

Sygnatura akt I C 798/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Ława, dnia 27 stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Ławie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Jerzy P. Skuza

Protokolant: stażysta Damian Michalski

po rozpoznaniu w dniu 26 stycznia 2016 r. w Ławie na rozprawie

sprawy z powództwa W. P.

przeciwko T. A., J. A.

- o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 2417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu .

UZASADNIENIE

Powód W. P. wniósł o nakazane pozwany T. A. i J. A. złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości, położonej w S., stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni (...) arów, dla której jest prowadzona księga wieczysta (...) w wykonaniu zobowiązania przeniesienia tej działki zawartej w notarialnej umowie przedwstępnej z dnia 18 maja 1999r. zawartej przed notariuszem K. S. nr rep. (...) oraz o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, o ile nie zostanie złożony spis poniesionych kosztów.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż strony zawarły umowę w formie aktu notarialnego w dniu 18 maja 1999r. przed notariuszem K. S. na podstawie, której pozwani zobowiązali się wydzielić ze swojego gospodarstwa działkę o powierzchni (...) arów i sprzedać ją powodowi. Pozwani po otrzymaniu umówionej zapłaty wydali nieruchomość, która stanowiła siedlisko. Powód wraz z rodziną poczynił niezbędne nakłady na nieruchomość. Termin do zawarcia umowy ostatecznej jaki przewidziano w umowie został skorelowany z ostatnim terminem spłaty raty kredytu zabezpieczonego hipoteką, najpóźniej do 30 listopada 2001r. Termin do zawarcia umowy przyrzeczonej za zgodą stron był wielokrotnie przesuwany. Strony nie zawarły umowy przenoszącej własność nieruchomości pomimo wielokrotnych rozmów na ten temat oraz dokonania geodezyjnego wyłączenia działki o powierzchni (...) arów, które zostało dokonane dopiero w 2014r.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwani potwierdzili fakt zawarcia umowy przedwstępnej oraz podnieśli, iż umowa ta została zawarta w formie aktu notarialnego i ewentualne przedłużenie terminu zrealizowania umowy przyrzeczonej powinno nastąpić również w tej formie. Ponadto pozwani wskazali, iż termin do zawarcia umowy przenoszącej własność został ustalony na 30.11.2001r. i zgodnie z treścią art. 390§3 kc roszczenie z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. W związku z tym termin do wniesienia przedmiotowego powództwa upłynął 01.12.2002r., pozwany zaś podniósł zarzut przedawnienia.

Sąd ustalił, co następuje;

Strony w dniu 18 maja 1999r. przed notariuszem K. S. w Kancelarii Notarialnej w I. zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną na mocy, której T. i J. małżonkowie A. zobowiązali się sprzedać W. P. działkę gruntu, położoną pod budynkami oraz w bezpośrednim ich otoczeniu o powierzchni (...) arów, stanowiącej część nieruchomości zabudowanej, położonej we wsi S., o łącznej powierzchni (...) ha, dla której jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Iławie księga wieczysta (...), zaś W. P. zobowiązał się kupić nieruchomość za kwotę 11.000 zł. Strony w umowie ustaliły, że przyrzeczona umowy sprzedaży zostanie zawarta po spłaceniu przez zbywających ostatniej raty kredytu zabezpieczonego hipoteką, najpóźniej do dnia 30 listopada 2001r. (dowód: wypis aktu notarialnego k.11-13 akt). Powód w całości zapłacił cenę sprzedaży nieruchomości, zaś pozwani wydali mu przedmiotową nieruchomość (bezsporne).

W kwietniu 2014r. został dokonany podział nieruchomości położonej w S., dla której jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Iławie księga wieczysta (...), na dwie działki (...) o powierzchni (...) oraz (...) o powierzchni (...) ha (dowód: dokumentacja geodezyjna k.12-15 akt ICo1120/14).

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu z zawartej przez strony w dniu 18 maja 1999r. umowy przestępnej w sposób jednoznaczny wynika termin zawarcia umowy przyrzeczonej – przenoszącej własność nieruchomości i został on określony najpóźniej do dnia 30 listopada 2001r. Żadna ze stron nie kwestionowała tej umowy. Jednocześnie należy podkreślić, iż przeprowadzony dowód z zeznań świadków G. M., D. A., P. A. i M. B. nie wnosi nic istotnego do przedmiotowej sprawy albowiem żaden ze świadków nic nie wiedział na temat zawarcia przez strony umowy przestępnej, jak również ewentualnych ustaleń pomiędzy stronami w przedmiocie korekty terminu do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Przechodząc do oceny okoliczności dotyczących ewentualnego przesunięcia terminu określającego obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej, zdaniem Sądu należy wskazać, iż przeprowadzone postępowanie dowodowe nie pozwala na przyjęcie w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości, iż stron rzeczywiście w sposób zgodny dokonały ustalenia takiego nowego terminu. Fakt taki nie wypływa ani z zeznań świadka M. P., ani też z przesłuchania powoda w charakterze strony, zaś świadek Z. J. stwierdził wprost, iż nic nie słyszał na temat problemów z „przepisami” spornej nieruchomości. Analiza zeznań świadka M. P. oraz twierdzeń zwartych w przesłuchaniu powoda nie pozwala na przyjęcie żadnego konkretnego terminu, w którym strony miałyby ewentualnie zawrzeć umowę przenoszącą własność nieruchomości, czy nawet zdarzenia, w miarę pewnego, po którym miało nastąpić zawarcie tej umowy. Z zeznań tych osób można jedynie wnioskować, iż prowadzone rozmowy miały charakter raczej towarzyski i nie można z nich w jakikolwiek sposób ustalić, ile razy miało dochodzić do przesunięcia terminu zawarcia umowy i ewentualnie w jakich terminach umowa miałaby być zawarta.

Zgodnie z art. 390 §3 kc roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. W przedmiotowej sprawie umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w terminie najpóźniej do dnia 30 listopada 2001r.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 grudnia 2005 r. III CK 344/05 (LEX nr 172178) stanął na stanowisku, że określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, a jedynie terminem spełnienia świadczenia, którego upływ nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Przeciwnie, upływ tego terminu skutkuje wymagalnością roszczenia o zawarcie umowy, a konsekwencją tej wymagalności staje się rozpoczęcie biegu jednorocznego terminu przedawnienia, a także wynikającego z art. 390 § 2 k.c. roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej. Zatem w przypadku strony powodowej po upływ terminu określonego na 30 listopada 2001r. otwierała się skutek w postaci wymagalności roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, a jednocześnie rozpoczęcie biegu jednorocznego terminu przedawnienia. Umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną. Jednakże 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. W przedmiotowej sprawie brak jest jednoznacznych dowodów na to, iż w ustalonym terminie do zawarcia umowy, strony czyniły jakikolwiek starania mające na celu doprowadzenie do zawarcia umowy przyrzeczonej. Twierdzenia powoda, iż strony zgodnie ustaliły przesunięcie tego terminu, mają na tyle ogólny charakter, iż nie ma możliwości jednoznacznego ustalenia na jaki okres te przesunięcie nastąpiło i kiedy ten termin upływał. Okoliczność ta jest o tyle istotna, albowiem nowy termin wiąże się ściśle z ewentualnymi skutkami wynikającymi z art. 390 §3 kc, w szczególności ze skutkami upływu terminu przedawnienia na które powołuje się strona pozwana. W związku z tym, iż pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia aneksu w formie aktu notarialnego do zawartej umowy przedstępnej w zakresie przedłużenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, brak jest podstaw do przyjęcia, że strony rzeczywiście na podstawie zgodnych ustaleń doprowadziły do przedłużenia obowiązywania tej umowy. Odmienne stanowisko nie znajduje na gruncie przepisu art. 390 § 1 i 2 oraz 77 k.c. uzasadnienia. Należy bowiem przyjąć, iż do skutecznego przedłużenia terminu obowiązywania umowy przedwstępnej niezbędne jest zawarcie aneksu do tej umowy w formie aktu notarialnego.

W związku z powyższym w ocenie Sądu zarzut przedawnienia podniesiony przez stronę pozwaną jest zasadny. Termin do wniesienia przedmiotowego powództwa upłynął 1.12.2002r., co musiało skutkować jego oddaleniem.

W świetle poczynionych przez Sąd ustaleń, czynności podejmowane przez powoda polegające na doprowadzeniu do geodezyjnego wydzielenia działki o powierzchni (...) arów, a następnie wezwanie pozwanych do stawiennictwa w Kancelarii Notarialnej w I. prowadzonej przez notariusza K. S. na dzień 2 czerwca 2014r. celem zawarcia umowy przyrzeczonej, a także zawiązanie do próby ugodowej w sprawie I Co 1120/14 nie mogły jako takie niweczyć skutku w postaci upływu terminu przedawnienia.

Sąd pominął dowód z zeznań świadków M. C. i A. B. z uwagi na to, iż powód nie wskazał ich prawidłowego adresu pomimo zobowiązania w tym przedmiocie przez Sąd. W związku z tym nie było możliwości wezwania tych świadków na rozprawę.

O kosztach sądowych rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w treści przepisów art. 98 § 1 i § 3 kpc oraz według norm §6pkt.5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.