

Sygn. akt *I ACa 873/19*

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia: Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

Sędziowie: Ryszard Marchwicki

Mikołaj Tomaszewski

po rozpoznaniu w dniu 12 listopada 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. Ł.**

przeciwko **A. K.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 31 maja 2019 r., sygn. akt XVIII C 839/18

oddala apelację.

Ryszard Marchwicki Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Mikołaj Tomaszewski

I A Ca 873/19

UZASADNIENIE

Powódka E. Ł., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła w dniu 23 maja 2018r. (data stempla pocztowego) pozew przeciwko A. K., w którym domagała się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „pozwana A. K. oświadcza, że w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej w dniu 18 maja 2017r. w Kancelarii Notarialnej w P. przy ul. (...) przed notariuszem D. T. pod numerem rep. (...) sprzedaje powódce E. Ł. cały swój udział wynoszący 1/2 lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w P. w budynku znajdującym się przy ulicy (...) pod numerem (...) składającym się z pokoju, pokoju z aneksem kuchennym, przedpokoju i łazienki o łącznej powierzchni 45,03m⁽²⁾, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...) wraz z związanym z własnością wyżej opisanego udziału w częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli wydzielonych lokali oraz udziałem w nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), z której ww. lokal został wydzielony, wynoszącym (...) 000 za cenę 139 500 zł, natomiast powódka E. Ł. oświadcza, że opisany udział kupuje za wyżej wskazaną cenę. Powódka z ceny sprzedaży spłaci połowę zadłużenia pozwanej, które jest zabezpieczone hipoteką na rzecz (...) Bank S.A. z siedzibą w W. na przedmiotowym lokalu przelewem na rachunek bankowy wskazany w zaświadczeniu Banku o stanie zadłużenia a ewentualnie pozostałą

po spłacie kwoty do rąk pozwanej. Nadto, strona pozwana zażądała zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, a także zabezpieczenia roszczenia na czas trwania niniejszego postępowania poprzez wpis w księdze wieczystej ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej pod numerem (...) o toczącym się postępowaniu.

Postanowieniem z dnia 2 października 2018 r. tut. Sąd udzielił zabezpieczenia poprzez wpis ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej pod numerem (...) o toczącym się postępowaniu.

Pismem procesowym z 17 grudnia 2018r. pozwana złożyła odpowiedź na pozew, w której zażądała oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania wg norm przepisanych.

Pozwana wniosła o zawieszenie przedmiotowego postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. do czasu zakończenia postępowania spadkowego po zmarłym Ł. W., bowiem orzeczenie wydane w sprawie spadkowej będzie elementem podstawy faktycznej rozstrzygnięcia niniejszego postępowania. Z ostrożności procesowej pozwana zgłosiła wniosek ewentualny, o nieuwzględnienie żądania sformułowanego w ostatnim zdaniu punktu 1 pozwu.

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy zobowiązał pozwaną A. K. do złożenia oświadczenia woli o treści:

„Ja A. K. oświadczam, że w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej w dniu 18 maja 2017 r. w Kancelarii Notarialnej w P. przy ul. (...), przed notariuszem D. T., rep. (...), przenoszę na rzecz E. Ł. cały swój udział wynoszący (...) we własności odrębnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. w budynku znajdującym się przy ul. (...) pod numerem (...), składającego się z pokoju, pokoju z aneksem kuchennym, przedpokoju i łazienki o łącznej powierzchni 45,03 m⁽²⁾, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą pod nr (...) wraz ze związanym z własnością wyżej opisanego lokalu udziałem w częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli wydzielonych lokali oraz udziałem w nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), z której wyżej opisany lokal został wydzielony, wynoszącym (...) za cenę 139.500 zł (sto trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset złotych 00/100)”

- natomiast powódka E. Ł. oświadcza, że opisany wyżej udział w nieruchomości kupuje za wskazaną wyżej cenę, przy czym powódka z ceny sprzedaży spłaci połowę zadłużenia opisanego lokalu, które na przedmiotowym lokalu jest zabezpieczone hipoteką na rzecz (...) Bank SA z siedzibą w W., przelewem na rachunek bankowy wskazany w zaświadczeniu tego banku o stanie zadłużenia, a w przypadku o ile zadłużenie przypadające na udział pozwanej okaże się niższe od ceny sprzedaży udziału pozostała po spłacie kwotą uiszczenia do rąk pozwanej;

Zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 7.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; oraz nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 4.975 zł tytułem częściowej opłaty od pozwu, od której powódka została zwolniona.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w P. dla nieruchomości stanowiącej odrębny lokal mieszkalny nr (...), położonej w budynku znajdującym się przy ul. (...) w P. , z którym związany jest udział (...) w prawie własności nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą (...) pozwana A. K. i Ł. W. ujawnieni są jako współwłaściciele nieruchomości na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, przy czym powódka w księdze wieczystej wpisana jest pod nazwiskiem K.- W..

Nadto, w księdze wieczystej lokalowej ujawniona jest hipoteka umowna do kwoty 416 249, 59 zł na rzecz (...) Bank S.A. z siedzibą w W. na poczet zabezpieczenia zobowiązań z umowy kredytu nr DK/KR-H. (...)/ (...) z dnia 04.07.2011 roku oraz umowy pożyczki (...) z dnia 04.07.2011 roku.

Pozwana jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej rozwiódła się ze swoim mężem Ł. W., nie dokonując wpisu w księdze wieczystej (...) ujawniającego, że każde z nich posiada 1/2 udziału w nieruchomości objętej ww. księgą wieczystą.

W dniu 18 maja 2017r. pozwana i Ł. W. jako współwłaściciele lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w P. zawarli z powódką przed notariuszem D. T. umowę przedwstępną sprzedaży ww. lokalu (rep. (...)). Na jej mocy strony zobowiązały się do zawarcia w terminie do dnia 15 lipca 2017 roku umowy sprzedaży całej nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) wraz z udziałem (...) w prawie własności nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą (...).

Cenę kupna ustalono na 279 000 zł, czyli po 139 500 zł za każdy z dwóch równych udziałów przysługujących pozwanej i Ł. W. z uwagi na ustanie wspólności majątkowej małżeńskiej w wyniku orzeczenia wobec nich rozwodu.

Powódka uiszczała w dniu podpisania umowy przedwstępnej gotówką zadatek po 15 000 zł na rzecz każdego ze zbywających (łącznie 30 000 zł).

Powódka oświadczyła, że pozostałą część ceny kupna w kwocie 249 000 zł tj. po 124 500 zł za każdy z udziałów w wysokości 1/2 części uiszcza na rzecz zbywających poprzez dokonanie na rachunek banku – wierzyciela hipotecznego wpłaty stanowiącej równowartość zadłużenia sprzedających względem wierzyciela hipotecznego a kwotę stanowiącą różnicę między ceną sprzedaży a kwotą zadłużenia zbywających uiszcza na ich rachunki bankowe w terminie do 14 dni roboczych od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zbywający oświadczyli, że w sytuacji, gdyby kwota ich zadłużenia wobec banku była wyższa niż cena kupna lokalu, zobowiązują się do natychmiastowego pokrycia różnicy tych kwot, a tym samym spłaty zadłużenia wobec banku i niezwłocznego przedłożenia pozwanej jako kupującej zaświadczenia banku stanowiącego podstawę do wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w P. dla nieruchomości stanowiącej odrębny lokal mieszkalny nr (...), położonej w budynku znajdującym się przy ul. (...) w P..

Strony zostały pouczone przez notariusza o treści art. 389 i 390 k.c.

Ł. W. zmarł 28 maja 2017r., postępowanie spadkowe prowadzone jest aktualnie przez Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu pod sygn. akt (...), na dzień wyrokowania w niniejszej sprawie nie zostało zakończone. Nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w P. w terminie zakreślonym w umowie przedwstępnej.

Pismem z dnia 9 kwietnia 2018r. powódka wezwała pozwaną do stawienia się w dniu 23 kwietnia 2018r. o godz. 11:00 w Kancelarii Notarialnej A. S. w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Przedmiotowe wezwanie zostało skutecznie doręczone pozwanej w dniu 11 kwietnia 2018r., jednak pozwana nie zastosowała się do jego treści. Pozwana urodziła córkę w dniu 13 kwietnia 2018r. W dniu 1 lipca 2017r. pozwana zawarła z powódką umowę użyczenia, na mocy której pozwana oddała powódce w użyczenie lokal nr (...) położony przy ul. (...) w P. do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Na mocy przedmiotowej umowy powódka zobowiązała się do korzystania z przedmiotowego lokalu poprzez zamieszkiwanie w nim osobiście lub udostępnienie go matce, a także terminowego uiszczania zapłaty na poczet opłat eksploatacyjnych. Powódka udostępniła lokal matce, która w nim wciąż zamieszkuje, ponieważ w celu sfinansowania nabycia spornego lokalu, zbyła własne mieszkanie

W okresie od lipca 2017r. do stycznia 2018r. pozwana pozostawała w kontakcie telefonicznym z powódką, za pośrednictwem wiadomości SMS przekazywała jej informacje m.in. o wysokości opłat eksploatacyjnych.

Powódka regularnie uiszczala na rzecz pozwanej kwoty pieniężne stanowiące równowartość opłat za prąd i czynsz, jednak na dzień 17 stycznia 2019r. mieszkanie było zadłużone na kwotę 73,51 zł. Z uwagi na obawę odcięcia prądu w spornym lokalu strona powodowa opłaca rachunki za energię elektryczną osobiście na rzecz dostawcy. Powódka wymieniła zamki w spornym lokalu, bowiem powzięła informacje, że dwa komplety kluczy znajdują się w posiadaniu

rodziny zmarłego współwłaściciela. Powódka za zgodą pozwanej poczyniła niewielkie nakłady na sporne mieszkanie: zakupiła szafę do sypialni oraz zleciła zamontowanie górnych szafek w kuchni.

Pozwana złożyła powódce ofertę najmu spornego lokalu z czynszem na poziomie 1 000 zł powiększonym o opłaty eksploatacyjne, na którą powódka nie przystała.

Pozwana czuje się rozgoryczona i pokrzywdzona faktem, że zaciągnęła wspólnie z mężem kredyt, który po jego śmierci jest egzekwowany z jej majątku. Kredyt przez nią zaciągnięty został ubezpieczony na wypadek pożaru lokalu obciążonego hipoteką, lecz nie na wypadek śmierci kredytobiorcy.

Powyższy stan faktyczny został ustalony częściowo w oparciu o treść przepisów art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c. oraz dowodów z dokumentów prywatnych i innych dowodów w rozumieniu art. 309 k.p.c. w postaci wydruków.

Sąd ocenił jako wiarygodne również te dokumenty prywatne, które strony przedłożyły w kopiach. Stanowiły one wartościowy materiał dowodowy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 października 2009 r., I ACa 715/09).

Dowód z przesłuchania stron okazał się wartościowym materiałem dowodowym, w którym strony co do zasady zgodnie przytoczyły sekwencję zdarzeń związanych z zawarciem umowy przedwstępnej oraz komplikacjami z jej finalizacją, wynikającymi z tragicznego zdarzenia w postaci nagłej śmierci byłego męża pozwanej. Ewentualne istotne rozbieżności dotyczą w zasadzie oceny skutków prawnych zgonu Ł. W., a nie przebiegu zdarzeń.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Żądanie pozwu stanowiło w istocie roszczenie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, a jego podstawę prawną stanowił **art. 64 k.c.**, zgodnie z którym prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie.

Przypomnieć w tym miejscu należy, że zgodnie z naczelną zasadą postępowania cywilnego – zasadą kontrydiktoryjności – na stronach ciąży obowiązek przygotowania, gromadzenia i dostarczenia materiału dowodowego, który podlega weryfikacji dokonywanej przez Sąd. Nie należy do obowiązków Sądu zarządzanie dochodzeń w celu uzupełniania lub wyjaśniania twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (**art. 3 k.p.c.**), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (**art. 6 k.c.** - wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96 - OSNC 1997/6-7, poz. 76; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2000 r., III CKN 237/00 - OSNC 2000/10, poz. 190).

Mając powyższe na uwadze wskazać należy, iż na powódce spoczywał ciężar dowodu w zakresie wykazania, że umowa przedwstępna sprzedaży nie została przez pozwaną wykonana, a na pozwanej spoczywał ciężar wykazania, że zachodzą negatywne przesłanki uniemożliwiające uwzględnienie roszczenia.

W myśl **art. 65 § 1 i 2 k.c.** oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Zgodnie z dorobkiem doktryny, oświadczenie woli jest uważane za najistotniejszy i konstytutywny substrat każdej czynności prawnej. Oświadczeniem woli jest tylko działanie, którego celem jest dokonanie czynności prawnej – czyli czynności konwencjonalnej, której celem jest wykreowanie, zmiana albo zniesienie stosunku cywilnoprawnego. Złożenie oświadczenia woli również jest czynnością konwencjonalną. Tylko wyjątkowo ustawodawca łączy skutki prawne z zaniechaniem działania (milczeniem). Oświadczenie woli składa się z dwóch elementów: woli (czasami nazywanej „wolą wewnętrzną”) oraz jej uzewnętrznienia (zakomunikowania innym podmiotom prawa) w postaci „oświadczenia” (Kodeks cywilny. Komentarz, red. dr hab. K. O., rok 2017, wydanie 15).

Oświadczeniem woli jest wyłącznie zachowanie zmierzające do wywołania skutku w postaci powstania, zmiany lub ustania stosunku prawnego, czyli zachowanie mające wpływ na istnienie i treść uprawnień i obowiązków cywilnoprawnych (art. 56 k.c.). Przedmiotem obowiązku prawnego, w oparciu o art. 64 k.c., może być wyłącznie obowiązek złożenia oświadczenia woli w rozumieniu prawa materialnego (opisanym powyżej), nie zaś innych oświadczeń np. oświadczeń wiedzy. Zasadą jest, że jeżeli ustawa nakłada na podmiot obowiązek złożenia oświadczenia woli, to obowiązek ten może być realizowany przed sądem na podstawie art. 64 k.c. Prawomocne orzeczenie stwierdzające obowiązek strony złożenia oznaczonego oświadczenia woli ma charakter konstytutywny; zastępuje bowiem to oświadczenie i włącza możliwość przymuszenia do jego złożenia w sposób przewidziany w art. 1050 k.p.c. Jednocześnie należy podkreślić, iż podstawą materialną żądania i orzeczenia nie jest sam art. 64 k.c., ale normy prawa materialnego nakładające obowiązek złożenia oświadczenia woli. Brak natomiast takiego obowiązku powoduje, oczywiście, oddalenie powództwa.

Z powyższego wynika, że nie każdy akt stanowi oświadczenie woli. Poza zakresem oświadczeń woli leżą wszelkie zawiadomienia o pewnych faktach. Wypowiedź stwierdzająca pewny fakt ma charakter zdania w sensie logicznym, które może być prawdziwe albo fałszywe. Natomiast oświadczenie woli nie podlega takiej weryfikacji. Poświadczenie czynności prawnej, poświadczenie wysokości zobowiązania lub pokwitowanie sumy dłużnej nie są oświadczeniami woli, bowiem nie kreują skutków prawnych, lecz tylko informują o dokonaniu pewnej czynności lub o sytuacji prawnej określonej osoby (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 26 czerwca 2013 r., sygn. akt I ACa 228/13).

Natomiast przedmiotem roszczenia z art. 64 k.c. może być jedynie żądanie złożenia określonego oświadczenia woli, a nie wykonanie czynności faktycznych, technicznych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2004 r., sygn. akt III CK 158/03). Tak więc omawiany przepis dotyczy wyłącznie oświadczeń woli w rozumieniu prawa cywilnego materialnego. Inne wypowiedzi o charakterze informacyjnym lub sprawozdawczym, w szczególności tzw. oświadczenia wiedzy, w tym zawiadomienia, pokwitowania, poświadczenia, wydanie opinii o pracowniku, świadectwo pracy, zaświadczenie nie mogą być egzekwowane na jego podstawie.

Zważyć należy, że w niniejszej sprawie bezpośrednią podstawą materialnoprawną uprawniającą powódkę do zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli odpowiadającego treścią umowie przyrzeczonej sprzedaży lokalu nr (...) położonego w P. przy ul. (...) jest **art. 390 § 2 k.c.** Cytowany przepis stanowi, że w przypadku, gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Istota umowy przedwstępnej wynika z **art. 389 §1 k.c.**, zgodnie z którym umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Przedmiotem analizy Sąd uczynił zatem umowę przedwstępna sprzedaży z dnia 18 maja 2017r. objętą aktem notarialnym rep. A (...) sporządzoną przez notariusza D. T.. Wskazana umowa określa strony i ich obowiązki, przedmiot umowy (zbycie spornej nieruchomości), cenę zbycia i sposób jej uiszczenia, a zatem wszystkie elementy przedmiotowo istotne dla umowy sprzedaży (**art. 535 i n. k.c.**). Co istotne, umowa przedwstępna została zawarta w formie aktu notarialnego, a skoro jej przedmiotem była nieruchomość, to w zakresie wymogów formalnych czyniła zatem zadość rygorowi, co do formy zastrzeżonemu w **art. 158 k.c.** Powyższe okoliczności w ocenie Sądu, co do zasady przesadzają o zasadności powództwa. Kluczowa bowiem dla pozytywnego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest okoliczność, że umowa przedwstępna zawarta przez strony sporu i zmarłego Ł. W. zawiera istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Treść więc oświadczeń woli składanych przez strony w zamiarze zawarcia umowy przyrzeczonej została z góry określona. To samo dotyczy treści orzeczenia rozstrzygającego powództwo o zawarcie umowy przyrzeczonej. Sąd może powództwo to albo oddalić, albo w całości uwzględnić, orzekając o zawarciu umowy przyrzeczonej. Nie może natomiast bez zgody obu stron nadać zawartej umowie treści innej od ustalonej w umowie przedwstępnej. Zawarcie umowy następuje przez złożenie oświadczeń woli przez obie strony. Orzeczenie zatem uwzględniające powództwo o zawarcie umowy zastępuje nie jedno, lecz dwa oświadczenia woli obu stron. Zawiera ono w istocie stwierdzenie obowiązku obu stron do złożenia oznaczonych oświadczeń woli, których treść została w sposób wiążący ustalona w umowie przedwstępnej. Stwierdzenie obowiązku obu stron następuje na wniosek powoda. Obowiązek pozwanego musi wynikać z treści umowy przedwstępnej i jego istnienie stanowi konieczną

przesłankę dopuszczalności powództwa o zawarcie umowy (tak też min Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów- zasadzie prawne z 7 stycznia 1967r. – IIICZP 32/66).

Sąd nie podzielił zarzutów pozwanej, że skoro określoną w umowie intencją stron było zbycie na rzecz powódki całej nieruchomości lokalowej, to jest to przesłanka przemawiająca na rzecz oddalenia powództwa. Podkreślenia wymaga fakt, że w dacie zawierania umowy przedwstępnej sprzedaży nie istniała między pozwaną a Ł. W. wspólność majątkowa małżeńska, a zatem każdy ze zbywających zobowiązał się do przeniesienia własnego udziału (wynoszącego 1/2 części nieruchomości), wobec czego powódka zasadnie domaga się złożenia przez pozwaną oświadczenia w przedmiocie zbycia przysługującego jej udziału w spornej nieruchomości, bowiem zgodnie z art. 198 k.c. każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli.

Co więcej, wbrew twierdzeniom strony pozwanej zawarcie umowy przyrzeczonej nie zostało uzależnione od warunku wyrażającego się koniecznością przedłożenia przez zbywców lokalu - dłużników hipotecznych zezwolenia banku na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla spornego lokalu. Powódka w czasie podpisywania umowy przyrzeczonej dysponowała wiedzą o ww. ograniczonym prawie rzeczowym, a zatem liczyła się z możliwością egzekwowania przez bank swoich należności z nieruchomości, którą zamierzała nabyć. Jak stanowi art. 89 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych albo wynikających z właściwości czynności prawnej, powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej można uzależnić od zdarzenia przyszłego i niepewnego (warunek). Treść spornego **§ 2 umowy przedwstępnej** obligującego zbywców nieruchomości do przedłożenia zaświadczenia banku (wierzyciela hipotecznego) o stanie zadłużenia z tytułu umowy kredytu oraz zgody banku na zwolnienie lokalu z obciążenia hipotecznego, nie stanowi, zdaniem Sądu, warunku w rozmieleniu art. 89 k.c. Gdyby jednak przyjąć, że wolą stron było zwanie w cyt. § 2 umowy warunku rozwiązującego, to zgodnie z art. 94 k.c. warunek niemożliwy, jak również warunek przeciwny ustawie lub zasadom współżycia społecznego pociąga za sobą nieważność czynności prawnej, gdy jest zawieszający; uważa się za niezastrzeżony, gdy jest rozwiązujący. Nie można zatem domniemywać, że skuteczność umowy sprzedaży zależna jest od przedłożenia przez pozwaną zezwolenia na wykreślenie hipoteki, w sytuacji gdy roszczenia banku, które zabezpiecza nie zostały i chwilowo - z uwagi na postępowanie spadkowe po jednym ze zbywców lokalu – nie mogą zostać przez dłużników zaspokojone. Daremne byłoby oczekiwanie na zezwolenie przez wierzyciela hipotecznego na wykreślenie przysługującego mu prawa rzeczowego w sytuacji nie otrzymania świadczenia od dłużników. Wskazane dokumenty miały zostać przedłożone powódce, która w toku niniejszego procesu jasno zadeklarowała, iż w świetle zmiany okoliczności, nie oczekuje wykonania tego ubocznego zobowiązania przez pozwaną.

Jednocześnie Sąd zgodnie ze stanowiskiem pozwanej stylistycznie zmodyfikował treść oświadczenia woli w zakresie zobowiązania powódki do spłaty zadłużenia pozwanej, odpowiadającego połowie całości zadłużenia zbywców lokalu, a nie jak wnosila powódka spłaty połowy zadłużenia pozwanej (czyli 1/4 całości zadłużenia), tak aby treść zastępczego oświadczenia woli w pełni odzwierciedlała wolę stron wyrażoną w umowie przedwstępnej i nie budziła wątpliwości interpretacyjnych.

Wobec powyżej przytoczonych argumentów Sąd w punkcie 1. sentencji wyroku na podstawie art. 64 k.c. w zw. z 390 § 1 k.c. zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o treści: „Ja A. K. oświadczam, że w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej w dniu 18 maja 2017r. w Kancelarii Notarialnej w P. przy ul. (...), przed notariuszem D. T., rep. (...), przenoszę na rzecz E. Ł. cały swój udział wynoszący 1/2 we własności odrębnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. w budynku znajdującym się przy ul. (...) pod numerem (...) składającego się z pokoju, pokoju z aneksem kuchennym, przedpokoju i łazienki o łącznej powierzchni 45,03m⁽²⁾, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...) wraz ze związonym z własnością wyżej opisanego lokalu udziałem w częściach wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli wydzielonych lokali oraz udziałem w nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), z której wyżej opisany lokal został wydzielony, wynoszącym (...) za cenę 139 500 zł (sto trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset złotych 00/100)”

-natomiast powódka E. Ł. oświadcza, że opisany wyżej udział w nieruchomości kupuje za wskazaną wyżej cenę, przy czym powódka z ceny sprzedaży spłaci połowę zadłużenia opisanego lokalu, które na przedmiotowym lokalu

jest zabezpieczone hipoteką na rzecz (...) Bank S.A. z siedzibą w W., przelewem na rachunek bankowy wskazany w zaświadczeniu tego banku o stanie zadłużenia, a w przypadku o ile zadłużenie przypadające na udział pozwanej okaże się niższe od ceny sprzedaży udziału pozostałą po spłacie kwotę uiszczyć do rąk pozwanej.

Sąd w punkcie 2. części rozstrzygającej na podstawie art. 98§1 i § 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od pozwanej na rzecz powódki sumę 7 400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Składają się na nią następujące kwoty częściowe: 2 000 zł - opłata od pozwu uiszczona przez powódkę oraz 5 400 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika ustalonego na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2016 r. poz. 1668 ze zm).

W punkcie 3. sentencji orzeczenia Sąd na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 i 3 u.k.s.c. nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 4 975 zł tytułem częściowej opłaty od pozwu, od której powódka została zwolniona. Wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie wynosiła 139 500 zł, a zatem zgodnie z art. 13 ust. 1 u.k.s.c. powódka winna była uiszczyć opłatę od pozwu w kwocie 6 975 zł, jednak na mocy postanowienia z dnia 2 października 2018r. została zwolniona od jej uiszczenia w zakresie ponad 2 000 zł, a zatem w zakresie w jakim powódka nie poniosła opłaty sądowej od pozwu, obowiązek ten ciąży na pozwanej.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana, która zaskarżyła go w całości. Apelująca zarzuciła : naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art.177 par.1 pkt.1 kpc poprzez jego niezastosowanie oraz art. 3 kpc poprzez stwierdzenie, że pozwana nie wykazała istnienia negatywnych przesłanek do uwzględnienia powództwa, a także naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65kc poprzez niezbadanie zgodnego zamiaru stron przy zawieraniu umowy przedwstępnej; art. 390par.2 kc poprzez przyjęcie, że powódka może skutecznie dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej oraz art. 6kc

Wskazując na powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz obciążenie powódki kosztami procesu za obie instancje. , ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

Powódka nie zajęła stanowiska w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje :

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i na ich podstawie wywiódł trafne wnioski, które to ustalenia i wnioski Sad Apelacyjny na podstawie art. 382kpc przyjmuje jako własne, co czyni zbędnym ponowne ich powoływanie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do podniesionych zarzutów naruszenia prawa procesowego, stwierdzić należy, że żaden z tych zarzutów nie zasługiwał na uwzględnienie.

Za całkowicie nieuzasadniony należało uznać zarzut naruszenia art. 177par.1 pkt.1 kpc , albowiem wynik postępowania spadkowego po zmarłym Ł. W. nie miał istotnego znaczenia dla wydania rozstrzygnięcia skierowanego wobec pozwanej jako współwłaścicielce lokalu. Jak wynika z niekwestionowanych ustaleń Sądu Okręgowego , pozwana i jej były mąż pozostawali współwłaścicielami stanowiącej przedmiot umowy przedwstępnej nieruchomości lokalowej po połowie , zaś powódka skierowała swoje roszczenie wobec pozwanej w części dotyczącej wyłącznie jej udziału, wobec czego nie zachodziła uzasadniona podstawa do oczekiwania na wynik postępowania spadkowego po Ł. W.. Z tych samych względów brak było podstaw do uznania, że zachodziła jakakolwiek ujemna przesłanka uniemożliwiająca rozstrzygnięcia w przedmiocie żądania sformułowanego w pozwie wyłącznie przeciwko A. K. oraz naruszenia w tym zakresie przez sąd art. 3 kpc . Wprawdzie strony w umowie przedwstępnej wyraziły wolę sprzedaży wszystkich udziałów , jednak nagła śmierć jednego ze współwłaścicieli nie zniweczyła uprawnień powódki do domagania

się zawarcia umowy przyrzeczonej przez pozwaną, która nie przedstawiła żadnych okoliczności, które mogłyby stanowić merytoryczne podstawy uzasadniające odmowę przystąpienia do umowy przenoszącej własność jej udziału na powódkę. Taka postawa pozwanej tym bardziej wydaje się być niezrozumiała, jeśli zważy się na to, że po zawarciu umowy przedwstępnej pozwana wydała powódce klucze do lokalu i udostępniła go do korzystania na zasadach umowy użyczenia przez matkę powódki, z czego wnioskować należy, że strony zamierzały w umówionym terminie przystąpić do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu. Sąd I instancji przedstawił w zakresie braku ujemnych przesłanek do zawarcia umowy szczegółowy wywód prawny, który Sąd Apelacyjny w całości podziela.

Brak jest też podstaw do uwzględnienia zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, które zostały sformułowane w bardzo ogólnikowy sposób, sprowadzający się do subiektywnego stwierdzenia przez pozwaną wadliwości wykładni woli stron przy zawieraniu umowy przedwstępnej z dnia 18 maja 2017r i przedstawienia własnej wykładni prezentowanej zarówno w postępowaniu przed sądem I instancji jak i powielonej na użytek złożonej apelacji, która nie zawiera zarzutów, które pozwalałyby na odmienną wykładnię niż ta, która wynika w sposób jednoznaczny i wprost z treści zapisów umowy, które zostały wnikliwie rozważone przez sąd I instancji. Z uwagi na to, że uzasadnienie sądu I instancji zawiera w tym zakresie obszerny wywód, którego zasadności apelująca nie zdołała skutecznie podważyć, nie zachodzi potrzeba ponownego przywoływania argumentów jurystycznych tam zawartych, które Sąd Apelacyjny w całości podziela. Brak jest również uzasadnienia zarzutu naruszenia art. 390par.2 kc. W istocie argumentacja pozwanej sprowadza się do uznania, że niedopuszczalne jest wydanie wyroku w przedmiocie przeniesienia przez nią na powódkę swojego udziału wynoszącego 1/2 we współwłasności lokalu położonego w P. przy ul. (...), w sytuacji gdy drugi ze współwłaścicieli zmarł, a postępowanie spadkowe nie zostało prawomocnie zakończone. Na bezzasadność tego zarzutu wskazano powyżej, dlatego apelację pozwanej jako całkowicie pozbawioną podstaw, należało w myśl art. 385kpc oddalić. Na marginesie tylko wskazać należy, że postępowanie spadkowe po Ł. W. zostało zakończone wydaniem prawomocnego postanowienia z dnia 20.01.2020r w sprawie (...) przez Sąd Rejonowy Poznań Grunwald i J., jednak wynik tego postępowania pozostaje bez wpływu na treść rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Ryszard Marchwicki Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Mikołaj Tomaszewski

--	--	--