

*Sygn. akt I ACa 945/18*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Przewodniczący:</b> | <b>SSA Paweł Rygiel (spr.)</b>                                    |
| <b>Sędziowie:</b>      | <b>SSA Hanna Nowicka de Poraj</b><br><b>SSA Grzegorz Krężolek</b> |
| Protokolant:           | st. sekr. sądowy Urszula Kłosińska                                |

po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 2019 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **M. K. (1) i M. K. (2)**

przeciwko **E. L.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 26 kwietnia 2018 r. sygn. akt I C 1238/16

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i nie obciąża powodów kosztami procesu;**

**2. odstępuje od obciążenia powodów kosztami postępowania apelacyjnego.**

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Paweł Rygiel SSA Grzegorz Krężolek

sygn. akt I ACa 945/18

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 9 kwietnia 2019 roku

Zaskarżonym wyrokiem, w uwzględnieniu powództwa M. K. (1) i M. K. (2), którym powodowie domagali się od pozwanego E. L. wykonania umowy przedwstępnej, Sąd Okręgowy:

- upoważnił powodów do złożenia do Wójta Gminy L. w imieniu pozwanego E. L. i na jego koszt wniosku o dokonanie podziału geodezyjnego działek ewidencyjnych nr (...) o powierzchni 0,1766 ha i nr (...) o powierzchni 0,1500 ha,

dla których Sąd Rejonowy dla K.w K.Zamiejscowy VII Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. prowadzi księgę wieczystą nr (...), w sposób zgodny ze wstępnym projektem podziału działki nr (...) sporządzonym przez mgr inż. K. S. dnia 25 czerwca 2014 r. tak aby podział geodezyjny doprowadził do powstania projektowanej działki nr (...) będącej przedmiotem sprzedaży, w tym także, o ile zajdzie taka konieczność, do wcześniejszego złożenia wniosku o scalenie działek ewidencyjnych nr (...) o pow. 0,1766 ha i nr (...) o pow. 0,1500 ha ponownie w działkę nr (...) oraz do wszelkich czynności prawnych jakie będą niezbędne dla przeprowadzenia wskazanego na wstępie podziału (pkt 1 sentencji) oraz

- zobowiązał pozwanego E. L. do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest sprzedaż w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń małżonkom M. K. (1) i M. K. (2) (do ich majątku wspólnego) nieruchomości położonej w P. (obręb ewidencyjny (...) - P.), gmina L., powiat (...), województwo (...), wydzielonej podziałem geodezyjnym z nieruchomości położonej w P., składającej się dotychczas z działki numer (...) o powierzchni 0,4400 ha, dla której Sąd Rejonowy dla K.w K.Zamiejscowy VII Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. prowadzi księgę wieczystą nr (...), a odpowiadającej nieruchomości oznaczonej we wstępnym projekcie podziału nieruchomości sporządzonym przez mgr inż. K. S. dnia 25 czerwca 2014 r., numerem (...) o powierzchni 0,1500ha - za cenę w kwocie 340.000 zł (pkt 2);

- rozliczył koszty procesu i koszty sądowe (pkt 3 i 4).

W sprawie było bezsporne, że w dniu 27 czerwca 2014 r. małżonkowie M. K. (1) i M. K. (2) zawarli z pozwanym E. L. w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której pozwany zobowiązał się sprzedać małżonkom nieruchomość położoną w P., wydzieloną podziałem geodezyjnym z nieruchomości składającej się dotychczas z działki nr (...) o pow. 0,4400 ha, a odpowiadającą nieruchomości oznaczonej we wstępnym projekcie podziału sporządzonym przez mgr inż. K. S. dnia 25 czerwca 2014 r. numerem (...) o pow. 0,1500 ha, za cenę w kwocie 340.000,00 zł, w terminie do dnia 15 listopada 2014 r. w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, a powodowie nieruchomość tę, za podaną cenę oraz w podanym wyżej terminie zobowiązali się kupić, ze środków pochodzących z ich majątku wspólnego i do tego majątku. Powodowie zapłacili pozwanemu tytułem zadatku kwotę 100.000,00 zł.

Zgodnie z treścią umowy, odmowa wydania przez Wójta Gminy L. decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w taki sposób, że wydzielona zostanie m.in. działka nr (...), zgodnie ze wstępnym projektem podziału, traktowana będzie jako niemożliwość spełnienia świadczenia, będąca skutkiem okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, a wobec zaistnienia której zobowiązania z umowy przedwstępnej wygasną.

Dnia 6 października 2014 r. strony zmieniły termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 30 czerwca 2015 r.

Decyzją Wójta Gminy L. z 8 września 2014 r. działka nr (...) została podzielona na działki nr (...) - która stała się własnością powodów i nr (...).

Na wniosek pozwanego Wójt Gminy L. stwierdził zgodność proponowanego podziału działki nr (...) o pow. 0,33 ha na działkę nr (...) o pow. 0,17 ha, działkę nr (...) o pow. 0,15 ha i działkę nr (...) o pow. 0,01 ha z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przy czym w uzasadnieniu decyzji zawarto zapis, że działka nr (...) wydzielona zostanie na powiększenie działki nr (...). Decyzją z dnia 16 kwietnia 2015 roku Wójt Gminy L. zatwierdził projekt podziału działki nr (...) na działki nr (...) o pow. 0,1649 ha, nr (...) o pow. 0,1494 ha i nr (...) o pow. 0,0124 ha, przy czym ostatnia z nich miała zostać przeznaczona na powiększenie nieruchomości sąsiedniej oznaczonej jako działka nr (...). 28 kwietnia 2015 roku pozwany złożył oświadczenie, że cofa wniosek o dokonanie podziału działki nr (...) i wnosi o uchylenie decyzji z 16 kwietnia 2015 r. Wójt Gminy L. uchylił decyzję i umorzył postępowania administracyjne w sprawie zatwierdzenia podziału działki nr (...).

Decyzją z dnia 22 czerwca 2015 r. Wójt Gminy L. ponownie zatwierdził projekt podziału działki nr (...), w identyczny sposób, jaki wynikał już z uchylonej uprzednio decyzji. Wobec ponownego cofnięcia wniosku przez pozwanego, Wójt uchylił wydaną przez siebie decyzję i umorzył postępowanie administracyjne.

Ostatecznie decyzją z dnia 21 października 2015 r. – wydaną na kolejny wniosek pozwanego- zatwierdzono projekt podziału działki nr (...) na działkę nr (...) o pow. 0,1766 ha i nr (...) o pow. 0,1500 ha, pod warunkiem, że przy zbywaniu

wydzielonych działek zostanie ustanowiona służebność gruntowa- prawo przejazdu i przechodu przez działkę nr (...), na rzecz kaźdoczesnych właścicieli i posiadaczy działki nr (...).

Ponadto Sąd Okręgowy ustalił m.in., że zgodnie ze wstępnym projektem podziału działki nr (...) z dnia 25 czerwca 2014 r., w oparciu o który doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży, działka ewidencyjna nr (...) o pow. 0,44 ha dzieliła się na działki nr (...), przy czym działka (...) (tzw. cypel) miała być sprzedana przez pozwanego R. S. i przeznaczona na powiększenie należącej do niego działki nr (...). R. S. był zainteresowany przejęciem działki, jednak pozwany nie zdecydował się jej sprzedać sąsiadowi.

Po zawarciu umowy przedwstępnej powodowie wielokrotnie zwracali się do pozwanego o wywiązanie się z jej postanowień i dokonanie podziału geodezyjnego działki nr (...), a następnie zawarcie z nimi w formie aktu notarialnego przyrzeczonej umowy sprzedaży. Pozwany nie informował powodów o szczegółach podejmowanych przez siebie czynności dotyczących podziału działek, przekazując im jedynie ogólną wiedzę, że czynności są w toku. Pozwany został wezwany do stawienia się w dniu 30 czerwca 2015 r. przed notariuszem, celem zawarcia umowy przyrzeczonej, jednakże w tym dniu E. L. oświadczył, że nie zamierza zawrzeć przyrzeczonej umowy sprzedaży na warunkach ustalonych w umowie przedwstępnej z uwagi na niedotrzymanie postanowień ustnej umowy, w szczególności w zakresie wyrażenia ceny za nieruchomość w dolarach amerykańskich oraz ustanowienia odpowiedniej służebności. Powodowie podejmowali dalsze kroki celem polubownego zakończenia sprawy i doprowadzenia do zawarcia umowy przyrzeczonej. M.in. zgodzili się nie dochodzić swoich praw do dnia 30 października 2015 r., bowiem do tego czasu pozwany zobowiązał się uzyskać wszystkie dokumenty konieczne do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Po dokonaniu podziału działki nr (...) na działki nr (...) i nr (...) decyzją z dnia 21 października 2015 r., pozwany wezwał powodów do stawienia się w dniu 27 listopada 2015 r. w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy przyrzeczonej. Powodowie jednak nie stawili się stwierdzając, że podział nieruchomości w dokonany przez pozwanego sposób w praktyce powoduje zmianę jednego z postanowień istotnych przedmiotowo umowy, tj. przedmiotu umowy, kreując nieruchomość inną niż ta objęta umową przedwstępną.

22 września 2016 r. pozwany oświadczył, że odstępuje od zawartej z powodami przedwstępnej umowy sprzedaży oraz od umowy zmieniającej w/w umowę przedwstępną oraz że otrzymany zadatek w wysokości 100.000,00 zł zachowuje, argumentując, że powodowie w terminie do 30 czerwca 2015 roku nie przystąpili do czynności notarialnej mającej skutkować zawarciem umowy przyrzeczonej.

Ponadto Sąd I instancji ustalił, że zaproponowany podział działki nr (...) z dnia 22 czerwca 2015 r. jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym wydzielona nim działka nr (...) może istnieć samodzielnie do momentu zbycia i niemożliwe będzie jej zagospodarowanie w inny sposób, aniżeli na powiększenie sąsiedniej działki nr (...).

Mając na uwadze powyższy stan faktyczny Sąd I instancji uznał roszczenie powodów za zasadne w całości. W rozważaniach prawnych Sąd wskazał, że roszczenie powodów o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest sprzedaż nieruchomości wydzielonej podziałem geodezyjnym z działki nr (...), a odpowiadającej nieruchomości oznaczonej we wstępnym projekcie podziału sporządzonym przez mgr inż. K. S. z dnia 25 czerwca 2014 r. nr (...), za cenę 340.000,00 zł znajduje usprawiedliwienie w okolicznościach faktycznych i prawnych sprawy, albowiem zostały spełnione wszystkie przesłanki określone w art. 390 § 2 k.c. W świetle ustalonego stanu faktycznego to pozwany uchylił się od zawarcia umowy przyrzeczonej w sytuacji, gdy miał on faktyczną i prawną możliwość zrealizowania swoich obowiązków umownych. W szczególności możliwy był i jest podział nieruchomości w sposób określony w umowie przedwstępnej, co wynika z wydawanych decyzji o podziale nieruchomości w sprawach, w których następnie pozwany cofał wnioski. Nadto, zgodnie z projektem podziału działki nr (...) miała z niej zostać wydzielona m.in. działka nr (...), która miała zostać sprzedana współwłaścicielowi sąsiedniej nieruchomości. Właściciel tej nieruchomości R. S. był gotowy dostosować się do warunków proponowanych przez pozwanego, a mimo to pozwany nie zdecydował się na sprzedaż tzw. cypla.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 158 k.c. umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, przy czym to samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości. Przedmiotowa umowa przedwstępna z dnia 27 czerwca 2014 roku została zawarta właśnie w takiej formie. Z powyższych względów należy uznać, że została spełniona przesłanka dochodzenia przez powodów zawarcia umowy przyrzeczonej z art. 390 § 2 k.c. Mając na uwadze fakt, że pozwany uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej, w ocenie Sądu I instancji uzasadnione było zobowiązanie go na podstawie art. 64 k.c. do złożenia oświadczenia woli o treści określonej w żądaniu pozwu, o czym Sąd orzekł w punkcie 2 sentencji wyroku. Ponadto Sąd wskazał, że zarzut przedawnienia roszczenia był chybiony, gdyż powodowie zachowali roczny termin określony w art. 390 § 3 k.c. Pozew został złożony w dniu 30 czerwca 2016 roku, zaś umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 30 czerwca 2015 roku.

W zakresie rozstrzygnięcia w przedmiocie upoważnienia przez Sąd powodów do złożenia w imieniu pozwanego i na jego koszt wniosku do Wójta Gminy L. o dokonanie podziału geodezyjnego działek nr (...), w sposób który doprowadzi do powstania projektowanej działki nr (...) będącej przedmiotem sprzedaży, Sąd jako jego podstawę prawną wskazał na art. 480 § 1 k.c. W ocenie Sądu I instancji w sprawie doszło do zwłoki pozwanego, ponieważ do dnia 30 czerwca 2015 r. nie uzyskał on wymaganej decyzji, do której uzyskania był zobowiązany na podstawie umowy przedwstępnej. Z powyższych względów Sąd uznał, że powodowie mogą domagać się udzielenia im upoważnienia do dokonywania czynności zmierzających do uzyskania stosownej decyzji Wójta, o czym Sąd orzekł w pkt 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 105 § 2 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w całości i zarzucając:

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. w zw. z § 5 umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 27 czerwca 2014 r. poprzez ich zastosowanie i przyjęcie ziszczenia się podstaw do złożenia przez pozwanego oświadczenia woli sprzedaży nieruchomości, podczas gdy zobowiązanie pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości wygasło z uwagi na wystąpienie następczej niemożliwości świadczenia po stronie pozwanego, skutkiem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności;

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. w zw. z § 5 umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 27 czerwca 2014 roku poprzez ich zastosowanie i przyjęcie, że zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia o wskazanej tam treści jest prawnie dopuszczalne, nie jest sprzeczne z ustawą i z tego powodu nie byłoby obarczone wadą nieważności;

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 93 ust 1 i 2 u.g.n. w zw. z art. 46 § 1 k.c. w zw. z § 8 ust 4 w zw. z § 50 ust 5 pkt 2 lit. B uchwały nr (...) Rady Gminy L. z dnia 13 września 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy L. poprzez ich zastosowanie i przyjęcie, że w obrocie prawnym może występować wyodrębniona prawnie nieruchomość objęta zatwierdzonym warunkową decyzją planem podziału, w sytuacji uprzedniego niezrealizowania warunku zawartego w decyzji zatwierdzającej, w postaci przeznaczenia jednej z wyodrębnionych działek na powiększenie działki sąsiedniej, zgodnie z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego- w sytuacji gdy takie wyodrębnienie jest prawnie niedopuszczalne;

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. w zw. z art. 81 w zw. z art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, poprzez ich zastosowanie i przyjęcie, że możliwe jest w wyniku wydania zaskarżonego wyroku przeprowadzenie czynności notarialnej sprzedaży powodom wyodrębnionej działki, w sytuacji uprzedniego niezrealizowania warunku decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości pozwanego, obejmującego konieczność nabycia własności cypla przez właściciela działki nr (...), a w konsekwencji przyjęcie tym samym, że notariusz nie odmówiłby dokonania takiej czynności- w sytuacji gdy sprzedaż takiej nieruchomości byłaby nieważna z mocy prawa.

Ponadto apelujący zarzucił naruszenie przepisów postępowania, a to:

- art. 233 § 1 k.p.c. przez naruszenie reguł prawidłowego rozumowania przy ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności przez dowolne ustalenia Sądu I instancji, nie mające odzwierciedlenia w zebranych materiale dowodowym, polegające na błędnym przyjęciu, że istniała możliwość sprzedaży działki - cypla sąsiadowi R. S.,

- art. 278 § 1 i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez powołanie przez Sąd biegłego na okoliczność kwestii prawnych i następnie naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, poprzez ustalenie stanu faktycznego sprawy w oparciu o prawne zapatrywania powołanego biegłego.

Pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje solidarnie od powodów na jego rzecz.

W odpowiedzi na apelację powodowie domagali się jej oddalenia i zasądzenia od pozwanego solidarnie na ich rzecz kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego musi odnieść zamierzony skutek, jakkolwiek zasadnicza część podniesionych w niej zarzutów jest chybiona.

Na wstępie rozważań należy wskazać, że Sąd Okręgowy w sposób szczegółowy przeprowadził postępowanie dowodowe i dokonał właściwych ustaleń faktycznych. Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem Sądu Najwyższego, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 roku, sygn. akt III CZP 49/07). Sąd Odwoławczy powinien zatem z urzędu dokonać weryfikacji, czy normy prawa materialnego zostały zastosowane przez Sąd I instancji w sposób właściwy, a w sytuacji dostrzeżenia błędów, winien je skorygować. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy, mimo prawidłowego ustalenia stanu faktycznego, dokonał jego błędnej subsumpcji pod normy prawa materialnego.

Co do zasady prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie (art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c.). Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.); w takim wypadku orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 roku, sygn. akt III CZP 32/66). Wyrok zastępujący umowę na podstawie art. 64 k.c. ma charakter konstytutywny. Wraz z nastąpieniem jego konstytutywnego skutku wygasa zobowiązanie pozwanego do złożenia oznaczonego oświadczenia woli (zawarcia umowy) oraz wygasa odpowiadające temu obowiązkowi roszczenie powoda. W przypadku, gdy wyrok wywołuje skutek równoznaczny z zawarciem umowy mającej przenieść z pozwanego na powoda własność nieruchomości, to z chwilą jego uprawomocnienia się powód, jednocześnie z wygaśnięciem przysługującego mu roszczenia przeciwko dłużnikowi, nabywa własność nieruchomości lub udziału w niej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2013 roku, sygn. akt IV CSK 687/13).

W niniejszej sprawie powództwo zostało oparte o art. 64 k.c. Powodowie domagali się wydania przez sąd orzeczenia zobowiązującego pozwanego do złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Obowiązek ten wywodzili z zawartej uprzednio z E. L. umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Jak zostało wskazane wyżej, prawomocne orzeczenie przesądzające o obowiązku danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli - składającego się na

treść umowy przyrzeczonej - stwierdza zawarcie umowy i jednocześnie ją zastępuje. Ponadto wyrok taki prowadzi do przeniesienia z mocy prawa własności nieruchomości. Zważyć zatem należy, że już tylko z uwagi na skutek, jaki winien wywołać wyrok wydany w oparciu o art. 64 k.c., zaskarżone orzeczenie nie może się ostać. Należy bowiem wskazać, że gdyby przedmiotowy wyrok uprawomocnił się, nie wywołałby skutku z art. 64 k.c., tj. na jego mocy nie doszłoby do przeniesienia własności nieruchomości na powodów. Nieruchomość będąca przedmiotem umowy sprzedaży nie została bowiem wyodrębniona, zatem nie mogła stanowić przedmiotu obrotu. Należy przyjąć, że Sąd nie może w oparciu o art. 64 k.c. zobowiązać pozwanego, którego obowiązek wynika z umowy przedwstępnej, do złożenia oświadczenia woli w zakresie sprzedaży nieruchomości, która w chwili wyrokowania nie została w sposób formalny wyodrębniona. O poprawności powyższego stanowiska świadczy okoliczność, że prawomocny wyrok zobowiązujący do zawarcia z powodami umowy przenoszącej na nich prawo własności nieruchomości, stanowi podstawę wpisu tego prawa w księdze wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2002 roku, sygn. akt II CKN 997/00). Zaskarżony wyrok w sytuacji jego hipotetycznego uprawomocnienia się nie mógłby stanowić podstawy wpisu w księdze wieczystej, albowiem dotyczy on nieruchomości, która w chwili jego wydania nie istniała. Brak jest zatem przedmiotu nadającego się do dokonania stosownego wpisu w księdze.

Ponadto, zgodnie z treścią art. 316 k.p.c. sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Aby Sąd mógł w oparciu o art. 64 k.c. zobowiązać pozwanego do złożenia oświadczenia woli w zakresie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, które to zobowiązanie ma swoje umocowanie w umowie przedwstępnej, najpóźniej w chwili wydania wyroku nieruchomość ta musi być w sposób formalny wyodrębniona, bo tylko wówczas nadaje się ona do obrotu cywilnoprawnego. Już tylko z treści orzeczenia Sądu I instancji jednoznacznie wynika, że na chwilę wyrokowania nieruchomość stanowiąca przedmiot umowy sprzedaży nie istniała.

Wskazać należy, że istota występującego w sprawie problemu sprowadza się do tego, iż umową przedwstępną pozwany zobowiązał się do przeniesienia własności części nieruchomości, a wykonanie umowy poprzez zawarcie umowy przyrzeczonej wymagało dokonania podziału nieruchomości, dla wyodrębnienia nieruchomości będącej przedmiotem zobowiązania. Pozwany uchylił się przy tym od dokonania czynności zmierzających do wyodrębnienia nieruchomości, której własność miała być przeniesiona na powodów. Nadto, wyodrębnienie nieruchomości określonej w umowie przedwstępnej wymagało akceptacji poprzez wydanie decyzji administracyjnej o podziale nieruchomości.

Sąd I instancji, w ślad za poglądem wyrażonym przez powodów, uznał za dopuszczalne upoważnienie powodów do podjęcia działań niezbędnych dla wykreowania nieruchomości mogącej być przedmiotem obrotu, a to dla umożliwienia wydania orzeczenia zastępującego umowę przeniesienia własności mającej powstać nieruchomości. W tym zakresie Sąd oparł się na poglądzie wyrażonym w uzasadnieniu wyroku z dnia 18 grudnia 2015 r. (sygn. akt (...)), zgodnie z którym, jeżeli wydanie orzeczenia zastępującego umowę wymaga podjęcia określonych czynności faktycznych przez zobowiązanego, to w procesie o zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej dopuszczalne byłoby odrębne żądanie zmierzające do upoważnienia uprawnionego do zastępczego wykonania tych czynności faktycznych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego pogląd ten nie może znaleźć zastosowania w niniejszym postępowaniu. Pomijając, że wskazany wyżej pogląd został powołany w sprawie(...) jedynie na marginesie i bez związku z rozstrzygnięciem w/w sprawy, jak też nie został szerzej umotywowany, to podkreślenia wymaga, iż dotyczył on odmiennego stanu faktycznego. Tymczasem w niniejszej sprawie wydanie orzeczenia zastępującego umowę wymaga nie tylko złożenia wniosku o podział, lecz także uzyskania decyzji administracyjnej.

Nadto wskazać należy, że Sąd Okręgowy, jako podstawę materialnoprawną rozstrzygnięcia w zakresie pkt 1 wyroku, wskazał na art. 480 § 1 k.c. Zgodnie z treścią tego przepisu, w razie zwłoki dłużnika w wykonaniu zobowiązania czynienia, wierzyciel może, zachowując roszczenie o naprawienie szkody, żądać upoważnienia przez sąd do wykonania czynności na koszt dłużnika. W związku z tym należy wskazać, że zgodnie z treścią art. 389 § 1 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Z kolei art. 390 § 1 i 2 k.c. reguluje skutki prawne umowy przedwstępnej, które powstają w wyniku niezawarcia umowy przyrzeczonej. W sytuacji uchylania się od jej zawarcia

drugiej stronie przysługuje roszczenie odszkodowawcze. Jednak gdy spełnione będą również warunki ważności umowy przyrzeczonej - druga strona będzie mogła żądać jej zawarcia (por. Rzetecka- Gil Agnieszka, Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania- część ogólna.). Treść powyższych przepisów jednoznacznie wskazuje, że zobowiązaniem wynikającym z umowy przedwstępnej jest zawarcie umowy przyrzeczonej, tj. złożenie stosownych oświadczeń woli. Wykonanie zobowiązania czynienia - przewidziane w art. 480 § 1 k.c.- nie dotyczy sytuacji zobowiązania do dokonania czynności prawnej, tj. m.in. do złożenia konkretnego oświadczenia woli. Jak wskazano wyżej podstawę nałożenia takiego obowiązku stanowi art. 64 k.c., który w niniejszej sprawie, z przyczyn szczegółowo już przedstawionych, nie mógł doprowadzić do wydania orzeczenia stwierdzającego obowiązek pozwanego złożenia oświadczenia w zakresie zawarcia umowy przyrzeczonej.

Mając na uwadze, że zobowiązaniem wynikającym z umowy przedwstępnej jest zawarcie umowy przyrzeczonej, należy z całą stanowczością podkreślić, że nie stanowi zwłoki dłużnika w wykonaniu zobowiązania czynienia wynikającego z umowy przedwstępnej, brak wystąpienia przez pozwanego do Wójta o dokonanie podziału nieruchomości. Skoro czynność ta nie stanowi zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej, powodowie nie mogli w oparciu o art. 480 § 1 k.c. zostać upoważnieni do jej zastępczego wykonania. W niniejszej sprawie przepis ten nie znajduje zastosowania.

Brak uprzedniego uzyskania decyzji organu administracyjnego skutkuje niemożnością zawarcia umowy przyrzeczonej, pomimo że umowa przedwstępna spełnia pozostałe przesłanki ważności. W doktrynie prezentowane są dwa stanowiska. Zgodnie z pierwszym, taka sytuacja stanowi następczą niemożliwość świadczenia spowodowaną okolicznościami, za które odpowiada lub nie odpowiada dłużnik. Wówczas powstałe zobowiązanie wygaśnie, albo świadczenie zostanie zastąpione odszkodowaniem. Drugi pogląd kwalifikuje powyższą sytuację jako przypadek z art. 390 § 2 k.c., tj. jako brak spełnienia przez umowę przedwstępną warunków ważności umowy przyrzeczonej w momencie, w którym uprawniony domaga się jej zawarcia. Uprawniony z umowy przedwstępnej mógłby domagać się odszkodowania w granicach ujemnego interesu umowy, jeżeli powstała sytuacja jest wynikiem okoliczności, za które odpowiada dłużnik (por. Zakrzewski Piotr w komentarzu pod redakcją Mariusza Frasa i Magdaleny Habdas, Kodeks Cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna.). Bez względu na to, który pogląd zostanie przyjęty, brak uzyskania stosownej decyzji administracyjnej przez stronę umowy przedwstępnej rodzi wyłącznie odpowiedzialność odszkodowawczą i skutkuje niemożliwością świadczenia, tj. brakiem możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie może jednak prowadzić do upoważnienia powodów do wykonania zobowiązania czynienia z art. 480 § 1 k.c. i wystąpienia do Wójta o wydanie przedmiotowej decyzji, która umożliwiłaby zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości.

Również podstawy materialnoprawnej upoważnienia powodów, do złożenia do Wójta Gminy w imieniu pozwanego i na jego koszt wniosku o dokonanie podziału geodezyjnego działek ewidencyjnych, zawartego w pkt 1 wyroku, nie mógł stanowić art. 64 k.c. Przedmiotem roszczenia wynikającego z powołanego przepisu może być jedynie żądanie złożenia przez pozwanego określonego oświadczenia woli, a nie wykonania czynności faktycznych (technicznych) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2004 roku, sygn. akt III CK 158/03).

Mając na uwadze powyższe rozważania należy wskazać, że Sąd I instancji nie był uprawniony do wydania rozstrzygnięcia w przedmiocie upoważnienia powodów do złożenia w imieniu pozwanego wniosku o dokonanie podziału geodezyjnego działki, stąd rozstrzygnięcie zawarte w pkt 1 wyroku nie może się ostać.

Ponadto, w ocenie Sądu Apelacyjnego, między pkt 1 i 2 wyroku istnieje swoista kolizja, której nie sposób pogodzić. Sąd Okręgowy upoważniając powodów w pkt 1 do złożenia wniosku do Wójta o dokonanie podziału geodezyjnego działki ewidencyjnej nr (...), a w pkt 2 zobowiązując pozwanego do złożenia oświadczenia woli w zakresie zawarcia umowy sprzedaży jednej z wyodrębnionych na skutek podziału nieruchomości działki, zdaje się chce przesądzić treść nieistniejącej w chwili wyrokowania decyzji administracyjnej, do wydania której uprawniony jest przecież wyłącznie organ administracji publicznej, a nie Sąd. Sąd nie może w wyroku niejako gwarantować stronom, że otrzymają decyzję administracyjną w zakresie podziału nieruchomości dla nich satysfakcjonującą, która umożliwi im wykonanie pkt 2

wyroku. Wydanie decyzji o treści innej, niż chciałby to przesądzić Sąd I instancji, bądź odmowa wydania decyzji o podziale, doprowadzi do niemożliwości wykonania pkt 2 wyroku.

Dodatkowo należy się rozważyć, czy Sąd rozstrzygający niniejszą sprawę był uprawniony do samodzielnego dokonania podziału nieruchomości w taki sposób, aby na chwilę wyrokowania istniał przedmiot nadający się do obrotu cywilnoprawnego, tj. w realiach sprawy - wyodrębnić nieruchomość szczegółowo opisaną w umowie przedwstępnej. Zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym w doktrynie sąd może przesądzić o podziale nieruchomości w sprawach należących do jego kompetencji. Jeżeli któraś z nich wymaga dokonania podziału nieruchomości, sąd może przesądzić o takim podziale (por. Ewa Bończak- Kucharczyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz.). W ocenie Sądu Apelacyjnego art. 96 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który upoważnia Sąd do dokonania podziału nieruchomości dotyczy wyłącznie sytuacji, w których konieczność dokonania podziału wynika z ustawy, a nie ze stosunku zobowiązaniowego. Brak uzyskania stosownej decyzji administracyjnej powoduje wyłącznie konsekwencje wynikające z zobowiązania, ostatecznie doprowadzając do niemożliwości zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie budzi natomiast wątpliwości Sądu Apelacyjnego, że taka sytuacja nie nakłada na Sąd obowiązku dokonania podziału z urzędu.

Mając na uwadze powyższe rozważania należy wskazać, że w niniejszym stanie faktycznym prawidłowe zastosowanie norm prawa materialnego, w tym w szczególności art. 64 k.c. i 480 k.c., musi doprowadzić do oddalenia powództwa. Wobec powyższej konstatacji rozważania w przedmiocie pozostałych zarzutów apelacji stają się bezprzedmiotowe.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu - zarówno w zakresie I instancji, jak i postępowania apelacyjnego - Sąd orzekł w oparciu o art. 102 k.p.c. Zgodnie z treścią powołanego przepisu, w przypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu niniejsze postępowanie zostało wywołane działaniem pozwanego, który niewątpliwie swoim zachowaniem doprowadził do braku możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej, co w sposób negatywny wpłynęło na sytuację powodów. Ponadto Sąd miał na uwadze, że powodowie przed wszczęciem postępowania dołożyli wszelkiej staranności, aby wywiązać się z zaciągniętego zobowiązania. Wreszcie, wytoczenie powództwa w niniejszej sprawie i przekonanie co do możliwości uzyskania pozytywnego dla powodów rozstrzygnięcia wynikało z oparcia się na poglądzie wyrażony w innym orzeczeniu tut. Sądu. Tym samym charakter sprawy, kontrowersje co do oceny zasadności zgłoszonego roszczenia oraz postawa pozwanego uzasadniają odstąpienie od obciążenia powodów kosztami postępowania w obu instancjach.

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Paweł Rygiel SSA Grzegorz Krężolek