

*Sygn. akt II Ca 883/13 Sygn. akt II Ca 883/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 14 stycznia 2014 r.**

**Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Piotr Rajczakowski

SO Aleksandra Żurawska

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Jawnej Z. K. w Ś. E. P. i J. P.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 14 sierpnia 2013 r., sygn. akt I C 663/13

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zobowiązuje pozwanych J. P. i E. P. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Mażonkowie J. P. i E. P. przenoszą na stronę powodową (...) Spółkę Jawną Z. K. w Ś. prawo własności udziału wynoszącego (...) w lokalu użytkowym nr (...) – garażu wielostanowiskowym, położonym w przyziemiu budynku posadowionego w Ś. przy Placu (...), dla którego Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...), wraz z przynależnym do tego udziału udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objęte księgą wieczystą nr (...)” oraz zasądza od pozwanych na rzecz strony powodowej 1.000 zł kosztów procesu;**

**II. zasądza od pozwanych na rzecz strony powodowej 2.817 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

*Sygn. akt II Ca 883/13*

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 14 sierpnia 2013r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo (...) Spółki jawnej Z. K. w Ś. przeciwko J. P. i E. P. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny. Dnia 7 września 2011 r. strony zawarły umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i umowę sprzedaży. Jej przedmiotem było ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) w budynku położonym w Ś. przy pl. (...) oraz sprzedaż wyodrębnionego lokalu i udziału wynoszącego (...) w lokalu użytkowym nr (...) - garażu wielostanowiskowym. Strony ustaliły, że należność za lokal użytkowy ma zostać

zapłacona w dwóch ratach po 10.000 zł w terminach do 31 V 2012 r. i 31 VIII 2012 r. Pismem z dnia 6 marca 2013 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty 20.000 zł., w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15 marca 2013 r. oświadczając, że w sytuacji braku płatności w tym terminie strona powodowa z dniem 16 marca 2013 r. odstępuje od zawartej z pozwany umowy sprzedaży – w tym przypadku pozwani mają stawić się przed notariuszem W. W. w dniu 18 marca 2013 r. o godzinie 14.00, w celu zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości. W dniu 18 marca 2013 r. przed notariuszem K. P. stawił się Z. K. działający w imieniu strony powodowej i sporządzono protokół stawiennictwa jednej i niestawiennictwa drugiej strony. Z jego treści wynikało, że na dzień 18 marca 2013 r. na godzinę 14.00 został wyznaczony termin zawarcia umowy zbycia nieruchomości zabudowanej garażem przez J. P. i E. P.. W dniu 26 marca 2013 r. strona powodowa poinformowała pozwanych, że wobec braku reakcji na treść pisma z 7 marca 2013 r. i braku zapłaty z tytułu przeniesienia własności udziału wynoszącego (...) w lokalu użytkowym nr (...) - garażu wielostanowiskowym, o nr KW (...), odstępuje od umowy sprzedaży tej nieruchomości. W odpowiedzi na pisma strony powodowej pozwani poinformowali, że gotowi są zwrócić garaż w chwili, kiedy strona powodowa przekaze pozwany pomieszczenie piwniczne.

Rozważając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Strona powodowa wniosła o zobowiązanie pozwanych J. P. i E. P., aby złożyli oświadczenie woli o następującej treści „J. i E. P. jako współwłaściciele na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej udziału wynoszącego (...) w lokalu użytkowym nr (...) w postaci garażu wielostanowiskowego, położonego w przyziemiu budynku w Ś. przy pl. (...) wraz z przynależnym do tego udziału udziałem w nieruchomości wspólnej oraz częściami budynku i urządzeniami nie służącymi wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla którego to lokalu użytkowego Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą (...), przenoszą własność opisanego wyżej udziału w lokalu użytkowym ze składnikami majątkowymi przynależnymi do niego, na rzecz (...) Sp. j. Z. K. w Ś.”. Pozwani nie kwestionowali, ani faktu zakupu udziału w prawie własności lokalu użytkowego, ani faktu, że nie zapłacili za zakupiony udział. Strona powodowa powołała się w uzasadnieniu pozwu na fakt, że odstąpiła od umowy sprzedaży udziału w nieruchomości objętej KW (...), zaś pozwani nie stawili się u notariusza celem sporządzenia aktu notarialnego obejmującego zwrotne przeniesienia własności tego udziału. Tym samym, w ocenie Sądu Rejonowego, decydujące znaczenie miało ustalenie, czy strona powodowa skutecznie odstąpiła od umowy sprzedaży i czy w związku z powyższym spełnione zostały przesłanki nakazania pozwany złożenia oświadczenia woli zgodnie z żądaniem pozwu. Sąd, powołując art. 77 kc i wyrok Sądu Najwyższego z 17 sierpnia 1983r. (III CRN 166/83, wyd. Lex nr 1217313), wskazał, że gdy umowa została zawarta na piśmie, jej uzupełnienie, zmiana, rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej powinno być stwierdzone również pismem. Tym samym, jeżeli przepisy przewidują dla danej czynności formę aktu notarialnego, to odstąpienie od takiej umowy także powinno nastąpić w formie aktu notarialnego. Ponadto, skoro przedmiotem umowy od której strona powodowa miała zamiar odstąpić jest nieruchomość – oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy powinno także zostać sporządzone w formie aktu notarialnego. Konsekwencje niezachowania wymaganej formy przewiduje art. 73 § 2 kc wskazujący, iż gdy ustawa zastrzega dla czynności prawnej inną formę szczególną niż pisemna – czynność dokonana bez zachowania tej formy jest nieważna. Tym samym, wobec niezachowania formy aktu notarialnego oświadczenie o odstąpieniu od umowy przeniesienia własności udziału w nieruchomości zostało uznane przez Sąd I instancji za nieważne, co w konsekwencji stanowi o braku podstaw do nakazania pozwany złożenia oświadczenia woli o treści wskazanej w pozwie.

W apelacji od powyższego wyroku, strona powodowa zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 77 § 3 kc, poprzez jego błędną wykładnię wyrażającą się w przyjęciu, że w przypadku zawarcia umowy w formie szczególnej, oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy winno być złożone z zachowaniem takiej samej formy. Wskazując na powyższy zarzut powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez nakazanie pozwany J. P. i E. P. złożenia oświadczenia woli o treści: „J. i E. P. przenoszą na pozwaną (...) sp. j. Z. K. prawo własności udziału wynoszącego (...) w lokalu użytkowym nr (...) - garażu wielostanowiskowym, położonym w przyziemiu budynku w Ś. przy Pl. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) wraz z przynależnym do tego udziału udziałem wynoszącym (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętych księgą wieczystą Kw (...)”. W uzasadnieniu apelacji skarżąca podniosła, że tylko rozwiązanie umowy za zgodą obu stron wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały

w celu jej zawarcia. Nie ma przy tym znaczenia, czy zachowanie określonej formy kwalifikowanej było w danym przypadku realizacją ustawowego lub umownego obowiązku, czy też taki obowiązek nie istniał. W każdej sytuacji niezachowanie formy pisemnej dla odstąpienia od umowy lub jej wypowiedzenia nie spowoduje nieważności tych czynności, a „tylko” ograniczenie dowodowe, właściwe dla form czynności zastrzeżonych „ad probationem”.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego i zważył co następuje. Apelacja podlegała uwzględnieniu. Trafnie bowiem skarżąca zarzuciła naruszenie przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 77 § 3 k.p.c. W myśl tego przepisu jeżeli umowa została zawarta w innej formie szczególnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia; natomiast odstąpienie od umowy albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem. Obecna treść powyższego unormowania nie budzi już żadnych wątpliwości i wynika z niego jednoznacznie, co również znajduje potwierdzenie tak w orzecznictwie Sądu Najwyższego jak i w piśmiennictwie (zob. m. in. postanowienie Sądu Najwyższego z 5 września 2008r., I CSK 95/08, Wyd. Lex nr 558559, wyrok Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2005r., IV CK 430/04, Wyd. Lex nr 177269, S. Dmowski, S. Rudnicki „Komentarz do kodeksu cywilnego, księga pierwsza część ogólna”, Wydanie 6, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2005r., str. 337, Adam Jedliński „Komentarz do art. 77 kodeksu cywilnego”, stan prawny 2012.06.01, Wyd. Lex), że w sytuacji, jak w niniejszej sprawie, odstąpienia od umowy zawartej w przewidzianej przez ustawę formie szczególnej - aktu notarialnego, odstąpienie od niej nie wymaga wcale zachowania formy przewidzianej dla umowy, a wystarczająca jest forma pisemna zastrzeżona ad probationem. Uszło przy tym uwagi Sądu pierwszej instancji, że powołany w uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia wyrok Sądu Najwyższego z 17 sierpnia 1983r. (III CRN 166/83, wyd. Lex nr 1217313), został wydany w innym stanie prawnym (sprzed nowelizacji kodeksu cywilnego ustawą z 14 lutego 2003r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2003r., Nr 49, poz. 408, która weszła w życie z dniem 25 września 2003r.), gdy brzmienie art. 77 k.c. było inne niż obecnie i budziło wątpliwości (zob. powołany komentarz S. Dmowskiego, S. Rudnickiego, str. 337). Błędne jest też stanowisko Sądu Rejonowego, że skoro przedmiotem umowy, od której odstępowwała strona powodowa jest nieruchomości, to oświadczenie o odstąpieniu, jak wynika z uzasadnienia skarżonego orzeczenia, powinno także zostać dokonane w formie aktu notarialnego. Pominięta bowiem została przez Sąd ta istotna kwestia, że odstąpienie od umowy sprzedaży nieruchomości rodzi jedynie skutek obligacyjny, a nie rzeczowy (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 20 grudnia 2012r., III CZP 87/12, Wyd. Lex nr nr 1288686 oraz uzasadnienia uchwał 7 sędziów Sądu Najwyższego: z 30 listopada 1994r., III CZP 130/94, OSNC 1995r., nr 3, poz. 42 oraz z 27 lutego 2003r., III CZP 80/02, OSNC 2003r., nr 11, po. 141), a zatem do powrotnego przeniesienia prawa własności nieruchomości i tak niezbędne jest zawarcie umowy w formie aktu notarialnego lub, jak w sprawie niniejszej, orzeczenie sądu zstępujące oświadczenie woli (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.). Gdy zatem w sprawie bezspornym było, że pozwani nie wykonali umowy w zakresie zapłaty ceny udziału w lokalu użytkowym - garażu wielostanowiskowym, to strona powodowa, zgodnie z przepisem art. 491 § 1 k.c., była uprawniona do odstąpienia od umowy i ze względów wcześniej wskazanych, a wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji, dokonała tego skutecznie i w wyniku tego jej żądanie zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli, wobec odmowy zawarcia przez nich umowy powrotnego przeniesienia prawa własności, należało uznać za uzasadnione (zob. też uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 17 listopada 1993r., III CZP 156/93, OSNC 1994r., nr 6, poz. 128). Za zupełnie pozbawioną w niniejszej sprawie znaczenia należy zaś uznać podnoszoną przez pozwanych kwestię ustnego zadeklarowania im przez przedstawiciela strony powodowej, „przekazania” E.i J. P., jak podnosili (k. 14), przynależnego do ich lokalu pomieszczenia piwnicznego. W sprawie niespornym jest bowiem, jak już wskazano, że pozwani nie spełnili na rzecz strony powodowej wynikającego z umowy sprzedaży z 17 września 2011r., świadczenia pieniężnego, co uprawniało sprzedającą do odstąpienia od umowy na podstawie powołanego art. 391 § 1 k.c. Wbrew natomiast ich stanowisku z umowy tej nie wynikał w żaden sposób obowiązek powódki do „przekazania” im jakiegokolwiek pomieszczenia piwnicznego, a co więcej, z umowy tej nie wynikało nawet, aby nabyty przez pozwanych lokal miał jakiegokolwiek pomieszczenia przynależne.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 kpc, zmienił zaskarżony wyrok uwzględniając powództwo w całości i zasądzając od pozwanych na rzecz strony powodowej koszty procesu w kwocie 1000 zł. (opłata od pozwu – pkt I). O kosztach postępowania apelacyjnego (pkt II), na które składała się opłata od apelacji oraz wynagrodzenie pełnomocnika, Sąd orzekł w myśl przepisów art. 98 § 1 i 3 oraz art. 391 § 1 kpc i § 6 pkt 5 w zw. z § 13

ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. 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.).