

Sygn. akt I C 892/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku w I Wydziale Cywilnym

w składzie :

Przewodniczący: SSO Mariusz Bartnik

Protokolant: st. sekr. sąd. Aneta Graban

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 września 2014 r. w Gdańsku

sprawy z powództwa U. K.

przeciwko T. B.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności,

na skutek sprzeciwu pozwanego od wyroku zaocznego,

1) wyrok zaoczny z dnia 19 listopada 2013 roku, wydany w sprawie niniejszej, utrzymuje w mocy w całości,

2) zasądza od pozwanego T. B. na rzecz powódki U. K. kwotę 5.000 zł ( pięć tysięcy złotych 00/100 ) tytułem opłaty stosunkowej od pozwu.

Sygn. akt I C 892/13

## UZASADNIENIE

Powódka U. K. w dniu 9 sierpnia 2013 r. wniosła przeciwko pozwanemu T. B. pozew, w którym domagała się pozbawienia w całości wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 30 lipca 2008 r. Rep. A nr (...) sporządzonego przez notariusz K. B., opatrzonego klauzulą wykonalności nadaną postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdyni Wydział VII Cywilny z dnia 10 czerwca 2013 r. sygn. akt VII Co 2255/13, a nadto zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych oraz opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Uzasadniając swe roszczenie powódka wskazała, iż w dniu 30 lipca 2008 r. aktem notarialnym sporządzonym przez notariusz K. B. Rep. A nr (...) zawarła ona z pozwanym umowę kupna udziału 2/8 nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) - za cenę 1.300.000 zł. Powódka podała, że przed zawarciem umowy zapłaciła na poczet ceny kwotę 289.681,83 zł, pozostała zaś część ceny w wysokości 1.010.318,17 zł miała zostać zapłacona przez nią w częściach i terminach wskazanych w § (...)ust. (...) umowy. Zapłata ceny w tym zakresie została zabezpieczona przez poddanie się przez powódkę egzekucji z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc. Powódka uiszczyła całość ceny, w związku z czym pozwany wydał jej nieruchomości. Jedynie w odniesieniu do części ceny w kwocie 100.000 zł strony wprowadziły warunek, iż kwota ta będzie płatna nie wcześniej niż po uregulowaniu stanu nieruchomości w ten sposób, że znajdujący się na niej budynek gospodarczy nie będzie wykraczał poza granice działki, a wnioski o ujawnienie tego stanu zostaną złożone do Sądu Rejonowego w Gdyni i należycie opłacone. Jak wyjaśniła powódka, przyczyną poczynienia takiego warunku był fakt, iż posadowiony na nieruchomości budynek gospodarczy wykraczał poza granice działki, wobec czego strony postanowiły, iż kwota 100.000 zł zostanie uiszczona tylko w wypadku, gdy pozwany ureguluje stan prawny nieruchomości. Wniosek o zobowiązaniu pozwanego w tej kwestii, choć nie ujęty bezpośrednio

w treści aktu notarialnego, wynika zdaniem strony z okoliczności sprawy, zwłaszcza z faktu, iż właścicielem działki, na którą wykraczał budynek gospodarczy, była osoba bliska pozwanemu. Jak zaznaczyła strona warunek ten do dnia dzisiejszego nie został spełniony, a pomieszczenie gospodarcze w dalszym ciągu znajduje się na sąsiedniej działce. Tymczasem w dniu 10 czerwca 2013 r. postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdyni sygn. akt VII Co 2255/13 nadano klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 30 sierpnia 2008 r. Rep. A nr (...) notariusz K. B., a w oparciu o powyższe Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gdyni J. B. wszczął postępowanie egzekucyjne, które toczy się pod sygn. akt KM 2151/13 - w celu wyegzekwowania na rzecz pozwanego kwoty 100.000 zł. Powódka podniosła przy tym szereg zarzutów związanych z uchybieniami zaistniałymi przy nadawaniu klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, w tym, iż akt notarialny nie spełniał wymogów z art. 777 §1 pkt 4 kpc, wierzyciel w żaden sposób nie udowodnił spełnienia się warunku wbrew ciężącemu na nim w myśl art. 786 § 1 kpc obowiązku, a także, że klauzulę wykonalności nadano całemu aktowi notarialnemu do pełnej kwoty 1.010.318,17 zł, gdy tymczasem kwota 910.318,17 zł została przez powódkę uiszczona. W tej sytuacji powódka wywodziła, iż skoro uiszcza wskazaną część ceny, co - jak wskazywała - nie jest sporne między stronami, zaś wobec niespełnienia umówionego warunku roszczenie o zapłatę 100.000 zł jest w chwili obecnej niewymagalne, tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 30 lipca 2008 r. Rep. A nr (...) notariusz K. B., opatrzony postanowieniem z dnia 10.06.2013 r. sygn. akt VII Co 2255/13 Sądu Rejonowego w Gdyni klauzulę wykonalności powinien zostać pozbawiony wykonalności wobec nieistnienia obowiązku stwierdzonego tym tytułem. (pozew k. 2-10)

W dniu 19 listopada 2013 r. Sąd wydał w sprawie niniejszej wyrok zaoczny, w którym w pkt 1 pozbawił w całości wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 30 lipca 2008r., rep. A nr (...) notariusza K. B. w S., zaopatrzony w sądową klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 10 czerwca 2013r., sygn. akt VII Co 2255/13. Natomiast w pkt 2 zasądził od pozwanego T. B. na rzecz powódki U. K. kwotę 3.617 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. (k. 68-69).

Od powyższego wyroku zaocznego pozwany T. B. wniósł sprzeciw, zaskarżając go w całości i domagając się oddalenia powództwa w całości, a także zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów ewentualnego zastępstwa procesowego wg norm przepisanych prawem.

Pozwany zarzucił w nim, iż wniosek o dokonanie wpisu określony w § (...) ust. (...) pkt (...) aktu notarialnego składany był już dwukrotnie, w tym raz przed nadaniem klauzuli wykonalności. Zaznaczył też, iż po uzupełnieniu aktu notarialnego i dokonaniu prawidłowego przeniesienia prawa własności wpis został dokonany w dniu 19 listopada 2013 r., a sam wniosek zgłoszony odpowiednio wcześniej. Pozwany podkreślił, iż warunkiem zapłaty jak również podstawą nadania klauzuli było samo złożenie wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej i jego opłacenie, niezależnie nawet od prawidłowości oraz skuteczności. Wskazał również, iż wniosek w obydwu przypadkach został złożony przez notariusza, a pozwany miał zaufanie do jego prawidłowości. (sprzeciw k. 70-71)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 lipca 2008 r. w kancelarii notarialnej notariusz K. B. pozwany T. B. zawarł z powódką U. K. umowę sprzedaży, zgodnie z którą pozwany sprzedał powódce wolny od jakichkolwiek obciążeń i roszczeń osób trzecich z wyjątkiem wpisanej w księdze wieczystej hipoteki na rzecz(...)spółki z o. o. z siedzibą w G. oraz wierzytelności na rzecz (...) Sp. z o. o., udział wynoszący 2/8 części w zabudowanej nieruchomości obszaru 921 m<sup>2</sup>, położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), karta mapy (...), objętej księgą wieczystą KW (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni, powódka zaś udział w nieruchomości kupiła. Strony oświadczyły przy tym, iż przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest zabytkowym budynkiem mieszkalnym i garażem wymagającym kapitalnego remontu oraz budynkiem adoptowanym na cele mieszkalne z budynku gospodarczego, wymagającym remontu, przy czym budynek gospodarczy wykracza poza granice działki.

Strony uzgodniły cenę 1.300.000 zł, przy czym T. B. potwierdził, iż część ceny w kwocie 289.681,83 zł została zapłacona wcześniej. Natomiast w § (...) ust. (...) aktu notarialnego resztę ceny tj. 1.010.318,17 zł powódka zobowiązała się zapłacić pozwanemu następująco:

1. kwotę odpowiadającą aktualnemu zadłużeniu T. B. wobec (...)Sp. z o. o. z siedzibą w G. - bezpośrednio w sposób i na rachunek wskazany przez wierzyciela, w terminie najpóźniej do dnia 1 sierpnia 2008 r.;

2. kwotę odpowiadającą aktualnemu zadłużeniu T. B. wobec (...) Sp. z o. o. - bezpośrednio w sposób i na rachunek wskazany przez wierzyciela w terminie najpóźniej do dnia 1 sierpnia 2008 r.;

3. kwotę 183.399,61 zł - na podany rachunek bankowy pozwanego w terminie najpóźniej do dnia 8 sierpnia 2008 r.;

4. kwotę 100.000 zł w dniu wydania nieruchomości do współposiadania, to jest najpóźniej do dnia 30 września 2008 r., z tym zastrzeżeniem, że nie wcześniej jednak niż po uregulowaniu stanu nieruchomości w ten sposób, że znajdujący się na niej budynek gospodarczy nie będzie wykaczał poza granice działki, a wnioski o ujawnienie tego stanu zostaną złożone do Sądu Rejonowego w Gdyni i należycie opłacone;

5. pozostałą kwotę na rachunek bankowy pozwanego w terminie najpóźniej do dnia 8 sierpnia 2008 r.

Powódka odnośnie obowiązku zapłaty T. B. reszty ceny w kwocie 1.010.318,17 zł w podanych wyżej ratach i terminach, poddała się egzekucji z aktu niniejszego stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 kpc.

Pozwany zobowiązał się wydać U. K. przedmiot umowy, po zapłacie części ceny w łącznej kwocie 910.318,17 zł - w terminie najpóźniej do dnia 30 września 2008 r. oraz regulować wszelkie koszty eksploatacyjne do dnia wydania.

Akt notarialny zarejestrowano w Rep. A pod nr (...).

[dowód: wypis aktu notarialnego Rep. A pod nr (...) k. 14-25]

Z uwagi na to, że nabyta nieruchomość była inwestycją wspólną U. K. z P. D., jeszcze tego samego dnia powódka zbyła nieruchomość na rzecz spółki (...) Spółka z o. o., w której wspólnik powódki pełnił funkcję Prezesa Zarządu.

[dowód: przesłuchanie powódki U. K. - utrwalone na nośniku danych k. 174, zeznania świadka P. D. - utrwalone na nośniku danych k. 174]

W dniu 31 lipca 2008 r. powódka przelała na konto firmy (...)Sp. z o. o. kwotę 54.822,14 zł, a na konto spółki (...)Sp. z o. o. kwotę 6.487,00 zł tytułem spłaty zadłużenia T. B..

Powódka zapłaciła również pozostałą część ceny, w tym w dniu 11 sierpnia powódka wpłaciła na konto pozwanego kwotę 665.000 zł .

[dowód: wyciągi z rachunku bankowego k. 26 - 29, przesłuchanie powódki U. K. - utrwalone na nośniku danych k. 174]

Pozwany T. B. nie podjął działań mających na celu uregulowanie stanu nieruchomości i doprowadzenia do sytuacji, w której budynek gospodarczy w całości znalazłby się w granicach działki(...)ani też, by stał się własnością nabywcy nieruchomości.

Działania w tym kierunku podjął ostatecznie P. D., działający w imieniu (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. W tym celu prowadził rozmowy z właścicielem spornego fragmentu działki sąsiedniej, na której posadowiona była część jednego z budynków, która to osoba była krewnym pozwanego, a następnie zawarł z nim umowę przedwstępną, w której strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży tego fragmentu gruntu. Na rzecz sprzedającego uiszczono zadek w kwocie 200.000 zł.

Następnie P. D. doprowadził do wydania decyzji o wyodrębnieniu działki (...) oraz (...), a spółka (...) pokryła koszty z tym związane , w tym również koszty geodety.

Ostatecznie , wobec upływu terminu określonego w umowie przedwstępnej na zawarcie umowy przyrzeczonej przed zakończeniem procesu wyodrębniania działki, strony ostatecznie w dniu 4 kwietnia 2013 r. zawarły umowę

darowizny. Umową tą A. i M. B. darowali spółce(...) Spółce z o. o. z siedzibą w S. ze składu nieruchomości KW (...) Sądu Rejonowego w Gdyni wolne od wszelkich obciążeń, zadłużeń, roszczeń i innych praw osób trzecich działki nr (...)obszaru 30m<sup>2</sup> i nr (...), obszaru 1m<sup>2</sup>, położone w G. przy ul. (...), a P. D., działający w imieniu i na rzecz spółki (...) darowiznę te przyjął.

Tym samym aktem notarialnym sporządzonym w kancelarii notarialnej notariusz A. B. Rep. A Nr (...) dokonano również kilku innych darowizn, dążąc do całkowitego uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości nabytej przez spółkę oraz nieruchomości sąsiednich.

W dniu 19 listopada 2013 r. na skutek wniosku spółki (...) dokonano stosownego wpisu w treści księgi wieczystej nr (...), którą objęto działkę gruntu (...) o powierzchni 0,0030 ha, wobec czego nieruchomość objęta tą księgą uzyskała powierzchnię 0,0951 ha,

[dowód: wypis główny i wyrys z mapy ewidencyjnej dla działki (...) na dzień 18 kwietnia 2013 r. k. 30, odpis zupełny księgi wieczystej KW nr (...) na dzień 2.08.2013 k. 31-50, odpis z księgi wieczystej KW nr (...) na dzień 20.11.2013 r. k. 72-77, wypis częściowy dla jednostki rejestrowej gruntowej z 4.12.2013 r. - k. 78, mapa k. 79-80, akta księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Gdyni KW nr (...) - kopie w aktach niniejszych: wniosek o wpis w księdze wieczystej k. 132-136, akt notarialny z 4.04.2013 r. Rep. A Nr (...) k. 137-146, projekt treści zmian w księdze wieczystej z 19.11.2013 r. k. 147-148, zawiadomienie k. 149-151, zawiadomienie o zmianach w danych ewidencji gruntów i budynków z 16.12.2013 r. k. 152-154]

Pismem z dnia 18 kwietnia 2013 r. pozwany T. B. wezwał powódkę U. K. do niezwłocznego wykonania § (...) ust. (...) pkt (...) umowy sprzedaży z dnia 30 lipca 2008 r. rep. A nr (...) poprzez zapłatę kwoty 100.000 na jego rachunek bankowy.

[dowód: odpis pisma z dnia 18.04.2013 r. k. 11]

Postanowieniem z dnia 3 czerwca 2013 r. sygn. akt VII Co 2255/13 Sąd Rejonowy w Gdyni nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 30 lipca 2008 r., repertorium A numer (...) sporządzonego przez notariusza K. B. z Kancelarii Notarialnej w S., na mocy którego U. K. poddała się egzekucji z tytułu należności opisanych w § (...) pkt (...) wyżej wskazanego aktu notarialnego, co do kwoty 1.010.318,17 zł na rzecz T. B..

Tytuł wykonawczy wydano 10 czerwca 2013 r.

[dowód: akta Sądu Rejonowego w Gdyni sygn. akt VII Co 2255/13 - postanowienie z dnia 3.06.2013 r. k. 20-21 tychże akt]

Na podstawie powyższego tytułu wykonawczego Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gdyni J. B. wszczął przeciwko powódce z wniosku T. B. postępowanie egzekucyjne o wyegzekwowanie należności głównej w kwocie 100.000 zł.

Postępowanie toczyło się pod sygn. Km 2152/13.

[dowód: zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z 2.07.2013 r. k. 12, wezwanie do zapłaty z 2.07.2013 r. k. 13]

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody zgromadzone w aktach sprawy, w szczególności przedłożone przez strony dokumenty, których autentyczność nie była w toku sprawy podważana i nie wzbudziła wątpliwości Sądu. Sąd uwzględnił treść dokumentów urzędowych, stanowiących dowód tego, co w nich zostało urzędowo zaświadczone, w postaci aktu notarialnego umowy sprzedaży z 30 lipca 2008 r., wypisów i wyrysów z mapy ewidencyjnej, odpisów księgi wieczystej KW (...). Sąd miał również na względzie treść postanowienia z dnia 3 czerwca 2013 r. sygn. akt VII Co 2255/13 Sądu Rejonowego w Gdyni, a także dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej KW (...), których

kserokopie sporządzono do akt niniejszych. Nadto Sąd wziął pod uwagę wyciągi z rachunku bankowego powódki, nie kwestionowane przez stronę przeciwną.

Istotnym dla poczynienia ustaleń faktycznych okazały się zeznania świadka P. D.. Świadek ten szczegółowo opisał okoliczności, w jakich doszło do nabycia nieruchomości przez powódkę od pozwanego, a także późniejszego nabycia jej przez spółkę, w której pełni on funkcję Prezesa Zarządu. Wyjaśnił, w jaki sposób miało dojść do uregulowania sytuacji związanej z faktem posadowienia jednego z budynków częściowo na działce (...), a częściowo na działce sąsiedniej i udziału w tym procesie pozwanego T. B., a także w jaki sposób ostatecznie sprawę ostatecznie rozwiązano. Wskazywał, iż nastąpiło to wyłącznie jego staraniami i opisał, jakie czynności i umowy ostatecznie zawarto, by sporny obszar 30m<sup>2</sup>, na którym położony był budynek, stał się własnością nabywcy działki (...) i został objęty jedną księgą wieczystą. Sąd zważył, iż świadek ten posiadał pełną wiedzę na temat okoliczności z uwagi na swój osobisty udział w inwestycji związanej z nieruchomością położoną w G. przy ul. (...), wobec czego mógł złożyć wyczerpujące zeznania na ten temat. Mając zaś na względzie, iż zeznania świadka opisywały logiczny ciąg zdarzeń, korespondujący ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami, uznano je za w pełni wiarygodne.

Nadto Sąd uwzględnił zeznania notariusz A. B., sporządzającej akt notarialny z dnia 4 kwietnia 2013 r., obejmujący umowę darowizny, w których to zeznaniach wyjaśniła ona okoliczności związane zawarciem tej umowy, również co do stron ją zawierających, działań przez nich przedsięwziętych, a także wniosków kierowanych do sądu wieczystoksięgowego i orzeczeń tego sądu.

W tej sytuacji jako prawdziwą uznano wersję zdarzeń prezentowaną przez powódkę U. K., zbieżną z powyższymi zeznaniami i dokumentami. Natomiast zeznania pozwanego T. B. w części, w której były one sprzeczne w prezentowaną przez stronę przeciwną wersją, w szczególności co do faktu nałożenia na niego obowiązku doprowadzenia do uregulowania stanu prawnego budynku posadowionego na dwóch sąsiednich nieruchomościach - uznano za niewiarygodne.

Powództwo wniesione w sprawie niniejszej w oparciu o art. 840 § 1 kpc w ocenie Sądu jest w pełni zasadne.

Wspomniany przepis w § 1 stanowi, iż dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli:

- 1)przeciży zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu albo gdy kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście;
- 2)po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane; gdy tytułem jest orzeczenie sądowe, dłużnik może powództwo oprzeć także na zdarzeniach, które nastąpiły po zamknięciu rozprawy, a także zarzucie spełnienia świadczenia, jeżeli zarzut ten nie był przedmiotem rozpoznania w sprawie;
- 3)małżonek, przeciwko któremu sąd nadał klauzulę wykonalności na podstawie art. 787, wykaże, że egzekwowane świadczenie wierzycielowi nie należy się, przy czym małżonkowi temu przysługują zarzuty nie tylko z własnego prawa, lecz także zarzuty, których jego małżonek wcześniej nie mógł podnieść.

Tym samym dłużnik, wnosząc w oparciu po wspomnianą regulację powództwo opozycyjne, ma możliwość merytorycznej obrony przed egzekucją i zakwestionowania wykonalności tytułu wykonawczego w drodze badania zasadności i wymagalności obowiązku objętego tym tytułem.

W niniejszej sprawie strona powodowa nie wskazała wyraźnie, który z powyższych punktów art. 840 § 1 kpc jest podstawą jej żądania. Sąd zważył jednak, iż powódka podważa tytuł, zaprzeczając zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności i zarzucając, iż pozwany nie wywiązał się z nałożonego na niego w § (...) ust. (...) pkt (...) tego aktu zobowiązania, a zatem nie było podstaw do nadania mu w tym zakresie wskazanym w tym punkcie

klauszuli wykonalności. Zaznaczyła też, że z pozostałego zobowiązania do zapłaty ceny z tytułu nabycia nieruchomości wywiązała się w całości - wskazała zresztą, iż pozwany prowadzi egzekucję na podstawie spornego tytułu wyłącznie co do kwoty 100.000 zł, objętej wspomnianym § (...) ust. (...) pkt (...) i jedynie w tym zakresie jej zobowiązanie jest między stronami sporne. Biorąc pod uwagę, iż powódka podnosi zarzuty przeciwko wykonalności tytułu wykonawczego, stanowiącego akt notarialny, któremu nadano klauzulę wykonalności postanowieniem sądu, Sąd przyjął ostatecznie, iż jej roszczenie znajduje podstawę w pkt 1 przytoczonego wyżej przepisu. Z uwagi na to, iż kwestionowany tytuł nie korzysta z powagi rzeczy osądzonej ani też zawisłości sporu, wniesienie powództwa opozycyjnego na tej podstawie było możliwe.

Sąd zważył, iż w sprawie bezspornym była kwestia samego zawarcia przez strony umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 30 lipca 2008 r., jak również treści jej postanowień - poza zastrzeżeniem poczynionym w § (...) ust. (...) pkt (...) umowy, a dotyczącym zapłaty części ceny nabycia w wysokości 100.000 zł. Spór koncentrował się wokół tej okoliczności. Powódka bowiem twierdziła, iż z uwagi na to, że fragment jednego z budynków posadowionych na nabywanej przez nią nieruchomości wykraczała poza działkę gruntu objętą umową - co również jest bezsporne - zapłatę części ceny uzależniono od podjęcia działań zmierzających do uregulowania stanu nieruchomości przez samego pozwanego. Zaznaczyła przy tym, iż właścicielem sąsiedniej nieruchomości był krewnym pozwanego, a on sam wielokrotnie zapewniał ją, iż będzie dążył do wyjaśnienia sytuacji i doprowadzi do podjęcia odpowiednich kroków przez krewnego. T. B. twierdził natomiast, iż ze sformułowania zawartego w akcie nie wynika w żaden sposób, by to jego obciążał obowiązek działania w tym zakresie, w akcie notarialnym brak jest bowiem wyraźnego wskazania jego osoby. On zaś jako osoba nie będąca już właścicielem nieruchomości, nie mógł żadnych kroków poczynić. W jego ocenie istotnym było jedynie to, by nastąpiło odpowiednie uregulowanie stanu nieruchomości, bez względu na to, w jaki sposób to nastąpiło - wówczas jego roszczenie o zapłatę 100.000 zł stawało się wymagalne.

Z ustaleń Sądu wynika, iż w dniu 30 lipca 2008 r. strony zawarły między sobą umowę sprzedaży, mocą której pozwany T. B. sprzedał powódce U. K. nieruchomość położoną w G. przy ul. (...) - za cenę 1.300.000 zł. W dacie zawarcia tej umowy - jak wynika z jej treści - strony miały świadomość, iż jeden z budynków posadowionych na działce gruntu objętej umową, wychodzi poza ten grunt i znajduje się na gruncie sąsiednim, stanowiącym własność osoby trzeciej. Powyższe stało się przyczyną zamieszczenia w § (...) ust. (...) pkt (...) umowy warunku, iż kwota 100.000 zł, stanowiąca część ceny sprzedaży nieruchomości, zostanie zapłacona przez powódkę w dniu wydania nieruchomości, to jest najpóźniej do dnia 30 września 2008 r. z tym zastrzeżeniem, że nie wcześniej jednak niż po uregulowaniu stanu nieruchomości w ten sposób, że znajdujący się na niej budynek gospodarczy nie będzie wykaczał poza granice działki, a wnioski o ujawnienie tego stanu rzeczy zostaną złożone do Sądu Rejonowego w Gdyni i należycie opłacone. Sąd zważył, iż co prawda, w treści zastrzeżenia nie wskazano wyraźnie na pozwanego jako osobę zobowiązaną do podjęcia działań, jednakże zdaniem Sądu to takiego wniosku prowadzi wykładnia oświadczeń stron zawartych w tym akcie, a przeprowadzona na podstawie art. 65 kc. Trudno uznać bowiem, że powódka zgodziłaby się na zapłacenie dodatkowej kwoty 100.000 zł w sytuacji, w której to na niej ciążyłoby zobowiązanie do uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Podobnie nie sposób przyjąć, że pozwany wyraziłby zgodę na uzależnienie zapłaty kwoty 100.000 zł wyłącznie od faktu podjęcia działań przez samą powódkę jako stronę umowy. Logicznym jest natomiast wniosek, że to pozwany zobowiązał się do powzięcia działań, które w efekcie doprowadziłyby do uregulowania stanu nieruchomości, zważywszy na okoliczność, że właścicielem gruntu sąsiedniego, na który wykaczał jeden z budynków, był krewny pozwanego wraz z żoną. Powódka w swych zeznaniach, podobnie jak i świadek P. D. wskazywali, iż pozwany w rozmowach poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży zapewniał ich o tym, że podejmie z krewnym rozmowy i doprowadzi do tego, by sytuacja wynikająca z nieprawidłowości w posadowieniu budynku, została ostatecznie wyjaśniona. Należy przy tym podkreślić, iż oczywistym jest, że to nie pozwany miał osobiście we własnym imieniu przedsięwziąć pewne czynności, do których uprawniony był wyłącznie właściciel nieruchomości, skoro nim nie był. Niemożliwym byłoby więc nałożenie na niego obowiązku zawarcia stosownych umów cywilnoprawnych, złożenia wniosków o wyodrębnienie działek do odpowiednich organów gminnych czy skuteczne złożenie do Sądu Rejonowego w Gdyni wniosku o ujawnienie uregulowanego stanu prawnego nieruchomości - co również było wskazane w treści pkt (...). Treścią jego zobowiązania było natomiast podjęcie czynności faktycznych, które doprowadziłyby do tego, że sytuacja prawna zostałaby wyjaśniona, a działka gruntu, na którą wykaczał jeden z budynków posadowionych na

działce (...), znalazłby się w granicach nieruchomości nabywcy. Jak ustalono, pozwany takich czynności nie podjął, to zaś spowodowało, że nie ziszczył się warunek wskazany w § (...) ust. (...) pkt (...) umowy, a tym samym zobowiązanie powódki do zapłaty kwoty 100.000 zł nie stało się wymagalne.

Sąd zaznacza, iż na ocenę powyższą nie ma żadnego wpływu fakt, iż do uregulowania sytuacji nieruchomości ostatecznie doszło. Nastąpiło to bowiem wyłącznie staraniami innej osoby - następcy prawnego powódki, spółki (...) i Prezesa jej Zarządu, P. D., który sam prowadził rozmowy z właścicielami sąsiednich działek. To spółka poniosła pełne koszty związane z wydzieleniem odpowiednich działek, w tym koszty geodety i opłat w postępowaniach administracyjnych. Zapłacono także właścicielom owych działek kwotę 200.000 zł tytułem zadatku, który ostatecznie został przez nich zatrzymany. To działania P. D. doprowadziły ostatecznie po 5 latach od zawarcia umowy sprzedaży między stronami postępowania, do przeniesienia własności wydzielonej działki nr (...), na której częściowo posadowiony był budynek, na (...) i objęcia jej jedną księgą wieczystą (...)z działką nr (...). Pozwany zaś w żaden sposób się do tego nie przyczynił, a tym samym nie wywiązał się z obowiązków ciążących na nim zgodnie z umową z 30 lipca 2008 r.

Biorąc powyższe pod uwagę i uwzględniając niekwestionowany fakt uregulowania przez powódkę pozostałej części ceny sprzedaży przed nadaniem klauzuli wykonalności, Sąd w pkt 1 wyroku, na mocy art. 840 § 1 pkt 1 kpc i art. 89 kc w zw. z art. 347 kpc wyrok zaoczny z dnia 19 listopada 2013 roku, wydany w sprawie niniejszej, utrzymał w mocy w całości.

O kosztach postępowania orzeczono uwzględniając art. 98 § 1 i 3 kpc i zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Mając na względzie, iż koszty zastępstwa procesowego na rzecz strony wygrywającej niniejszy proces w całości tj. powódki, zostały już zasądzone w wyroku zaocznym z dnia 19 listopada 2013r., Sąd w pkt 2 niniejszego wyroku zasądził od pozwanego T. B. na rzecz powódki U. K. kwotę 5.000 zł tytułem opłaty stosunkowej od pozwu, która w wyroku zaocznym nie została rozliczona.