

Sygn. akt II Ca 1232/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Monika Kośka

Sędziowie: SSO Małgorzata Klesyk

SSO Cezary Klepacz

Protokolant: protokolant sądowy Beata Wodecka

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2013 r. w Kielcach na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K.

przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 7 czerwca 2013 r. sygn. I C 696/12

oddala apelację i zasądza od (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K. 3600 (trzy tysiące sześćset) złotych kosztów postępowania apelacyjnego.

II Ca 1232/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 7 VI 2013r Sąd Rejonowy w Kielcach usunął niezgodność treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazał wykreślenie w dziale III, rubryce 3.4 podrubryce 3.4.1 o nazwie „treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia” wpisu praw i roszczeń na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., REGON (...) wynikających przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 14.10.2004 r. zawartej przed notariuszem K. N.w W.za (...), zasądził od pozwanego na rzecz powoda 210817zł kosztów procesu, ustalając, co następuje:

Powód (...)S.A. w K.jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W.przy ulicy (...)stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...)o pow. 2853 m² dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...). W dniu 14 października 2004r. powód zawarł z pozwanym (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której powód zobowiązał się ustanowić odrębną własność i sprzedać na rzecz pozwanego lokale usługowe wchodzące w skład budynku wzniesionego na opisanej wyżej nieruchomości o numerach: (...)o powierzchni użytkowej 575,80 m² wraz z przynależnością w postaci pomieszczenia recepcji; (...)o powierzchni użytkowej 571 m²; (...) o pow. użytkowej 571m² wraz z przynależnymi do tych lokali

tarasami o łącznej powierzchni ok. 186,90 m², nadto samodzielny lokal użytkowy – garaż wielostanowiskowy wraz z pomieszczeniami piwnicznymi o pow. użytkowej 3.757,70 m². W § 3 tej umowy strony ustaliły, że sprzedaż lokali nastąpi w formie aktu notarialnego w ciągu 3 miesięcy po upływie 61 miesięcy od końca miesiąca, w którym nastąpiło wydanie lokalu nr (...) tytułem najmu, nie później jednak niż do dnia 31 sierpnia 2010 r. pod warunkiem, że nabywca wywiąże się terminowo ze wszystkich zobowiązań wynikających z przedmiotowej umowy oraz umowy najmu lokali, jakie powinien wypełnić do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność lokali. Zapłata ceny sprzedaży określonej na 6.000.000 zł miała następować w ratach. Pierwsza rata w kwocie 80.000 zł miała być zapłacona do 22 października 2004 roku, następna w wysokości 9.184 zł do 31 października 2005 roku, a kolejne 48 rat po 38.386,46 zł w terminach od 30 kwietnia 2006 r. do 30 kwietnia 2010 r., ostaną zaś w kwocie 4.029.879,46 zł w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Na zgodny wniosek stron prawa i roszczenia pozwanego wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży ujawnione zostały w dziale III, rubryce 3.4 podrubryce 3.4.1 o nazwie „treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia” księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie. Wpis praw i roszczeń został dokonany w dniu 23 grudnia 2004 r.

Z opisaną wyżej przedwstępną umową sprzedaży powiązana była zawarta w tym samym dniu umowa najmu lokali nr (...) zawarta na czas oznaczony – 61 miesięcy kalendarzowych licząc od miesiąca, w którym nastąpi protokolarne wydanie lokalu nr (...) najemcy. Lokal nr (...) ujęty w umowie najmu i przedwstępnej umowie sprzedaży miał być wydany pozwanemu do dnia 31 marca 2005 r., nr 4 do 30 września 2005 r., zaś nr 5 do 31 marca 2006 r.

Pozwany na poczet ceny wskazanej w przedwstępnej umowie sprzedaży uiścił kwotę 97.510,15 zł w terminie płatności pierwszej raty. Wówczas rozpoczęte zostały prace wykończeniowe w przedmiotowych lokalach.

Powód nie wydał pozwanemu lokalu nr (...), ani następnych w zakreślonych umową terminach z uwagi na niedostarczenie przez pozwanego zabezpieczenia w postaci gwarancji ubezpieczeniowych w kwotach: 6.000.000 zł tytułem zapłaty ceny sprzedaży wynikającej z umowy przedwstępnej oraz 316.000 zł ty tytułem zabezpieczenia zapłaty czynszu najmu lokali użytkowych.

Od kwietnia 2005 r. powód nie wykonuje żadnych prac w lokalach użytkowych.

Pozwany aktualnie nie dysponuje środkami finansowymi na zakup przedmiotowych lokali użytkowych.

Powód do chwili obecnej nie dokonał sprzedaży w/w lokali z uwagi na ujawniony w dziale III księgi wieczystej wpis praw i roszczeń pozwanego wynikających z zawartej umowy przedwstępnej.

Pismem z dnia 1 września 2006 r. skierowanym do pozwanego powód odstąpił odmowy najmu i przedwstępnej umowy sprzedaży z uwagi na niedostarczenie przez pozwanego zabezpieczenia w postaci gwarancji ubezpieczeniowych.

Pozwany wystąpił przeciwko powodowi z pozwem o nakazanie wydania mu lokalu nr (...). Powództwo to zostało oddalone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 1 grudnia 2009 r. w sprawie XXGC 203/08, utrzymanym w mocy wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 listopada 2010 r. w sprawie VIA Ca 365/10. Podstawą oddalenia powództwa oraz nieuwzględnienia apelacji była okoliczność, że umowa najmu zakończyła się w dniu 30 kwietnia 2010 r., a spółka (...) w W. wystąpiła o wydanie lokalu po upływie 3 lat od daty, w której miało nastąpić wydanie jej lokalu nr (...). Jednocześnie Sąd Apelacyjny przesądził, że złożone przez powoda w piśmie z dnia 1 września 2006 r. oświadczenie o odstąpieniu od obu umów nie było skuteczne.

Pismem z dnia 26 kwietnia 2011 r. pozwany wezwał powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej. W terminie wynikającym z umowy przedwstępnej, tj. do 31 sierpnia 2010 r., ani w okresie późniejszym strony nie zawarły umowy przyrzeczonej. W dniu 29 kwietnia 2011 roku strony stały się w przed notariuszem K. N. w Kancelarii Notarialnej W.. Z uwagi na istniejące między stronami rozbieżności co do istotnego elementu treści umowy sprzedaży, tj.

zapropozowanego terminu zapłaty ceny sprzedaży przez kupującego dopiero po zawarciu umowy przyrzeczonej, czyli odmiennie od treści umowy przedwstępnej, sporządzony został protokół z niedojścia do skutku czynności notarialnej.

Do w/w umowy przedwstępnej strony nie sporządzały aneksu do umowy przewidzianego w§4 umożliwiającym przedłużenie terminu uiszczenia ceny przez pozwanego.

Powodowa spółka wnioskiem złożonym w dniu 19 marca 2007 r. do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych wniosła o wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez tenże Sąd praw i roszczeń na rzecz (...)Sp z o.o. wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 14 października 2004 r. zawartej przed notariuszem K. N.rep. (...). Po rozpoznaniu wniosku referendarz sądowy w dniu 16 października 2007 r. wykreślił przedmiotowe prawa i roszczenia. Na skutek skargi pozwanego na powyższe orzeczenie referendarza sądowego Sąd Rejonowy dla Warszawy –Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych uchylił wpis referendarza sądowego dokonany w dniu 16 października 2007 r. i postanowieniem z dnia 28 grudnia 2007wydanym w sprawie (...) oddalił w całości wniosek o wykreślenie praw i roszczeń. Podstawą oddalenia wniosku był istniejący pomiędzy powodem a pozwanym spór co do przysługiwania pozwanej spółce praw i roszczeń. Sąd wskazał, że sprawa należy do kompetencji sądu cywilnego i powinna być prowadzona w trybie procesowym.

Pismem z dnia 18 sierpnia 2011 r. powód zwrócił się do pozwanego z wnioskiem wyrażenie zgody na wykreślenie praw i roszczeń z działu III księgi wieczystej KW nr (...), jednak pozwany nie ustosunkował się do przedmiotowego pisma.

W dniu 29 kwietnia 2011 r. (...) wystąpił z wnioskiem o zawezwanie powoda (...) do próby ugodowej.

Pozwany wskazał we wniosku w w/w sprawie, iż celem postępowania jest ugodowe zakończenie wszelkich istniejących lub mogących wystąpić sporów między stronami. Pozwany wezwał powoda do zawarcia ugody, na mocy której powód zobowiąże się do sprzedaży lokali wymienionych w przedwstępnej umowie sprzedaży zawartej za nr rep. (...) w terminie 7 dni, zaś pozwany zobowiąże się do zapłaty ceny za w/w lokale kwocie 6.000.000 zł + VAT w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Na posiedzeniu w dniu 14 czerwca 2011 r. w sprawie V GCo 397/11 tut. Sądu nie doszło do zawarcia ugody między stronami z uwagi na kwestionowanie przez powoda roszczeń pozwanego.

Na wstępie wskazać należy, iż stosownie do treści art. 386 § 6 k.p.c. w przypadku uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Uchylając wyrok Sądu Okręgowego w Kielcach przekazując sprawę do ponownego rozpoznania Sąd Apelacyjny w Krakowie nakazał, by rozpoznając sprawę na nowo – jako sprawę o uzgodnienie treści księgi wieczystej rzeczywistym stanem prawnym – tut. Sąd ocenił na chwilę orzekania, czy – biorąc pod uwagę upływ terminów i zakres wykonania zobowiązań, pozwany może skutecznie domagać się przeniesienia własności przedmiotowych lokali, czyli zawarcia umowy przyrzeczonej. Istnienie innych roszczeń, w szczególności roszczenia o odszkodowanie z powodu nienależytego wykonania umowy nie ma znaczenia dla sprawy. Sąd Apelacyjny w Krakowie przesądził zatem, iż przedmiotowa sprawa jest sprawą o uzgodnienie treści księgi wieczystej, co zwalnia tut. Sąd z obowiązku ustosunkowania się do zarzutów strony pozwanej co do istnienia podstaw do przedmiotowej zmiany powództwa – z roszczenia opartego na treści art. 189 k.p.c. na żądanie z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. księgach wieczystych i hipotece.

W przedmiotowej sprawie od początku poza sporem pozostawała okoliczność, że strony łączyła przedwstępna umowa sprzedaży, na mocy której powód zobowiązał się ustanowić odrębną własność i sprzedać na rzecz pozwanego 3 lokale usługowe wchodzące w skład budynku wzniesionego na nieruchomości położonej w W.przy ulicy (...). Z przedmiotową umową związana była zawarta w tym samym dniu umowa najmu przedmiotowych lokali zawarta na czas oznaczony – 61 miesięcy kalendarzowych licząc od miesiąca, w którym nastąpi protokolarne wydanie lokalu nr (...)najemcy. W ramach tej umowy powód zobowiązał się sukcesywnie wydawać pozwanemu przedmiotowe lokale celem prowadzenia działalności hotelarskiej. W zasadzie nie budzi wątpliwości, że celem takiej konstrukcji było umożliwienie pozwanemu prowadzenia działalności gospodarczej w objętych umową przedwstępną lokalach jeszcze przed ich nabyciem. Z uzyskiwanego w ten sposób dochodu pozwany mógłby nie tylko uiszczać na rzecz powoda czynsz najmu, ale także

gromadzić środki pieniężne na pokrycie wskazanej w umowie przedwstępnej ceny sprzedaży nieruchomości. Prawa i roszczenia pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 14.10.2004r ujawnione zostały w dziale III, rubryce 3.4 podrubryce 3.4.1 księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie. Wpis praw i roszczeń pozwanego w opisaney wyżej księdze wieczystej dokonany został na podstawie art. 16 pkt 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Ujawnienie w/w praw i roszczeń księdze wieczystej powoduje, że ich nabycie przez czynność prawną osłania rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, a nadto zyskują one skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po ich ujawnieniu. Roszczenie o przeniesienie własności lub użytkownika wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości może być po upływie roku od dnia wpisu w księdze wieczystej wykreślone na jednostronne żądanie właściciela lub wieczystego użytkownika, jeżeli w tym terminie nie złożono wniosku o wpis prawa, którego dotyczy roszczenie (art. 19 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Jeżeli złożony w tym terminie wniosek nie został uwzględniony, roszczenie może być wykreślone z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia odmawiającego uwzględnienia wniosku. Unormowanie powyższe nie oznacza, że skutki wpisu roszczenia gasną automatycznie po upływie roku od jego dokonania. Dopóki więc roszczenie nie zostanie wykreślone, dopóty zachowuje skuteczność także po upływie roku. Bezspornym jest, iż powód podjął próbę usunięcia dokonanego w dziale III w/księgi wieczystej wpisu praw i roszczeń na rzecz pozwanego dokonanego 23 grudnia 2004r.. Złożony w postępowaniu wieczystoksięgowym wniosek został oddalony postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia 28 grudnia 2007 r. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie III CK 537/02, Lex nr 172786, jeżeli zachodzą przesłanki pozwalające na wykreślenie na podstawie art. 19 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wpisu roszczenia przeniesienia własności nie jest wykluczone, aby wykreślenie takie nastąpiło na podstawie art. 10 u.k.w.h., jeżeli powód wykaże, iż osobie wpisanej roszczenie takie nie przysługuje. Zatem wszczęcie postępowania w niniejszej sprawie było z punktu widzenia interesów powoda uzasadnione, bowiem spór dotyczący praw ujawnionych w księdze wieczystej przekraczał zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego określonej przepisem art. 626⁸ § 2k.p.c, zgodnie z którym, rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Istnienie sporu między stronami odnośnie przysługującym im roszczeń, który de facto skutkował oddaleniem wniosku przez sąd wieczystoksięgowy pozostaje bez wpływu na skuteczność żądania usunięcia wpisu na podstawie art. 19 u.k.w.h. w zw. z art. 10 u.k.w.h. Jak już wskazano ujawnienie wpisu – tak jak w niniejszej sprawie – przez okres 9 lat i związane z tym ograniczenie powoda w swobodnym rozporządzaniu przysługującym mu prawem własności nieruchomości nie służy bezpieczeństwu obrotu cywilnoprawnego. Jakkolwiek wynikająca z art. 16 u.k.w.h. możliwość ujawnienia praw i roszczeń zabezpiecza częściowo interesy potencjalnych nabywców nieruchomości, to stan taki nie może być długotrwały. Także art. 64ust. 3 Konstytucji stanowi, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Realizując wytyczne Sądu Apelacyjnego w Krakowie w zakresie zbadania, czy biorąc pod uwagę upływ terminów i zakres wykonania zobowiązań, pozwany może skutecznie domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej wskazać należy, że stosownie do treści art. 390 § 2 k.c. strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej, gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy. Analiza przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej przez strony w dniu 14 października 2004r wskazuje, iż pozwany zobowiązany był do zapłaty ceny sprzedaży w ratach, w terminach określonych tą umową, zaś zobowiązanie do płatności ceny sprzedaży nie było uzależnione od jakiegokolwiek warunku umownego, a w szczególności nie było uzależnione od wydania lokali tytułem umowy najmu. Z kolei powodowa spółka zobowiązana była do zawarcia z pozwanym umowy przyrzeczonej do dnia 31 sierpnia 2010 r., pod warunkiem, że pozwany wywiąże się terminowo ze wszystkich zobowiązań wynikających z umowy. Z umowy przedwstępnej wynika, iż wydanie lokali miało nastąpić na mocy odrębnie zawartej umowy najmu (§ 2 ust. 1). Na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży powodowa spółka nie była zatem zobowiązana do wydania lokali pozwanemu, brak jest zatem podstaw, by przy ocenie istnienia roszczeń pozwanego o zawarcie umowy przyrzeczonej analizować zobowiązania wynikające z umowy najmu, która już wygasła. Zdaniem Sądu zobowiązanie do płatności ceny sprzedaży nie było uzależnione od jakiegokolwiek warunku umownego, a w szczególności nie było uzależnione prawnie od wydania lokali tytułem umowy najmu. Jakkolwiek strony w kolejnych pismach procesowych zgodne były co do tego, iż opisaney wyżej

umowy, tj. przedwstępna i najmu były ze sobą ściśle powiązane, to zauważyć trzeba, że na gruncie niniejszej sprawy z punktu widzenia roszczeń powoda badaniu podlega jedynie umowa przedwstępna, jako że prawa i roszczenia z tej właśnie umowy ujawnione zostały w dziale III księgi wieczystej. W sprawach XX GO 203/08 Sądu Okręgowego w Warszawie oraz VIA Ca 365/10 Sądu Apelacyjnego w Warszawie Sądy przesądziły, że zobowiązanie powoda do wydania lokali pozwanemu wygasło z uwagi na wygaśnięcie umowy najmu. Okoliczność powyższa skutkowała oddaleniem powództwa (...) Sp. z o.o. w W. o wydanie lokalu nr (...). W sprawach tych sądy analizowały roszczenie powoda także w oparciu o umowę przedwstępną sprzedaży. Brak jest zatem podstaw do warunkowania zapłaty ceny wskazanej w umowie przedwstępnej od wydania przez powoda pozwanemu lokali użytkowych. Zdaniem Sądu na gruncie niniejszej sprawy nie ma znaczenia przyczyna nie wydania przedmiotowych lokali przez powoda, z uwagi na fakt, że zobowiązanie do ich wydania wynikało z wygasłej umowy najmu, a nie z umowy przedwstępnej.

Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej było uiszczenie przez pozwanego 100% ceny sprzedaży (vide § 3 ust. 7 umowy przedwstępnej). Natomiast termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony ustaliły najpóźniej na dzień 31 sierpnia 2010 r, zaś aneksu do umowy przewidzianego w § 4 umowy przedwstępnej strony nie zawarły, co jest bezsporne.

Poza sporem w niniejszej sprawie było, że pozwany uiszczył wyłącznie 97.510,15 zł. z tytułu ceny za zakup lokali objętych w/w umową. Jeżeli umowa przedwstępna spełnia warunki konieczne dla ważności umowy przyrzeczonej, co w sprawie niniejszej zastało ustalone i przyjęte, upływ określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do jej zawarcia, lecz przeciwnie z chwilą nadejścia terminu umowy przyrzeczonej wymagalne staje się roszczenie osoby uprawnionej o zawarcie umowy przyrzeczonej. Odrębną kwestią jest natomiast zasadność takiego roszczenia. Zgodnie ze stanowiskiem judykatury, które Sąd podziela, o uchyleniu się od zawarcia umowy, jako przesłance dochodzenia roszczenia o jej zawarcie, można mówić jedynie w razie bezpodstawnej odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej. Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej należy więc rozumieć jako świadome działanie lub zaniechanie zmierzające do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem (zob. wyroki SN: z dnia 14 grudnia 1999 r, II CKN 624/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 120, z dnia 26 września 2001 r., IV CKN 461/00, nie publ., z dnia 16 grudnia 2005 r, III CK 344/05, nie publ.). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie IV CK 212/03, jeżeli umowa przewiduje zobowiązanie dwóch osób do zawarcia z inną osobą umowy przyrzeczonej w terminie określonym w umowie przedwstępnej, jednak po uprzednim przez nią uiszczeniu ceny, to nieuiszczenie tej ceny zwalnia ich z powyższego obowiązku. Bezspornym w sprawie jest, że pozwany nie uiszczył na rzecz powoda sumy pieniężnej wskazanej w umowie przedwstępnej, a nadto z zeznań D. S. –prezesa zarządu pozwanej spółki wynika, iż także na chwilę obecną pozwany nie dysponuje środkami na sfinansowanie nabycia określonych w umowie przedwstępnej nieruchomości. Nie bez znaczenia pozostaje w tym zakresie fakt, iż w niniejszej sprawie pozwany uzyskał zwolnienie od kosztów sądowych. Analiza wniosku w tym zakresie oraz dołączonych do niego dokumentów czyni wątpliwą możliwość uiszczenia przez pozwanego ceny sprzedaży nieruchomości. Okoliczność ta stanowiła przyczynę uchylenia się przez pozwaną Spółkę od sprzedaży lokali (zawarcia umowy przyrzeczonej). Umowa sprzedaży jest bowiem umową wzajemną, w której – co wynika z art. 535 k.c. – strony mają obowiązek równoczesnego spełnienia swoich świadczeń chyba, że co innego wyraźnie postanowiły w umowie. W tym stanie rzeczy uchylenie się przez powodową Spółkę od zawarcia umowy przyrzeczonej powodu niedysponowania przez pozwanego środkami na uiszczenie ceny nabycia nieruchomości i braku gwarancji jej uzyskania w razie przejścia na pozwanego praw z umowy sprzedaży, nie było zdaniem Sądu bezpodstawne i nie uzasadnia dochodzonego przez pozwanego, na podstawie art. 390 § 2 k.c. roszczenia o jej zawarcie. Podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 stycznia 2011 r. w sprawie III CSK 116/10.

Należy podnieść że pozwany zawiadził powoda do próby ugodowej w sprawie VGCo 397/11 tut. Sądu proponując zawarcie ugody, na mocy której powód zobowiąże się do sprzedaży lokali wymienionych w przedwstępnej umowie sprzedaży zawartej za nr rep. (...) w terminie 7 dni, zaś pozwany zobowiąże się do zapłaty ceny za w/w lokale kwocie 6000000 zł + VAT w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, a zatem wbrew warunkom umowy

przedwstępnej, w tym obowiązkiem pozwanego z w/w umowy, co konsekwencji oznacza iż wniesienie w/w sprawy nie spowodowało przerwania biegu rocznego terminu przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej.

W świetle wskazań Sądu Apelacyjnego w Krakowie przekazującego sprawę do ponownego rozpoznania tut. Sąd uznał w oparciu o analizę materiału dowodowego w postaci niekwestionowanych przez strony dokumentów, w szczególności umowy przedwstępnej, umowy najmu, zapadłych orzeczeń, zeznań stron, iż biorąc pod uwagę upływ terminów wyznaczonych pozwanemu do zapłaty ceny za lokale i zakres wykonania zobowiązań tj. uiszczenie jedynie 97.510,15 zł. na poczet ceny i brak środków finansowych, pozwany nie może skutecznie domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu nastąpiło wygaśnięcie roszczeń pozwanego (najpóźniej 31 sierpnia 2011r- mając na uwadze datę, do kiedy miała być zawarta umowa przyrzeczona i roczny termin przedawnienia dochodzenia roszczeń z art. 390 par 3 kc) – wpisanych w dziale III w/w księgi wieczystej na skutek braku zapłaty ceny za lokale objęte umową przedwstępną w terminach nią wyznaczonych. Z tej też przyczyny treść działu III księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa Warszawa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym tejże nieruchomości. W tym stanie rzeczy – skoro pozwanemu nie przysługują roszczenia z umowy przedwstępnej objętej aktem notarialnym – należało na podstawie art. 10 ust.1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece uzgodnić treść księgi wieczystej numer (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu III, rubryki 3.4 podrubryki 3.4.1 o nazwie „treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia” wpisu praw i roszczeń na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością W.praw i roszczeń wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 14.10.2004 r. zawartej przed notariuszem K. N.w W.za Rep. (...).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. oraz art. 108 § 2k.p.c.

W apelacji pozwany domagał się zmiany wyroku w całości i oddalenia powództwa, ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 10 w zw. z art. 19 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez ich błędne zastosowanie, prowadzące do przyjęcia, iż zachodzi niezgodność treści księgi wieczystej KW nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym;

b) art. 390 § 1-3 KC poprzez ich błędne zastosowanie prowadzące do uznania, iż roszczenia wynikające z łączącej strony przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 14 października 2004r.(sporządzonej przed notariuszem K. N.za Rep. (...)) wygasły.

2. naruszenie przepisów postępowania mogące mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, sformułowanie na podstawie zebranego materiału dowodowego błędnych, nielogicznych i sprzecznych z treścią materiału dowodowego i z zasadami doświadczenia życiowego wniosków prowadzących do uznania, że:

-pozwany nie może skutecznie domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej z powodu upływu terminu wyznaczonych Pozwanemu przez Powoda, podczas gdy do akt sprawy zostały złożone wszelkie niezbędne dokumenty, które w sposób bezsporny uzasadniają oddalenie powództwa, a także uznanie, iż nieuiszczenie ceny sprzedaży przez Pozwanego nie zwolniło Powoda od obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej;

-wniesienie zażewzania do próby ugodowej w sprawie V GCo 397/11 przed Sądem Rejonowym w Kielcach, dotyczące roszczeń o sprzedaż lokali wymienionych w przedwstępnej umowie sprzedaży z 14.10.2004 r. za nr Rep (...)nie spowodowało przerwania biegu przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej;

-pozwany nie skorzystał z prawa wydłużenia terminu spłaty ceny sprzedaży lokalu w oparciu o par. 4 ust. 6 przedwstępnej umowy sprzedaży z dn. 14.10.2004 r. bądź jego żądanie zgłoszone w tym zakresie Powodowi nie

oznacza w chwili obecnej, że pozwany w dalszym ciągu może skutecznie domagać się przeniesienia własności przedmiotowych lokali;

b) art. 328 § 2 KPC poprzez nie wskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn odmówienia wiarygodności i mocy dowodowej przedstawionych przez stronę pozwaną następujących dowodów tj. zawiadzenia Powoda do ugody, zeznań Pozwanego, aktu notarialnego z dnia 29.04.2011r. (tj. protokołu z niedojścia do skutku czynności notarialnej);

c) art. 193 par. 1 kpc w zw. art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez nieuzasadnione pominięcie faktu, iż zmiana powództwa wpływająca na właściwość sądu (co miało miejsce niniejszej sprawie) jest niedopuszczalna;

d) art. 321 par 1 kpc w zw. art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez wyrokowanie przez Sąd co do przedmiotu żądania, który nie był objęty żądaniem pozwu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

W pierwszej kolejności należy ustosunkować się do zarzutów sprecyzowanych w punkcie 2c i 2d apelacji dotyczących w istocie możliwości rozstrzygnięcia niniejszej sprawy w oparciu o przepis art. 10 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Otóż powód w pozwie domagał się „ustalenia, że spółce (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nie przysługują roszczenia wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży Rep. (...) z dnia 14 października 2004 r.” W uzasadnieniu pozwu powód wskazał jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia przepisy art. 189 kodeksu postępowania cywilnego w związku z art. 10 ust. 1 i art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. Sąd Okręgowy w Kielcach przy pierwszym rozpoznaniu sprawy rozstrzygnął ją jedynie w oparciu o przepis art. 189kpc, co spotkało się z krytyką ze strony Sądu Apelacyjnego w Krakowie, który stwierdził, że sprawa winna być- zgodnie z intencją powoda- rozstrzygana na podstawie art. 10 ust.1 ustawy o kwih.(k. 286). Tym wskazaniem sąd rozpoznający ponownie sprawę (także sąd odwoławczy) jest związany zgodnie z art. 386§6kpc. W sprawie nie doszło do zmiany powództwa w trybie przepisu art. 193§1kpc, a do jego sprecyzowania.

Wbrew zarzutom skarżącego skonkretyzowanych w punktach 2a-2b apelacji Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia, nie przekraczając przy tym ram swobodnej oceny dowodów określonej przepisem art. 233§1kpc, a wyprowadzone wnioski szczegółowo i przekonująco wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (art. 328§1kpc). Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia i wnioski Sądu Rejonowego.

Rolą Sądu w przedmiotowej sprawie w świetle wytycznych Sądu Apelacyjnego w Krakowie była odpowiedź na pytanie czy biorąc pod uwagę upływ terminów i zakres wykonania zobowiązań, pozwany może skutecznie domagać się przeniesienia własności przedmiotowych lokali, czyli zawarcia umowy przyrzeczonej.

Umowa przedwstępna zobowiązywała powoda do ustanowienia odrębnej własności lokali użytkowych nr (...) z przynależnościami oraz przeniesienia na pozwanego własności tych lokali z udziałem we współużytkowaniu wieczystym gruntu w terminie trzech miesięcy po upływie 61 miesięcy od wydania pozwanemu lokalu nr (...) w najem, nie później niż do 31 VIII 2010r pod warunkiem, że nabywca wywiąże się terminowo ze wszystkich zobowiązań przewidzianych umową, w szczególności wywiąże się z obowiązku uiszczenia ceny nabycia w ratach (i terminach) określonych w §8 umowy. Płatność poszczególnych rat nie była uzależniona od jakichkolwiek okoliczności, w tym od wydania lokali w najem. Fakt, że strony równocześnie zawarły umowę najmu nie jest równoznaczny z powiązaniem wydania lokali w najem z obowiązkiem płatności ceny nabycia. Do przyjęcia takiego powiązania brak jest podstaw wobec jasnej treści §3 ust.8 umowy przedwstępnej, który wskazując wysokość i termin płatności poszczególnych rat nie wiąże tych obowiązków z zaistnieniem jakichkolwiek innych okoliczności.

Bezsporne jest, że pozwany uiszczył tylko pierwszą ratę (80000zł +VAT). Reszty ceny nie zapłacił nie tylko w terminach określonych umową, ale także nie był przygotowany do zapłaty w terminie 29 IV 2011r, kiedy to strony stawily się w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy przyrzeczonej. Z protokołu niedojścia do skutku czynności notarialnej

(k. 34-38) wynika zarówno kwota zaległości pozwanego w zapłacie, jak i stanowisko pozwanego uzależniające płatność od upływu 7 dni od wydania mu przedmiotowych lokali, który to warunek nie wynika z samej umowy przedwstępnej. Skutkiem tego powód był uprawniony do odmowy wykonania umowy przedwstępnej, a pozwany utracił roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej (por. orzeczenia Sądu Najwyższego w sprawach II CKN 624/98, III CK 344/05, IV CSK 296/06, IV CK 212/03, czy III CSK 116/10, w których wyrażony został pogląd, że niewykonanie obowiązków z umowy przedwstępnej, w szczególności brak zapłaty umówionej ceny pozbawia możliwości domagania się zawarcia umowy przyrzeczonej). W takiej sytuacji odmowa kontrahenta zawarcia umowy przyrzeczonej nie stanowi „uchylania się od zawarcia umowy” w rozumieniu art. 390kc (orzeczenia Sądu Najwyższego w sprawie II CKN 624/98, II CKN 461/00) usprawiedliwiającego roszczenie z §2 art.390kc.

Trafnie podnosi skarżący, że §4 ust.6 umowy przedwstępnej przewidywał możliwość wydłużenia terminów płatności umówionej ceny, jednak wymagało to podpisania stosownego aneksu do umowy, do czego bezsprzecznie nie doszło, niezależnie od tego, czy pozwany ubiegał się ustnie o zawarcie aneksu, czy nie. Sformułowane w uzasadnieniu apelacji twierdzenie, że treść wniosku wzywającego do zawarcia ugody, złożonego do sądu 5 V 2011r stanowiła w istocie realizację uprawnienia, o którym mowa w §4 ust.6 umowy nie zasługuje na uwzględnienie w sytuacji, gdy cała umówiona cena winna być zapłacona już do dnia 31 VIII 2010r (§3 ust.7 umowy), a najdalej w dniu 29 IV 2011r, kiedy to strony stały się w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy przyrzeczonej. Po tej dacie pozwany nie mógł już skutecznie domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej, a tym bardziej wprowadzania zmian co do jej istotnych postanowień, w tym zawarcia aneksu, o którym mowa w §4 ust.6 umowy. Żądanie przedłużenia terminów spłaty może bowiem dotyczyć rat jeszcze nie zapłaconych, ale musi być skierowane przed upływem terminów płatności, a nie już po nadejściu skutku w postaci niemożliwości domagania się zawarcia umowy przyrzeczonej.

Kwestia przerwy biegu terminu, o którym mowa § 3 art. 390kc na skutek zawezwania do próby ugodowej (sprawa V GCo 397/11 Sądu Rejonowego w Kielcach), czy na skutek wniesienia powództwa o zobowiązanie powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej (sprawa VII GC 104/12 tut. Sądu, w której postępowanie jest zawieszona) nie ma znaczenia w sprawie niniejszej, w której sąd nie stwierdził, że pozwany nie może domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej na skutek przedawnienia, ale dlatego, że nie wykonując własnych obowiązków określonych umową przedwstępną utracił możliwość (roszczenie) domagania się zawarcia umowy przyrzeczonej.

Nota bene wniosek w sprawie V GCo 397/11 został sporządzony w dniu 29 IV 2011r, to jest tym samym, w którym nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej w kancelarii notarialnej w W., a wniesiony do Sądu 5 V 2011r (akta sprawy V GCo 397/11). Proponowana ugoda odbiega w treści od postanowień umowy przedwstępnej. W szczególności pozwany proponował uiszczenie ceny nabycia na czas 30 dni po przeniesieniu własności lokali.

Tym samym, zarówno jego propozycja z 29 IV 2011r sformułowana przed notariuszem, jak i propozycja sformułowana wnioskiem w sprawie V GCo 397/11 wskazują, że nie spełnił warunków z umowy przedwstępnej co do zapłaty ceny nabycia i nie był gotowy do ich spełnienia w dacie 29 IV 2011r, co uprawniało powoda do odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej i jednocześnie prowadziło do wygaśnięcia roszczenia pozwanego o zawarcie umowy przyrzeczonej.

Tym samym stan prawny ujawniony w dziale III księgi wieczystej (...)prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w zakresie wpisanych roszczeń pozwanego wynikających z umowy przedwstępnej z 14 X 2004r jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż roszczenia pozwanego wygasły. Zatem w sytuacji, gdy sąd wieczystoksięgowy odmówił wykreślenia przedmiotowego wpisu w trybie art. 19 ustawy o kwił (k. 39), a pozwany nie wyraził zgody na wykreślenie wpisu, o co powód zwracał się pismem z 18 VIII 2011r (k. 40) zasadne stało się wytoczenie powództwa w oparciu o przepis art. 10 ust.1 ustawy o kwił.

Wobec powyższego, przyjmując za własne ustalenia i wnioski Sądu Rejonowego Sąd Okręgowy oddalił apelację jako pozbawioną uzasadnionych podstaw (art. 385kpc). O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1kpc i art. 99kpc w zw. z §12 ust.1 pkt.1 w zw. z §6 pkt.7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 IX 2002r w sprawie opłat za czynności radców prawnych....

SSO. M. Koška SSO M. Klesyk SSO C. Klepacz