

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 grudnia 2017 roku, Sąd Rejonowy w Pabianicach:

1. oddalił powództwo V. U., Z. S., Z. B., M. A., W. S., J. A. oraz M. S. przeciwko E. S. i H. S. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli;
2. zasądził od powodów na rzecz każdego z pozwanych kwoty po 65,50 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 60 k.c. i art. 65 § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie w sprawie;

b) art. 389 k.c. poprzez błędną wykładnię pojęcia terminu i przez to błędne przyjęcie, że umowa nie określa terminu wykonania zobowiązania, podczas gdy zostało to opisane jako moment „po geodezyjnym wydzieleniu takiej działki gruntu na koszt właściciela tych działek”;

2. naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego, wbrew regułom logiki i doświadczenia życiowego, bez jego wszechstronnego, kompleksowego rozważenia, co przejawiało się w:

- niedostrzeżeniu, że z treści aktu notarialnego wynika, że pozwani otrzymali cenę za przedmiotową część nieruchomości (§ 4), a zatem musiała istnieć po ich stronie świadomość, że wypełnione zostało zobowiązanie wzajemne z umowy sprzedaży;
- uznaniu, że zapis w treści aktu notarialnego jest jednostronnym oświadczeniem woli, podczas gdy z uwagi na uiszczenie ceny zakupu, należało tę czynność ocenić jako dwustronnie zobowiązującą. Co więcej, nawet jednostronne oświadczenie woli nie przekreśla umowy jako przedwstępnej;
- uznaniu, że zapis z aktu notarialnego nie precyzuje, na kogo własność miałaby zostać przeniesiona, podczas gdy nastąpiło to poprzez przywołanie właścicieli działek o oznaczonych numerach;

b) art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. poprzez bezpodstawne oddalenie:

- wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron;
- wniosków dowodowych z zeznań świadków: dwóch geodetów i notariusza, przy czym geodetów na okoliczność przeszkód czynionych przez pozwanych w podziale geodezyjnym nieruchomości oraz na okoliczność procedur obowiązujących w tym zakresie, zaś notariusza na okoliczność inicjatywy pozwanych, jaka została podjęta przed notariuszem w celu zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz wiedzy pozwanych o takiej czynności.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty, apelujący domagali się zmiany kwestionowanego rozstrzygnięcia poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie stosownie do tego rozstrzygnięcia kosztów postępowania za I i II instancję.

Apelujący domagali się także uzupełnienia materiału dowodowego poprzez przeprowadzenie dowodu z przesłuchania wnioskowanych świadków, tj. notariusza i dwóch geodetów, jak również rozpoznania przez Sąd odwoławczy, na zasadzie art. 380 k.p.c., postanowień Sądu I instancji z dnia 7 grudnia 2017 roku o oddaleniu wniosku o dopuszczenie

dowodu z przesłuchania stron oraz o oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z przesłuchania wskazanych wyżej świadków.

W odpowiedzi na apelację, pozwani domagali się jej oddalenia oraz zwrotu na ich rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów okazała się bezzasadna.

Przystępując do rozpoznania wywiedzionego środka odwoławczego, w pierwszej kolejności koniecznym jest wskazanie, że jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyście przeprowadzonego postępowania dowodowego, mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Zgodnie z treścią art. 233 § 1 k.p.c., Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów, o której mowa w cytowanym przepisie, polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych, i ostateczne ustalenie stanu faktycznego, stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności i mocy dowodów, przeprowadzonych w danej sprawie, wyraża istotę sądenia w części, obejmującej ustalenie faktów, albowiem obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego, powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna ona odpowiadać regułom logicznego rozumowania oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego, wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego, dało się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (vide: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 września 2002 roku, II CKN 817/00, który to pogląd Sąd Okręgowy w pełni podziela).

W kontekście powyższych uwag stwierdzić należy, że wbrew twierdzeniom apelujących, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył przy tym dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Zdaniem Sądu Okręgowego, ocena materiału dowodowego, przeprowadzona przez Sąd I instancji, jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś podniesione w tym zakresie w apelacji zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi błędami ustaleniami Sądu I instancji.

W szczególności, apelujący zdają się nie dostrzegać, że z treści § 4 umowy sprzedaży, zawartej dnia 22 lutego 2000 roku (rep. A nr 917/2000) nie wynika, iż to pozwani otrzymali określoną kwotę za nieruchomości, mającą być przedmiotem geodezyjnego wydzielenia. Całą cenę sprzedaży, tj. 13.000 zł, otrzymał w gotówce sprzedający S. Z., przy czym kwota 4.000 zł została mu zapłacona przez „przyszłych nabywców działki gruntu o obszarze 2 ary 71 metrów kwadratowych graniczącej z działką nr (...)”. Z zapisu o tej treści nie można więc wywodzić, iż pozwani winni mieć świadomość zaciągnięcia wobec powodów zobowiązania o charakterze wzajemnym, wynikającego z umowy sprzedaży.

Nie można również zgodzić się z apelującymi, iż Sąd Rejonowy dopuścił się naruszenia przepisów postępowania w postaci art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c.

W pierwszej kolejności podkreślić trzeba, że do naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. dochodzi wówczas, gdy sąd nie dopuszcza dowodu z opinii biegłego w sytuacji, gdy zachodzi wypadek, wymagający wiadomości specjalnych. W niniejszej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca, albowiem apelujący nie domagali się dopuszczenia dowodu z opinii biegłych geodetów, lecz dowodu z zeznań świadków, będących zarazem biegłymi z zakresu geodezji, i to nie na okoliczności, wymagające specjalistycznej wiedzy, ale na okoliczność zachowania się pozwanych w związku z przebiegiem procesu wydzielania spornej nieruchomości.

Co więcej, w sytuacji gdy Sąd I instancji ustalił, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie albowiem nie istnieje podstawa prawna sformułowanego przez powodów żądania – które to ustalenia Sąd Okręgowy w pełni podziela – zachowanie pozwanych w toku postępowania, związanego z geodezyjnym wydzieleniem nieruchomości, jak również wykazywana przez powodów inicjatywa zawarcia z pozwanymi umowy przeniesienia własności owej nieruchomości i okoliczności z tym związane, nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. W konsekwencji, nie można zaaprobować zapatrywania skarżących, jakoby Sąd I instancji dopuścił się naruszenia art. 227 k.c.

Z tych samych przyczyn nie może odnieść skutku zarzut bezpodstawnego oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron. Zgodnie z treścią art. 299 k.p.c., dowód ten można bowiem dopuścić jedynie w sytuacji, gdy po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Jak to już wyżej wskazano, w niniejszej sprawie nie miało to miejsca.

Równie nietrafne są zarzuty naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego w postaci art. 389 k.c. oraz art. 60 i art. 65 § 2 k.c.

W dacie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, położonej w Ł. przy ul. (...), składającej się z działki nr (...), dla której prowadzona była księga wieczysta (...), tj. w dniu 22 lutego 2000 roku, obowiązywało następujące brzmienie art. 389 k.c.: „Umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna) powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz termin, w ciągu którego ma być ona zawarta”.

Termin i warunek to obecne w polskim prawie cywilnym zastrzeżenia, które wykazują spore podobieństwa – w obu przypadkach skutki czynności prawnej zostały uzależnione od określonego zdarzenia przyszłego, przy czym w odróżnieniu od warunku, termin jest zdarzeniem przyszłym i pewnym. Wyznaczenie terminu w umowie może nastąpić zarówno przez podanie daty kalendarzowej, oznaczającej dzień, w którym umowa ma być zawarta, jak i przez wskazanie jakiegokolwiek innego zdarzenia, którego zaistnienie w przyszłości jest pewne. Pewność tę na gruncie doktryny i orzecznictwa rozumie się w ten sposób, że rozsądny człowiek, dysponujący wiedzą, odpowiadającą aktualnemu stanowi wiedzy, osiągniętemu przez daną społeczność w danej dziedzinie, może dane zdarzenie uznać za nieuniknione.

W praktyce, termin często łączy się z warunkiem, do czego dochodzi, gdy:

1. nadejście terminu jest wprawdzie pewne, ale niepewna jest chwila jego nadejścia (dies certus an, incertus quando);
2. nadejście terminu nie jest pewne, ale w razie jego nadejścia, pewna jest jego chwila (dies incertus an, certus quando).

Z kolei w sytuacji, kiedy zarówno nadejście terminu, jak i chwila tegoż nadejścia nie są pewne (dies incertus an, incertus quando), a więc, gdy określono go, wskazując zdarzenie, które tylko może nastąpić, ale nie jest pewne, czy nastąpi, czynnikiem dominującym jest warunek (tak: M. Pazdan, Komentarz do art. 110 kodeksu cywilnego [w:] K. Pietrzykowski [red.] Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1-449(10), C.H.Beck, 2018, Legalis, który to pogląd Sąd Okręgowy w pełni aprobuje).

Zastrzeżenie, o którym mowa w § 3 przedmiotowej umowy sprzedaży, tj. zobowiązanie pozwanych, iż dokonają sprzedaży „wskazanej wyżej działki gruntu o obszarze około 2 ary 71 metrów kwadratowych” po geodezyjnym wydzieleniu takiej działki na koszt właścicieli działek gruntu nr (...), określa moment wykonania tegoż zobowiązania

poprzez wskazanie zdarzenia, którego zaistnienie uzależnione jest nie od zdarzenia pewnego, lecz niepewnego – od działania zarówno stron umowy, jak i osób trzecich. Potwierdzeniem takiego rozumienia owego zastrzeżenia są twierdzenia samych apelujących, jakoby pozwani czynili przeszkody w trakcie podziału geodezyjnego nieruchomości. Można się zatem domyślać, że ostateczny rezultat w postaci wydzielenia przedmiotowej nieruchomości wcale nie był tak pewny, jak chcą tego skarżący.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzić trzeba, że wbrew forsowanemu przez apelujących pogładowi, przedmiotowe zastrzeżenie stanowi nie termin, lecz warunek.

Należy także zgodzić się z Sądem Rejonowym, iż ze sformułowania „H. i E. małżonkowie S. oświadczają, że zobowiązują się sprzedać właścicielom działek gruntu nr (...) wskazaną wyżej działkę gruntu o obszarze około 2 ary 71 metrów kwadratowych po geodezyjnym wydzieleniu takiej działki gruntu na koszt właścicieli tych działek” nie można wywnioskować, czy składający przedmiotowe oświadczenie mają na myśli wyłącznie ówczesnych właścicieli wymienionych działek, czy także i właścicieli przyszłych, jak również, w jakich udziałach miałyby nastąpić przeniesienie własności wydzielonej nieruchomości. Nieruchomość, której własność miałyby zostać przeniesiona, także nie została opisana w sposób dostatecznie precyzyjny. Nieścisłość odnośnie jej obszaru wynika już z treści samego aktu notarialnego: w § 3 mowa jest o obszarze „około 2 ary 71 metrów kwadratowych”, natomiast w § 4 – o obszarze 2 ary 71 m².

Nie można zatem podzielić zapatrywania apelujących, jakoby przytoczone wyżej oświadczenie określało istotne postanowienia umowy, która – ich zdaniem – miała zostać przyrzeczona.

Podsumowując powyższy wywód, stwierdzić należy, że wbrew przekonaniu skarżących, zobowiązanie, zawarte w § 3 umowy sprzedaży, zawartej dnia 22 lutego 2000 roku (rep. A nr 917/2000), nie ma charakteru umowy przedwstępnej, a tym bardziej, umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości. Zgodnie zaś z wyrażonym przez Sąd Najwyższy poglądem, podzielanym w pełni przez Sąd Okręgowy, źródłem roszczenia o przeniesienie własności może być tylko umowa przedwstępna, zawarta w formie przewidzianej dla ważności umowy przyrzeczonej, przez którą strony zobowiązują się do zawarcia umowy przenoszącej własność, bądź umowa zobowiązująca do przeniesienia własności zawarta w formie, od zachowania której zależy jej ważność (wyrok z dnia 7 maja 2015 roku, III PK 124/14, L.). Należy zatem zgodzić się z Sądem Rejonowym, że nie istnieje podstawa prawna żądania przeniesienia przez pozwanych własności przedmiotowej nieruchomości na powodów.

W świetle powyższego, stwierdzić należy, iż apelacja nie zawiera zarzutów, mogących podważyć rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego, a zatem podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Z uwagi na fakt, iż powodowie przegrali postępowanie apelacyjne, zobowiązani są zwrócić pozwanym – w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. – koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, tj. kwotę 450 zł, której wysokość ustalono na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800). Wobec powyższego, Sąd Okręgowy zasądził od powodów na rzecz pozwanych jako wierzycieli solidarnych, kwoty po 65 zł od każdego ze zobowiązanych (450 zł : 7 ≈ 65 zł), tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.