Ł. kwotę (...)złote tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia Sądu Okręgowego:

W dniu (...)roku strony zawarły warunkową umowę sprzedaży nieruchomości rolnej położonej w miejscowości G. gmina G. o powierzchni (...) ha, oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą Kw (...) za cenę (...) złotych, pod warunkiem, że (...) nie skorzysta z prawa pierwokupu ((...) umowy). W (...) małżonkowie Ł. oświadczyli, że przed sporządzeniem aktu otrzymali od M. B. (1) na poczet ceny sprzedaży kwotę (...)złoty, zaś reszta ceny sprzedaży tj. kwota (...)złoty zapłacona zostanie pozwanym najpóźniej 3 dni przed zawarciem umowy przeniesienia własności z przeznaczeniem na spłatę wierzytelności S. C. (...)we W. bezpośrednio na rachunek wierzyciela, przy czym warunkiem zapłaty wymienionej kwoty będzie przedłożenie przez m. (1) Ł. pisma banku obejmującego zgodę na wcześniejszą spłatę kredytu. W (...) strony ustaliły termin zawarcia umowy na (...), w przypadku rezygnacji z prawa pierwokupu przez (...). W dziale (...) księgi wieczystej nr Kw (...) wpisana jest hipoteka kaucyjna do kwoty 493 624,02 zł na rzecz S. C. B. (1) we W..

W dniu (...) roku ((...) strony dokonały zmiany wskazanej wyżej umowy w ten sposób, że wykreśliły zapis zdania drugiego(...) pierwotnej umowy, a w to miejsce dokonały zapisu, że kwota (...) złotych zapłacona zostanie w terminie 14 dni roboczych od daty zawarcia umowy przeniesienia własności z kredytu bankowego, przy czym część tego kredytu zostanie przeznaczona na zapłatę całej wierzytelności S. C. B. (1) we W., a pozostała część – w formie przelewu na rachunek bankowy małżonków Ł., strony nadto ustaliły, że zawarcia umowy przeniesienia własności nastąpi do dnia (...) roku. W dniu (...)roku strony dokonały kolejnej zmiany umowy w ten sposób, że termin zawarcia umowy przenoszącej własność ustalony został na (...)roku. W (...) strony oświadczyły, że w (...) roku powódka zapłaciła na rzecz małżonków Ł. kwotę (...)złoty na poczet ceny nabycia nieruchomości, zaś w (...) postanowiono, że reszta ceny sprzedaży tj. kwota (...)złote zostanie zapłacona w terminie 14 dni roboczych od daty zawarcia umowy przeniesienia własności – kredytu bankowego, przy czym część tego kredytu przeznaczona będzie na zapłatę całej wierzytelności S. C. B. (1) we W., a pozostała część – w formie przelewu na rachunek bankowy pozwanym. (...) nie skorzystała z prawa pierwokupu. Od (...) roku powódka jest w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości.

Pozwani z związku z upływem terminu do zawarcia umowy tj (...) roku umówili termin do ewentualnego przedłużenia terminu zawarcia umowy na (...)roku, na który to nie stawiała się powódka. Pismem z dnia (...)roku pozwani odstąpili od umowy z dnia(...)roku i wezwali powódkę do (...)dni od daty otrzymania pisma, zaś pismem z dnia (...)roku wezwali M. B. (1) do zapłaty kwoty (...)złoty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. W odpowiedzi na pismo pozwanym z dnia (...) roku M. B. (1) wezwała pozwanym do stawiennictwa u notariusza K. D. w dniu(...) roku celem zawarcia umowy ostatecznej dotyczącej zakupu przedmiotowej nieruchomości. Pozwani nie stawili się w kancelarii notarialnej w W., gdyż wcześniej odstąpili od umowy z dnia (...)roku. Na poczet ceny zakupu nieruchomości powódka dokonywała spłat rat kredytu obciążającego pozwanym w S. C. B. (1). W zakreślonych w umowach notarialnych terminach nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własności, gdyż powódka nie otrzymała kredytu i nie miała

pieniędzy na zapłatę pozostałej kwoty na rzecz małżonków Ł.. Obecnie powódka jest w stanie dokonać zapłaty pozostałej kwoty, gdyż dysponuje pieniędzmi ze spadku po ojcu.

Sąd wskazał, że powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie załączonych do akt dokumentów, zeznań świadka M. B. (2) i zeznań stron.

Sąd Okręgowy wskazał, że bezsporne jest, że w dniu (...)roku strony zawarły warunkową umowę sprzedaży nieruchomości. Jednakże (...)nie skorzystała z prawa pierwokupu kierując stosowne pismo do notariusza. Umowa warunkowa określała wszystkie istotne postanowienia umowy (bezsporne) i z chwilą ziszczenia się warunku (nieskorzystanie z prawa pierwokupu przez uprawniony podmiot) stała się umowa przedwstępna, mimo, że kolejne zmiany pierwotnej umowy zostały nazwane jako umowy warunkowe. W umowie przedwstępnej jedna bądź obie strony zobowiązują się do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy, która ustawa określa mianem umowy przyrzeczonej (art. 389 k.c.). Zawarcie umowy przyrzeczonej jest świadczeniem (art. 353 k.c.). Z uwagi na to, że umowę zawiera się zawsze przez zgodne oświadczenie woli obu stron, zatem wykonanie świadczenia z umowy przedwstępnej tylko w taki sposób może być wykonane. Termin do zawarcia umowy przyrzeczonej upłynął w dniu (...)roku, jednak że do tego czasu strony nie złożyły wymaganego do zawarcia umowy przyrzeczonej oświadczenia woli. Upływ terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej nie spowodował wygaśnięcia zobowiązania (tak SN w wyroku z dnia 27 stycznia 2000 roku – II CKN 707/98), określony bowiem termin w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie jest terminem końcowym skuteczności umowy przedwstępnej, lecz terminem wykonania wynikającego z niej świadczenia. Upływ zatem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej powoduje wymagalność roszczenia uprawnionego. Wyznacza też początek biegu terminu przedawnienia (wyrok SN z 16 grudnia 2005, IIICK 344/05). Wynikające z umowy przedwstępnej roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej lub o naprawienie szkody przedawniają się z upływem roku, od dnia kiedy umowa przyrzeczona miała być zawarta (art. 390 § 3 k.c.). Termin zawarcia umowy został określony na (...) roku. Powódka wystąpiła z roszczeniem o zawarcie umowy w dniu (...) roku. W związku z tym, że roszczenie powódki uległo przedawnieniu powództwo należało oddalić.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka M. B. (1) (obecnie R.), która zaskarżyła wyrok w całości i zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to przepisu art. 89 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie (wadliwe zastosowanie) polegające na przyjęciu, że z chwilą ziszczenia się warunku zawieszającego (nieskorzystanie przez uprawniony podmiot z ustawowego prawa pierwokupu) warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości zobowiązująca do przeniesienia własności przekształciła się w umowę przedwstępną uregulowaną w przepisach art. 389 i 390 k.c.;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie do roszczenia powódki dochodzonego w niniejszej sprawie przepisów art 389 i 390 k.c. stosowanie przepisów art. 157 i 158 k.c. w zw. z art. 155 § 1 k.c. i w konsekwencji błędne przyjęcie że roszczenie powódki uległo przedawnieniu;
3. naruszenie przepisu art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w wyroku podstawy prawnej ani przepisów, na których oparta została teza po przekształceniu warunkowej umowy sprzedaży umowę przedwstępną;
4. naruszenie przepisu art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnych ustaleń faktycznych nieznajdujących oparcia w materiale dowodowym co do okoliczności umówienia przez pozwanego w terminie u notariusza na (...) roku celem przedłużenia terminu zawarcia umowy przenoszącej własność, odstąpienia przez pozwanego od umowy, niedysponowania przez powódkę środkami pieniężnymi na zapłatę pozostałej ceny nieruchomości w umówionym terminie zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości to jest w dniu (...)

Powódka wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i nakazanie pozwanym solidarnie aby złożyli oświadczenie woli o przeniesieniu na powódkę własności zabudowanej nieruchomości rolnej położonej w

miejsowości G. gmina G. o powierzchni(...) ha, oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy(...) prowadzi księgę wieczystą Kw (...) za cenę (...), w wykonaniu zobowiązania wynikającego z Umowy warunkowej sprzedaży zawartej w dniu (...) roku przed S. F., notariuszem w G. – (...), zmienionej aktem notarialnym z dnia(...)o oraz aktem notarialnym z dnia (...) roku – (...)zawartymi przed S. F., notariuszem w G.,

2. zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu za postępowanie apelacyjne i postępowanie przed sądem pierwszej instancji według norm przepisanych.

Na rozprawie odwoławczej pełnomocnik powódki popierał apelację, pełnomocnik pozwanych wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja, o ile wnosi o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, jest uzasadniona.

Sąd Okręgowy podziela i uznaje za swoje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, ponieważ ustalenia te znajdują oparcie w zebranych materiale dowodowym.

Zarzut dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie, w jakim skarżąca kwestionuje ustalenia Sądu Okręgowego co do tego, że w umówionym terminie zawarcia umowy przenoszącej własność (...)powódka nie dysponowała środkami na zapłatę pozostałej ceny, nie jest uzasadniony. Jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy okoliczność ta wynika zarówno z zeznań stron, jak i zeznań świadka M. B. (2). Powódka wprost wskazała, że nie przystąpiła do umowy w pierwszym, drugim i trzecim terminie z uwagi na brak kredytu (k.145v), podobnie jej były mąż M. B. (2) podawał, że termin zawarcia ostatecznej umowy był przedłużany, gdyż nie otrzymaliśmy kredytu; nawiązując do sytuacji z wyłączeniem prądu, co miało miejsce po upływie roku od zamieszkania (czyli po listopadzie 2010 roku), świadek zeznał, że nie mieliśmy jeszcze pieniędzy na to; gdy przyjechali z elektrowni, to M. była w W. w sprawie kredytu (k. 142v).

Podobnie jeżeli chodzi o sam fakt umówienia terminu na przedłużenie umowy u notariusza w dniu (...)roku, to miał on miejsce, na co wskazuje protokół sporządzony w tym dniu przez notariusza S. F. (k. 102), z którego wynika, że powódka pomimo ustalonego terminu nie stawiała się, a notariusz oświadczył, że nie zawiadomiła go o zmianie terminu ani przyczynach niestawiennictwa.

Z kolei postawiony w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. zarzut dotyczący dowolnych ustaleń co do odstąpienia od umowy, to w istocie dotyczy on oceny prawnej, o czym poniżej.

Uzasadniony jest także zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., gdyż Sąd Okręgowy nie wyjaśnił ani podstawy faktycznej ani prawnej stwierdzenia jakoby z chwilą ziszczenia się warunku (nieskorzystanie przez (...)z prawa pierwokupu) zawarta umowa stała się umową przedwstępną. Jednocześnie należy wskazać, że brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia takiego stanowiska.

Nie ulega wątpliwości, że umowa zawarta przez strony w dniu (...)roku miała charakter warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości (art. 157 § 2 k.c. w zw. z art. 155 k.c. i w zw. z art. 89 k.c.), nie umowy przedwstępnej (art. 389 k.c.). Strony umowy nie zobowiązały się, że zawrą w przyszłości umowę sprzedaży (zobowiązującą lub zobowiązująco-rozporządzającą) a już zawarły umowę sprzedaży tyle, że pod warunkiem, że (...) nie skorzysta z prawa pierwokupu, a z uwagi na art. 157 § 1 k.c. możliwe było w tym wypadku zawarcie tylko umowy zobowiązującej (do zawarcia umowy rozporządzającej, rodzącej skutki rzeczowe w postaci przeniesienia własności). Nie można utożsamiać tego rodzaju umowy z umową przedwstępną.

Jak wskazał Sąd Najwyższy na tle analogicznej konstrukcji: umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem niewykonania przez Skarb Państwa prawa pierwokupu na podstawie ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach nie ma charakteru umowy przedwstępnej (uchwała z dnia

21 marca 1968 roku, III CZP 23/68, OSNC 1969/1/5). Na wyraźne rozróżnienie tych umów wskazywał Sąd Najwyższy także m.in. w orzeczeniach w sprawach I CSK 161/15, czy III PK 124/14.

Brak jest także jakichkolwiek podstaw do przyjęcia żeby doszło do późniejszego przekształcenia zawartej umowy warunkowej w przedwstępną. Nie nastąpiło to ani z chwilą ziszczenia się warunku (wówczas nastąpił skutek w postaci powstania obowiązku zawarcia w określonym terminie umowy przenoszącej własność) ani w wyniku późniejszych oświadczeń stron. Strony wprawdzie jeszcze zawierały dwukrotnie umowy zmieniające pierwotną warunkową umowę sprzedaży (k.17, 19), ale dotyczyły one jedynie zmiany terminu zawarcia ostatecznej umowy i zasad płatności ceny; nic nie wskazuje na zmianę charakteru umowy na przedwstępną.

Dlatego też trafne jest stanowisko powódki co do tego, że do przedmiotowej umowy miały zastosowanie art. 157 § 2 k.c. i art. 158 k.c. w zw. z art. 155 § 1 k.c., a nie miało zastosowania art. 389 k.c., a w konsekwencji termin przedawnienia z art. 390 § 3 k.c..

Słusznie także podnosi autor apelacji, że pozwani nie odstąpili skutecznie od przedmiotowej umowy. Wprawdzie pismem z dnia 13 maja 2011 roku złożyli powódce oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia (...) roku (k.101), ale nie zostały spełnione przesłanki z art. 491 § 1 k.c. ( jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy) w postaci wyznaczenia powódce dodatkowego terminu do zawarcia umowy przeniesienia własności z zagrożeniem odstąpienia od umowy. Brak jest również podstaw do przyjęcia jakoby występowały przesłanki, o jakich mowa w art. 492 zdanie drugie k.c. do odstąpienia przez pozwanych od umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu. Pozwani nie przedstawili żadnych konkretnych okoliczności, które mogłyby wskazywać na to, że wykonanie zobowiązania (zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości) po (...) roku nie miałyby dla nich już znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez nich cel umowy, wiadomy powódce. Wręcz przeciwnie sami wskazywali, że godzili się na przedłużenie terminu o dalsze pół roku. Nie uzasadnili także dlaczego nie miałyby mieć dla nich już znaczenia zawarcie umowy w ewentualnie wyznaczonym dodatkowo przed odstąpieniem od umowy terminie.

Dlatego też nie doszło do skutecznego odstąpienia przez pozwanych od przedmiotowej umowy i ma ona charakter obowiązujący, a każda ze stron może domagać się od drugiej jej realizacji zgodnie z jej treścią (art. 353 k.c. § 1 k.c.) – tj. złożenia w celu jej wykonania oświadczenia dotyczącego przeniesienia i odpowiednio nabycia własności nieruchomości (art. 64 k.c.). Jednocześnie poza sporem jest, że doszło do spełnienia się warunku - (...)nie skorzystała z prawa pierwokupu (k.21).

Roszczenia w tym zakresie przedawniają się na zasadach ogólnych z upływem 10 lat (art. 118 k.c.), który to termin jeszcze nie upłynął.

Dlatego też Sąd Apelacyjny na mocy art.386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i uwzględnił powództwo M. R. o zobowiązanie pozwanych D. Ł. i G. Ł. do złożenia stosownych oświadczeń woli o przeniesieniu na nią własności nieruchomości będącej przedmiotem umowy.

Na skutek zmiany rozstrzygnięcia z punktu I zmianie podlega także rozstrzygnięcia co do kosztów procesu (pkt II).

Z uwagi na uwzględnienie powództwa i apelacji powódki w całości pozwani, jako strona przegrywająca, powinni zwrócić jej poniesione koszty procesu: w pierwszej instancji 9717 zł (opłata od pozwu – 2500 zł, wynagrodzenie pełnomocnika 7200 zł i 17 zł opłaty od pełnomocnictwa) oraz 10600 zł (opłata od apelacji -2500 zł, wynagrodzenie pełnomocnika - 8100 zł) w drugiej instancji.

Jednakże zdaniem Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, o jakim mowa w art. 102 k.p.c. przemawiający za obciążeniem pozwanych jedynie częścią tych kosztów.

Mianowicie należy mieć na względzie, że zaistniała sytuacja (w tym brak zawarcia umowy w umówionym terminie) w znacznej mierze była wywołana z przyczyn leżących po stronie samej powódki, która nie dysponowała na czas środkami, które zgodnie z kolejnymi umowami winna zapewnić na zapłatę ceny.

Z uwagi na wzrost cen CHF skutkowało to w wypadku pozwanych rzeczywistym zwiększaniem ich zadłużenia kredytowego, które miało zostać pokryte z ceny nieruchomości. Jednocześnie należy pamiętać, że powódka cały czas od 2009 roku jest w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości i z niej korzysta.

W tych warunkach obciążenie pozwanych w pełni kosztami procesu poniesionymi przez powódkę narusza zasady słuszności.

Z drugiej strony orzekając w przedmiocie zwrotu kosztów procesu Sąd nie może pomijać interesu strony wygrywającej, tu powódki M. R., która wobec postawy pozwanych (niestawiennictwo do notariusza w dniu 27 maja 2011 roku) aby doprowadzić umowę do skutku zmuszona była wystąpić do Sądu i poniosła określone wydatki związane z koniecznością dochodzenia swych praw, a jako, że rezultat sporu sądowego był dla strony powodowej korzystny, powinna ona odzyskać choć częściowo wyłożone na ten cel środki.

Powyższe okoliczności zadecydowały o obciążeniu pozwanych w oparciu o art. 102 k.p.c. (w drugiej instancji w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.) kosztami poniesionymi przez powódkę w połowie, tj. w kwotach 4858, 50 zł za pierwszą instancję i 5300 zł za drugą instancję (pkt Ib i II wyroku).

Stosując te same zasady na mocy art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 102 k.p.c. Sąd obciążył pozwanych połową opłat od pozwu i apelacji, od których powódka była zwolniona (pkt I c i III wyroku).