

Sygn. akt: I C 161/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSR del. Katarzyna Sztymelska
Protokolant:	sekr. sądowy Aleksandra Strumiłowska

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2017 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa T. W., S. T., D. W.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w G.

o wydanie nieruchomości

1. nakazuje pozwanej, aby wydała powodom parter budynku administracyjno – socjalnego wraz z łącznikiem położony na gruntach stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego, dla których Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...);
2. oddała powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 12.825 (dwanaście tysięcy osiemset dwadzieścia pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,
4. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSR del. Katarzyna Sztymelska

Sygn. akt I C 161/16

## UZASADNIENIE

Powodowie T. W., D. W. i S. T. wnieśli ostatecznie o nakazanie pozwanej (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą G. wydania nieruchomości :

- parteru budynku administracyjno – biurowego wraz z łącznikiem, posadowionego na działce nr (...), stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności,

- nieruchomości gruntowej, składające się z działek gruntu o numerach(...) do której powodom przysługuje prawo użytkowania wieczystego,

dla których Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Wnieśli także o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając powództwo wskazali, że powodowie zawarli z pozwaną spółką umowy: sprzedaży - warunkową, darowizny, przedwstępną i oświadczenie o ustanowieniu prawa pierwokupu, przy czym pozwana zobowiązała się kupić udziały w prawie użytkowania wieczystego oraz własność budynków, a do czasu nabycia powodowie zobowiązali się udostępnić pozwanej do korzystania parter budynku położnego na działce (...), co też nastąpiło oraz działki (...), które pozwana wykorzystuje jako parking. Podali, że przez kilka lat nie doszło o zawarcia umowy przyrzeczonej, pomimo wezwań powodów. Podnieśli, że pozwana utraciła tytuł prawny do władania nieruchomością, od kiedy dochodzenie roszczeń z umowy przedwstępnej stało się niemożliwe. Wskazali, że od 7 września 2006r. pozwana bezumownie i wbrew woli powodów korzysta z parteru budynku, jednak mimo wezwań do opuszczenia zajmowanych pomieszczeń nadal je zajmuje, odmawiając zwrotu przedmiotu prawa własności powodom, powołując się na rzekome prawo do korzystania z budynku, wynikające z umowy przedwstępnej.

Pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu.

Pozwana przyznała, że doszło do zawarcia umów pomiędzy stronami i że zamierzała nabyć prawo użytkowania wieczystego działek wraz z własnością budynków, a ponieważ powodowie zajmowali część nieruchomości, pozwanej udostępniono parter budynku administracyjno – socjalnego wraz z łącznikiem – który łączy halę produkcyjną nabytą na własność przez pozwaną od powodów. Pozwana podniosła wadliwość zapisu w umowie z dnia 7 września 2007r. odnośnie określenia terminu, zgodnie z którym postanowiono, że spółka nie mogła żądać zawarcia umowy przyrzeczonej przed upływem 4 lat od zawarcia umowy, w związku z czym zastosowanie ma art. 389 § 2 k.c. Tym samym uprawnienie każdej ze stron do zawarcia umowy przyrzeczonej wygasło w terminie roku od daty podpisania umowy przedwstępnej. Pozwana podkreśliła, że jej tytuł prawny do korzystania z budynku administracyjno – socjalnego z łącznikiem przez okres 4 i więcej lat wynika z aktu notarialnego zawartego w dniu 7 września 2006r. oraz woli obu stron, i należy go kwalifikować jako użytkowanie, w związku z czym żądanie wydania budynku jest nieuprawnione. Dodała, że żądanie wydania nieruchomości gruntowej – działek nr (...) jest nieuprawnione, gdyż strona powodowa nie jest w żaden sposób pozbawiona władztwa nad rzeczą, natomiast pozwanej przysługuje nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność drogi, polegająca na prawie przechodu i przejazdu.

Zdaniem pozwanej tytuł do władania nieruchomością ma charakter autonomiczny, podobny do użytkowania, i wymaga zbadania oświadczenia stron w tym zakresie. Nie jest związany z umową przedwstępną, a z kompleksem umów zawartych dnia 07 września 2006 roku (k. 326).

### **Stan faktyczny:**

W dniu 7 września 2006 r. T. W. i S. T. zawarli - w formie notarialnej - z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą K. m.in. następujące umowy:

1) sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) wraz z własnością budynku hali produkcyjnej z nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...) wraz z istniejącą infrastrukturą oraz zainstalowanymi suwnicami za łączną cenę 17 690 000 zł;

2) przedwstępną sprzedaży, w stanie wolnym od obciążeń hipotecznych na rzecz (...), całości przysługujących im udziałów w prawie użytkowania wieczystego działek nr (...) o łącznej powierzchni 0,6691 ha wraz z własnością znajdujących się na tych działkach, stanowiących odrębne nieruchomości, budynku administracyjno-socjalnego z łącznikiem i portierni oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu o powierzchni 0,1981 ha, powstałej z podziału działki nr (...), przy granicy z działką nr (...) – z nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...), za łączną cenę stanowiącą wartość rynkową tego prawa użytkowania wieczystego i budynków, ustaloną przez biegłego rzeczoznawcę wyznaczonego wspólnie przez wszystkie strony umowy, jednak za cenę netto nie wyższą niż 300 zł za prawo użytkowania wieczystego 1m<sup>2</sup> gruntu i 4 000 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni budynku, w terminie wskazanym przez

spółkę (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K., jednak nie wcześniej niż po upływie czterech lat, licząc od dnia 7 września 2006 r., bądź w terminie wskazanym przez T. W. i S. T., nie krótszym niż 6 miesięcy licząc od wezwania spółki do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W ramach przedwstępnej umowy sprzedaży pozwana spółka zobowiązała się także do:

- zapłaty na rzecz T. W. i S. T. kary umownej w kwocie 2 000 000 zł w przypadku, gdyby do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek nr (...) i własności budynków stanowiących odrębne nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego działki powstałej z podziału działki nr (...) nie doszło w terminie wskazanym przez T. W. i S. T. z przyczyn leżących po stronie spółki,

Strony postanowiły (§10), że zapłata kar umownych nastąpi na podstawie wezwania wierzyciela wystawionego w przypadku zaistnienia zdarzenia skutkującego obowiązkiem zapłaty kary umownej, które określać będzie termin zapłaty nie krótszy niż 14 dni, a pod względem wykonania zobowiązania do zapłaty strony poddały się wzajemnie egzekucji z aktu notarialnego w myśl art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. i postanowiły o uprawnieniu wierzyciela do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu w terminie 2 lat od powstania zobowiązania do zapłaty kary umownej.

Wszystkie nieruchomości objęte umowami z dnia 7 września 2006 r. położone są na terenie (...). Pozwanej zależało na prowadzeniu działalności w tej strefie i jak najszybszym przeniesieniu swojej siedziby, dlatego strony uzgodniły, że do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedający udostępnią spółce - po zakończeniu prowadzonego remontu - parter budynku administracyjno - socjalnego położonego na działce nr (...), wraz z łącznikiem. Do udostępnienia budynku doszło zgodnie z umową przedwstępną (§ 8 tiret trzeci umowy z dnia 7 września 2006r. k. 39). Piętra pierwsze i drugie budynku pozostały we władaniu powodów.

Po upływie 4 lat od zawarcia umów, powodowie podjęli działania w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Pismem z dnia 11 września 2012 r. T. W. i S. T. skierowali do pozwanej wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej, wyznaczając miejsce i termin na dzień 22 kwietnia 2013 r. i jednocześnie wezwanie do uzgodnienia osoby rzeczoznawcy w celu zlecenia wyceny. W załączeniu do pisma z dnia 30 stycznia 2013 r. T. W. i S. T. przekazali spółce sporządzoną na ich zlecenie wycenę nieruchomości, wskazując że winna stanowić podstawę ustalenia ceny sprzedaży i potwierdzając wyznaczony uprzednio termin oraz miejsce zawarcia umowy przyrzeczonej. We wskazanym przez T. W. i S. T. terminie nie stawili się nikt ze strony spółki. Pismem z dnia 17 czerwca 2013 r., doręczonym w dniu 19 czerwca 2013 r., T. W. i S. T. wezwali spółkę do zapłaty kary umownej. Strony negocjowały warunki i cenę kupna nieruchomości na podstawie różnych wycen, według których wartość całego budynku oceniano na kwoty od 5 000 000 zł do 10 000 000 zł. Pozwana nie godziła się na proponowane przez właścicieli ceny sprzedaży, także 8 000 000 zł, uważając że jest zawyżona. Proponowała swoją cenę – około 6 000 000 zł, która zdaniem powodów była zaniżona. Nie doszło do porozumienia. Strony nie porozumiały się także kwestii ewentualnej opłaty za najem pomieszczeń. Strony nie wyznaczyły wspólnie osoby rzeczoznawcy, który miałby wycenić nieruchomość. T. W. i S. T. złożyli wniosek do Sądu Rejonowego o nadanie klauzuli wykonalności przedwstępnej umowie sprzedaży w zakresie kary umownej. Postanowieniem z dnia 25 września 2013 r. Referendarz Sądowy nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu w zakresie obejmującym obowiązek zapłaty przez pozwaną spółkę na rzecz T. W. i S. T. kwoty 2 000 000 zł tytułem kary umownej za niezawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek nr (...) i własności budynków stanowiących odrębne nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego działki powstałej z podziału działki nr (...) w terminie wskazanym przez T. W. i S. T. z przyczyn leżących po stronie (...) Spółki z o.o. w G.. W oparciu o tak uzyskany tytuł wykonawczy T. W. i S. T. wszczęli postępowanie egzekucyjne przeciwko pozwanej.

Spółka (...) wniosła przeciwko T. W. i S. T. pozew o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego. Wyrokiem z dnia 28 marca 2014r., wydanym przez Sąd Okręgowy w Gliwicach pod sygn. akt. XII C 247/13, w całości pozbawiono wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego sporządzonego dnia 7 września 2006r. , zaopatrzonego w klauzulę wykonalności na mocy postanowienie referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w Gliwicach z dnia

25 września 2013 roku. Spółka cofnęła jednak pozew. Sąd Apelacyjny w Katowicach w dniu 18 grudnia 2014r. (sygn. VACa 434/14) uchylił wyroku Sądu I instancji z dnia 28 marca 2014r. oraz umorzył postępowanie w sprawie.

Powodowie w oparciu o przywołany wyżej tytuł wykonawczy wyegzekwowała od pozwanej spółki kwotę 1 262 574,69 zł (z tytułu kary umownej). Pozwana w dalszym toku negocjacji dotyczących nabycia nieruchomości proponowała, aby o wyższą kwotę obniżyć cenę kupna.

Do chwili obecnej nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana nadal nieodpłatnie użytkuje parter budynku jako biura zarządu, księgowości, działu technicznego i zaopatrzenia. Poności opłaty za media.

Pozwana będąc użytkownikiem wieczystym działki numer (...) korzysta z przedmiotowej nieruchomości gruntowej w zakresie w jakim przysługuje jej w tym względzie skuteczny względem powodów tytuł prawny jakim jest ujawniona w dziale III księgi wieczystej (...) nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność drogi na działkach nr (...) objętych tą księgą wieczystą – polegająca na prawie przejazdu i przechodu już istniejącą drogą, przy czym po działkach oznaczonych numerami (...) z wykorzystaniem dwóch przejazdów, tj. północnego i południowego oraz na prawie przeprowadzenia przyłącza gazowego do działki nr (...) na rzecz każdorazowych właścicieli lub użytkowników wieczystych działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...) (k. 236).

Z kolei powodowie, których nieruchomości zostały obciążone wyżej służebnością drogi, w pozostałym zakresie w pełni korzystają z działek gruntu o numerach (...) Odśnieżają, koszą, dbają o nie, o porządek. Remontują drogę, także tą oddaną do służebności. (...) te nie zostały ogrodzone, nie ma szlabanu i faktycznie stanowią miejsca parkingowe naprzemienne zajmowane przez pracowników pozwanej, pracowników powodów i powiązanych z nimi podmiotów lub ich najemców mających siedzibę na pierwszym i drugim piętrze spornego budynku. W celach porządkowych użytkownicy wieczystości nieruchomości w tym powódowie oraz pozwana jak i szereg innych przedsiębiorców przyjęło regulamin korzystania z dróg wewnętrznych, odnoszący się również do zasad parkowania pojazdów. Ustanowiono również zarządcę dróg.

**(dowód:** odpis zupełny księgi wieczystej Nr (...) - k. 22-32, odpisy aktów notarialnych z dnia 7 września 2006r. - k. 33-43, z dnia 22 kwietnia 2013r. - k. 44-51; wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej z dnia 11 września 2012r. - k. 64-65, protokół stwierdzenia niestawiennictwa - k. 103-106; odpisy postanowień Sądu Rejonowego w Gliwicach w sprawie II Co 5500/13 z dnia 25 września 2013r. - k. 115-117 i z dnia 2 czerwca 2014r. - k. 118-120, kopia skargi na czynność referendarza złożonej dnia 20 grudnia 2013r. w sprawie II Co 5500/13 - k. 121-124, kopia pozwu w sprawie XII C 247/13 Sądu Okręgowego w Gliwicach - k. 125-130, odpis wyroku wraz z uzasadnieniem w sprawie XII C 247/13 Sądu Okręgowego w Gliwicach - k. 131-142 i postanowienia Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 18 grudnia 2014r. - k. 243-245, odpisy postanowień Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 22 grudnia 2014r. w sprawie II Co 5112/14 - k. 246-249 oraz Sądu Apelacyjnego w Katowicach w sprawie I C 79/16 - k. 321 -324 ; regulamin korzystania z dróg wewnętrznych w rejonie ulicy (...) w G. k. 241-242; korespondencja przedprocesowa stron - k. 191-204, 235; wezwania do opuszczenia nieruchomości - k. 309-314 ; odpis KRS - k. 315-318, dokumentacja fotograficzna - k. 319-320; zeznania świadka P. K. - protokół z rozprawy w dniu 21.12.2016r. - k. 327-328, 330; zeznania świadków: R. W., W. E., D. L. oraz przesłuchanie powoda T. W. - protokół z rozprawy w dniu 8 marca 2017 roku - k. 366-371, 373; przesłuchanie za pozwaną J. W. - protokół z rozprawy w dniu 7 czerwca 2017 roku - k. 398-400, 401.

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z dokumentów prywatnych, co do których nie było podstaw, by uznać je za niewiarygodne. Dowody z dokumentów urzędowych zostały sporządzone przez uprawnione osoby, w granicach ich kompetencji, a zatem były w pełni wiarygodne.

Dowody z zeznań świadków oraz z przesłuchania stron - przeprowadzone na okoliczność przebiegu negocjacji w przedmiocie zawarcia przez strony umów, w tym umowy przedwstępnej, okoliczności zawarcia tej umowy, okoliczności korzystania przez pozwanego z należących do powodów nieruchomości - Sąd ocenił jako wiarygodne - były one logiczne, wywołane, wzajemnie się uzupełniały w wyżej przyjętym zakresie.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powodowie wnieśli o nakazanie pozwanej spółce wydania im parteru budynku administracyjno – biurowego wraz z łącznikiem oraz działek gruntu o numerach(...)wykorzystywanych jako parking.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc iż przysługuje jej tytuł prawny do władania nieruchomością, podobny do użytkowania.

Zgodnie z art. 222 § 1 kodeksu cywilnego, będącym podstawą powództwa, właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która rzeczą faktycznie włada. Koniecznymi przesłankami tego roszczenia są: status właściciela (współwłaściciela), fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, a także fakt, że rzeczą faktycznie włada pozwany, który jest do tego nieuprawniony (por. wyr. SN z 23.9.1992 r., II CRN 99/92, Legalis). Treścią roszczenia windykacyjnego jest bowiem przyznanie właścicielowi żądania wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą bez uprawnienia skutecznego względem właściciela (por. wyr. SN z 29.8.2013 r., I CSK 711/12, Legalis). Skoro istota żądania właściciela polega na wydaniu mu rzeczy, zobowiązany do wydania naruszciciel prawa własności jest zobowiązany do świadczenia polegającego na czynieniu ( *facere*). Występując do sądu o wydanie rzeczy, powód powinien żądać nakazania pozwanemu wydania sporej rzeczy oznaczonej indywidualnie. Przedmiotem wydania (żądania procesowego) jest rzecz w rozumieniu art. 45 KC. Przedmiotem roszczenia windykacyjnego jest rzecz oznaczona co do tożsamości, tj. zindywidualizowana przez odpowiedni opis. Rzecz powinna być określona co do tożsamości, nawet jeśli wchodziła lub wchodzi w skład większej całości, zbioru rzeczy, a nawet jeśli miała charakter rzeczy oznaczonej co do gatunku.

W samej treści art. 222 § 1 KC przewidziano, że właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Jeżeli takie skuteczne uprawnienie do władania rzeczą pozwanemu przysługuje, pozwany podnosi zarzut hamujący *exceptio iuris* chroniący uprawnienie pozwanego do władania rzeczą, skuteczne wobec właściciela (por. J. Ignatowicz, w: Resich, Komentarz, 1972, t. I, s. 594). Chodzi tu o prawa prawnorzeczowe (użytkowanie, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zastaw, służebność mieszkania), stosunki obligacyjne zawarte z właścicielem rzeczy (najem, dzierżawa, użyczenie, leasing, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego), niektóre uprawnienia prawnorodzinne i spadkowe, tj. uprawnienie do wykonywania zarządu majątkiem wspólnym małżonków, wykonywanie zarządu majątkiem dziecka przez rodziców, zarząd spadkiem powierzony wykonawcy testamentu (por. E. Gniewek, w: System PrPryw, t. 3, 2013, s. 893).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy w ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie wydania parteru budynku wraz z łącznikiem, gdyż pozwanej nie przysługuje skuteczne wobec właścicieli prawo do władania tą częścią nieruchomości, będącej własnością powodów.

Pomiędzy powodami a pozwaną nie istnieje już żadna umowa, żadne zobowiązanie materialnoprawne, z którego wynikałoby uprawnienie pozwanej do władania rzeczoną częścią budynku.

Pozwana przyznała, że uprawnienie każdej ze stron do zawarcia umowy przyrzeczonej wygasło, a jednocześnie podniosła, że jej tytuł prawny do korzystania z budynku administracyjno – socjalnego z łącznikiem przez okres 4 i więcej lat wynika z aktu notarialnego zawartego w dniu 7 września 2006r. oraz z woli obu stron, i należy go kwalifikować autonomicznie jako podobny do użytkowania, w związku z czym żądanie wydania budynku jest nieuprawnione.

W ocenie Sądu pozwana nie wykazała, jakoby przysługiwał jej tytuł prawny, na podstawie którego ma ona prawo nieodpłatnego korzystania z nieruchomości – parteru budynku, którą zajmuje. Strona pozwana ujawnia przy tym znaczną niekonsekwencję opierając prawo do władania nieruchomością o umowę, które zobowiązania wygasły, co

sama wywodziła w toku innego procesu przed Sądem Okręgowy w Gliwicach (XII C 247/13) odmawiając zapłaty powodom kary umownej wynikającej z tożsamej umowy.

Celem ustalenia, czy pozwanej przysługuje skuteczne prawo do władania nieruchomością, Sąd dokonał ponownej oceny treści zobowiązania łączącego strony, czyli umowy przedwstępnej sprzedaży, z dnia 7 września 2006r. której istota w świetle art. 389 § 1 k.c. sprowadziła się do zobowiązania stron do zawarcia umowy przyrzeczonej. Analiza umowy przedwstępnej zawartej w 2006r. przez strony prowadziła do tożsamego wniosku, że dotknięta była ona brakami, które ostatecznie uniemożliwiły przez dalsze dziesięć lat zawarcie umowy przyrzeczonej.

W doktrynie poza sporem jest, że pod ustawowym pojęciem „istotnych postanowień umowy przyrzeczonej” rozumieć należy co najmniej essentialia negotii kontraktu definitywnego. Jest to warunek konieczny umowy przedwstępnej, choć - oczywiście - nie zawsze wystarczający, albowiem zgodnie z zasadą swobody umów mogą tu zostać wprowadzone także i inne, ważne dla stron postanowienia umowy przyrzeczonej. Niewątpliwie do elementów przedmiotowo istotnych umowy sprzedaży należy cena (art. 535 § 1 k.c.), a tej strony nie ustaliły. Wskazały jedynie pułap maksymalny i określiły wolę współdziałania w celu uzgodnienia ceny. Mimo, iż umowa zawarta została w formie notarialnej, to wbrew woli jednej strony druga nie mogła dochodzić przed sądem wykonania tego zobowiązania. Sąd musiałby bowiem określić treść kontraktu w zakresie ceny, a do tego brak jest podstaw w przepisach prawa polskiego. O tym, że cena nie została ustalona świadczy okoliczność, iż strony prowadziły negocjacje w sprawie zawarcia umowy sprzedaży, przedstawiając swoje, różniące się, wyceny nieruchomości. Jednakże gdyby nawet przyjąć, że wprowadzony w umowie mechanizm stanowił wystarczające określenie ceny sprzedaży, to wzajemne roszczenia z umowy przedwstępnej wygasły z uwagi na upływ terminu uprawniającego do ich realizacji, o którym stanowi przepis art. 389 § 2 k.c.

Należy również przyjąć, iż ustawodawca używając w art. 389 § 2 k.c sformułowania „nie może żądać” zawarcia umowy przyrzeczonej, miał na myśli nie tyle możliwość dochodzenia roszczenia w procesie, co reguluje dopiero art. 390 k.c., ile samą możliwość podniesienia wobec drugiej strony roszczenia z umowy przedwstępnej. „Nie może żądać” oznacza brak roszczenia materialnoprawnego, a nie tylko kompetencji do dochodzenia go w procesie. Wbrew sugestiom płynącym z wykładni językowej upływ terminu z art. 389 § 2 zd. 2 k.c., którego nie kwestionują strony, wpływa nie tylko na byt roszczenia o zawarcie umowy ale powoduje wygaśnięcie całego zobowiązania z umowy przedwstępnej (szerzej P. Machnikowski, Umowa przedwstępna po nowelizacji kodeksu cywilnego. Wybrane zagadnienia, PPIA 2004, Nr LX, s. 88 i n.; tak też M. Krajewski, Umowa przedwstępna zgodnie z nowelą, s. 8; por. W. Popiołek, w: K. Pietrzykowski, KC. Komentarz, t. 1, 2008, art. 389, Nb 20; A. Olejniczak, w: A. Kidyba (red.), KC. Komentarz, t. 3, 2010, s. 256 i n.; przeciwnie M. Gutowski, Konwersja umowy stanowczej w przedwstępną wobec zmian kodeksu cywilnego, PiP 2004, z. 11, s. 53 i n).

Przepis art. 389 § 2 zd. 3 k.c., ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Pełni rolę zbliżoną do terminu przedawnienia, a tym samym ogranicza czas związania stron umową przedwstępną i tym samym czas, w którym możliwe jest dochodzenie wynikających z nich roszczeń. Celem ustawodawcy było zagwarantowanie, by strony nie pozostawały związane nadmiernie długo, nie wiedząc jednocześnie, kiedy ma zostać zawarta umowa przyrzeczona.

Upadek całego stosunku zobowiązaniowego wynikającego z umowy przedwstępnej uniemożliwia skuteczne podnoszenie w toku niniejszego procesu uprawnienia pozwanej do władania sporną nieruchomością. Innymi słowy wygaśnięcie roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej powoduje wygaśnięcie całego zobowiązania z umowy przedwstępnej i jednocześnie uprawnienia do korzystania przez pozwaną z nieruchomości. Jeżeli bowiem umowa przyrzeczona nie zostanie zawarta, a właściciel udostępnił rzecz do korzystania potencjalnemu nabywcy, to trudno w takich okolicznościach znaleźć usprawiedliwienie dla twierdzenia, że przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania nieruchomością. Istnienia skutecznego względem właściciela uprawnienia nie wykazała strona pozwana, poszukując źródła uprawnienia w zobowiązaniu stron wynikającym z umowy przedwstępnej z dnia 7 września 2006r., które wygasło wraz z uprawnieniem każdej ze stron do zawarcia umowy przyrzeczonej. W wyroku z dnia 18 kwietnia 1974r. (III CRN 30/74) Sąd Najwyższy wskazał, że od chwili, gdy stało się jasne, że do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości nie dojdzie z jakiegokolwiek przyczyny, strona która miała nabyć własność, powinna zwrócić przedmiot transakcji. Jeżeli tego nie uczyniła lub z tym zwleka, stała się posiadaczem cudzej rzecz

w złej wierze. Konsekwencją wygaśnięcia uprawnienia każdej ze stron do zawarcia umowy przyrzeczonej, jest brak po stronie pozwanej skutecznego prawa do władania rzeczą będącą własnością powodów, co daje im uzasadnioną podstawę do żądania wydania owej rzeczy.

Nakazując wydanie nieruchomości – parteru budynku z łącznikiem - należy stanowczo wyeliminować trwający niemal 10 lat stan niepewności wywołany niemożnością zawarcia umowy przyrzeczonej z uwagi na brak skutecznych mechanizmów do określenia ceny czy niemożność żądania jej zawarcia z uwagi na upływ terminu określonego w przepisach art. 389 § 2 zd. 3 k.c. Strona pozwana utraciła uprawnienie do korzystania z parteru budynku oparte o umowę przedwstępną z dnia 7 września 2006r. i wynikające z niej wzajemne zobowiązania stron. Przez kolejne lata wiedząc o wygaśnięciu zobowiązania, co podnosiła w toku sprawy w przedmiocie kary umownej, nie doprowadziła do zawarcia z powodami umowy, sankcjonującej „sposób udostępnienia” parteru budynku, na mocy której uzyskałaby skuteczne uprawnienie do władania parterem budynku w rozumieniu art. 222 § 1 k.c.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł, jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

Sąd oddalił powództwo w zakresie żądania wydania nieruchomości gruntowej, składające się z działek gruntu o numerach (...), do której powodom przysługuje prawo użytkowania wieczystego, albowiem powodowie nigdy nie zostali pozbawieni władztwa co do tych nieruchomości. Wskazane działki gruntu zostały obciążone służebnością drogi, z której pozwana korzysta. Na działce (...) mieści się przedmiotowy budynek administracyjno – socjalny, którego dwa piętra zajmuje strona powodowa. Powodowie na wskazanych działkach urządzili miejsca parkingowe, posadzili rośliny, urządzili trawniki, ścieżki. Każda ze stron, jej przedstawiciele i pracownicy korzystając z parkingów, a pozwana spółka nie ogrodziła ich, nie postawiła żadnego szlabanu i nie ogranicza dostępu do nich. Powodowie mają do nich dostęp zapewniający władanie działkami, korzystają nieprzerwanie z działek jak właściciele i wykonują obowiązki właścicieli, takie jak bieżące naprawy, odśnieżanie, koszenie trawy. Wreszcie umowa przedwstępna w § 8 tiret 3 stanowiła o udostępnieniu pozwanej spółce parteru budynku wraz z łącznikiem. Nie uzgodniono kwestii udostępnienia działek, a jedynie ich przyszłego zakupu, co ostatecznie ze wskazanych wyżej przyczyn nie nastąpiło. Zwyczajowo pracownicy i przedstawiciele pozwanej parkują od 10 lat samochody na działkach gruntu, pod budynkiem, które łącznie zamierzali nabyć od powodów. Biorąc pod uwagę powyższe powództwo w tej części było nieuzasadnione, gdyż pozwana spółka nie pozbawiła powodów władztwa nad nieruchomością gruntową w postaci działek gruntu o numerach (...) do której powodom przysługuje prawo użytkowania wieczystego, dla których Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu nastąpiło na podstawie art. 100 zd. 2 kpc, zgodnie którym Sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Powodowie wygrali proces w ponad 90%. Wartość przedmiotu sporu została ustalona w oparciu o przepis art. 23<sup>2</sup> k.p.c. (k. 365), a okoliczność kwestionowania przez pozwaną sposobu wyliczeń opartych o cytowany przepis (który to sposób podlegał sprawdzeniu na zasadzie art. 25 § 1 k.p.c.) stanowi konsekwencję sporu między stronami w kwestii ustalenia ceny nieruchomości oraz należności za korzystanie. Wymaga podkreślenia, iż wysokość podanej przez powoda sumy powinna odpowiadać hipotecznej wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu lub dzierżawy, jaki można uzyskać od nieruchomości w okręgu danego sądu. Zważywszy, iż powód utrzymał się z żądaniem niemal w całości Sąd obowiązkiem zwrotu kosztów obciążył pozwaną, zasądzając na rzecz powodów solidarnie kwotę 12 825 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (na które składa się opłata od pozwu 5 574 zł, koszty zastępstwa procesowego 7 200 zł oraz opłata od pełnomocnictw 51 zł) oraz nakazując pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 240 zł tytułem nieuiszczonych wcześniej kosztów sądowych.