

Sygn. I C 225/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Kopania
Protokolant:	sekretarz sądowy Karina Hofman

po rozpoznaniu w dniu 28 grudnia 2016 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. S.**

przeciwko **M. L.**,

E. L.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

oddala powództwo.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 225/13

UZASADNIENIE

Powódka, B. S., wniosła przeciwko pozwanym, M. L. i E. L., pozew z żądaniem złożenia oświadczenia woli o sprzedaży na rzecz powódki bez jakichkolwiek obciążeń prawa użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze (...) o powierzchni 0,0112 ha, położonej przy ul. (...) w S. oraz sprzedaży prawa własności budynku (...) a o powierzchni użytkowej 93 m². Zażądała również, aby pozwani zapłacili na jej rzecz koszty procesu.

Na uzasadnienie podała, że w dniu 9 grudnia 2008r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu wraz z własnością budynkową, w której pozwani zobowiązali się przenieść na rzecz powódki powyższą nieruchomość. Powódka uiściła na rzecz pozwanych cenę sprzedaży. Pomimo tego, pozwani nie wywiązali się ze swego obowiązku zawarcia z powódką umowy przyrzeczonej.

Pozwani, M. L. i E. L., przyznając okoliczności faktyczne przywołane przez powódkę na uzasadnienie pozwu i nie kwestionując prawa powódki do nabycia spornej nieruchomości, wnosili ostatecznie o oddalenie powództwa. W ocenie pozwanych przeniesienie tej nieruchomości na warunkach wskazanych w umowie przedwstępnej jest na ten moment niemożliwe, albowiem nieruchomość ta nadal nie jest ona wolna od obciążeń (k. 252 v., 00:02:17, 00:04:29).

Sąd ustalił:

W dniu 9 grudnia 2008 roku pomiędzy małżonkami M. i E. L. a B. S. została zawarta w formie aktu notarialnego przedwstępna umowa sprzedaży, na mocy której pozwani zobowiązali się sprzedać powódce w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu o nr (...)o pow. 0,0112 ha położonej przy ul. (...) w S. oraz prawo własności stanowiącego odrębną nieruchomość budynku nr (...), o pow. 93 m², dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą (...) za cenę 165.000,00 zł, a B. S. zobowiązała się przedmiotową nieruchomością za podaną cenę kupić, oświadczając iż nabycia tego dokona do jej majątku osobistego w związku z działalnością gospodarczą prowadzoną pod firmą (...) Sklep (...).

Strony ustaliły, że zawarcie umowy sprzedaży nastąpi niezwłocznie po uzyskaniu decyzji o ustanowieniu służebności przejazdu i przechodu przez działkę (...), jednak nie później niż w terminie do 31 grudnia 2009 roku.

Dowód: umowa przedwstępna z dnia 9 grudnia 2008r., k. 4-10.

Na dzień zawarcia powyższej umowy sporna nieruchomość był obciążana hipoteką umowną zwykłą w kwocie 112.000 zł. na rzecz (...) SA, hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 24.640 zł. ustanowioną celem zabezpieczenia odsetek od kredytu na rzecz (...) SA, hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 61.000 zł. ustanowioną celem zabezpieczenia spłaty kredytu na rzecz (...) SA, hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 12.500 zł. ustanowioną celem zabezpieczenia odsetek od kredytu na rzecz (...) SA, hipoteką umowną zwykłą w kwocie 50.000 zł. na rzecz (...) SA.

Dowód: umowa przedwstępna z dnia 9 grudnia 2008r., k. 4-10.

Przed zawarciem umowy przedwstępnej powódka wiedziała, że sporna nieruchomość jest obciążona hipotekami. Strony uzgodniły, że cena w kwocie 165.000 zł. stanowi cenę za tę nieruchomość. lecz wolną od hipotek i jakichkolwiek innych obciążeń. Pozwany zobowiązał się wobec powódki, że do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej podejmie działania polegające na wykreśleniu hipotek z księgi wieczystej. Zapewniał ją o tym wielokrotnie.

Powódka, mając na uwadze zapewnienia pozwanego, uiściła jemu, jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej kwotę 100.000 zł. na poczet ceny nieruchomości.

Dowód: umowa przedwstępna z dnia 9 grudnia 2008r., k. 4-10, przesłuchanie powódki 00:34:19, 00:42:48 protokół rozprawy z dnia 28 grudnia 2016r., k. 252v - 253.

Resztę ceny, tj. 65.000 zł. powódka zapłaciła pozwanym po dniu 9 grudnia 2008r. (**bezsportne**, nadto pokwitowania k. 11-14)

Notariusz sporządzający umowę przedwstępna z dnia 9 grudnia 2008r. sprostował oczywistą omyłkę w tej umowie poprzez zastąpienie błędnego określenia księgi wieczystej (...) na prawidłowy oznaczenie, tj. (...).

Dowód: sprostowanie, k. 64 akt (...)

Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla dwóch działek zabudowanych, jednej o numerze (...)i drugiej o numerze (...). Działki te nie sąsiadują ze sobą. Budynki posadowione na każdej z tych działek stanowią odrębną własności i mają ten sam adres, tj. ul. (...) S..

Dowód: odpis księgi wieczystej (...), k. 251a, operat szacunkowy z września 2006r., k. 162 – 173.

Służebność przejazdu i przechodu na rzecz działki (...) ustanowiona została na podstawie oświadczenia złożonego przez notariuszem w dniu 31 lipca 2009r., natomiast na rzecz działki (...) – na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Słupsku z dnia 14 stycznia 2011r. (**bezsportne** nadto odpis księgi wieczystej (...), k. 251a).

Powódka weszła w posiadanie działki nr (...) po zawarciu umowy przedwstępnej i korzysta z niej do chwili obecnej. Poczyniła tam nakłady. Zależało jej na sfinalizowaniu umowy przyrzeczonej, lecz pozwany unikał kontaktu z powódką.

Pismem z dnia 23 sierpnia 2013r. pozwany poinformował powódkę, iż w związku z błędem popełnionym przez notariusza przy sporządzaniu aktu notarialnego w przedmiocie kupna przez niego lokali od Syndyka masy upadłości (...) Spółdzielni Pracy, lokal będący przedmiotem umowy przedwstępnej posadowiony na działce (...) i lokal należący do pozwanego posadowiony na działce (...) zostały wpisane do jednej księgi wieczystej. Jednocześnie pozwany oświadczył, iż przystąpi do aktu notarialnego wraz z małżonką niezwłocznie po dokonaniu niezbędnych czynności notarialnych i wieczystoksięgowych.

Dowód: pismo pozwanego z dnia 23 sierpnia 2013 roku k. 20, odpis protokołu rozprawy z dnia 16 października 2013 roku k. 88-91

Strony nie zawarły umowy przyrzeczonej. Żadna ze stron nie złożyła też oświadczenia o odstąpieniu od umowy (**bezsporne**).

Nieruchomość objęta księgą wieczystą (...) nadal obciążona jest hipotekami na rzecz (...) SA. Nadto, po dniu 9 grudnia 2008r. została dodatkowo obciążona hipotekami na rzecz innych pomiotów, w tym m.in. na rzecz Urzędu Skarbowego w S. i (...) Oddział S.. Ponadto, w księdze widnieją wzmianki o prowadzeniu egzekucji z tej nieruchomości, m.in. w sprawach (...), (...).

Dowód: odpis księgi wieczystej (...), k. 251.

Sąd zważył:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie jest bezsporny, a rozstrzygnięcie sporu sprowadza się jedynie do oceny zasadności roszczenia pod kątem istniejącego stanu faktycznego i prawnego.

Pozwani nie kwestionowali okoliczności zawarcia umowy przedwstępnej oraz twierdzeń powódki o zapłaceniu ceny za sporną nieruchomość. Podnieśli jednak, że trudności związane z ustanowieniem drogi koniecznej, ujęcie w jednej księdze wieczystej dwóch działek oraz hipoteki obciążające nieruchomość (...), uniemożliwiają zawarcie umowy przyrzeczonej.

Źródłem zgłoszonego żądania jest treść art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c.

Przepis art. 64 k.c. nie stanowi samodzielnej podstawy kreowania złożenia oznaczonego oświadczenia woli, lecz jest prawną podstawą przymusowej realizacji tego obowiązku wynikającego z innych źródeł, np. z ustawy czy ważnej czynności prawnej, których zbadanie i ocena jest obowiązkiem sądu (tak SN w wyrokach z dnia 29 stycznia 1999 roku, (...) nie publ., z dnia 26 października 2011 roku, (...) nie publ., z dnia 22 stycznia 2015 roku, (...) LEX nr (...), z dnia 16 czerwca 2016 roku, (...), LEX nr (...)).

Przy ocenie roszczenia powódki, należy mieć na uwadze, iż oświadczenie woli, którego złożenia domaga się powódka musi pozostawać w zgodzie z treścią umowy przedwstępnej i obejmować postanowienia dotyczące umowy przyrzeczonej. Dopiero bowiem takie oświadczenie woli pozwanych prowadzi do założonego przez powódkę skutku w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej (por. wyroki SN z dnia 9 czerwca 2009 roku, (...)).

Sąd, oceniając zasadność powództwa powódki obowiązany był odwołać się do treści łączącej strony umowy przedwstępnej by zbadać, czy powódka domaga się od pozwanych złożenia oświadczenia woli, które swą treścią odpowiada temu sformułowanemu w umowie przedwstępnej. Z postanowień umowy wynika, iż strony umówiły się na sprzedaż nieruchomości wolnej od jakichkolwiek obciążeń i przeniesienia takiej nieruchomości – wolnej od obciążeń, domaga się powódka, co wynika z żądania pozwu.

Zatem roszczenie powódki odnosi się na pierwszy rzut oka do treści umowy przedwstępnej z dnia 9 grudnia 2008r. Jednakże żądanie to nie może zostać przez sąd uwzględnione, albowiem w świetle zapisów księgi wieczystej (...) wg

stanu na dzień 28 grudnia 2016r., tj. na dzień zamknięcia rozprawy, wynika, że sporna nieruchomość na ten dzień nadal obciążona była hipotekami ustanowionymi na rzecz różnych podmiotów, a nadto w powyższej księdze wieczystej istniały wzmianki o zajęciu spornej nieruchomości w prowadzonych przeciwko pozwanym egzekucjach komorniczych.

Oznacza to, że żądanie powódki nie mogło zostać uwzględnione, albowiem nie istniał przedmiot, który zgodnie z umową przedwstępną i powtórzonym za tą umową żądaniem pozwu, mógłby być przedmiotem umowy przyrzeczonej. Pozwani zobowiązali się bowiem do przeniesienia na rzecz powódki nieruchomości wolnej od obciążeń, a działka (...) na moment zamknięcia rozprawy taką nieruchomością nie była.

Tym samym powództwo powódki należało oddalić.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż skoro wyrok zobowiązujący pozwanych do złożenia oświadczenia woli miałby zastępować oświadczenie woli strony pozwanej (art. 64 k.c.), to oświadczenie to musiałyby mieć taką samą treść, jaką miałyby w sytuacji dobrowolnego zawarcia umowy. W treści tego oświadczenia powinny więc znaleźć się wszystkie istotne elementy umowy przyrzeczonej. Na gruncie niniejszej sprawy, do tych elementów należy m.in. oznaczenie przedmiotu umowy, a także cena nabycia. Tymczasem w żądaniu zgłoszonym w pozwie brak jest w treści oświadczenia woli pozwanych, do którego złożenia mieliby być zobowiązani, oznaczenia ceny uiszczonej przez powódkę, nadto nieoznaczona jest księga wieczysta urządzona dla tej nieruchomości.

Powyższe elementy żądanego oświadczenia woli nie zostały przez stronę powodową doprecyzowane, pomimo stworzenia takiej możliwości przez sąd na ostatniej rozprawie przed zamknięciem rozprawy. Oświadczenie, do którego złożenia pozwani mieliby być zobowiązani wyrokiem wydanym w niniejszej sprawie nie odpowiadałoby więc treści umowy przyrzeczonej ustalonej w umowie przedwstępnej. Pozostawałoby w sprzeczności z istotą umowy sprzedaży, a sąd nie mógłby dodać powyższych elementów z urzędu, gdyż wykroczyłby ponad żądanie pozwu. Tak więc i z tej przyczyny powództwo nie mogło zostać uwzględnione.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c., stosowanych a contr ario, orzeczono jak w sentencji wyroku.

Na oryginale właściwy podpis.