

Sygn. akt I C 1061/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Sobieraj

Protokolant: Anna Domozych

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2013 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa: A. O. i A. T.

przeciwko: L. R. (1)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda A. O. na rzecz pozwanego L. R. (1) kwotę 3608,50 zł [trzech tysięcy sześciuset ośmiu złotych pięćdziesięciu groszy] tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. zasądza od powoda A. T. na rzecz pozwanego L. R. (1) kwotę 3608,50 zł [trzech tysięcy sześciuset ośmiu złotych pięćdziesięciu groszy] tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Sobieraj

Sygn. akt I C 1061/13

UZASADNIENIE

W dniu 5 lutego 2013 roku powodowie A. O. i A. T. wnieśli pozew przeciwko pozwanemu L. R. (1), domagając się:

1/ nakazania pozwanemu L. R. (1), aby - w wykonaniu notarialnej umowy przedwstępnej z dnia 2 czerwca 2011r. sporządzonej przez notariusza D. K. w Kancelarii Notarialnej w S. za Rep. A Nr (...)dotyczącej sprzedaży udziału 6/16, a ostatecznie 6/14 we współwłasności nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer (...), o powierzchni 0,0516 ha, o wartości 572.161 złotych, położonej w L. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...) — złożył oświadczenie woli o zawarciu umowy przyrzeczonej z powodem A. O. o następującej treści: „Ja L. R. (1), używający imienia (...), syn M. i E., mający PESEL (...), zamieszkały (...)-(...) S., ul. (...) w wykonaniu ciężącego na mnie na mocy postanowień umowy przedwstępnej z dnia 2 czerwca 2011 r. sporządzonej w Kancelarii Notarialnej w S. przed notariuszem D. K. za Rep. A Nr (...) sprzedaję A. O. używającemu imienia (...), mającemu PESEL (...), synowi J. i M. zamieszkałemu (...)-(...) P., ul. (...) należący do mnie udział wynoszący 6/14 (48/112) części we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer (...), o powierzchni 0,0516 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...) za cenę 572.161,00 złotych oraz przenoszę tenże udział we współwłasności nieruchomości na kupującego”.

2/ nakazania pozwanemu L. R. (1), aby - w wykonaniu notarialnej umowy przedwstępnej z dnia 2 czerwca 2011r. sporządzonej przez notariusza D. K. w Kancelarii Notarialnej w S. za Rep. A Nr (...) dotyczącej sprzedaży udziału 1/16, a ostatecznie 1/14 we współwłasności nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer (...), o powierzchni 0,0516ha, o wartości 95.361,-zł położonej w L. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...) — złożył oświadczenie woli o zawarciu umowy przyrzeczonej z powodem A. (...) o następującej treści: „Ja Leopard H. R., używający imienia (...), syn M. i E., mający PESEL (...), zamieszkały (...)-(...) S., ul. (...) w wykonaniu ciężącego na mnie na mocy postanowień umowy przedwstępnej z dnia 2 czerwca 2011 r. sporządzonej w Kancelarii Notarialnej w S. przed notariuszem D. K. za Rep. A Nr 3. (...) sprzedaję A. (...), mającemu PESEL (...), synowi S. i L. za (...)-(...) L., ul. (...) należący do mnie udział wynoszący 1/14 (8/112) części we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer (...), o powierzchni 0,0516 ha dla której Sąd Rejonowy w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...) za cenę 95.361 złotych oraz przenoszę tenże udział we współwłasności nieruchomości na kupującego”.

Nadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że strony aktem notarialnym sporządzonym w dniu 2 czerwca 2011 roku za Repertorium A numer 3. (...) w Kancelarii Notarialnej w S. przed notariuszem D. K. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży wszystkich udziałów pozwanego w nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer (...), o powierzchni 0,0516 ha dla której Sąd Rejonowy w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Strona powodowa wskazała, że na rzecz powoda A. T. pozwany zobowiązał się sprzedać udział wynoszący 1/16 części za cenę 80.000 złotych, a na rzecz powoda A. O. udział wynoszący 6/16 za cenę 480.000 złotych, a więc cały udział w wysokości 7/16 - w stanie wolnym od obciążeń, za wyjątkiem hipoteki kaucyjnej wpisanej w dziale IV w wysokości 16.547.689,89 złotych na rzecz byłej (...) i Dyrekcji Okręgowej Kolei Państwowych w L. oraz za wyjątkiem praw wynikających z umów najmu. Strona powodowa wskazała, że strony jednocześnie ustaliły, że umowa będzie zawarta po łącznym spełnieniu następujących warunków: uzyskania zaświadczenia właściwego Naczelnika Urzędu Skarbowego, że podatek od nabycia spadku przysługującemu pozwanemu od udziału będącego przedmiotem umowy został zapłacony lub że podatek ten jest nienależny albo że prawo do wydania decyzji ustalającej ten podatek uległo przedawnieniu; przedmiotowy podatek będzie niższy niż 30 % ustalonej ceny sprzedaży udziałów tj. niższy niż 168.000 złotych; pozwany ujawni przysługujące mu prawo własności w księdze wieczystej numer (...). Strona powodowa podniosła, że strony ustaliły, że w przypadku, gdyby okazało się, że udział pozwanego w nieruchomości będzie większy lub mniejszy niż ustalone w umowie (...) — pozwany sprzeda powodom odpowiednio i wprost proporcjonalnie cały przysługujący mu udział za cenę również ustaloną proporcjonalnie. Strona powodowa wskazała, że ostatecznie okazało się, że pozwany nabył 8/16 udziału w przedmiotowej nieruchomości i dlatego pozew obejmuje nabycie przez powodów proporcjonalnie dodatkowego udziału, zaś cena nabycia tego udziału została również podwyższona proporcjonalnie. Strona powodowa podała, że zgodnie z § 3 zdanie ostatnie umowy przedwstępnej cena nabycia udziałów została także podwyższona o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez GUS. Strona powodowa wskazała, że umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 31 grudnia 2012 roku.

Powodowie podali, iż warunki określone przez strony w § 4 umowy przedwstępnej zostały spełnione, gdyż uzyskano stosowne zaświadczenia z Urzędu Skarbowego, doszło do wykreślenia ostrzeżenia o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego, a powód A. T. uzyskał zgodę na nabycie obywatelstwa polskiego. Strona powodowa wskazała, że jednocześnie, jak to wynika z postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po E. R., zmarła ona 18 sierpnia 2009 roku, tak więc zgodnie z ustawą o podatku od spadków i darowizn pozwanemu przysługuje zwolnienie z podatku, a więc ten podatek jest nienależny. Strona powodowa wskazała, że ponadto wartość masy spadkowej - udziału pozwanego w przedmiotowej nieruchomości zgodnie z przepisami powyższej ustawy i tak byłby niższy niż 30 % ustalonej ceny nabycia udziału. Strona powodowa podniosła, że powodowie uzyskali także informację, że pozwany złożył stosowną deklarację dotyczącą tego podatku do Urzędu Skarbowego w S.. Powodowie wskazali, że w związku ze zbliżającym

się terminem zawarcia umowy przyrzeczonej pisemnie wzywali pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej w Kancelarii Notarialnej w C., ale pomimo wezwań pozwany nie stawił się na wskazany termin [k. 2 – 4, k. 29 akt].

W odpowiedzi na pozew pozwany L. R. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu stanowiska pozwany podał, iż roszczenie określone w pozwie powodów pozbawione jest podstawy faktycznej i prawnej, przy czym istnieje co najmniej kilka przyczyn, z których każda w sposób samodzielny skutkować winna oddaleniem powództwa w całości.

Pozwany przyznał fakt zawarcia z powodami umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) na warunkach w tejże umowie określonych, jednak zaprzeczył, aby warunki określone w § 4 tej umowy zostały spełnione i aby w ten sposób zaktualizował się obowiązek pozwanego przeniesienia na powodów prawa własności jego udziału w nieruchomości.

Pozwany podniósł, iż zgłoszone w aktualnej formie żądanie w ogóle nie może korzystać z ochrony prawnej, gdyż pozostaje w sprzeczności z treścią stosunku zobowiązaniowego ukształtowanego między stronami w wyniku zawarcia umowy przedwstępnej oraz zastosowania normy względnie obowiązującej, wynikającej z treści art. 488 § 2 k.c. Pozwany podał, że łącząca strony umowa przedwstępna nie rozstrzyga o kolejności spełniania świadczeń stron i w konsekwencji zastosowanie znajduje dyspozycja art. 488 § 1 k.c., Według pozwanego - powodowie do chwili obecnej nie spełnili swojego świadczenia i co więcej, formułując żądanie pozwu nie zaoferowali nawet spełnienia swojego świadczenia.

Pozwany nadto wskazał, że powództwo jest przedwczesne. Pozwany podniósł, że z wyprzedzeniem, które w normalnym toku czynności organów podatkowych winno doprowadzić do wydania decyzji podatkowych w terminie umożliwiającym zachowanie terminu z umowy przedwstępnej, złożył we właściwych urzędach skarbowych zeznania podatkowe uwzględniające skutki prawne wynikające z faktu wydania w dniu 9 lutego 2012 roku przez Sąd Rejonowy w Lublinie postanowienia w przedmiocie nabycia przez ojca pozwanego M. R. (1) spadku po ojcu, a dziadku pozwanego — L. R.. Pozwany podał, że miał podstawy do przyjęcia, że wydanie stosownych decyzji podatkowych, których merytoryczna treść zdecydować miała o aktualizacji zobowiązania do sprzedaży przez niego udziałów w nieruchomości, bądź zniweczenia skutków zawartej umowy przedwstępnej — będzie czystą formalnością, z uwagi na to, że już w dniu 3 grudnia 2008 roku Minister Finansów za pośrednictwem Dyrektora Izby Skarbowej w B. jako organu upoważnionego do wydania interpretacji indywidualnej sprawie podatkowej — wydał niezmienioną do chwili obecnej interpretację przepisów prawa podatkowego, w której stwierdził między innymi, że do nabycia w drodze spadku własności rzeczy lub praw majątkowych, które nastąpiło przed dniem wejścia w życie nowelizacji ustawy o podatku od spadków i darowizn — stosuje się przepisy w brzmieniu obowiązującym do końca 2006 roku, a ponadto, że w przypadku nabycia, które nie zostało zgłoszone do opodatkowania, a następnie nabycie to stwierdzono pismem, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą sporządzenia pisma, przy czym, jeżeli pismem takim jest orzeczenie Sądu, to obowiązek podatkowy powstaje z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia. Strona pozwana podniosła, że kierując się wskazaniem powyższej interpretacji pozwany oczekiwał na wydanie stosownych decyzji, a następnie zaniepokojony przedłużającą się procedurą uzyskał w Urzędzie Skarbowym informację, iż przyczyną tak znacznej zwłoki w załatwieniu jego spraw podatkowych są działania podjęte przez ustanowionego w sprawie pełnomocnika w osobie powoda — A. T., który powołując się na odwołane mu pełnomocnictwo, a ponadto nie przedstawiając w sposób rzetelny wszystkich istotnych dla sprawy okoliczności, doprowadził do wydania stanowiących załączniki do pozwu zaświadczeń Naczelników Urzędów Skarbowych w S. i L.. Strona pozwana podniosła, że w sprawie podatku od spadku po rodzicach pozwanego Urząd Skarbowy w L. nie jest właściwy, a wydane przez niego zaświadczenie wadliwe. Strona pozwana wskazała również, że z postanowień Naczelników Pierwszego i Drugiego Urzędu Skarbowego w S. odpowiednio z dnia 27 marca 2013 roku oraz 23 lutego 2013 roku postępowania podatkowe w sprawie ustalenia zobowiązań pozwanego w sprawie podatku od spadków po zmarłych rodzicach są w toku i nie zakończą się przed początkiem maja 2013 roku. W ocenie pozwanego z powyższego stanu faktycznego wynika, że żądanie powodów z przytoczonej wyżej przyczyny jako przedwczesne winno ulec oddaleniu.

W dalszej kolejności pozwany wskazał, iż zgodnie z zapisem § 4 umowy przedwstępnej to pozwany jako sprzedający i podatnik był uprawniony i zobowiązany do „uzyskania” zaświadczenia właściwego Urzędu Skarbowego określającego jego status podatkowy w odniesieniu do nabycia własności przedmiotowych udziałów w nieruchomości. Strona pozwana podniosła, że powodowie nie wzywali pozwanego do podjęcia działań zmierzających do uzyskania powyższego zaświadczenia, co w ocenie pozwanego jest wynikiem chęci wykazania przez powodów „we własnym zakresie” z góry założonej tezy o braku podatku spadkowego. Pozwany wskazał, iż stwierdzenie nabycia spadku nastąpiło w formie postanowienia Sądu Rejonowego w Lublinie w dniu 9 lutego 2012 r. będąc jednocześnie zdarzeniem powodującym, zgodnie z dyspozycją art. 6 ust. 4 ustawy o podatku od spadków i darowizn, powstanie obowiązku podatkowego. Pozwany podał, że powodowie byli informowani przez pozwanego, zarówno telefonicznie jak i pisemnie o fakcie toczenia się postępowań podatkowych, a pomimo to, forsując korzystną dla siebie – fikcyjną wersję o braku zobowiązań podatkowych pozwanego, zdecydowali się z rażącym naruszeniem dyspozycji art. 6 § 2 k.p.c. wystąpić z przedmiotowym powództwem [k. 44 – 52 akt]

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w L. przy ul. (...), oznaczona obecnie w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer (...), o powierzchni 0,0516 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi aktualnie księgę wieczystą nr (...) stanowiła pierwotnie przedmiot współwłasności L. vel L. R. w udziale w 1/2 części oraz D. B. i N. B. jako małżonków w udziale w 1/2 części.

Bezsporne, a nadto dowody: wypis z aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2011 roku - k. 5- 8 akt.

L. R. zmarł 31 marca 1942 roku w L..

Dowody: odpis postanowienia Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie II Wydział Cywilny z dnia 9 lutego 2012 roku w sprawie o sygn. akt: II Ns 1850/11 - k. 70 akt.

Synem L. R. był M. R. (2), który zmienił następnie imiona na M. M. (2).

Bezsporne, a nadto dowody:

- wypis z aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2011 roku - k. 5- 8 akt.
- odpis postanowienia Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie II Wydział Cywilny z dnia 9 lutego 2012 roku w sprawie o sygn. akt: II Ns 1850/11 - k. 70 akt.

M. R. (1) zmarł w dniu 4 grudnia 1991 roku. W chwili śmierci był żonaty z E. R. i miał jedno dziecko, czyli L. R. (1).

Bezsporne, a nadto dowody: wypis z aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2011 roku - k. 5- 8 akt.

W dniu 28 lutego 1992 roku Sąd Rejonowy w Szczecinie wydał postanowienie w sprawie o sygn. akt III Ns 2354/91, w którym stwierdził, że spadek po M. R. (1) nabyli na podstawie ustawy żona E. R. i syn L. R. (1) w udziałach po 1/2 części.

Bezsporne, a nadto dowody: wypis z aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2011 roku - k. 5- 8 akt.

E. R. zmarła w dniu 18 sierpnia 2009 roku. W chwili śmierci była wdową i miała jedno dziecko, czyli L. R. (1).

Bezsporne, a nadto dowody: wypis z aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2011 roku - k. 5- 8 akt.

W 2008 roku z pozwanym L. R. (1) skontaktował się powód A. T., który był zainteresowany współpracą z pozwanym przy odzyskaniu nieruchomości położonej w L., wchodzącej w skład spadku po zmarłym dziadku pozwanego.

Dowody:

- przesłuchanie powoda A. T. – k. 126 akt;
- przesłuchanie pozwanego L. R. (1) – k. 127 akt.

W dniu 21 lipca 2008 roku pozwany L. R. (1) udzielił powodowi A. T. pełnomocnictwa do występowania w jego imieniu w sprawach ustalenia jego tytułu prawnego jako spadkobiercy rodziny R. do wszelkich składników majątkowych, w tym nieruchomości, a w związku z tym do podejmowania wszelkich działań zmierzających do odnalezienia i uzyskania dokumentów związanych z ustaleniem składników masy spadkowej po przodkach pozwanego, jak również do występowania przed wszystkimi władzami, urzędami i instytucjami i składania w tych instytucjach odpowiednich wniosków i oświadczeń (w tym odbioru korespondencji) z wyłączeniem czynności powodujących lub mogących powodować w przyszłości powstanie zobowiązań, majątkowych oraz czynności rozporządzających majątkiem pozwanego.

Dowody: pełnomocnictwo ogólne z dnia 21 lipca 2008 roku - k. 76 akt.

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2010 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt: II Ns 2681/09 Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie Wydział II Cywilny stwierdził, że spadek po E. R., zmarłej w dniu 8 sierpnia 2009 roku w S., ostatnio zamieszkałej w S., na podstawie ustawy nabył w całości syn L. R. (2) syn M.

Bezsporne, a nadto dowody: odpis postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z dnia 14 stycznia 2010 roku w sprawie o sygnaturze akt: II Ns 2681/09 - k. 11 akt.

W dniu 2 czerwca 2011 roku pozwany L. R. (1) zawarł z powodami A. T. i A. O. w formie aktu notarialnego sporządzonego w Kancelarii Notarialnej w S. przed notariuszem D. K., zarejestrowanego w Repertorium A numer 3. (...) przedwstępną umowę sprzedaży.

Bezsporne, a nadto dowody: wypis z aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2011 roku - k. 5- 8 akt.

W § 3 przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2011 roku pozwany L. R. (1) zobowiązał się sprzedać na rzecz powoda A. T. udział wynoszący 1/16 części we współwłasności nieruchomości opisanej w § 1 umowy [to jest nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer (...), o powierzchni 0,0516 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...)] za cenę 80.000 złotych, a na rzecz powoda A. O. udział wynoszący 6/16 części we współwłasności nieruchomości opisanej w § 1 umowy za cenę 480.000 złotych, a zatem cały przysługujący mu udział do 7/16 części we współwłasności nieruchomości opisanej w § 1 umowy, w stanie wolnym od obciążeń za wyjątkiem istniejącego na dzień sporządzenia umowy w dziale czwartym wpisu dotyczącego hipoteki kaucyjnej w wysokości 16.547.689,89 złotych dla zabezpieczenia roszczeń równowartości nakładów poczynionych przez byłą (...) i Dyрекcję Okręgową Kolei Państwowych w L. oraz za wyjątkiem praw wynikających z umów najmu, natomiast powodowie A. O. i A. T. zobowiązali się kupić wymienione udziały w tej nieruchomości za ustalone ceny, w tak określonym stanie prawnym. Strony jednocześnie uzgodniły, że ustalona wyżej cena będzie podlegała waloryzacji od dnia 2 czerwca 2011 roku do dnia zawarcia umowy przyręczonej według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez GUS.

Bezsporne, a nadto dowody: wypis z aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2011 roku - k. 5- 8 akt.

W § 4 przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2011 roku strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zawarta po łącznym spełnieniu następujących warunków:

a/ sprzedający uzyska zaświadczenie naczelnika właściwego Urzędu Skarbowego, z którego będzie wynikało, że podatek od nabycia w spadku przysługującego mu w nieruchomości opisanej w § 1 umowy został zapłacony lub że podatek ten jest nienależny albo że prawo do wydania decyzji ustalającej ten podatek uległo przedawnieniu;

b/ podatek od spadków i darowizn, o którym mowa pod lit. a), będzie niższy niż 30 % ceny ustalonej w § 3 aktu, tj. będzie niższy niż 168.000 złotych;

c/ sprzedający ujawni przysługujące mu prawo własności nieruchomości w księdze wieczystej (...) i przed zawarciem umowy przyrzeczonej przedłoży kupującemu aktualny odpis z tej księgi wieczystej, z którego będzie wynikało, że jest współwłaścicielem nieruchomości w dowolnym udziale, że działy III i IV tej księgi wieczystej nie wykazują obciążeń (z wyjątkiem istniejącego w dniu dzisiejszym wpisu w dziale IV w polu 4.7.0.1), a w żadnym dziale tej księgi wieczystej nie ma wzmianek o wnioskach, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji z wyjątkiem wniosku o wpis roszczenia wynikającego z niniejszej umowy lub wpisu roszczeniu.

d/ po ziszczeniu się warunków określonych pod lit. a), b) i c) Pan A. T. uzyska zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie przedmiotowego udziału w nieruchomości, chyba że, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zgoda taka nie będzie wymagana do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Bezsporne, a nadto dowody: wypis z aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2011 roku - k. 5- 8 akt.

W § 5 przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2011 roku ustalono, iż w przypadku gdyby okazało się, że udział L. R. (1) we współwłasności opisanej w § 1 nieruchomości jest mniejszy lub większy niż 7/16 części, sprzedający sprzeda kupującemu – odpowiednio, wprost proporcjonalnie – cały przysługujący mu udział za cenę – odpowiednio, wprost proporcjonalnie – mniejszą lub większą od ceny wskazanej w § 3.

Bezsporne, a nadto dowody: wypis z aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2011 roku - k. 5- 8 akt.

W § 7 przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2011 roku strony postanowiły, iż przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta do dnia 31 grudnia 2012 roku.

Bezsporne, a nadto dowody: wypis z aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2011 roku - k. 5- 8 akt.

Pozwany L. R. (1) udzielił w dniu 4 lipca 2011 roku powodowi A. T. pełnomocnictwa ogólnego z notarialnie potwierdzonym podpisem do występowania w imieniu pozwanego w sprawie dotyczącej przejęcia zarządu nad nieruchomością położoną w L. przy ul. (...) od Dyrekcji Okręgowej Kolei Państwowych w L. oraz do wskazania zarządcy tego budynku, a także do wykonywania wszelkich czynności, które mogą okazać się konieczne do osiągnięcia wyżej wymienionego rezultatu. Ponadto pełnomocnictwo obejmowało uprawnienie do szczegółowo wymienionych czynności związanych z ustaleniem statusu prawnego opisanej wyżej nieruchomości i jej współwłaścicieli: w tym do składania i odbioru dokumentów do i z Urzędu Skarbowego.

Dowody: pełnomocnictwo z dnia 4 lipca 2011 roku - k. 57 akt.

Postanowieniem z dnia 9 lutego 2012 roku Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie II Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt: II Ns 1850/11 stwierdził, że spadek po L. R. (synu C. S. i S. R.) zmarłym dnia 31 marca 1942 roku w L., ostatnio stale zamieszkałym w L., na podstawie ustawy nabył syn M. R. (1) (s. L. i E.) w całości.

Dowody: odpis postanowienia Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie II Wydział Cywilny z dnia 9 lutego 2012 roku w sprawie o sygn. akt: II Ns 1850/11 - k. 70 akt.

Pozwany L. R. (1) w dniu 11 kwietnia 2012 roku złożył oświadczenie o odwołaniu pełnomocnictwa udzielonego w dniu 4 lipca 2011 roku pozwanemu A. T..

Dowody: oświadczenie o odwołaniu pełnomocnictwa ogólnego z dnia 11 kwietnia 2012 roku - k. 58 akt.

W dniu 24 lipca 2012 roku w księdze wieczystej numer (...) zostało ujawnione wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2011 roku roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży udziału przysługującego L. R. (1) w nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer (...), o powierzchni 0,0516 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...)

Dowody: odpis księgi wieczystej numer (...) - k. 30-36 akt.

W dniu 2 października 2012 roku na wniosek A. T. Urząd Miasta w L. Wydział Geodezji wydał zaświadczenie, iż wpis w dziale III księgi wieczystej nr (...) o następującej treści: ostrzeżenie o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego, jest nieaktualny i podlega wykreśleniu.

Dowody: zaświadczenie Urzędu Miasta w L. z dnia 2 października 2012 roku - k. 12 akt.

Powód A. T. w piśmie z dnia 15 października 2012 roku doręczonym pozwanemu L. R. (1) w dniu 17 października 2012 roku, a następnie w piśmie z dnia 7 listopada 2012 roku – powołujący się na § 7 przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości - wezwał pozwanego L. R. (1) do stawienia się w dniu 15 listopada 2012 roku o godzinie 15:00 w Kancelarii Notarialnej notariusza A. S. położonej w C. przy ul. (...) celem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...), działka nr (...) objętej KW (...). W powyższych pismach powód A. T. poinformował pozwanego, iż nie potrzebuje obecnie zgody Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji do zawarcia umowy przyrzeczonej oraz że niestawiennictwo pozwanego u notariusza, jak też niespełnienie obowiązków wskazanych w § 4 lit. a) i c) umowy przedwstępnej zostanie potraktowane przez powoda jako uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Jednocześnie powód poinformował pozwanego, iż posiada środki na zapłatę ceny, zgodnie z postanowieniami § 8 umowy przedwstępnej.

Dowody:

- pismo A. T. z dnia 7 listopada 2012 roku wraz z dowodem nadania - k. 14 akt;
- pismo A. T. z dnia 15 października 2012 roku wraz z dowodem nadania i potwierdzeniem odbioru - k. 15 akt.

Powód A. O. w piśmie z dnia 16 października 2012 roku doręczonym pozwanemu L. R. (1) w dniu 17 października 2012 roku – powołujący się na § 7 przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości - wezwał pozwanego L. R. (1) do stawienia się w dniu 15 listopada 2012 roku o godzinie 15:00 w Kancelarii Notarialnej notariusza A. S. położonej w C. przy ul. (...) celem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...), działka nr (...) objętej KW (...). W powyższych pismach powód poinformował pozwanego, iż A. T. nie potrzebuje obecnie zgody Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji do zawarcia umowy przyrzeczonej oraz że niestawiennictwo pozwanego u notariusza, jak też niespełnienie obowiązków wskazanych w § 4 lit. a) i c) umowy przedwstępnej zostanie potraktowane przez powoda jako uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Jednocześnie powód poinformował pozwanego, iż posiada środki na zapłatę ceny, zgodnie z postanowieniami § 8 umowy przedwstępnej.

Dowody: pismo A. O. z dnia 16 października 2012 roku wraz z dowodem nadania – k. 17 akt.

Na wyznaczony przez powodów A. O. i A. T. termin zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 15 listopada 2012 roku stawili się wyłącznie powodowie, natomiast pozwany L. R. (1) nie stawił się

Dowody: wypis z aktu notarialnego protokołu stawiennictwa strony i niestawiennictwa strony drugiej z dnia 15 listopada 2012 roku - k. 19 akt.

Powód A. T. w piśmie z dnia 26 listopada 2012 roku i powód A. O. w piśmie z dnia 27 listopada 2012 roku wezwali pozwanego L. R. (1) ponownie do stawiennictwa w kancelarii notarialnej w dniu 31 grudnia 2012 roku, zaznaczając, iż gdyby powyższy termin nie był dla pozwanego dogodny, wniósł o zaproponowanie innego terminu i miejsca oraz poinformowanie o tym do dnia 21 grudnia 2012 roku.

Dowody:

- pismo powoda A. O. z dnia 27 listopada 2012 roku wraz z dowodem nadania - k. 18 akt;
- pismo powoda A. T. z dnia 26 listopada 2012 roku wraz z dowodem nadania i potwierdzeniem odbioru - k. 16 akt.

Pismem z dnia 29 listopada 2012 roku pozwany L. R. (1) działając poprzez pełnomocnika złożył do Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w S. korektę zeznania podatkowego SD-3, złożonego przez niego w 2010 roku w związku z nabyciem spadku po zmarłej dnia 18 sierpnia 2009 roku mamie – E. R., ostatnio zamieszkałej w S. przy ul. (...), wnosząc o wszczęcie postępowania w tym zakresie i wydania decyzji ustalającej kwotę zobowiązania podatkowego, należna do dopłacenia związku z ujawnieniem się i nabyciem kolejnego składnika majątkowego – dotychczas nieznanego i niewykazanego w pierwotnym zeznaniu podatkowym, a nadto pozwany w trybie art. 16 ustawy kodeks karno skarbowy zawiadomił organ o popełnieniu przez pozwanego przestępstwa karno-skarbowego z art. 54 § 1 k.k.s.

Dowody: pismo pełnomocnika L. R. (1) z dnia 29 listopada 2012 roku - k. 59-61 akt.

W piśmie z dnia 4 grudnia 2012 roku pozwany L. R. (1) działając poprzez pełnomocnika złożył do Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego w S. wniosek o wznowienie postępowania w sprawie ustalenia wysokości zobowiązania w podatku od spadków i darowizn po zmarłym w dniu 04 grudnia 1991 roku M. R. (1). Pozwany jednocześnie przesłał korektę zeznania podatkowego SD-3 złożoną w 1992 roku w związku z nabyciem spadku po zmarłym w dniu 4 grudnia 1991 roku ojcu M. R. (1), wnosząc o wszczęcie postępowania w tym zakresie i wydanie decyzji ustalającej kwotę zobowiązania podatkowego wskazując, należną do dopłacenia w związku z ujawnieniem się i nabyciem kolejnego składnika majątkowego – dotychczas nie znanego i nie wykazanego w zeznaniu podatkowym pierwotny. – tj. tj. udział do ¼ części w nieruchomości zabudowanej położonej w L. przy ul. (...). Nadto pozwany w trybie art. 16 ustawy kodeks karno skarbowy zawiadomił organ o popełnieniu przez pozwanego przestępstwa karno-skarbowego z art. 54 § 1 k.k.s.

Dowody: pismo pełnomocnika L. R. (1) z dnia 4 grudnia 2012 roku - k. 62-64 akt.

W dniu 12 grudnia 2012 roku Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego w S. na wniosek A. T. działającego jako pełnomocnik powoda L. R. (1) wydał zaświadczenie, w którym stwierdził, że zgodnie z art. 68 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja Podatkowa (Dz. U. z 2012 r. poz. 749) prawo do wydania decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego od podatku od spadków i darowizn po zmarłym w dniu 4 grudnia 1991 roku M. R. (1) uległo przedawnieniu.

Dowody: zaświadczenie Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego w S. z dnia 12 grudnia 2012 roku - k. 9 akt.

W pismach z dnia 19 grudnia 2012 roku pozwany L. R. (1) poinformował powodów A. O. i A. T., iż w związku z podpisaną w czerwcu 2011 roku umową przedwstępną spowodował, że toczy się przed urzędami skarbowymi w S. postępowanie w sprawie ustalenia wysokości zobowiązania podatkowego, jakie zobowiązany będzie uiścić w związku z uzyskanym w 2012 roku spadkiem w L.. Pozwany w tych pismach podał, że ze wstępnych informacji wynika, że niewykluczone jest zapłacenie przez niego podatku, który może okazać się wyższy niż ten, który jest wpisany jest w umowie przedwstępnej. Pozwany podał, że został również poinformowany o potencjalnej konieczności przedstawienia wycen na okres inny, niż ten, który posiada, co wiąże się z dodatkowym zleceniem. Pozwany wskazał, iż z tych powodów

do czasu rozstrzygnięcia w postaci ostatecznej decyzji krajowych organów administracyjno-podatkowych nie jest w stanie zrealizować, co prawda fakultatywnego, ale uzgodnionego w umowie terminu zawarcia umowy właściwej, to jest do dnia 31 grudnia 2012 roku. Pozwany podał, że ze względów zdrowotnych nie jest w stanie przyjechać na podpisanie umowy do L., czy innego dalekiego miasta, lecz jak wszystko zostanie wyjaśnione we wszystkich instancjach – zaprasza serdecznie na podpisanie umowy do S..

Dowody: pisma L. R. (1) z dnia 19 grudnia 2012 roku wraz z potwierdzeniami odbioru - k. 71, k. 73 akt.

W dniu 31 grudnia 2012 roku na wyznaczony przez powodów A. O. i A. T. termin zawarcia umowy przyrzeczonej stawili się wyłącznie powodowie, natomiast pozwany L. R. (1) nie stawił się

Dowody: wypis z aktu notarialnego protokołu stawiennictwa strony i niestawiennictwa strony drugiej z dnia 31 grudnia 2012 roku - k. 20 akt.

W dniu 31 grudnia 2012 roku Wojewoda L. wydał decyzję, w której orzekł o uznaniu A. T. - urodzonego (...) w K., syna S. i L., zamieszkałego w L. - za obywatela polskiego oraz nabyciu obywatelstwa polskiego z dniem wydania decyzji.

Dowody: decyzja Wojewody L. z dnia 31 grudnia 2012 roku - k. 13 akt.

W dniu 7 stycznia 2013 roku Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w L. na wniosek A. T. działającego jako pełnomocnik powoda L. R. (1) wydał zaświadczenie, że w spadku po zmarłym w dniu 31 marca 1942 roku L. R. zgłoszono następujący majątek spadkowy: udział 1/2 części nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 516 m⁽⁽²⁾⁾ zabudowanej mieszkalno-usługowym o łącznej powierzchni 1.300 m⁽⁽²⁾⁾ położonej w L. przy ul. (...). Stwierdzono ponadto, że na mocy postanowienia Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 09 lutego 2012 roku, sygn. akt II Ns 1850/11, prawo do spadku nabył syn M. R. (1) w całości. Zaświadczone, że od nabycia powyższego składnika majątkowego podatek nie został ustalony na podstawie art. 21 ustawy Ordynacja podatkowa.

Dowody: zaświadczenie Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w L. z dnia 7 stycznia 2013 roku - k. 10 akt.

W dniu 28 lutego 2013 roku Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego w S. wydał postanowienie, w którym wznosił z urzędu postępowanie podatkowe zakończone decyzją ostateczną w 1992 roku w sprawie podatku od spadków i darowizn z tytułu nabycia przez Pana L. R. (1) zamieszkałego w S. przy ul. (...), rzeczy lub praw majątkowych w drodze spadku po zmarłym w dniu 04 grudnia 1991 roku M. R. (1). W uzasadnieniu postanowienia podano, iż w dniu 05 grudnia 2012 roku do Drugiego Urzędu Skarbowego w S. wpłynęła korekta zeznania podatkowego (SD-3) o nabyciu rzeczy lub praw majątkowych po zmarłym M. R. (1), w którym L. R. (1) działający przez pełnomocnika Pana C. C. wykazał nabycie udziału do 1/4 części w nieruchomości zabudowanej położonej w L. przy ul. (...) o wartości 1.275.800 złotych, a jednocześnie zostało załączone pismo, w którym strona wniosła o wznowienie postępowania w sprawie ustalenia wysokości zobowiązania w podatku od spadków i darowizn po zmarłym w dniu 04 grudnia 1991 r. M. R. (1) i przesłała korektę zeznania podatkowego (...) złożoną w 1992 roku przez L. R. (1) w związku z nabyciem spadku po zmarłym ojcu M. R. (1), wnosząc o wszczęcie postępowania w tym zakresie i wydanie decyzji ustalającej kwotę zobowiązania podatkowego wskazując, iż został ujawniony nowy składnik majątkowy po zmarłym M. R. (1) tj. udział do 1/4 części w nieruchomości zabudowanej położonej w L. przy ul. (...).

Dowody: postanowienie Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego w S. z dnia 28 lutego 2013 roku - k. 65 akt.

W dniu 27 marca 2013 roku Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w S. wydał postanowienie, w którym w związku z prowadzonym postępowaniem podatkowym wobec L. R. (1) w podatku od spadków i darowizn z tytułu nabycia własności rzecz lub praw majątkowych w drodze spadku po zmarłej 18 sierpnia 2009 roku E. R. wyznaczył termin załatwienia sprawy do dnia 2 maja 2013 r.

Dowody: postanowienie Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w S. z dnia 27 marca 2013 roku - k. 66 akt..

W dniu 29 kwietnia 2013 roku Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w S. ustalił pozwanemu L. R. (1) wysokość zobowiązania podatkowego w podatku od spadków i darowizn w kwocie 88.015 złotych z tytułu nabycia w drodze spadku własności rzeczy i praw majątkowych po zmarłej 18 sierpnia 2009 roku E. R., ostatnio zamieszkałej w S. przy ulicy (...). Powyższa decyzja nie jest ostateczna.

Dowody: decyzja Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w (...) z dnia 29 kwietnia 2013 roku - k. 96-101 akt.

Obecnie pozwanemu L. R. (1) przysługuje udział w 8/16 części we współwłasności nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer (...), o powierzchni 0,0516 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...)

Dowody: wydruk elektroniczny z księgi wieczystej nr (...) – k. 30 – 36 akt.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawą prawną żądania pozwu stanowi art. 64 k.c. w związku z art. 390 § 2 k.c.

Przepis art. 64 k.c. stanowi, iż „prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie”.

Na wstępie wskazać należy, iż zgodnie z poglądem utrwalonym w judykaturze Sądu Najwyższego [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 1999 roku, I CKU 86/08] i doktrynie prawa cywilnego [vide S. R., (w:) Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna, Wydawnictwo (...), W. 1999, s. 213], który sąd orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela, przepis art. 64 k.c. nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę do stwierdzenia przez sąd, że dłużnik ma obowiązek złożenia oświadczenia woli. Innymi słowami, przepis powyższy określa skutki prawne wynikające ze stwierdzenia istnienia tego obowiązku, którego źródłem muszą być jednak określone, istniejące stosunki prawne, a których zbadanie i ocena jest obowiązkiem sądu. Zobowiązanie do złożenia stosownego oświadczenia woli może wynikać ze źródeł o różnym charakterze – zarówno z ustawy, jak i z ważnej czynności prawnej

W przedmiotowej sprawie podstawą materialnoprawną zobowiązania do złożenia przez powoda oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na pozwanego udziałów we współwłasności nieruchomości stanowi art. 390 k.c., który określa uprawnienia stron umowy przedwstępnej w przypadku uchylania się strony zobowiązanej do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zgodnie z art. 390 § 2 k.c. w takim 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.

W rozpoznawanej sprawie jest bezsporne, że 2 czerwca 2011 roku pomiędzy pozwanym L. R. (1) i powodami A. T. i A. O. została zawarta w formie aktu notarialnego przedwstępna umowa sprzedaży. Treść powyższej czynności prawnej wynika z przedłożonego przez powodów dokumentu urzędowego w postaci wypisu aktu notarialnego z dnia 2 czerwca 2011 roku, którego autentyczność i wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Zgodnie z tym dokumentem - obie strony przyjęły na siebie zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży, której przedmiotem były przysługujące powodowi udziały we współwłasności nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer (...), o powierzchni 0,0516 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z powyższej umowy wynika także, że strony zobowiązały zawrzeć przyrzoną umowę sprzedaży w terminie do dnia 31 grudnia 2012 roku - po łącznym spełnieniu warunków wymienionych w § 4 tejże umowy, to jest pod warunkami, że: a) sprzedający uzyska zaświadczenie naczelnika właściwego Urzędu Skarbowego, z którego będzie wynikało, że podatek od nabycia w spadku przysługującego mu w nieruchomości opisanej w § 1 umowy został zapłacony lub że podatek ten jest nienależny albo że prawo do wydania decyzji ustalającej ten podatek uległo przedawnieniu; b) podatek od spadków i darowizn, o którym mowa wyżej, będzie

niższy niż 30 % ceny ustalonej w § 3 aktu, tj. będzie niższy niż 168.000 złotych; c) sprzedający ujawni przysługujące mu prawo własności nieruchomości w księdze wieczystej numer (...) i przed zawarciem umowy przyrzeczonej przedłoży kupującemu aktualny odpis z tej księgi wieczystej, z którego będzie wynikało, że jest współwłaścicielem nieruchomości w dowolnym udziale, że działy III i IV tej księgi wieczystej nie wykazują obciążeń [z wyjątkiem istniejącego w dniu zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży wpisu w dziale IV w polu 4.7.0.1], a w żadnym dziale tej księgi wieczystej nie ma wzmianek o wnioskach, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji z wyjątkiem wniosku o wpis roszczenia wynikającego z niniejszej umowy lub wpisu roszczeniu; d/ po ziszczeniu się warunków określonych w poprzednich punktach A. T. uzyska zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie przedmiotowego udziału w nieruchomości, chyba że, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zgoda taka nie będzie wymagana do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że powyższa przedwstępna umowa sprzedaży odpowiadała wymogom przewidzianym w art. 389 § 1 k.c., albowiem określała wszystkie istotne postanowienia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Ponadto umowa ta określała w sposób jednoznaczny termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Po drugie, powyższa przedwstępna umowa sprzedaży czyniła także zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy sprzedaży nieruchomości. W szczególności została zachowana wymagana dla tego rodzaju czynności prawnych forma aktu notarialnego.

Poza sporem pozostaje, że w terminie oznaczonym w umowie przedwstępnej przyrzeczona umowa sprzedaży nie została zawarta.

Sąd wziął pod uwagę, że wykładnia systemowa art. 390 § 2 k.c. wskazuje, że roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej powstaje w sytuacji opisanej w art. 390 § 1 k.c., to jest wówczas, gdy strona zobowiązana uchyla się od jej zawarcia.

W niniejszej sprawie strona powodowa za pomocą dowodów z dokumentów w postaci pisma z 15 października 2012 roku, pisma z 16 października 2012 roku, pisma z 7 listopada 2012 roku, pisma z 26 listopada 2012 roku, pisma z 27 listopada 2012 roku, dowodów nadania tych pism, wypisów z aktów notarialnych z dnia 15 listopada 2012 roku i z dnia 31 grudnia 2012 roku wykazała, że dwukrotnie wzywała pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej, wskazując konkretne miejsca i terminy dokonania powyższej czynności prawnej, zaś pozwany w wyznaczonych przez powodów terminach nie stawiał się i nie wskazał alternatywnego miejsca i terminu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Te okoliczności mogłyby uzasadniać wniosek, że pozwany uchyla się od zawarcia powyższej umowy.

Sąd wziął jednak pod uwagę, że strona pozwana podniosła zarzut, iż do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło, gdyż powodowie nie spełnili ani nawet nie zaferowali spełnienia świadczenia wzajemnego, to jest zapłaty umówionej ceny sprzedaży.

W ocenie sądu powyższy zarzut nie zasługuje na uwzględnienie. Przede wszystkim podkreślić trzeba, że zgodnie z utrwalonym poglądem doktryny i judykatury prawa cywilnego [vide np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2013 roku, V CSK 80/12, LEX nr 1314486], który podziela sąd orzekający w niniejszej sprawie, umowa przedwstępna nie ma charakteru umowy wzajemnej w rozumieniu art. 487 § 2 k.c., ponieważ strony nie zobowiązują się w taki sposób, żeby świadczenie jednej z nich miało być odpowiednikiem świadczenia drugiej. W związku z tym do świadczeń będących przedmiotem zobowiązania z umowy przedwstępnej nie mają zastosowania przepisy o jednoczesności świadczeń względnie ich wzajemnej zależności zawarte w art. 488-495 k.c.. Sąd wziął natomiast pod uwagę, że w celu osiągnięcia wspólnego celu, jakim jest zawarcie umowy przyrzeczonej wymagane jest współdziałanie stron, polegające na wyrażeniu wobec siebie gotowości zawarcia tej umowy. W tym zakresie strony są wobec siebie wzajemnie uprawnione i zobowiązane w tym sensie, że każda z nich może wezwać drugą stronę do wykazania woli zawarcia umowy ostatecznej i może uzależnić swoje zachowanie od postawy drugiej strony, ale jednocześnie każda z nich ma obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej niezależnie od tego, czy druga strona skorzystała z uprawnienia do wystosowania wezwania. Z tego względu w razie sporu strona powodowa powinna jedynie wykazać, że pozwany nie przejawiał woli przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast rzeczą strony pozwanej jest udowodnienie,

że była gotowa zawrzeć umowę i wyraziła taką wolę wobec powoda, względnie, że niewyrażenie gotowości zawarcia umowy było następstwem okoliczności, za które nie odpowiada. W niniejszej sprawie – jak wskazano wyżej – strona powodowa wykazała, że była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż wezwała pozwanego do stawienia się w oznaczonym miejscu i czasie celem dokonania powyższej czynności prawnej, jednocześnie informując go, że posiada środki pieniężne na zapłatę ceny sprzedaży ustalonej w umowie przedwstępnej. Powodowie wykazali także, że do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nie doszło, gdyż pozwany nie stawił się w wyznaczonych terminach u notariusza.

Sąd wziął pod uwagę, że strona pozwana powołała się na to, że do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nie może dojść w terminie ustalonym w umowie przedwstępnej, gdyż nie zostały spełnione wszystkie warunki, od których strony uzależniły dokonanie powyższej czynności prawnej.

Jak wskazano wyżej – z treści aktu notarialnego z dnia 2 czerwca 2011 roku wynika, że strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie spełniona po łącznym spełnieniu czterech warunków wymienionych w § 4 tejże umowy.

W rozpoznawanej sprawie nie budzi wątpliwości, że doszło do ziszczenia warunku określonego w § 4 litera c/ przedwstępnej umowy sprzedaży. Strona powodowa wykazała bowiem za pomocą dowodu z wydruku elektronicznego z księgi wieczystej numer (...), iż pozwany ujawnił w powyższej księdze wieczystej przysługujący mu udział we współwłasności nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer (...), o powierzchni 0,0516 ha i do chwili obecnej jest współwłaścicielem opisanej wyżej nieruchomości. Z powyższego dowodu wynika także, że działki III i IV księgi wieczystej numer (...) nie wykazują innych obciążeń niż przewidziane w przedwstępnej umowie sprzedaży.

W rozpoznawanej sprawie uznać trzeba także za wykazane, że spełnił się warunek przewidziany w § 4 litera d/ przedwstępnej umowy sprzedaży, albowiem z przedłożonego przez stronę powodową dokumentu urzędowego w postaci decyzji Wojewody L. z dnia 31 grudnia 2012 roku wynika, że z dniem 31 grudnia 2012 roku A. T. został uznany za obywatela polskiego i tym samym zbędne stało się uzyskanie zgody Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie spornego udziału w nieruchomości.

W rozpoznawanej sprawie zasadniczy spór dotyczy natomiast tego, czy spełniły się warunki określone w § 4 litera a/ i litera b/ przedwstępnej umowy sprzedaży, zgodnie z którymi przyrzeczona umowa sprzedaży mogła zostać zawarta pod warunkiem, że:

a) sprzedający uzyska zaświadczenie naczelnika właściwego urzędu skarbowego, z którego będzie wynikało, że podatek od nabycia w spadku przysługującego mu w nieruchomości opisanej w § 1 umowy został zapłacony lub że podatek ten jest nienależny albo że prawo do wydania decyzji ustalającej ten podatek uległo przedawnieniu;

b) podatek od spadków i darowizn, o którym mowa wyżej będzie niższy niż 30 % ceny ustalonej w § 3 aktu, tj. będzie niższy niż 168.000 złotych.

Na wstępie rozważyć należy, czy powyższe postanowienia umowne miały charakter warunku w rozumieniu art. 89 k.c. W tym zakresie należy odwołać się do stanowiska Sądu Najwyższego zawartego w uzasadnieniu postanowienia składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2013 roku [III CZP 85/12, LEX nr 1360269]. Sąd Najwyższy wskazał, że warunek w rozumieniu powyższego przepisu to składnik stosunku prawnego, mający formę postanowienia, jako elementu czynności prawnej, który uzależnia jej skuteczność prawną od zdarzenia przyszłego i niepewnego. Postanowienie takie, nie konstytuując czynności, przybiera postać zastrzeżenia o znaczeniu *accidentale negotii*. Warunkowa czynność prawna skutkuje związaniem stron czynnością prawną dotąd, dopóki zdarzenie przyszłe i niepewne się nie ziści. Oznacza to, że oświadczenia stron są definitywne w chwili zawarcia umowy, tylko jej skuteczność zależna jest od spełnienia warunku. Okresowy stan zawieszenia kończy się ziszczeniem lub nieziszczeniem zdarzenia, co - od tego momentu i bezpośrednio - powoduje uzyskanie, zmianę lub utratę praw lub obowiązków przez strony umowy. Treść przepisu art. 89 k.c. przewiduje tylko jeden podział warunków - według kryterium skutków czynności prawnych - a orzecznictwo i nauka prawa, w nawiązaniu do niego, posługuje się ich utrwalonym

nazewnictwem, jako zawieszających [gdy ziszczenie się powoduje powstanie skutku] i rozwiązujących [gdy ziszczenie się powoduje ustanie skutku]. Sąd Najwyższy zauważył, że w doktrynie i judykaturze prawa cywilnego występuje także podział warunków według pozaustawowego kryterium, tj. sprawczej przyczyny zdarzenia prawnego, od którego strony uzależniły skutki czynności prawnej. Wynika on z tradycji prawniczej i rozważań prawniczych - porównawczych przedstawicieli doktryny dotyczących innych systemów prawnych [zwłaszcza prawa francuskiego]. W oparciu o tę przesłankę wyróżnia się 3 grupy, tj. warunki zależne od przypadku [condiciones causales], od woli stron [condiciones potestativae], mieszane [condiciones mixtae] oraz szczególnego rodzaju zastrzeżenie tzw. warunek wolicjonarny [si voluero], niekiedy uznawany za podtyp warunku potestatywnego. Sąd Najwyższy zauważył, że analiza orzecznictwa wskazuje, że kwalifikując oznaczone zastrzeżenia umowne oraz oceniając ich dopuszczalność, nie zawsze posługiwano się precyzyjną terminologią oraz niekonsekwentnie odróżniano podział warunków we wskazanych aspektach. Sąd Najwyższy zaakceptował pogląd przedstawicieli nauki prawa, które przyjmują, że do warunków zależnych od woli stron [czyli potestatywnych] nie można zaliczyć zastrzeżenia sprowadzającego się do stwierdzenia „jeżeli zechce/jeżeli zachcesz” w ogóle świadczenie spełnić, gdy dotyczy ono jednej ze stron danego stosunku prawnego, a świadczenie wynika z podstawowej treści stosunku prawnego. W istocie nie można go kwalifikować, jako warunku, aczkolwiek, w nawiązaniu do rozwiązań prawa francuskiego i niemieckiego, w doktrynie i orzecznictwie zastrzeżenie takiej treści bywa określane, jako warunek czysto-potestatywny, warunek woli lub wolicjonarny bądź warunek potestatywny "w ścisłym znaczeniu". Zdaniem Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu przywołanego wyżej postanowienia - w takim bowiem wypadku zobowiązanie oraz jego element w postaci wskazanego zastrzeżenia nie powstaje, gdyż skoro dłużnik nie złożył stanowczego oświadczenia woli odnoszącego się do swego świadczenia na rzecz wierzyciela, a jego wola w tym zakresie nie jest na przyszłość niczym ograniczona, czynność prawna w ogóle nie zostaje dokonana. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu cytowanego wyżej orzeczenia zajął jednocześnie stanowisko, że zakres pojęcia „warunek potestatywny” obejmuje szereg, znacząco odmiennych stanów faktycznych i prawnych. Sąd Najwyższy wskazał, że można wyodrębnić w tym zakresie następujące przypadki:

- 1) zastrzeżenie dotyczy woli jednego z organów osoby prawnej [nie będącego organem zobowiązanym do jego wyrażenia na podstawie ustawy, gdyż wówczas w rachubę wchodzi warunek prawny],
- 2) warunek jest częściowo zależny od woli podmiotu zaciągającego zobowiązanie, a częściowo od innych niezależnych od niego okoliczności [wola jest jednym z elementów ziszczenia/nieziszczenia się warunku],
- 3) wola podmiotu zobowiązanego jest aktem inicjującym bieg zdarzeń, na których dalszy przebieg nie ma on wpływu,
- 4) warunek jest zależny od okoliczności, na które podmiot zobowiązany ma wprawdzie w jakimś zakresie wpływ, ale które nie odpowiadają cechom ustawowego warunku,
- 5) warunek zależy od wydania decyzji administracyjnej lub orzeczenia sądowego na wniosek stron umowy bądź osób trzecich,
- 6) warunek zależy od woli dłużnika, wierzyciela albo obu stron równocześnie [warunek potestatywny na korzyść dłużnika, wierzyciela bądź obu stron umowy].

Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że obecnie brak argumentów natury dogmatycznej i aksjologicznej dla ograniczania zasady autonomii stron oraz swobody umów w zakresie wykraczającym poza przesłanki określone przepisem art. 353¹ k.c. Tym samym dopuszczalne jest dokonanie czynności prawnej zawierającej zastrzeżenie, że jej skutek zależy od skorzystania z uprawnienia lub woli wykonującego zobowiązanie. Podlegają one jednak ocenie w płaszczyźnie przesłanek wyznaczonych treścią art. 353¹ k.c. która obejmuje także badanie w aspekcie normatywnej konstrukcji warunku przewidzianej w art. 89 k.c. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu cytowanego wyżej orzeczenia zajął jednocześnie stanowisko, że w obecnym stanie prawnym nie ma podstaw do wprowadzania pojęcia warunku potestatywnego w rozumieniu przyjętym w nauce prawa oraz do poszerzania zakresu wymagań warunku oznaczonych w przepisie art. 89 k.c.

W rozpoznawanej sprawie sąd wziął pod uwagę, że postanowienie zawarte w § 4 litera a/ przedwstępnej umowy sprzedaży uzależniało zawarcie przyrzeczonej umowy od zaistnienia zdarzenia przyszłego i niepewnego [w postaci wydania zaświadczenia przez naczelnika właściwego urzędu skarbowego, z którego będzie wynikało, że podatek od nabycia w spadku przysługującego pozwanemu udziału w nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy został zapłacony lub że podatek ten jest nienależny albo że prawo do wydania decyzji ustalającej ten podatek uległo przedawnieniu], jednak którego ziszczenie zależało przynajmniej częściowo od woli pozwanego jako strony umowy [od jego woli zależało bowiem uzyskanie zaświadczenia naczelnika właściwego urzędu skarbowego, a także zapłacenie ewentualnego podatku od spadków i darowizn]. Jak wskazano wyżej – w judykaturze dopuszcza się taką konstrukcję warunku jako postanowienia umownego.

W niniejszej sprawie rozważyć należało, czy ten warunek został spełniony. Na wstępie wskazać trzeba, że poza sporem pozostaje, że pozwany nabył udziały we współwłasności nieruchomości stanowiącej przedmiot przedwstępnej umowy sprzedaży w drodze dziedziczenia ustawowego po swoich rodzicach M. R. (1) i E. R., przy czym ta ostatnia stała się współwłaścicielem spornej nieruchomości jako spadkobierca M. R. (1). Nie stanowi także przedmiotu sporu, że z kolei M. R. (1) nabył wchodzące w skład spadku po nim udziały we współwłasności nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer (...), o powierzchni 0,0516 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) w drodze dziedziczenia ustawowego po L. R. Z tych względów uznać trzeba, że przez zawarte w § 4 litera a/ przedwstępnej umowy sprzedaży sformułowanie „podatek od nabycia w spadku przysługującego mu udziału w nieruchomości” należy rozumieć ciężące na pozwanym zobowiązanie podatkowe zarówno z tytułu nabycia w drodze spadku po swoich rodzicach udziału we współwłasności opisanej wyżej nieruchomości, jak i ewentualne zobowiązanie podatkowe z tytułu podatku od spadku [oczywiście w części obejmującej udziały we współwłasności spornej nieruchomości], które ciążyły na poprzednikach prawnych pozwanego i stały się składnikami masy spadkowej po nich. Taka wykładnia powyższego postanowienia umownego prowadzi do wniosku, że dla spełnienia warunku zawartego w § 4 litera a/ przedwstępnej umowy sprzedaży konieczne było:

- po pierwsze, uzyskanie zaświadczenia właściwego urzędu skarbowego stwierdzającego, że podatek od nabycia w drodze spadku po E. R. udziału w nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy został zapłacony lub że podatek ten jest nienależny albo że prawo do wydania decyzji ustalającej ten podatek uległo przedawnieniu;
- po drugie, uzyskanie zaświadczenia właściwego urzędu skarbowego stwierdzającego, że podatek od nabycia w drodze spadku po M. R. (1) udziału w nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy został zapłacony lub że podatek ten jest nienależny albo że prawo do wydania decyzji ustalającej ten podatek uległo przedawnieniu;
- po trzecie, uzyskanie zaświadczenia właściwego urzędu skarbowego stwierdzającego, że podatek od nabycia przez M. R. (1) w drodze spadku po L. R. udziału w nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy został zapłacony lub że podatek ten jest nienależny albo że prawo do wydania decyzji ustalającej ten podatek uległo przedawnieniu.

W rozpoznawanej sprawie powyższe wymogi nie zostały spełnione. Z dokumentów przedłożonych przez powoda wynika po pierwsze, że w dniu 7 stycznia 2013 roku Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w L. na wniosek A. T. działającego jako pełnomocnika powoda L. R. (1) wydał zaświadczenie, zgodnie z którym w spadku po zmarłym w dniu 31 marca 1942 roku L. R. zgłoszono udział w 1/2 części w nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 516 m⁽⁽²⁾⁾ zabudowanej mieszkalno-usługowym o łącznej powierzchni 1.300 m⁽⁽²⁾⁾ położonej w L. przy ul. (...) oraz zaświadczone, że od nabycia powyższego składnika majątkowego w drodze spadku po L. R. podatek nie został ustalony na podstawie art. 21 ustawy Ordynacja podatkowa. Po drugie, zostało wykazane, że w dniu 12 grudnia 2012 roku Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego w S. na wniosek A. T. działającego jako pełnomocnik powoda L. R. (1) wydał zaświadczenie, w którym stwierdził, że zgodnie z art. 68 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja Podatkowa (Dz. U. z 2012 r. poz. 749) prawo do wydania decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego od podatku od spadków i darowizn po zmarłym w dniu 4 grudnia 1991 roku M. R. (1) uległo przedawnieniu. Abstrahując od oceny prawidłowości sposobu uzyskania powyższych zaświadczeń oraz właściwości organów do ich wydania,

zauważyć trzeba, że nie doszło do uzyskania zaświadczenia dotyczącego spadku nabytego przez pozwanego po E. R.. Sąd wziął wprawdzie pod uwagę, że sam pozwany przedstawił dokument w postaci decyzji Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w S. z dnia 29 kwietnia 2013 roku, z którego wynika, że powyższy organ ustalił pozwanemu L. R. (1) wysokość zobowiązania podatkowego w podatku od spadków i darowizn w kwocie 88.015 złotych z tytułu nabycia w drodze spadku własności rzeczy i praw majątkowych po zmarłej 18 sierpnia 2009 roku E. R., jednak powyższa decyzja nie jest tożsama z zaświadczeniem w rozumieniu § 4 litera a/ przedwstępnej umowy sprzedaży. Po pierwsze, wyżej wymieniona decyzja nie jest ostateczna, co nie pozwala obecnie na jej podstawie ustalić w miarodajny sposób wysokości zobowiązania podatkowego pozwanego z tytułu nabycia spadku po E. R.. Po drugie, zauważyć trzeba, że strony umowy przewidziały, że z zaświadczenia naczelnika właściwego urzędu skarbowego powinno wynikać, że podatek od nabycia w spadku przysługującego pozwanemu udziału w nieruchomości opisanej w § 1 umowy został zapłacony lub że podatek ten jest nienależny albo że prawo do wydania decyzji ustalającej ten podatek uległo przedawnieniu. W niniejszej sprawie, nawet zakładając, że decyzja Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w S. z dnia 29 kwietnia 2013 roku stanie się ostatecznie, będzie z niej wynikała jedynie wysokość należnego zobowiązania podatkowego, natomiast nie stwierdzi ona zapłaty należnego podatku. Już ta okoliczność powoduje, że do chwili obecnej nie można uznać, że ziszczył się warunek określony w § 4 litera a/ przedwstępnej umowy sprzedaży.

Niezależnie od tego za częściowo słuszne uznać należy także zarzuty strony pozwanej dotyczącej zaświadczenia Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego w S. z dnia 12 grudnia 2012 roku. Na wstępie wskazać trzeba, że nie ma racji pozwany twierdząc, że to zaświadczenie nie zostało przez niego uzyskane i dlatego nie spełnia wymogów określonych w § 4 litera a/ przedwstępnej umowy sprzedaży. Należy zwrócić uwagę, że do wystawienia tego zaświadczenia doszło na skutek wniosku powoda A. T. działającego jako pełnomocnik pozwanego w oparciu o pełnomocnictwo udzielone mu 21 lipca 2008 roku, które w przeciwieństwie do pełnomocnictwa z dnia 4 lipca 2011 roku nie zostało odwołane i które – w ocenie sądu – upoważniało go do złożenia w imieniu pozwanego wniosku o wydanie zaświadczenia właściwego organu podatkowego. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że w tym przypadku ewentualna sprzeczność działania pełnomocnika z wolą mocodawcy nie miała znaczenia dla samego faktu, iż doszło do uzyskania zaświadczenia właściwego organu podatkowego. Na marginesie wskazać trzeba, że brak zgody pozwanego na wydanie powyższego zaświadczenia przy jednoczesnej bierności pozwanego w uzyskaniu zaświadczenia we własnym zakresie mogłoby zostać uznane za zachowanie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego w rozumieniu art. 93 k.c., albowiem jedną z takich zasad jest zasada lojalności i uczciwości w stosunku do swoich kontrahentów. Z tych względów sąd uznał, że możliwe było posłużenie się przez powodów zaświadczeniami wydanymi przez organy podatkowe na wniosek powoda A. T. jako pełnomocnika pozwanego celem spowodowania ziszczenia się warunku określonego w § 4 litera a/ przedwstępnej umowy sprzedaży. Sąd wziął pod uwagę, że z zaświadczenia Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego w S. z dnia 12 grudnia 2012 roku wynika, że prawo do wydania decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego od podatku od spadków i darowizn po zmarłym w dniu 4 grudnia 1991 roku M. R. (1) uległo przedawnieniu, co odpowiada wymogowi określonemu w § 4 litera a/ przedwstępnej umowy sprzedaży. Sąd nie mógł jednak pominąć faktu, że po wydaniu powyższego zaświadczenia zmieniły się okoliczności, albowiem w dniu 28 lutego 2013 roku Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego w S. wydał postanowienie, w którym wznowił z urzędu postępowanie podatkowe zakończone decyzją ostateczną w sprawie podatku od spadków i darowizn z tytułu nabycia przez L. R. (1) rzeczy lub praw majątkowych w drodze spadku po zmarłym w dniu 04 grudnia 1991 roku M. R. (1). Wznowienie postępowania podatkowego w tym zakresie – jakkolwiek nastąpiło na wniosek samego pozwanego – nie pozwala obecnie przyjąć, że prawo do wydania decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego od podatku od spadków i darowizn po zmarłym w dniu 4 grudnia 1991 roku M. R. (1) uległo przedawnieniu, gdyż w przeciwnym przypadku organ podatkowy nie wznowiłby postępowania podatkowego. W związku z tym obecnie nie można przyjąć, że zaświadczenie Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego w S. z dnia 12 grudnia 2012 roku wydane przed wznowieniem postępowania podatkowego zachowuje swą aktualność.

Odmienne ocenić należy zaświadczenie wydane w dniu 7 stycznia 2013 roku przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w L.. Po pierwsze, wskazać trzeba, że powyższy organ był właściwy do wydania powyższego zaświadczenia. Właściwość miejscowa organów podatkowych w sprawach podatku od spadków i darowizny określona jest w § 7 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 22 sierpnia 2005 r. w sprawie właściwości organów podatkowych

[Dz.U. Nr 165, poz. 1371 ze zm.], zgodnie z którym właściwość miejscową organów podatkowych w sprawach podatku od spadków i darowizn ustala się w sprawach dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego, zachowku:

a) jeżeli przedmiotem nabycia jest nieruchomości, użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, prawo do wkładu mieszkaniowego w spółdzielni mieszkaniowej, nieodpłatne użytkowanie nieruchomości lub służebność, a nieruchomości są położone w terytorialnym zasięgu działania jednego naczelnika urzędu skarbowego - według miejsca położenia nieruchomości,

b/ jeżeli przedmiotem nabycia jest nieruchomości lub prawa majątkowe wymienione w lit. a i jednocześnie inne prawa majątkowe lub rzeczy ruchome, a nieruchomości są położone w terytorialnym zasięgu działania jednego naczelnika urzędu skarbowego - według miejsca położenia nieruchomości,

c) w przypadkach innych niż wymienione w lit. a i b - według ostatniego miejsca zamieszkania spadkodawcy, a w przypadku braku takiego miejsca - według ostatniego miejsca jego pobytu.

W rozpoznawanej sprawie zauważyć trzeba, że sporne zaświadczenie dotyczyło spadku po L. R., w skład którego wchodził wyłącznie udział w nieruchomości położonej w L.. Tym samym właściwym miejscowo do prowadzenia postępowania podatkowego w sprawie podatku od spadków i darowizn po wyżej wymienionym spadkodawcy był Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w L.. Chybione jest powoływanie się przez pozwanego na fakt, że w skład po jego rodzicach wchodziły także nieruchomości położone w S., albowiem zaświadczenie Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w L. z dnia 7 stycznia 2013 roku dotyczyło wyłącznie okoliczności związanych z dziedziczeniem po L. R., to jest zgłoszonych składników spadku po wyżej wymienionym spadkodawcy i możliwości ustalenia zobowiązania podatkowego z tytułu podatku od spadków i darowizny po tym spadkodawcy. Okoliczności te objęte były natomiast właściwością organu, który wydał przedmiotowe zaświadczenie.

Po drugie, podkreślić trzeba, że pozwany nie wykazał, aby zaistniały jakikolwiek okoliczności, który powodowałyby, że powyższe zaświadczenie utraciło obowiązującą moc, w szczególności, aby doszło do wszczęcia w tym zakresie postępowania podatkowego dotyczącego ustalenia zobowiązania podatkowego z tytułu podatku od spadków i darowizn ciążącego na M. R. (1) jako spadkobiercy L. R..

Kierując się powyższymi przesłankami, sąd uznał, że powyższe zaświadczenia spełnia wymogi określone w § 4 litera a/ przedwstępnej umowy sprzedaży. Jak wskazano jednak wyżej – uzyskanie tego dokumentu nie było jednak wystarczające do przyjęcia ziszczenia całego warunku określonego w tym postanowieniu umowy, albowiem z jednej strony nie doszło w ogóle do przedstawienia zaświadczenia stwierdzającego, że podatek od nabycia przez pozwanego w drodze spadku po E. R. udziału w nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy został zapłacony lub że podatek ten jest nienależny albo że prawo do wydania decyzji ustalającej ten podatek uległo przedawnieniu; zaś z drugiej strony uzyskanie zaświadczenie dotyczące spadku po M. R. (1) nie może obecnie zostać uznane za zgodne ze stanem faktycznym.

To z kolei powoduje, że nie można uznać, że ziszczył się drugi warunek przewidziany w § 4 litera b/ przedwstępnej umowy sprzedaży, to jest, że należny podatek od spadków i darowizn obciążający powoda z tytułu nabycia w drodze dziedziczenia po swoich rodzicach udziałów we współwłasności nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer (...), o powierzchni 0,0516 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) będzie niższy niż 168.000 złotych. Na wstępie wskazać trzeba, że kompetencja do określenia istnienia i wysokości tego zobowiązania podatkowego przysługuje wyłącznie organowi podatkowemu. Oznacza to, że sąd powszechny nie jest uprawniony do ustalenia zarówno istnienia zobowiązania z tytułu podatku od spadków i darowizn, jak i jego wysokości, albowiem może opierać się w tym zakresie jedynie na decyzjach właściwych organów administracyjnych. Z tego względu nie było celowe prowadzenie postępowania dowodowego celem ustalenia, jaka była wartość rynkowa udziałów we współwłasności nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer (...), nabytych przez

pozwanego w drodze dziedziczenia, albowiem na tej podstawie sąd i tak nie mógłby samodzielnie określić wysokości ewentualnych zobowiązań podatkowych pozwanego. Kierując się powyższymi przesłankami należało oddalić wnioski strony powodowej o przeprowadzenie na tę okoliczność dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

Biorąc z kolei pod uwagę, że na dzień zamknięcia rozprawy nie doszło do wydania ostatecznych decyzji właściwych organów podatkowych ustalających istnienie i wysokość zobowiązania podatkowego obciążającego powoda z tytułu nabycia w drodze dziedziczenia po swoich rodzicach udziałów we współwłasności nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer (...), o powierzchni 0,0516 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), nie można ustalić, że ziszczył się warunek przewidziany w § 4 litera b/ przedwstępnej umowy sprzedaży, to jest, że podatek ten będzie niższy niż 168.000 złotych.

Sąd wziął pod uwagę, że odpowiedzialność za ten stan rzeczy ponosi w znacznym stopniu sam pozwany, albowiem najpierw zwlekał z uzyskaniem zaświadczeń określonych w § 4 litera a/ przedwstępnej umowy sprzedaży, a następnie tuż przed upływem terminu do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży złożył wnioski o wznowienie postępowań podatkowych dotyczących zobowiązań podatkowych z tytułu podatku od spadków i darowizn ciążyących na pozwanym jako spadkobiercy M. R. (1) i E. R.. Okoliczność nie może jednak uzasadniać zastosowania normy prawnej zawartej w art. 93 § 1 k.c., albowiem pomimo ujemnej oceny zachowania pozwanego należy wziąć pod uwagę, że warunki określone w § 4 litera a/ i litera b/ przedwstępnej umowy sprzedaży zostały zastrzeżone na korzyść samego pozwanego i dlatego w pewnym zakresie ich spełnienie zostało pozostawione jego woli. Niezależnie od tego wskazać trzeba, że nie można zarzucać pozwanemu, że sam doprowadził do wznowienia postępowań podatkowych dotyczących zobowiązań podatkowych z tytułu podatku od spadku po M. R. (1) i E. R., albowiem miał prawny obowiązek zgłoszenia organowi podatkowemu wszystkich składników majątku spadkowego nabytego w drodze dziedziczenia po tych osobach i uiszczenia z tego tytułu należnego podatku. Zaniechanie złożenia wniosku o wznowienia postępowania podatkowego i korekty złożonej deklaracji podatkowej mogłaby doprowadzić w przyszłości do wznowienia postępowania podatkowego z urzędu i narazić pozwanego na odpowiedzialność karnoskarbową. Niezależnie od tego wskazać trzeba, że samo ustalenie istnienia i wysokości zobowiązania podatkowego nie było zależne od pozwanego, albowiem ostateczna decyzja w tym zakresie należy do organów podatkowych.

Konkludując, z tych przyczyn nie można przyjąć, że pozwany w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego przeszkodził ziszczeniu się warunków określonych w § 4 litera a/ i litera b/ przedwstępnej umowy sprzedaży.

W tym stanie rzeczy, skoro nie doszło do spełnienia warunków, od których ziszczenia strony uzależniły zawarcia umowy przyrzeczonej, strona powodowa nie może domagać się od pozwanego zawarcia powyższej umowy, co czyni żądanie pozwu bezzasadnym.

Na marginesie zauważyć trzeba, że za oddaleniem powództwa przemawia także okoliczność, że oświadczenie woli, którego złożenia domagali się powodowie od pozwanego, nie odpowiadało w pełni postanowieniom umowy w zakresie ceny sprzedaży. Z treści przedwstępnej umowy sprzedaży wynika, że ustalona w tej umowie kwotowa cena sprzedaży będzie podlegała waloryzacji od dnia 2 czerwca 2011 roku do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez GUS. W niniejszej sprawie analiza pozwu wskazuje, że powodowie formułując treść oświadczenia woli, którego złożenia domagali się od pozwanego, podali ceny sprzedaży zwaloryzowane za okres od dnia 2 czerwca 2011 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, kiedy miała zostać zawarta umowa przyrzeczona. Taki mechanizm waloryzacji uznać trzeba za nieprawidłowy, albowiem miarodajna w tym zakresie powinna być data faktycznego zawarcia umowy przyrzeczonej, którą w przypadku zastosowania art. 64 k.c. byłaby data uprawomocnienia się orzeczenia stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli przez pozwanego. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, sąd nie mógłby nakazać pozwanemu złożenia oświadczeń woli o treści objętej żądaniem pozwu jako niezgodnych z postanowieniami umowy, co musiałoby również prowadzić do oddalenia powództwa.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie w zakresie niezbędnym dla jej rozstrzygnięcia ustalono przede wszystkim na podstawie dowodów z dokumentów przedstawionych przez strony, których autentyczność i wiarygodność nie budziła wątpliwości oraz dowodzie z przesłuchania stron.

Kierując się powyższymi przesłankami należało oddalić powództwo, co znalazło wyraz w rozstrzygnięciu zawartym w punkcie I sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić stronie przeciwnej na jej żądanie poniesione przez nią koszty procesu niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Zważając na to, że w rozpoznawanej sprawie powództwo zostało w całości oddalone, uznać należy, że pozwany wygrał sprawę w całości i przysługuje mu zwrot wszystkich poniesionych kosztów procesu.

Koszty procesu poniesione przez pozwanego wyniosły 7217 złotych, na którą to kwotę składały się:

- 7200 złotych z tytułu wynagrodzenia adwokackiego ustalonego na podstawie § 6 pkt. 7 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. Nr 163, poz. 1348 ze zm.];
- 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury, współuczestnikom procesu reprezentowanym przez tego samego adwokata, w razie wygrania przez nich sprawy, sąd przyznaje zwrot kosztów w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu jednego adwokata [vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 1980 roku, II CZ 79/80, OSNCP 1981, nr 2-3, poz. 37, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1966 roku, I CZ 36/66, Lex nr 5984 oraz uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1963 r., III PO 17/63, OSNCP 1964, nr 6, poz. 107 i uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2007 r., III CZP 130/06, OSNC 2008, nr 1, poz. 1, z glosą A. Z., OSP 2007, z. 11, poz. 140].

Z tego względu należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanych po 50 % powyższych kosztów, co daje dla każdego z nich po 3608,50 złotych.

Z tego powodu orzeczono jak w punktach II i III sentencji

Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Sobieraj