

Sygn. akt I C 907/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie, Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSO Barbara Grodkowska

Protokolant: stażysta Sylwia Dymańska

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2015 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. W. (1), D. W.

przeciwko H. K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów W. W. (1) i D. W. na rzecz pozwanej H. K. kwotę 7 217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Barbara Grodkowska

Sygn. akt I C 907/13

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 7 maja 2015 roku

Powodowie W. W. (1) i D. W. złożyli w tutejszym Sądzie pozew przeciwko H. K., w którym wnieśli o:

- zobowiązanie pozwanej H. K. do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie własności nieruchomości w stanie wolnym od hipotek oraz od jakichkolwiek praw i roszczeń osób trzecich, położonej w N., gmina T., woj. (...), składającej się z działek nr (...) objętych KW (...) i (...), oznaczonych w projekcie wstępnego podziału nieruchomości sporządzonego przez geodetę G. M., jako działki nr (...) o powierzchni 0,1044 ha wraz z wydzieloną po ścianach nośnych częścią istniejącego już budynku mieszkaniowo - usługowego stanowiącego część składową nieruchomości, to jest w części północno - zachodniej tego budynku - za cenę 350.000 złotych;

- zobowiązanie pozwanej H. K. do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest ustanowienie nieodpłatnej służebności przechodu i przejazdu pasem 6 metrów szerokim przez działki oznaczone w projekcie wstępnego podziału sporządzonego przez geodetę G. M. numerami (...), wzdłuż całej granicy tych działek z działkami numer (...);

oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania.

Na uzasadnienie swoich żądań podali, że dnia 7 sierpnia 2009 roku strony zawarły w formie aktu notarialnego przed Notariuszem A. J. prowadzącą Kancelarię Notarialną w T. repetytorium (...) numer (...) umowę przedwstępną

sprzedaży nieruchomości położonej w N. wydzielonej w projekcie podziału wstępnego z działek nr (...) objętych KW (...) i (...) sporządzonego przez geodetę G. M. oznaczoną jako działki nr (...) o powierzchni 0,1044 ha (tysiąc czterdzieści cztery metry kwadratowe) wraz z wydzieloną po ścianach nośnych częścią istniejącego już budynku mieszkaniowo - usługowego stanowiącego część składową nieruchomości, to jest w części północno-zachodniej tego budynku - za cenę 350.000 złotych. H. K. zobowiązała się również do ustanowienia na rzecz wnioskodawców nieodpłatnej służebności przechodu i przejazdu pasem 6 metrów szerokim przez działki w projekcie wstępnego podziału sporządzonego przez geodetę G. M. oznaczone numerami (...) wzdłuż całej granicy tych działek z działkami numer (...).

Zgodnie z zapisem § 9 umowy strony postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta do dnia 31 marca 2010 roku. W dniu 29 marca 2010 roku w Kancelarii Notarialnej przed Notariuszem A. J. w T. strony zawarły aneks do umowy przedwstępnej sprzedaży, przedłużając termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do 2 tygodni od chwili uprawomocnienia się decyzji zatwierdzającej podział działek nr (...), nie później jednak niż do dnia 31 marca 2012 roku. Wnioskodawcy zgodnie z zawartą umową przedwstępną i aneksem z dnia 29 marca 2010 roku uiszcili na rzecz H. K. kwotę 300.000 złotych.

Pismem z dnia 28 marca 2012 roku W. W. (1) wezwał pełnomocnika H. K. do zawarcia w imieniu mocodawczyni umowy przyrzeczonej nie później niż do dnia 31 marca 2012 roku i wyznaczenia w tym celu stosownego miejsca i terminu z podaniem godziny kontraktu. Jednocześnie poinformował, iż termin podpisania umowy został wyznaczony na dzień 30 marca 2012 roku o godz. 14.00 w Kancelarii Notarialnej w T. u notariusz A. J.. Ponadto uprawniony wskazał, iż na wypadek zaistnienia obiektywnych przeszkód w zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży winien zostać sporządzony kolejny aneks do umowy, przedłużający termin do jej zawarcia.

W dniu 30 marca 2012 roku W. i D. W. stawili się u notariusz A. J.. Nie stawiała się natomiast H. K. ani jej pełnomocnik J. K.. Pomimo upływu ustalonego terminu H. K. nie przeniosła własności wskazanej nieruchomości na rzecz małżonków W. i D. W..

D. i W. W. wystąpili do Sądu Rejonowego w Tarnowie z wnioskiem o zavezwanie H. K. do próby ugodowej i zobowiązanie jej do przeniesienia własności nieruchomości i ustanowienia służebności przejazdu, jednak strony nie doszły do porozumienia w przedmiocie zaproponowanej we wniosku ugody.

Biorąc powyższe pod uwagę strona powodowa uznała, że zostały spełnione wszelkie przesłanki uprawniające ją do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej poprzez zastąpienie oświadczenia woli pozwanej sądownym orzeczeniem, wydanym w trybie art. 64 k.c. w zw. z art. 1064 k.p.c. Umowa przedwstępna zawierała bowiem wszelkie elementy konstytutywne umowy sprzedaży, została również sporządzona w wymaganej w przypadku sprzedaży nieruchomości formie aktu notarialnego, a jej postanowienia nie zawierają jakichkolwiek regulacji sprzecznych tak z ustawą jak i z zasadami współżycia społecznego.

W odpowiedzi na zgłoszone w pozwie żądania, pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej solidarnie kosztów procesu.

Pozwana przyznała, że zawarła z powodami przedwstępną umowę sprzedaży, która jako dowód została dołączona do pozwu. Pozwana potwierdziła, że termin zawarcia umowy na prośbę powodów, strony przedłużyły zawierając kolejną umowę w dniu 29 marca 2010 r. i ustaliły, że umowa ostateczna zostanie zawarta w terminie 2 tygodni od dnia uprawomocnienia się decyzji zatwierdzającej podział działek nr (...) nie później niż do dnia 31 marca 2012 r.

Pozwana wskazała jednak, że powodowie nie dotrzyмали terminu. Pozwana działając poprzez swojego pełnomocnika J. K. kilkakrotnie przypominała powodom o konieczności dotrzymania ustalonego w umowie terminu, oraz ustalenia z notariuszem terminu zawarcia umowy. Powodowie jedynie dla pozorów w dniu 28 marca 2012 r. o godz. 18.00 wysłali do pełnomocnika pozwanej J. K. wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej ustalając termin zawarcia umowy na dzień 30 marca 2012 r. godz. 14.00 w Kancelarii Notariusza A. J.. W ocenie pozwanej wysłanie listu poleconego zawierającego wezwanie za ledwie dzień przed ustalonym terminem spotkania w kancelarii notarialnej było spóźnione. Wezwanie powinno być doręczone pozwanej lub jej pełnomocnikowi w rozsądnym terminie pozwalającym na

odebranie przesyłki i dotarcie do Kancelarii Notarialnej w dniu i o godzinie wyznaczonej w wezwaniu. Pozwani wysyłając wezwanie wykonali czynność pozorną zmierzającą do uniemożliwienia zawarcia umowy przyrzeczonej. Pełnomocnik pozwanej kategorycznie zaprzeczył, aby był powiadamiany o miejscu i terminie zawarcia umowy przyrzeczonej przez powodów. Prawidłowe zawiadomienie o terminie czynności wymaga wysłania listu poleconego w terminie pozwalającym na doręczenie przesyłki odbiorcy przed wyznaczonym terminem. Powodowie wysyłając zawiadomienie 28 marca 2012 r. (godz. 18) przewidywali, że pełnomocnik pozwanej nie będzie mógł przybyć do notariusza 30 marca 2012 r.

Dalej pozwana podała, że przyczyną takiego postępowania powodów jest niewykonanie przez nich czynności związanych z podziałem nieruchomości opisanych w księgach wieczystych (...). Powodowie obowiązali się do wykonania na własny koszt podziału nieruchomości, a to działek nr (...). Do dnia dzisiejszego istnieje wyłącznie wstępny projekt podziału działek nr (...), który uniemożliwia zawarcie umowy o treści żądanej przez powodów. Nie jest możliwy podział nieruchomości ujawnionych w wymienionych księgach wieczystych, albowiem wstępny projekt podziału nie może być podstawą zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Nadto wstępny projekt podziału zawiera uwagę o treści „podane powierzchnie są wartościami przybliżonymi i mogą ulec zmianie”. Wykluczony jest również podział na dwa odrębne budynki - budynku wzniesionego przez pozwaną na działkach (...) „po ścianach nośnych”. Budynek wzniesiony przez pozwaną na wymienionych wyżej działkach ma konstrukcję uniemożliwiająca podział. Nie ma możliwości podziału budynku na dwa odrębne budynki.

Odnosnie działki nr (...) pozwana wyjaśniła, że toczy się postępowanie rozgraniczeniowe dotyczące działek (...) i sprawa zawisła przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Krakowie. Obecnie brak jest w obrocie prawnym działek oznaczonych nr (...), której powództwo dotyczy ponieważ podział nieruchomości dokonany prawomocną decyzją Wójta Gminy T. z 24 czerwca 2005 r., wyeliminowany został prawomocną decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. z 24 marca 2011 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

H. K. jest właścicielką nieruchomości położonych w N., gmina T., powiat (...), woj. (...), stanowiącej działki:

- numer (...) o łącznej powierzchni 0,1753 ha, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą numer (...),
- numer (...) o powierzchni 0,0489 ha, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Dowód: wydruk z księgi wieczystej (...) (k. 22-40) i (...) (k.41-52).

Częścią składową tej nieruchomości jest dziesięcioletni budynek mieszkalno-usługowy murowany, kryty blachą, dwukondygnacyjny. Ponadto w dacie 7 sierpnia 2009 roku na nieruchomości tej prowadzono już inwestycję pod nazwą „Budowa stacji paliw” zgodnie z prawomocną decyzją numer (...) z dnia 15 maja 2007 roku (...) wydaną przez Starostwo Powiatowe w T., zatwierdzającą projekt budowlany, udzielającą pozwolenia na budowę dla H. K. stacji paliw płynnych i gazu LPG wraz z infrastrukturą techniczną (...) zlokalizowanej na działce (...) w N., w tym wiaty nad stanowiskiem tankowania LPG - na działce numer (...), wiaty nad dystrybutorami paliw - na działce numer (...), miejsca postojowe, zjazd z drogi powiatowej, rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku stacji paliw - na działce (...).

Geodeta uprawniony G. M. sporządził projekt wstępny podziału działek (...), który przewidywał, że:

- działka ewidencyjna nr (...) zostanie podzielona na działki numer(...),
- działka ewidencyjna nr (...) zostanie podzielona na działki numer(...),
- działka ewidencyjna nr (...) zostanie podzielona na działki numer (...),
- działka ewidencyjna nr (...) zostanie podzielona na działki numer (...),

a podział dotychczasowych działek numer (...) przebiegnie przez ściany nośne budynku mieszkalno-usługowego będącego częścią składową nieruchomości w taki sposób, że wydzielona zostanie odrębna część tego budynku przeznaczona do sprzedaży.

Dowód: projekt wstępny podziału działek (...) (k. 13).

W dniu 7 sierpnia 2009 roku powodowie W. W. (1) i D. W. oraz pozwana H. K., działająca przez pełnomocnika J. K., zawarli umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego przed Notariuszem A. J. prowadzącą Kancelarię Notarialną w T.. Na podstawie tej umowy H. K. zobowiązała się sprzedać małżonkom W. i D. W., nieruchomość położoną w N., gmina T., woj. (...), wydzieloną z istniejących działek nr (...) objętych KW (...) i (...), a w projekcie ww. wstępnego podziału sporządzonego przez geodetę G. M. oznaczoną jako działki numer(...) o powierzchni około 0,1044 ha wraz z wydzieloną po ścianach nośnych częścią istniejącego już budynku mieszkalno-usługowego stanowiącego część składową nieruchomości stanowiącej działki nr (...) objęte KW (...) i (...), to jest w części północno-zachodniej tego budynku.

Powodowie zobowiązali się zakupić przedmiotową nieruchomość za cenę sprzedaży w kwocie 350 000 zł. Ustalano, że na cenę tę składa się: kwota 40 000 zł - za grunt, kwota 210 000 zł - za wydzieloną część z istniejącego już na nieruchomości budynku, kwota 100 000 zł - za inwestycję stacji paliw płynnych i gazu LPG wraz z infrastrukturą techniczną dotychczas poniesioną. W. W. (1) i D. W. oświadczyli, że zakupu nieruchomości dokonają na cele prowadzonej przez W. W. (1) działalności gospodarczej: Firma Handlowo-Uslugowa (...) W. W. (1) z siedzibą w K..

Ponadto H. K. zobowiązała się do ustanowienia nieodpłatnej służebności przechodu i przejazdu pasem 6 metrów szerokim przez działki w projekcie wstępnego podziału oznaczone numerami (...) wzdłuż całej granicy tych działek z działkami numer (...). W. i D. W. zobowiązali się do przyjęcia powyższej służebności oraz do ustanowienia przez całe zakupione działki w projekcie wstępnego podziału oznaczone numerami: (...)nieodpłatnej służebności przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowych właścicieli działek numer (...).

W § 9 umowy przedwstępnej strony ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 marca 2010 roku.

Ponadto strony postanowiły, że W. i D. W. tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży, zapłacą w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, J. K. - pełnomocnikowi H. K., kwotę 100 000 zł.

Dowód: kopia wypisu aktu notarialnego z dnia 7 sierpnia 2009 roku rep. (...) nr (...) (k.8-12),

W dniu 29 marca 2010 roku w Kancelarii Notarialnej A. J. w T. strony zawarły aneks do umowy przedwstępnej sprzedaży, w którym postanowiły, iż umowa przyrzeczonej zostanie zawarta w terminie dwóch tygodni, licząc od dnia uprawomocnienia się decyzji zatwierdzającej podział działek nr (...), nie później jednak niż do dnia 31 marca 2012 roku.

Nadto strony uzgodniły, iż w dniu 31 marca 2010 roku małżonkowie W. i D. W. uiszczą pełnomocnikowi H. K. kwotę 200 000 zł tytułem zaliczki.

Dowód: kopia wypisu aktu notarialnego z dnia 29 marca 2010 roku rep. (...) nr (...) (k. 18 - 20).

Pismem, wysłanym listem poleconym w dniu 28 marca 2012 roku, W. W. (1) wezwał J. K., do zawarcia umowy przyrzeczonej nie później niż do dnia 31 marca 2012 roku i wyznaczenia w tym celu stosownego miejsca i terminu z podaniem godziny kontraktu. Jednocześnie powód poinformował, iż wstępny termin podpisania umowy został wyznaczony na dzień 30 marca 2012 roku o godz. 14.00 w Kancelarii Notarialnej w T. u notariusz A. J..

Dowód: kopia wezwania do zawarcia umowy przyrzeczonej z dnia 28 marca 2012 roku wraz z dowodem nadania (k. 14-15).

Powodowie stawili się w dniu 30 marca 2012 roku o godz. 14:00 w Kancelarii Notarialnej w T. u notariusz A. J.. Do aktu sprzedaży nieruchomości tego dnia nie stawiała się pozwana H. K., ani jej ojciec J. K.. Z uwagi na to przyrzeczona umowa sprzedaży nie doszła do skutku.

Dowód: kopia aktu notarialnego - protokołu stawiennictwa z dnia 30 marca 2012 roku rep. (...)nr (...) (k.16-17).

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie ma możliwości podziału fizycznego budynku w wariantcie zaproponowanym w projekcie wstępnym podziału działek nr (...), sporządzonym przez geodetę uprawnionego G. M.. Według tego projektu na poziomie parteru nowa granica działek przebiega pomiędzy pomieszczeniami nr 13 i nr 16 wzdłuż ścianki działowej nie posiadającej fundamentu, na poziomie poddasza nowa granica przebiega przez pomieszczenie łazienki, na poziomie poddasza granica przebiega wydzielając część pokoju oraz część balkonu.

Istnieje wariant podziału budynku po wykonaniu koniecznych robót budowlanych, to jest:

- wykonania ściany oddzielenia pożarowego w poziomie parteru pomiędzy pomieszczeniami nr 13 i nr 16,
- wykonanie fundamentu pod tą ścianą,
- wykonanie ściany oddzielenia pożarowego w łazience na poddaszu (pomieszczenie nr 8),
- wykonanie ściany oddzielenia pożarowego w pokoju na poddaszu (pomieszczenie nr 7),
- wykonanie ściany oddzielenia pożarowego na balkonie z wejściem od pokoju nr 7.

Bez wykonywania ww. prac budowlanych, występuje opcja podziału budynku poprzez wyodrębnienie lokalu użytkowego w budynku zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. W tym wariantcie można wyodrębnić lokal użytkowy tj. pomieszczenia 15 i 16 na parterze. Pomieszczenia te łącznie z istniejącymi pomieszczeniami (dobudowanymi w późniejszym terminie) stanowiłyby odrębny lokal użytkowy. Wyodrębnienie tego lokalu wymaga wykonania trwałej ściany pomiędzy pomieszczeniami nr 13 i nr 16 na parterze budynku.

Dowód: opinia dotycząca możliwości podziału nieruchomości budynkowej z dnia 9 stycznia 2015 roku (k. 107-115).

Prawomocną decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. z dnia 24 marca 2011 roku, wyeliminowana została z obrotu prawnego decyzja Wójta Gminy T. z dnia 24 czerwca 2005 roku zatwierdzająca podział nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) w N., gmina T. na działki nr (...).

Dowód: decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. z dnia 20 września 2013 roku z uzasadnieniem, sygn. akt: (...) (k. 64-70).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dołączone do akt sprawy, a wskazane wyżej dokumenty urzędowe i prywatne, których prawdziwość i wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu oraz nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania. Sąd oddalił wniosek dowodowy powodów o dopuszczenie opinii biegłego geodety na okoliczność sporządzenia planu podziału nieruchomości położonej w N., gmina T., składającej się z działek nr (...) zgodnie z projektem wstępnego podziału nieruchomości sporządzonego przez geodetę G. M. na działki nr (...) o powierzchni 0,1044 ha. W sprawie została bowiem przedłożona opinia inż. W. S. posiadającego uprawnienia z zakresu kierowania, nadzorowania i projektowania robót budowlanych, która w całości została zaakceptowana przez obie strony postępowania. Opinia prywatna wyjaśniła istotną okoliczność, czy istnieje możliwość podziału budynku, zlokalizowanego na nieruchomościach w postaci działek numer (...) położonych w N., gmina T., stosownie do projektu wstępnego podziału tych działek sporządzonego przez geodetę G. M., czyli według zasad przyjętych w zawartej pomiędzy stronami postępowania umowie przedwstępnej. Opiniujący wypowiedział się kategorycznie, iż nie ma możliwości przy propozycji geodezyjnego wyodrębnienia działek jak w umowie przedwstępnej, dokonać podziału nieruchomości budynkowej stanowiącej ich część składową. Wobec negatywnej odpowiedzi w tej kwestii, zbędne stało się powoływanie dowodu z kolejnej opinii. Wydana opinia dostarczyła bowiem Sądowi wystarczających

informacji niezbędnych do rozstrzygnięcia kwestii spornej w niniejszej sprawie. W związku z tym, brak było podstaw do powoływania opinii biegłego geodety zgodnie z wnioskiem strony powodowej.

Sąd rozważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

D. W. i W. W. (1) wystąpili z powództwem o nakazanie złożenia pozwanej H. K. oświadczenia woli w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej na podstawie art. 390 § 2 w zw. z art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. Żądanie to dla swej skuteczności wymaga wykazania zawarcia przez strony umowy odpowiadającej warunkom z art. 389 k.c. oraz uchylenia się pozwanej od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Źródłem zgłoszonego przez powodów roszczenia o nakazanie złożenia oświadczenia woli co do przeniesienia prawa jest zobowiązanie umowne wynikające z zawartej przez strony postępowania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 7 sierpnia 2009 roku wraz z aneksem z dnia 29 marca 2010 roku. Umową tą strony ustaliły, że zobowiązują się do zawarcia umowy sprzedaży działek numer(...) o powierzchni około 0,1044 ha – które mają powstać z podziału działek ewidencyjnych numer (...) położonych w N., gmina T., wraz z wydzieloną po ścianach nośnych częścią istniejącego już budynku mieszkalno-usługowego stanowiącego część składową nieruchomości za cenę 350 000 zł w terminie dwóch tygodni od dnia uprawomocnienia się decyzji zatwierdzającej podział, nie później jednak niż do dnia 31 marca 2012 roku.

Nie ulega wątpliwości, że tak sformułowane obowiązki stron wypełniają dyspozycję przepisu art. 389 § 1 k.c., zgodnie z treścią którego umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Na przeszkodzie uznaniu umowy za przedwstępną nie stoi okoliczność, iż przeniesienie prawa własności gruntu i budynku stanowiącego jego część składową miało nastąpić w odniesieniu do niewydzielonej geodezyjnie części działek ewidencyjnych nr (...). W judykaturze uznaje się za dopuszczalną umowę przedwstępną do umowy sprzedaży przyszłej nieruchomości, w której obszar działki określono jedynie w przybliżeniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2003 r., III CKN 493/01, Lex Polonica nr 405183).

W związku z tym, iż umowa łącząca strony ma charakter umowy przedwstępnej, a umowa przyrzeczona nie została zawarta w terminie w niej określonym, przejść należy do art. 390 k.c. Przepis ten stanowi, że gdy zobowiązany z tytułu umowy przedwstępnej uchyli się od zawarcia umowy przyrzeczonej, może to wywołać skutek słabszy lub mocniejszy. Skutek słabszy ogranicza się do żądania naprawienia szkody, zaś skutek silniejszy wystąpi wówczas, gdy umowa przedwstępna czyni zadość wszystkim wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności co do formy i wyraża się tym, że strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Rozwinięcie tej normy przewiduje art. 1047 § 1 k.p.c., na podstawie którego jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika (art. 64 k.c.).

W niniejszej sprawie mieliśmy do czynienia z sytuacją, gdy powód mógł skorzystać ze skutku silniejszego umowy przedwstępnej. Skoro bowiem umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości wymagała formy szczególnej w postaci aktu notarialnego pod rygorem nieważności, a strony postępowania zawarły umowę przedwstępną sprzedaży w formie aktu notarialnego, to umowa ta wywołuje skutek silniejszy i po stronie powodów mogło powstać roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej znajdujące oparcie w art. 390 § 2 k.c.

W ocenie Sądu brak jest jednak podstaw do uwzględnienia wysuniętego żądania. Trzeba zwrócić uwagę, że jak wspomniano na wstępie, jedną z przesłanek roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej stanowi uchylenie się od zawarcia umowy, pojmowane jako bezpodstawną odmowa zawarcia umowy przyrzeczonej. Wskazuje na to judykatura, m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 344/05, Legalis: "przez uchylenie się od zawarcia umowy (...) należy rozumieć tylko bezpodstawną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej. Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej, powinno więc

być rozumiane jako świadome działanie lub zaniechanie, zmierzające do bezpodstawnego nie zawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem". Takiego świadomego działania lub zaniechania w ocenie Sądu, pozwanej nie można zarzucić. Okoliczności sprawy wskazują, że żadna ze stron nie ponosi winy za niedoprowadzenie do skutku zawarcia umowy przenoszącej własność, w terminie do 31 marca 2012 roku oraz w okresie późniejszym.

Dostrzeżenia wymaga, że z treści aktu notarialnego i projektu geodezyjnego, w kontekście przedłożonej opinii prywatnej, wynika, iż istotną przeszkodą do zawarcia docelowej umowy sprzedaży, był brak podziału geodezyjnego działek nr (...) położonych w N., gmina T., wraz z wydzieloną po ścianach nośnych częścią istniejącego już budynku mieszkalno-usługowego stanowiącego część składową nieruchomości Wołą stron było zawarcie umowy stanowczej po ustaniu przyczyny uniemożliwiającej jej zawarcie, czyli po wydzieleniu nowych działek ewidencyjnych. Potwierdza to także fakt, że strony aneksem przedłużyły termin do zawarcia umowy przyrzeczonej i zaznaczyły przy tym, że przeniesienie własności nieruchomości winno nastąpić do dwóch tygodni od uprawomocnienia się decyzji administracyjnej o podziale nieruchomości. Na gruncie niniejszej sprawy nie można mówić o zawinionym działaniu którejkolwiek ze stron, albowiem istniały obiektywne przeszkody do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zgodnie z opinią prywatną, nie kwestionowaną przez strony, brak jest możliwości dokonania wyodrębnienia działek numer(...) o powierzchni około 0,1044 ha – poprzez podział działek ewidencyjnych numer (...) położonych w N., gmina T., wraz z wydzieloną po ścianach nośnych częścią istniejącego już budynku mieszkalno-usługowego stanowiącego część składową nieruchomości – według wariantu przewidzianego w umowie przedwstępnej.

W takim stanie sprawy, Sąd podziela zapatrywanie, iż w sytuacji gdy w momencie zawierania umowy przedwstępnej nie istnieje wyodrębniona geodezyjnie nieruchomość mająca stanowić przedmiot obrotu prawnego i niezbędne jest dokonanie czynności podziałowych połączonych z wydaniem decyzji administracyjnej, obie strony umowy sprzedaży podejmują ryzyko, iż w ustalonym terminie może nie dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 września 2013 r. sygn. akt I A Ca 349/13). Tym samym, w oparciu o zawartą umowę przedwstępną, nie było prawnie dopuszczalne uzyskanie - zgodnie z przepisami prawa tj. Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości - podziału nieruchomości gruntowej zabudowanej. Skoro, więc do wykonania zobowiązania z umowy przedwstępnej nie doszło z przyczyn, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, to po stronie powodów nie powstało roszczenie z art. 390 § 2 k.c. o zawarcie umowy przyrzeczonej.

Bezsprzecznie, sąd nie może, bez zgody stron, nadać umowie stanowczej treści innej od ustalonej w umowie przedwstępnej – sąd może powództwo to albo oddalić, albo w całości uwzględnić, orzekając o zawarciu umowy przyrzeczonej (por. wyr. SA w Lublinie z 19.2.1998 r., I ACA 42/98, OSA 2000, Nr 2, poz. 5; wyr. SN z 30.3.2011 r., III CSK 171/10, Legalis; wyr. SA w Szczecinie z 12.3.2014 r., I ACA 891/13, Legalis). Powodowie domagali się zobowiązania złożenia woli przez pozwaną w przedmiocie przeniesienia na powodów prawa własności nieistniejących obecnie działek ewidencyjnych, które zgodnie z ustaleniami poczynionymi w sprawie nie mogą zostać wyodrębnione geodezyjnie z nieruchomości stanowiących własność pozwanej, w sposób podany w umowie przedwstępnej. Zaznaczyć trzeba, że małżonkowie D. i W.W.zainteresowani byli nabyciem działek wydzielonych w konkretny, a nie dowolny sposób, przewidziany w projekcie wstępnego podziału załączonym do umowy przedwstępnej. Sąd orzeka na datę wyrokowania i nie może nakazać przeniesienia własności nieruchomości stanowiących działki ewidencyjne, które nie istnieją w obrocie prawnym na tą chwilę. Takie orzeczenie byłoby bowiem niewykonalne. Co więcej wbrew żądaniom strony powodowej Sąd nie był władny w niniejszym postępowaniu do wydzielenia z nieruchomości pozwanej działek ewidencyjnych w sposób przewidziany w umowie przedwstępnej, a to zgodnie z projektem podziału wstępnego geodety G. M.. Dostrzeżenia wymaga, że zgodnie z przyjętą przez strony w całości, opinią prywatną w zakresie podziału budynku stanowiącego część składową nieruchomości pozwanej, nie jest możliwy podział tej nieruchomości wedle projektu przyjętego w umowie przedwstępnej. Należy wskazać, że nieruchomość podlegająca podziałowi jest nieruchomością zabudowaną budynkiem. Trzeba pamiętać, że podziałowi podlega nieruchomość gruntowa, a wraz z nią następuje podział budynków stanowiących części składowe gruntu. Należy baczyć, by podział nie następował wbrew społeczno-gospodarczemu przeznaczeniu rzeczy, ani nie powodował istotnej zmiany rzeczy

lub znacznego zmniejszenia jej wartości. W tych okolicznościach zgodnie z § 4 Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości, możliwy jest podział gruntu i stanowiących jego części składowe budynków, w ten sposób by granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębne wykorzystywane części, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne instalacje. Budynek zlokalizowany na nieruchomościach pozwanej nie mógł w myśl powyższego przepisu ulec podziałowi według projektowanej linii podziału gruntu. Owszem opiniujący podał inne warianty podziału nieruchomości budynkowej, jednak wówczas Sąd orzekałby ponad żądanie pozwu, zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia prawa własności dotyczyłoby innych nieruchomości – działek powstałych na skutek wyodrębnienia geodezyjnego według innego projektu, a zatem w innym kształcie. W obecnym bowiem projekcie jest to niewykonalne. Zaznaczyć także trzeba, że dokonanie podziału działek nie jest możliwe również ze względu na okoliczność, iż prawomocną decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. z dnia 24 marca 2011 roku, wyeliminowana została z obrotu prawnego decyzja Wójta Gminy T. z dnia 24 czerwca 2005 roku zatwierdzająca podział nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) w N., gmina T. na działki nr (...).

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Sąd zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 7 217 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Na zasądzoną z tego tytułu kwotę składają się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7 200 zł, ustalone w oparciu o § 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.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

SSO Barbara Grodkowska