

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Pabianicach oddalił powództwo T. W. i J. W. skierowane przeciwko Gminie Miejskiej P. o uzgodnienie treści księgi wieczystej Nr (...) prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Pabianicach z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie z jej działu IV hipoteki kaucyjnej w kwocie 303.000,00 zł ustanowionej na rzecz pozwanego, a także zasądził od powodów na rzecz pozwanego kwoty po 1.800,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Przed dokonaniem takiego rozstrzygnięcia Sąd I instancji ustalił, że uchwałą Rady Miejskiej w P. wyrażono zgodę na sprzedaż nieruchomości objętej księgą wieczystą Nr (...) prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Pabianicach w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, a następnie Prezydent Miasta P. wprowadził zarządzeniem dodatkowe postanowienia zamierzonej umowy sprzedaży, które były wskazane w ogłoszeniach o przetargu, publikowane w prawie i objęte protokołem uzgodnień sporządzonym przez strony. Zarządzenia te dotyczyły zobowiązania nabywcy do zagospodarowania nieruchomości zgodnego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w ciągu 3 lat od jej nabycia, do wzięcia na siebie obowiązku zapłaty kary umownej w przypadku niewypełnienia zobowiązania oraz ustanowienia na nieruchomości hipoteki zabezpieczającej potencjalne należności Gminy z tytułu kary umownej. W dniu 24 maja 2010 r. Gmina Miejska P. zawarła z powodami jako kupującymi umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w formie aktu notarialnego. W umowie tej nabywcy zobowiązali się w terminie 3 lat do zabudowy nieruchomości, zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; ustalono także, że na wypadek niewykonania tego zobowiązania we wskazanym terminie powodowie zapłacą na rzecz pozwanej karę umowną w wysokości 10 % ceny sprzedaży, przy czym kara wzrośnie o tę samą wielkość po upływie każdego kolejnego roku, w którym budynek nie zostanie wzniesiony. Jednocześnie powodowie ustanowili na nabywanej nieruchomości – w celu zabezpieczenia wierzytelności pozwanego z tytułu opisanej kary umownej – hipotekę kaucyjną do kwoty 303.000,00 zł i poddali się egzekucji do tej kwoty na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c. Na podstawie tego oświadczenia do działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nabytej nieruchomości wpisano określoną w akcie notarialnym hipotekę kaucyjną. Małżonkowie W. rozumieli treść postanowień umowy i nie zgłaszali żadnych wątpliwości w tym przedmiocie; nie korzystali jednak przy jej zawieraniu z pomocy prawnej i działali w zaufaniu do kontrahenta, który zapewniał ich o zgodności postanowień umownych z prawem i o powszechności zawierania tego rodzaju umów.

Sąd Rejonowy rozpoczął analizę stanu prawnego rozpoznawanej sprawy od stwierdzenia, że przedmiotowa umowa sprzedaży nie została zawarta pod warunkiem ani nie zastrzegała terminu przeniesienia własności, co – zgodnie z art. 157 § 1 k.c. – powodowałoby wyłączenie jej skutku rzeczowego. Stwierdził, że w myśl art. 89 k.c. warunek jest zdarzeniem przyszłym i niepewnym, od którego strony mogą uzależnić powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej. Takiej woli stron nie przewiduje ani literalna treść umowy ani też nie można ustalić tego rodzaju zastrzeżenia w drodze jej interpretacji. Charakteru takiego nie ma przede wszystkim nałożony na powodów obowiązek zabudowy nieruchomości, ponieważ jego niewykonanie, zgodnie z wolą stron, nie miało żadnych konsekwencji w zakresie własności nieruchomości, ale skutkowało obowiązkiem zapłaty kary umownej. Sąd stwierdził dodatkowo, że wzniesienie budynku w żadnym razie nie mogłoby stanowić warunku – nawet przy zgodnej woli stron w tym przedmiocie – ponieważ nie może w ten sposób być kwalifikowane uzależnienie powstania lub ustania skutków czynności prawnej od zdarzenia, którego zaistnienie zależy z kolei – jak w tym wypadku – wyłącznie od woli stron. Powołał się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, z którego wynika, że prawo nie stawia przeszkód, aby w umowie przenoszącej własność nieruchomości znalazły się także innego rodzaju postanowienia. Takim postanowieniem wykreowanym zgodną wolą stron i mieszczącym się w granicach wyznaczonych przez wynikającą z art. 353¹ k.c. zasadę swobody umów jest zobowiązanie małżonków W. do wzniesienia budynku na nabywanej nieruchomości – jako niesprzeczne z naturą stosunku prawnego sprzedaży, przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego. Również w tych granicach pozostaje umowne ustalenie obowiązku zapłaty kary umownej na wypadek niewykonania przez powodów wziętego na siebie zobowiązania. Sąd nie zgodził się z prezentowanym przez stronę powodową stanowiskiem, iż istnienie tego obowiązku jest równoznaczne z brakiem ostatecznego ustalenia ceny sprzedaży i

stwierdził, że ustalenie tej ceny i zaistnienie obowiązku zapłaty kary umownej nie pozostają ze sobą w jakimkolwiek związku.

W konsekwencji powyższego Sąd Rejonowy wywiódł, że w ustalonym stanie faktycznym nie zachodzi niezgodność pomiędzy treścią prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, wobec czego sytuacja ta nie jest objęta hipotezą art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.) i powództwo musi zostać oddalone jako bezzasadne. O kosztach postępowania rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik procesu.

Od wyroku tego apelację złożyli powodowie, zaskarżając go w całości i wnosząc o zmianę zaskarżonego orzeczenia przez uwzględnienie ich powództwa w pełnym zakresie. Wskazali, że w ich ocenie Sąd I instancji naruszył następujące przepisy procedury cywilnej:

- art. 227 k.p.c. przez oddalenie wniosków dowodowych strony powodowej, co skutkowało dokonaniem ustaleń faktycznych w oderwaniu od rzeczywistego biegu zdarzeń;
- art. 233 § 1 k.p.c. przez niedokonanie wszechstronnej analizy materiału dowodowego, w szczególności nieustalenie różnicy pomiędzy uchwałą Rady Miejskiej w P. o przeznaczeniu przedmiotowej nieruchomości do sprzedaży a treścią zarządzenia Prezydenta Miasta zmieniającego istotne warunki tej transakcji, okoliczności zawarcia umowy i różnicy pomiędzy granicą prawa własności przysługującego zbywcy a zakresem prawa przenoszonego na nabywców;
- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewykazanie i brak analizy wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, jak również brak analizy prawnej orzeczenia z powołaniem przepisów prawa i wskazaniem ich wpływu na treść orzeczenia, w szczególności brak podstaw prawnych zapisów umownych.

Apelacja zarzucała również zaskarżonemu przepisowi naruszenie następujących przepisów prawa materialnego:

- art. 155 § 1 k.c. przez jego wadliwe zastosowanie poprzez pominięcie, że istota tej normy jest to, iż przy nabyciu pochodnym nabywca uzyskuje prawo w granicach przysługujących zbywcy, podczas gdy w rozpoznawanej sprawie powodowie uzyskali prawo własności „(...) obciążone hipoteką i narastającym ciężarem zobowiązania finansowego (...)”;
- art. 89 k.c. poprzez jego wadliwe zastosowanie przez przyjęcie, że powstanie zobowiązania do zapłaty kary umownej zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości uzależnione od „(...) powstania lub ustania skutku prawnego w postaci wybudowania budynku w oznaczonym umownie terminie (...)” nie stanowi warunku w rozumieniu tego przepisu i że warunek ten nie pozostaje w związku przyczynowym z umową sprzedaży, podczas gdy jest to klasyczny warunek i – choć jego wprowadzenie nie ma bezpośredniego znaczenia dla przejścia prawa własności „(...) jako takiego (...) – to jednak pozostaje w związku przyczynowym z umową sprzedaży, ponieważ obciąża nabyte prawo w sposób tak istotny, że godzi to w istotę i sens jego przeniesienia;
- art. 535 k.c. przez uchylenie się od jego zastosowania w zakresie praw i obowiązków stron umowy sprzedaży i przyjęciu, że zbywca może wkładać na nabywcę rzeczy obciążenia godzące w istotę i sens prawa własności;
- art. 140 k.c. przez uchylenie się od jego zastosowania w znaczeniu, jakie wynika z jego treści i z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, zgodnie z którymi ograniczenia w zakresie korzystania z prawa własności mogą być ustanawiane tylko w ustawie i nie mogą naruszać istoty tego prawa, z czego należy wyciągnąć wniosek, że postanowienia umowne wprowadzające takie ograniczenia są pozbawione podstawy prawnej;
- art. 35 ust. 2 pkt. 4 i 5 w związku z art. 29 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. Nr 102 z 2010 r., poz. 651 ze zm.) poprzez uchylenie się od analizy, że zapisy te dotyczą oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste z nałożeniem na nabywcę określonych obowiązków w zakresie zagospodarowania

nieruchomości, co w aspekcie art. 353¹ k.c. w związku z art. 140 k.c., art. 155 § 1 k.c. i art. 535 k.c. nie ma zastosowania do przenoszenia prawa własności, ponieważ powyższe normy nie dopuszczają nakładania na zbywcę jakichkolwiek zobowiązań ograniczających prawo własności ani przenoszenia prawa własności w innych granicach niż przysługujących zbywcy;

- art. 353¹ k.c. przez jego wadliwe zastosowanie poprzez uznanie, że przedmiotowe postanowienia umowne są dozwolone, podczas gdy sprzeciwiają się one istocie stosunku prawnego i zostały wprowadzone do umowy w oparciu o zarządzenie Prezydenta Miasta P. niezajdującego oparcia ani w uchwale Rady Miejskiej ani w przepisach powszechnie obowiązujących;
- art. 483 § 1 k.c. poprzez uznanie dopuszczalności nałożenia w umowie przenoszącej własność nieruchomości zobowiązania, które czyni z nabywcy - pod rygorem kary umownej - dłużnika „(...) w zakresie istoty wykonywania przysługującego mu prawa własności (...)”, a tym samym ograniczającego to prawo;
- art. 58 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy sprzedaż nieruchomości w zakresie, w jakim ta czynność prawna dokonuje „(...) ograniczenia przeniesienia granic prawa własności (...)”, a tym samym jest sprzeczna z prawem i nieważna z mocy prawa;
- art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.) poprzez uchylenie się od jego zastosowania w sytuacji, gdy wpis hipoteki do księgi wieczystej został dokonany w oparciu o postanowienia umowne pozbawione podstawy prawnej i dotknięte nieważnością.

W swojej apelacji skarżący wnieśli także o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron, przy czym powodowie mieliby zostać przesłuchani na okoliczność tego, że działali w zaufaniu do przekazanych przez pozwanego informacji i zapewnień, a dopiero po skorzystaniu z pomocy prawnej dowiedzieli się, że umowa nie przeniosła na nich prawa własności, natomiast przedstawiciel strony pozwanej na okoliczność możliwości zawarcia umowy sprzedaży bez zapisów kwestionowanych w toku niniejszego postępowania.

Na rozprawie przed Sądem Okręgowym w dniu 19 lutego 2014 r. strona pozwana wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz od przeciwnika zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy przyjął w całości za swoje ustalenia faktyczne Sądu I instancji i nie widział potrzeby uzupełniania zgromadzonego już materiału dowodowego. Spór między stronami w sprawie niniejszej dotyczy głównie kwestii prawnych, a okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy zostały ustalone przez Sąd Rejonowy na podstawie niebudzących wątpliwości co do swojej autentyczności i wiarygodności, jak również niekwestionowanych przez strony dokumentów; w znacznej części też okoliczności te nie były sporne pomiędzy stronami. Sąd Okręgowy podzielił też pogląd Sądu meriti, że w takiej sytuacji zbędne jest przeprowadzanie subsydiarnego dowodu z przesłuchania stron, który winien być dopuszczony tylko wówczas, gdy okoliczności tego rodzaju pozostały niewyjaśnione. Do tych okoliczności nie zaliczają się fakty powołane w tezie wniosku dowodowego zawartego w apelacji. Okoliczności, co do których mieliby być przesłuchani powodowie, mogłyby mieć znaczenie w sprawie, gdyby powoływali się oni na uchylenie się od skutków prawnych umowy ze względu na złożenie oświadczenia woli pod wpływem błędu – tak jednak nie jest; z kolei nie jest dla Sądu jasne (ani też nie zostało wyjaśnione w apelacji) jaki wpływ miałyby na rozstrzygnięcie sprawy ustalenie, czy możliwe było zawarcie przedmiotowej umowy bez kwestionowanych przez stronę pozwaną zapisów. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił zawarty w apelacji wniosek dowodowy powodów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów nie jest zasadna, a tym samym jej wnioski nie mogą zostać uwzględnione.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia prawa procesowego, stwierdzić trzeba, że bezzasadne jest twierdzenie o sprzeczności przeprowadzonego postępowania dowodowego z art. 227 k.p.c. Przepis ten wskazuje, że przedmiotem tego postępowania są okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy i stwierdzić trzeba, że Sąd

Rejonowy prawidłowo skupił się na ustalaniu tych właśnie faktów, oddalając wnioski dowodowe, które do tego celu nie prowadziły. Sąd meriti w uzasadnieniu swojego orzeczenia prawidłowo wywiódł, że okoliczności wskazane w tezie dowodowej wniosku o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron uzasadniały oddalenie tego wniosku, ponieważ w części dowód ten miał służyć wykazaniu okoliczności niespornych – a więc zgodnie z art. 229 i 230 k.p.c. niewymagających dowodu – a w części udowodnieniu okoliczności niemających znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, jak np. tego, kiedy się dowiedzieli o pewnych poglądach prawnych na temat dokonanej przez siebie czynności prawnej. Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko Sądu Rejonowego w tym zakresie i uważa, że decyzja o nieuwzględnieniu tego wniosku dowodowego była słuszna, co zresztą znalazło wyraz w ponownym oddaleniu go na etapie postępowania apelacyjnego.

Nie do końca jest zrozumiała zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Wbrew twierdzeniom skarżących w uzasadnieniu wyroku Sądu Rejonowego są zawarte ustalenia co do tego, w jakim zakresie zarządzenie Prezydenta Miasta P. wprowadzało dodatkowe warunki zawarcia umowy sprzedaży uzupełniające uchwałę Rady Miejskiej zezwalającą na sprzedaż nieruchomości. Sąd opisał też fakt ustanowienia hipoteki na nabywanej nieruchomości jako jedno z postanowień umowy przenoszącej własność rzeczy, co – jak wynika z apelacji – jest przez skarżących utożsamiane z przeniesieniem prawa własności w innych granicach niż przysługiwało ono zbywcy; wydaje się, że w tej części zarzutu skarżący kwestionują raczej kwalifikację prawną takiego postanowienia umownego, choć pozostaje to tylko w sferze domniemań Sądu II instancji. Należy jedynie żałować, że powodowie tego zarzutu szerzej nie uzasadnili, co z pewnością ułatwiłoby Sądowi podążenie za tokiem ich rozumowania. Dotyczy to także kwestii braku analizy faktycznej okoliczności zawarcia umowy – skarżący nie wyjaśnili o jakie okoliczności chodzi i dlaczego są one istotne dla rozstrzygnięcia sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd Okręgowy – mimo próby wyinterpretowania tych kwestii z apelacji sporządzonej przez profesjonalnego pełnomocnika - nie był w stanie temu poddać, wobec czego trudno jest podzielić zarzut apelujących o brak wszechstronnej analizy zebranego materiału dowodowego w zakresie tych okoliczności. Skarżący nie wskazali, czy ich zdaniem Sąd Rejonowy pominął jakieś dowody, które niejako nie pasują do ustalonej przez niego wersji wydarzeń, bądź też nie dokonał należytego porównania pewnych dowodów ze sprzecznym z ich treścią materiałem dowodowym. W konsekwencji nie pozwala to na stwierdzenie naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c.

Zupełnie bezzasadny jest z kolei zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Powołany przepis określa elementy, które powinny znaleźć się w uzasadnieniu wyroku, a jego naruszenie polega na braku w uzasadnieniu któregoś z tych elementów. Zarzut naruszenia tego przepisu może stać się przedmiotem skutecznej apelacji, jeśli treść uzasadnienia dotknięta jest tak kardynalnymi brakami, że nie pozwala na weryfikację innych zarzutów apelacji i uniemożliwia zastosowanie przez Sąd II instancji prawa materialnego (tak M. Manowska, „Apelacja w postępowaniu cywilnym. komentarz. Orzecznictwo”, Warszawa 2013, s. 79). Chodzi tu o braki w uzasadnieniu uniemożliwiające odczytanie motywów rozstrzygnięcia. W przedmiotowej sprawie motywy uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego są jasne, uzasadnienie to zawiera ustalony w sprawie stan faktyczny i zastosowane do niego przepisy prawa, a to, że skarżący nie podzielają stanowiska Sądu meriti z pewnością nie uzasadnia postawienia zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego, trzeba ustosunkować się przede wszystkim do pewnych kwestii objętych tymi zarzutami. Po pierwsze, skarżący twierdzą – i na tym poglądzie oparta jest znaczna część ich zastrzeżeń co do prawidłowości zastosowania w sprawie prawa materialnego – że na podstawie przedmiotowej umowy prawo własności nieruchomości przeszło na nich w mniejszym zakresie niż przysługiwało ono zbywcy, co z kolei w sposób spreczny z prawem uszczupła granice przysługujących im praw. Nie jest niestety jasne, czy za takie uszczuplenie uważają oni obowiązek zabudowania nieruchomości czy też ustanowienie hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu ewentualnej kary umownej. Zważywszy, że powołują się na oba wskazane postanowienia umowne można przyjąć, że ich zdaniem ograniczenie ich prawa związane jest z obydwojema wskazanymi postanowieniami umownymi. Stanowisko takie jest jednak ewidentnie błędne. Skarżący nie dostrzegają, że zawarta umowa przeniosła na nich prawo własności w pełnych granicach, a hipoteka została ustanowiona przez nich po przeniesieniu tego prawa, zgodnie z art. 245 § 2 zd. II k.c., a zatem w oparciu o złożone przez nich w formie aktu notarialnego oświadczenie woli. Obciążenie nieruchomości hipoteką jest zatem w rzeczywistości

przejawem sprawowania prawa własności przez właściciela, który ma prawo nią rozporządzać, a jednym z przejawów rozporządzenia jest obciążenie własności przez ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (tak np. J. Nadler [w:] „Kodeks cywilny. Komentarz” pod red. E. Gniewka, Warszawa 2006, teza 12 do art. 140. s. 288). Jak wskazuje praktyka, w obrocie cywilnoprawnym niejednokrotnie dochodzi do obciążania nieruchomości na rzecz poprzedniego właściciela przy okazji jej zbycia; tytułem przykładu można podać chociażby często występujące ustanowienie służebności osobistej mieszkania, zwłaszcza w stosunkach wiejskich przy okazji przenoszenia własności nieruchomości rolnej na następcę, albo ustanowienie na nabywanej nieruchomości hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zapłaty ceny sprzedaży, jeśli termin płatności zostanie odroczone bądź należność rozłożono na raty. W żadnym wypadku nie oznacza to, że doszło do przeniesienia na nabywcę prawa własności w mniejszym zakresie niż przysługiwało ono zbywcy. Podobnie, nie ma przeszkód prawnych, aby właściciel zobowiązał się do określonego postępowania w stosunku do swojej nieruchomości – nawet jeśli następuje to w umowie przenoszącej własność, nie oznacza to, że prawo to przeszło na nabywcę w mniejszym zakresie niż przysługiwało zbywcy. Uwagde apelujących umyka, że zobowiązanie takie nie ma żadnych skutków praworzeczowych i tym samym z istoty swej nie może ograniczać zakresu prawa własności. Właściciel ma nadal możliwość nieskrępowanego rozporządzania, korzystania czy pobierania pożytków – ze skutkiem wobec osób trzecich – a konsekwencją niedotrzymania umowy jest tylko powstanie obowiązku odszkodowawczego. Z pewnością podjęcie takiego zobowiązania nie czyni – jak wywodzą apelujący – „(...) z nabywcy dłużnika zobowiązaniowego w zakresie istoty wykonywania przysługującego mu prawa własności ergo ograniczającego prawo własności (...)” – fraza ta zawiera w sobie niepokojący – zważywszy, że formułuje ją profesjonalny pełnomocnik – pogląd na wpływ stosunków zobowiązaniowych na sferę i zakres praw rzeczowych.

Po drugie, apelujący wywodzą, że powstanie zobowiązania do zapłaty kary umownej uzależnione „(...) od powstania lub ustania skutku prawnego w postaci wybudowania budynku w oznaczonym umownie terminie (...)” jest obciążone „klasycznym” warunkiem. Przypomnieć może w tym miejscu należy, że w art. 89 k.c. mowa jest nie o powstaniu i ustaniu skutku prawnego, ale skutku czynności prawnej. Zakładając, że to właśnie mieli na myśli skarżący, pozostaje zastanowić się, czy wzniesienie budynku na nieruchomości było w ich przekonaniu skutkiem czynności prawnej – jak wskazali w swoim zarzucie – czy też zdarzeniem przyszłym i niepewnym, z którym umowa wiąże konsekwencje w postaci powstania bądź ustania skutków czynności prawnej. Wydaje się jednak, że w tym niezbyt prawidłowo sformułowanym zarzucie wyrażone było przekonanie, że za warunek należy uznać uzależnienie powstania skutków prawnych w postaci zaistnienia zobowiązania do zapłaty kary umownej od zdarzenia przyszłego i niepewnego, tj. niewzniesienia przez nabywców w umówionym terminie budynku na nieruchomości. Jeśli dokonana przez Sąd Okręgowy interpretacja intencji strony skarżącej jest prawidłowa, to stwierdzić trzeba, że interesujący, choć na tle aktualnego stanowiska judykatury i doktryny odosobniony, jest pogląd, że obowiązek odszkodowawczy wynikający z niewypełnienia zobowiązania można uznać za tożsamy z powstaniem skutków czynności prawnej, które jej strony umownie uzależniły od zdarzenia przyszłego i niepewnego (art. 89 k.c.). Wykazując w skrócie bezpodstawność takiego stanowiska należy stwierdzić, że po pierwsze, obowiązek odszkodowawczy w przypadku niewypełnienia zobowiązania umownego nie wynika z umowy, ale z ustawy (art. 471 k.c.) – przewidziane uzgodnieniami stron określenie go jako kary umownej jest tylko porozumieniem co do zasad, na jakich odszkodowanie ma być uiszczone – po drugie, powstanie tego obowiązku nie jest uzależnione od zdarzenia przyszłego i niepewnego, ale od woli strony zobowiązanej, która nie wypełniła wziętych na siebie obowiązków, po trzecie wreszcie, niewypełnienie zobowiązania nie powoduje w rzeczywistości powstania nowych skutków czynności prawnej, ale przekształcenie istniejącego zobowiązania do spełnienia umówionego świadczenia w obowiązek zapłaty odszkodowania.

Dodatkowo wskazać należy, że nie budzi wątpliwości możliwość zawarcia w umowie przenoszącej własność nieruchomości dodatkowych postanowień (*accidentalia negotii*), które mają charakter „przypadkowy” z punktu widzenia struktury określonego typu czynności prawnej, niewpływających na istotę czynności, ale mających za cel wyczerpujące uregulowanie wykreowanego na podstawie tej umowy stosunku prawnego czy też powstanie dodatkowego zobowiązania. W rozpoznawanej sprawie wolą stron wyrażoną w przedmiotowej umowie było nie tylko zawarcie umowy rozporządzającej, ale także wykreowanie następczych stosunków obligacyjnych pozostających bez wpływu na jej skutek rzeczowy.

Powyższe wywody sprawiają, że większość zarzutów apelacji należy uznać za niezasadne. Wobec stwierdzenia, że prawo własności przeszło na nabywców w pełnym zakresie, nie można podzielić poglądów o naruszeniu art. 155 § 1 k.c., art. 140 k.c. i art. 483 § 1 k.c. W części argumentacja dotycząca tej kwestii przemawia także za nieuwzględnieniem zarzutu z punktu 1. b) apelacji, opierającym się na twierdzeniu, że przewidziane w umowie powstanie potencjalnego obowiązku zapłaty kary umownej jest uzależnione od warunku, który – choć nie ogranicza wprost skutków prawnorzeczowych umowy – to jednak „(...) obciąża nabywane prawo (...)” w sposób „(...) tak istotny, że godzi w sens i istotę przeniesienia prawa własności (...)”. Jak powiedziano wyżej, nie jest dla Sądu Okręgowego zrozumiałe powiązanie skutków stosunków zobowiązaniowych stron z zakresem prawa rzeczowego przysługującego jednej z nich; nie jest też jasne, jaki skutek wiążą skarżący z ewentualną trafnością swojego poglądu o ustanowieniu warunku, zważywszy, że art. 157 k.c. w związku z art. 58 § 1 k.c. wiąże skutek prawny w postaci nieważności czynności prawnej tylko z przeniesieniem własności pod warunkiem – tymczasem, jak wskazano wyżej, strona powodowa nie wiąże tego warunku ze skutkami prawnorzeczowymi umowy.

W dalszym ciągu prezentowanych wywodów należy uznać za bezpodstawne twierdzenie, jakie wydaje się wynikać z podnoszonych zarzutów, a mianowicie, że każde postanowienie umowne musi mieć swoje oparcie w konkretnym przepisie prawa zezwalającym na wprowadzenie takiego uzgodnienia do umowy. Jest to pogląd w istocie swojej błędny. Art. 353¹ k.c. pozwala na ukształtowanie stosunku prawnego zgodnie z wolą stron, jeśli tylko nie sprzeciwia się to właściwości stosunku prawnego, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Wynika stąd reguła zgoła przeciwna od postulowanej przez skarżących – mianowicie dozwolona jest każda umowa, która nie jest zabroniona prawem z wyjątkiem tych, których treść lub cel sprzeciwia się właściwości stosunku prawnego lub zasadom współżycia społecznego. Twierdzenie to czyni bezpodstawnym zarzut z pkt. 1. f) apelacji, w którym skarżący zarzucają brak oparcia postanowień umownych w przepisach prawa. Nieważności umowy nie powoduje też to, że uchwała Rady Miejskiej nie zawierała w swojej sentencji zastrzeżeń dotyczących celu, na jaki nieruchomości miała być przeznaczona ani ustaleń co do nałożenia na nabywcę nieruchomości kar umownych. Art. 18 ust. 2 pkt. 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) stanowi, że do wyłącznej kompetencji rady jest zastrzeżone wyrażanie zgody na zbycie nieruchomości gminnych, jednak z przepisu tego nie wynika obowiązek objęcia treścią uchwały szczegółowych warunków dotyczących sposobu oraz terminu zagospodarowania sprzedawanej nieruchomości, które mogły być w tej sytuacji wprowadzone przez Prezydenta Miasta jako organ wykonawczy (tak np. w wyroku SA w Łodzi z dnia 24 kwietnia 2013 r., I ACa 1363/12, niepubl.). Bezpodstawny jest także zarzut naruszenia art. 35 ust. 2 pkt. 4 i 5 w związku z art. 29 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. Nr 102 z 2010 r., poz. 651 ze zm.), zważywszy, że Sąd I instancji w ogóle tych przepisów nie zastosował w rozpoznawanej sprawie. Wydaje się, że strona skarżąca miała tu na myśli również i w tym wypadku naruszenie art. 353¹ k.c. poprzez wprowadzenie do umowy postanowień przewidzianych przez ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. Nr 102 z 2010 r., poz. 651 ze zm.) w odniesieniu do oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Z art. 353¹ k.c. nie wynika jednak w żaden sposób, aby tego rodzaju postanowień nie można było wskutek zgodnej woli stron wprowadzić do umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości. Wbrew twierdzeniom skarżących nie sprzeciwia się to ani prawu, ani istocie umowy sprzedaży, ani wreszcie zasadom współżycia społecznego; w szczególności – jak wywiedziono powyżej – nie ma tu mowy o przeniesieniu na nabywcę prawa własności w zakresie bardziej ograniczonym w stosunku do prawa przysługującego zbywcy. Absurdalny wydaje się zarzut w rozpoznawanej sprawie naruszenia art. 535 k.c. przez przyjęcie, że zbywca może w umowie sprzedaży nakładać na nabywcę, który stał się właścicielem rzeczy, jakiegokolwiek obciążenia, zważywszy, że powodowie jako nabywcy nieruchomości stali się dłużnikami w zakresie określonych zobowiązań w drodze nie jednostronnego oświadczenia woli zbywcy nakładającego na nich jakiegokolwiek obowiązki, ale przez zawarcie umowy, w której treści znajduje się również ich oświadczenie woli o przyjęciu na siebie tychże zobowiązań.

Brak jest w tej sytuacji podstaw do podzielenia poglądów skarżących o sprzeczności zawartej umowy z prawem i konieczności zastosowania do niej art. 58 § 1 k.c. ze skutkiem nieważności czynności prawnej z mocy samego prawa. Dalszym wnioskiem wynikającym z powyższych ustaleń będzie stwierdzenie, że Sąd I instancji prawidłowo określił zakres hipotezy art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz.

707 ze zm.), stwierdzając, że jego zakresem nie jest objęty stan faktyczny ustalony w rozpoznawanej sprawie, a tym samym nie ma podstaw do uwzględnienia powództwa na podstawie tego przepisu.

W konsekwencji apelację powodów należy uznać za niezasadną i podlegającą oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. przy uznaniu za słuszną wynikającą z tego przepisu zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Zgodnie z tą zasadą powodowie, których stanowiska w sprawie Sąd nie podzielił, winni zwrócić swojemu przeciwnikowi procesowemu poniesione przez niego koszty postępowania. Koszty te w postępowaniu apelacyjnym obejmują koszty zastępstwa procesowego obliczone w oparciu o § 7 pkt. 8 w związku z § 6 pkt. 7 i § 12 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490) na kwotę 1.800,00 zł. Na podstawie art. 105 § 1 zd. I k.p.c. Sąd obciążył tymi kosztami powodów w równych częściach.