

Sygn. akt III Ca 9/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Arkadia Wyraz - Wieczorek

Sędzia SO Gabriela Sobczyk

SR del. Roman Troll (spr.)

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M.

przeciwko R. P.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 13 marca 2014 r., sygn. akt I C 1442/13

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo;**
- 2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 150 zł (sto pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR del. Roman Troll SSO Arkadia Wyraz – Wieczorek SSO Gabriela Sobczyk

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. domagała się nakazania pozwanej R. P. złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest ustanowienie służebności gruntowej – drogi polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez działkę nr (...) na rzecz kaźdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr (...), które to działki położone są w gminie M., obręb ewidencyjny Ż., w rejonie ulicy (...). Nadto, wniosła o obciążenie pozwanej kosztami procesu. Uzasadniając swoje żądanie powódka wyjaśniła, że Gmina M. skorzystała z przysługującego jej prawa pierwokupu prawa użytkowania wieczystego działki o numerze (...) o powierzchni 794 m², na warunkach określonych w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 28 listopada 2012 r., Rep. (...) Wskazała, iż w powołanej umowie pozwana zobowiązała się ustanowić odpowiednią służebność gruntową poprzez działkę o numerze (...). Pomimo wielokrotnie kierowanych do pozwanej wezwań do złożenia oświadczenia o stanowieniu przedmiotowej służebności, pozwana nie zadośćuczyniła im. W odpowiedzi na pozew pozwana R. P. wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami procesu. Pozwana podkreśliła, że jej intencją było ustanowienie służebności wyłącznie na rzecz M. W. i D. W., i to jedynie w przypadku nieskorzystania przez Gminę z ustawowego prawa pierwokupu. Niezależnie od powyższego, pozwana podniosła, iż

żądanie pozwu jest sprzeczne z art. 222 § 2 kc oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji oraz zgłosiła zarzut niewłaściwości miejscowej Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 marca 2014r. Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach nakazał pozwanej R. P. złożenie oświadczenia woli którego treścią jest ustanowienie służebności gruntowej- drogi polegającej na prawie P. i przejazdu przez działkę o numerze ewidencyjnym (...) stanowiącej drogę wewnętrzną, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) na rzecz każdego właściciela lub użytkownika wieczystego działki o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...), które to działki położone są w Gminie M., obręb ewidencyjny Ż., w rejonie ulicy (...); nadto zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 750zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana R. P. jest użytkownikiem wieczystym działki o numerze geodezyjnym (...), o powierzchni 964 m², położonej w Ż., gmina M., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...). Opisana działka obciążona jest ograniczonym prawem rzeczowym – służebnością gruntową – drogi, polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez tę działkę, stanowiącą drogę wewnętrzną, na rzecz każdego właściciela lub użytkownika wieczystego działek o następujących numerach ewidencyjnych: 414/126, 416/126, 418/126, 419/126, 420/126, 421/126, 422/126 i 423/126.

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że w dniu 28 listopada 2012 r. pozwana R. P. zawarła z M. i D. W. warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 794 m², położonej w Ż., gmina M., dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...). Umowę zawarto pod warunkiem, że Burmistrz Miasta M. nie skorzysta z przysługującego Gminie prawa pierwokupu w ciągu miesiąca od dnia zawiadomienia go o treści umowy. W § 4 umowy pozwana R. P. zobowiązała się ustanowić odpowiednią służebność gruntową w dniu podpisania umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działki, będącej przedmiotem aktu notarialnego. Umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego.

Postanowieniem z dnia 459/12 z dnia 14 grudnia 2012 r. Burmistrz Miasta M. oświadczył o skorzystaniu z przysługującego Gminie prawa pierwokupu, przesyłając stosowne postanowienie pozwanej, M. i D. W. oraz Kancelarii Notarialnej, w której sporządzono warunkową umowę sprzedaży. Następnie, dnia 27 grudnia 2012 r. Burmistrz Miasta M., działając imieniem Gminy M., złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu. Wobec braku odpowiedzi pozwanej w przedmiocie wskazania numeru rachunku bankowego, na który powódka mogłaby dokonać wpłaty ceny sprzedaży nieruchomości, dnia 27 grudnia 2012 r. powódka wpłaciła z tego tytułu kwotę 33.000 zł do depozytu.

Sąd Rejonowy ustalił, że pomimo kierowanych do pozwanej wezwań do wykonania umowy poprzez złożenie oświadczenia o ustanowieniu służebności drogi koniecznej, pozwana nie zadośćuczyniła im, w odpowiedzi wskazując, iż najbliższy wolny termin, w jakim mogłaby złożyć stosowne oświadczenie będzie miał miejsce 30 września 2016 r.

Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach Wydział V Ksiąg Wieczystych oddalił wniosek powódki o ujawnienie w treści księgi wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej ustanowionej na rzecz każdego właściciela lub użytkownika wieczystego działki o numerze ewidencyjnym (...).

W ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie powódki zasługuje na uwzględnienie.

Za nieuzasadniony przy tym uznał podniesiony przez stronę pozwaną zarzut niewłaściwości miejscowej powołał się w tym zakresie na treść art. 34 kpc, powództwo o zawarcie umowy, ustalenie jej treści, o zmianę umowy oraz o ustalenie istnienia umowy, o jej wykonanie, rozwiązanie lub unieważnienie, a także o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy można wytoczyć przed sąd miejsca jej wykonania. W razie wątpliwości miejsce wykonania umowy powinno być stwierdzone dokumentem. Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, iż jako sąd miejsca wykonania umowy, Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach jest właściwy do rozpoznania sprawy.

Odnosząc się do meritum sprawy Sąd Rejonowy przywołał treść art. 600 § 1 kc, zgodnie z którym przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Konsekwencją wykonania prawa pierwokupu przez uprawnionego jest rozwiązanie umowy sprzedaży między uprawnionym a zobowiązanym. Sąd rejonowy przywołał pogląd doktryny, wskazując, że ustawa przesądza, iż skutek w postaci powstania umowy między stronami występuje bez potrzeby dokonywania w tym celu dalszych czynności. Co więcej, między stronami dochodzi do skutku umowa tej samej treści co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią, a więc zasadniczo tożsamość treści dotyczy zarówno elementów istotnych przedmiotowo, jak i podmiotowo. Oznacza to, że zobowiązany i uprawniony związani są postanowieniami zawartymi w tej umowie. Dotyczy to zarówno postanowień istotnych, takich jak np. dotyczących ceny, ale także mniej znaczących, np. regulujących sposób wydania rzeczy. Poza tym są oni związani wszelkimi dodatkowymi zastrzeżeniami zawartymi w tej umowie, np. prawem odkupu lub pierwokupu na rzecz sprzedawcy. Jako niewiążące dla uprawnionego należy uznać takie postanowienia umowy, które nie mają związku z umową sprzedaży, a dotyczą kwestii istotnych jedynie dla zobowiązanego i osoby trzeciej (Jacek Górecki, Prawo pierwokupu. Komentarz do art. 596-602 kc i innych przepisów regulujących prawo pierwokupu, Zakamycze 2002).

Sąd Rejonowy uznał, iż wobec faktu, że pozwana w warunkowej umowie sprzedaży zobowiązała się do ustanowienia prawa służebności drogi koniecznej oraz skutecznego i ważnego oświadczenia Gminy M. o wykonaniu prawa pierwokupu, w mocy pozostaje zobowiązanie pozwanej do ustanowienia tego prawa. W ocenie Sądu Rejonowego, twierdzenie pozwanej, jakoby jej intencją było ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego wyłącznie na rzecz M. i D. W. nie może skutkować oddaleniem powództwa, albowiem w razie skorzystania przez uprawnionego z prawa pierwokupu, pomiędzy nim a sprzedającym dochodzi do skutku umowa o takiej samej treści jak umowa warunkowa, z wyłączeniem ustawowych wyjątków, w których jednak nie mieści się zobowiązanie do ustanowienia służebności drogi koniecznej.

W ocenie Sądu Rejonowego pozwana uchyła się od obowiązku złożenia oświadczenia o ustanowieniu tego prawa, zatem żądanie pozwu Sąd Rejonowy uznał za uzasadnione. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, iż działka, której użytkownikiem wieczystym jest pozwana, tj. działka o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...), obciążona jest ograniczonym prawem rzeczowym – służebnością gruntową – drogi, na rzecz każdorazowych właścicieli lub użytkowników wieczystych działek, bezpośrednio sąsiadujących z działką, której dotyczy postępowanie, a to działek o następujących numerach ewidencyjnych: 414/126, 416/126, 418/126, 419/126, 420/126, 421/126, 422/126 i 423/126. Tym samym w ocenie Sądu Rejonowego nie sposób dopatrywać się w żądaniu pozwu naruszenia art. 222 § 2 kc oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji, jego uwzględnienie nie spowoduje w praktyce większego obciążenia działki (...) od tego, które w istocie już istnieje.

Jako podstawę prawną swego rozstrzygnięcia uwzględniającego żądanie pozwu Sąd Rejonowy wskazał na art. 600 § 1 kc w zw. z art. 64 kc.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana, domagając się jego uchylenia i oddalenia powództwa w całości.

Zarzuciła temu wyrokowi błędną interpretację i niewłaściwe zastosowanie przepisów prawa cywilnego w szczególności błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia i przyjęcie, że pozwana powinna złożyć oświadczenie woli, jak też błędne przyjęcie, że Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach był sądem właściwym miejscowo do rozpoznania sprawy.

W uzasadnieniu wskazała, że przy orzekaniu Sąd Rejonowy pominął całkowicie przepisy zawarte w art. 60 kc oraz przepisy o wadach oświadczenia woli. Wywodziła, że z jej oświadczenia wynikała jednoznacznie wola ustanowienia służebności przez działkę (...) jedynie na rzecz kupujących i tylko w sytuacji, gdy Burmistrz Miasta M. zrezygnuje z prawa pierwokupu. Dlatego wobec skorzystania przez niego z prawa pierwokupu wydanie przez Sąd Rejonowy

zaskarżonego wyroku pozwana odbiera jako przymus psychiczny, co stanowi wadę oświadczenia woli. Zarzuciła, że Sąd nie zrozumiał jej intencji wyrażonej w §4 aktu notarialnego, przywołała w tym zakresie art. 85 kc, wskazując że stanowi on o wadzie oświadczenia woli. Zatem w jej ocenie ma ona prawo uchylić się od złożenia oświadczenia woli.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego. Wskazała, że pozwana nie jest już użytkownikiem wieczystym działki (...), bowiem zbyła ją po wniesieniu apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie aczkolwiek podniesione w jej uzasadnieniu argumenty dotyczące wad oświadczenia woli nie są trafne.

Jednak z mocy art. 378§1kpc Sąd Okręgowy rozpoznaje sprawę w granicach apelacji. Jest związany wskazanymi w niej zarzutami naruszenia prawa procesowego, bada jednak w granicach apelacji, czy Sąd I instancji prawidłowo zastosował prawo materialne (por. uchwałę 7 sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, zgodnie z którą sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego). Z urzędu zaś bierze pod uwagę nieważność postępowania.

Poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne są prawidłowe, aczkolwiek wymagają doprecyzowania, w szczególności poprzez jednoznaczne wskazanie, że w§4 aktu notarialnego z dnia 28 listopada 2012r. stanowiącego warunkową umowę sprzedaży (rep. A (...)notariusza K. G. w T.) pozwana złożyła oświadczenie o zobowiązaniu się „ustanowić odpowiednią służebność gruntową w dniu podpisania umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działki będącej przedmiotem aktu notarialnego”. Nie wskazano w tym postanowieniu umowy, po jakiej nieruchomości(działce) ma biec służebność, jaka ma być jej treść, jak i czy ustanowiona ma być odpłatnie czy nieodpłatnie. Nie określono zatem essentialia negotii umowy o ustanowieniu służebności gruntowej. Powyższej konstatacji nie zmienia to, że w §1 tego aktu pozwana oświadczyła, że jest wieczystym użytkownikiem działki (...) i opisała stan wpisów księgi wieczystej (...). Nie zmienia jej też niejednoznaczne i niedokładne oświadczenie stawiających do aktu zawarte w §2 tego aktu, że „nieruchomość położona jest w M. (Ż.) w rejonie ulicy (...) i ulicy (...) poprzez ustanowienie służebności gruntowej przez działkę drogi nr (...)”, bowiem z tego oświadczenia nie wynika zobowiązanie pozwanej do ustanowienia służebności ani jej dokładna treść. Z powyższym uzupełnieniem Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia Sądu Rejonowego za podstawę swego rozstrzygnięcia.

Wskazana treść aktu notarialnego w ocenie Sądu Okręgowego powoduje, że powództwo w niniejszej sprawie nie mogło być uwzględnione.

Zgodnie z art. 389 §1 kc, umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Zgodnie natomiast z art. 390§1 kc, gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Oceniając zawarte w §4 zd. 2 warunkowej umowie sprzedaży oświadczenie pozwanej potraktować je należało jako przedwstępną umowę ustanowienia służebności. Zgodnie z art. 245§1 i 2 kc, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności. Jednakże do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości nie stosuje się przepisów o niedopuszczalności warunku lub terminu. Forma aktu notarialnego jest potrzebna tylko dla oświadczenia właściciela, który prawo ustanawia.

Odnosząc treść powyższych przepisów do okoliczności niniejszej sprawy podnieść należy, że oświadczenie pozwanej złożone zostało we odpowiedniej formie (akt notarialny), jednak nie zawiera wszystkich niezbędnych składników oświadczenia o ustanowieniu służebności. Po pierwsze, nie określa ono przedmiotu umowy, na które składa się wskazanie nieruchomości, którą obciąża służebność i treść tego obciążenia (czy jest to służebność przejazdu, przechodu, o jakiej szerokości itp.). Co istotne, nie jest możliwe wyinterpretowanie tej treści z pozostałych zapisów

aktu notarialnego, bo poza wskazaniem domniemanego numeru działki obciążonej pozostałe elementy oświadczenia z niego nie wynikają. Sięgnięcie natomiast do tego, jakie znaczenie pozwana chciała nadać temu oświadczeniu powoduje odejście przy takim sposobie ustalenia treści jej oświadczenia od formy aktu notarialnego, bowiem sięga poza treść jego postanowień. W §4 ani w pozostałej części aktu notarialnego nie wskazano żadnego zapisu co do tego, za jaką cenę pozwana tę służebność zobowiązała się ustanowić bądź czy zobowiązała się dokonać tego pod tytułem darmym. Kausalność czynności prawnej ustanowienia służebności wynika z odpowiedniego zastosowania do niej przepisów o przeniesieniu własności, które taką zasadę kausalności ustanawiają. Zgodnie z art. 156 kc, jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, z zapisu zwykłego, z bezpodstawnego wzbogacenia lub z innego zdarzenia, ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania.

Podzielić należy wywód Sądu Rejonowego dokonany z powołaniem się na treść art. 600§1 kc oraz poglądy doktryny. W istocie skorzystanie z prawa pierwokupu stawia podmiot, który z tego prawa skorzystał w sytuacji prawnej kupującego. Jednak przytoczona treść warunkowej umowy sprzedaży oraz powyższe wywody dotyczące przepisów prowadzą do wniosku, że na podstawie treści tej umowy także osoby wskazane pierwotnie jako kupujący nie mogliby dochodzić na podstawie art. 390§1 kc zawarcia umowy ustanowienia służebności, gdyby pozwana odmówiła złożenia oświadczenia w tym przedmiocie.

Art. 64 kc pozwala na zastąpienie oświadczenia woli określonej osoby prawomocnym orzeczeniem Sądu tylko wówczas, gdy treść tego oświadczenia wynika z zobowiązania do jego złożenia. W tym zakresie decydujące znaczenie ma w sprawie art. 390 §1kc. Skoro zatem oświadczenie pozwanej, w którym zobowiązała się ona do ustanowienia odpowiedniej służebności nie spełnia wymogów, od których zależy ważność oświadczenia przyrzeczonego (umowy przyrzeczonej), to nie jest możliwe uwzględnienie żądania pozwu.

Na marginesie należy tylko podnieść, że zgodnie z art. 192 pkt3 kpc, po doręczeniu odpisu pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy. Zatem okoliczność podniesiona w odpowiedzi na apelację nie miała żadnego wpływu na bieg, a tym bardziej na wynik postępowania w niniejszej sprawie.

Nie ma natomiast podstaw do uznania zasadności zarzutu apelacji co do braku właściwości miejscowej Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach do rozpoznania sprawy. Nawet rozpoznanie sprawy przez Sąd niewłaściwy miejscowo nie powoduje nieważności postępowania, a pozwana nie wykazała, aby rozpoznanie sprawy przez Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach w miejsce innego Sądu miało wpływ na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia. Sąd Okręgowy do wskazanego zarzutu naruszenia prawa procesowego zawartego w apelacji odniósł się dla porządku, gdyż stwierdził zaistnienie w sprawie naruszenia prawa materialnego, które skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku i oddaleniem powództwa, a tym samym uwzględnieniem apelacji.

W tym stanie sprawy na podstawie art. 386§1kpc orzeczono jak w sentencji. Jednocześnie na podstawie art. 98§1kpc w zw. z art. 391§1kpc zasądzono od powódki na rzecz pozwanej poniesione przez nią koszty postępowania odwoławczego, a to zwrot uiszczonych opłat od apelacji.

SSR(del.) Roman Troll SSO Arkadia Wyraz- Wieczorek SSO Gabriela Sobczyk