

Sygn. akt VI ACa 11/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Teresa Mróz

Sędzia SA – Wanda Lasocka (spr.)

Sędzia SA – Marzena Miąskiewicz

Protokolant – sekr. sąd. Agnieszka Janik

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa D. K. (1) i A. K. (1)

przeciwko M. R. i A. R.

o złożenie oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 25 lipca 2012 r., sygn. akt XXV C 1554/10

I zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od D. K. (1) i A. K. (1) na rzecz M. R. i A. R. kwoty po 3600 zł (trzy tysiące sześćset) na rzecz każdego z nich tytułem zwrotu kosztów procesu za I instancję;

II zasądza od D. K. (1) i A. K. (1) na rzecz M. R. i A. R. kwoty po 31.450 zł (trzydzieści jeden tysięcy czterysta pięćdziesiąt) na rzecz każdego z nich tytułem zwrotu kosztów procesu za II instancję.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 25 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił w całości powództwo D. K. (2) i A. K. (2) skierowane przeciwko M. R. i A. R. o zobowiązanie do złożenie oświadczenia woli i:

1. zobowiązał pozwaną M. R. do złożenie oświadczenia woli następującej treści:

M. R. przenosi na rzecz D. i A. małżonków K. do ich majątku wspólnego:

1) udział wynoszący 1/2 części w prawie własności zabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), położoną w Ł., z obrębu (...), o powierzchni 0,0743 ha, powstała na podstawie decyzji działowej burmistrza Miasta i Gminy Ł. z 5 lipca 2006 roku ((...)), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...),

2) udział wynoszący 1/16 części w prawie własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę drogową nr (...) o powierzchni 1002 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...),

3) udział wynoszący 1/16 części w prawie własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę drogową nr (...) o powierzchni 2308 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...),

2. zobowiązał pozwanego A. R. do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

A. R. przenosi na rzecz D. i A. małżonków K. do ich majątku wspólnego:

1) udział wynoszący 1/2 części w prawie własności zabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), położoną w Ł. z obrębu (...), o powierzchni 0,0743 ha, powstała na podstawie decyzji działowej burmistrza Miasta i Gminy Ł. z dnia 5 lipca 2006 roku (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...),

2) udział wynoszący 1/16 części w prawie własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę drogową nr (...) o powierzchni 1002 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...),

3) udział wynoszący 1/16 części w prawie własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę drogową nr (...) o powierzchni 2308 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...),

3. zasądził od pozwanych na rzecz powodów solidarnie kwotę 17 217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

4. nakazał pobrać od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa - Kasy Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 47500 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu.

Orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i wywody Sądu Okręgowego :

Przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości w Ł., przy ul. (...) z 6 czerwca 2006r., zawartą pomiędzy stronami, powodowie zobowiązali się w terminie wskazanym umową przenieść na pozwanych własność opisanych w umowie nieruchomości, a pozwani zobowiązali się zapłacić 1 150 000 zł. Tytułem zadatku pozwani wręczyli powodom 50 000 zł. Po wybudowaniu domu – w grudniu 2006 r. - powodowie przekazali go pozwanym, a pozwani przyjęli dom. Zakwestionowali jakość wykonanej pracy. W związku z tym pomiędzy stronami powstał konflikt, który spowodował, że ostatecznie strony nie zawarły umowy w formie aktu notarialnego, przenoszącej własność. Wobec powyższego kupujący 13 kwietnia 2007 r. wystąpili z powództwem o zobowiązanie sprzedających do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży kupującym nieruchomości jw. Ostatecznie wyrokiem z 22 grudnia 2008 r. Sąd Apelacyjny zobowiązał sprzedających do złożenia oświadczenia woli, że przenoszą własność nieruchomości jw. na kupujących za 1 150 000 zł . Powodowie przyjmując, że wyrok Sądu Apelacyjnego zastąpił w swych skutkach zawarcie umowy przyrzeczonej i własność nieruchomości przeszła na pozwanych, wezwali kupujących do zapłaty reszty ceny. Wobec tego, że wezwania te pozostały bez echa, pismem z 28 maja 2010 r. powodowie złożyli pozwanym oświadczenia, że odstępują od umowy i zażądali przystąpienia do aktu notarialnego w celu zwrotnego przeniesienia na nich własności nieruchomości. Wobec tego, że na kilka kolejno wyznaczonych terminów podpisania aktu notarialnego pozwani nie stawili się, powodowie wystąpili ze sprawą niniejszą.

Bezsporne między stronami jest również, że pozwani do dnia wyrokowania nie uścili na rzecz sprzedających reszty ceny i nie zostali uwidocznieni jako właściciele w księdze wieczystej i nie złożyli nawet wniosku o takie uwidocznienie.

W tak ustalonym stanie faktycznym sprawy Sąd Okręgowy uznał powództwo w całości za uzasadnione.

Sąd orzekający podzielił stanowisko powodów i uznał, że strony po wyroku Sądu Apelacyjnego jw. pozostawały w drugiej umowie, bowiem orzeczenie Sądu uwzględniające powództwo o stwierdzenie, obowiązku zawarcia umowy, całkowicie zgodne z żądaniem kupujących, stwierdzało zawarcie umowy i ją zastępowało. Wprawdzie w pozwie z 13 kwietnia 2007 r. małżonkowie R. nie podawali ceny, za którą na ich rzecz małżonkowie K. mają przenieść własność nieruchomości zabudowanej, to jednak nie zaskarżyli wyroku, w którym Sąd Apelacyjny określił kwotę, za którą na ich rzecz zostanie przeniesiona własność nieruchomości z domem.

Przyjmując, że strony łączyła umowa wynikająca z wyroku Sądu Apelacyjnego, w sprawie niniejszej Sąd Okręgowy oceniał zachowanie stron pod kątem spełnienia przez strony obowiązków wynikających z tej umowy. Niewątpliwie po stronie pozwanych istniał obowiązek zapłaty ceny. Bezspornym jest, że tego obowiązku nie wykonali w całości, co powoduje przyjęcie, że pozostawali i nadal pozostają w zwłoce. Pozwani dysponują zabudowaną nieruchomością, w tym domem wybudowanym przez powodów i są jej właścicielami, nie dochodzą roszczeń z gwarancji ani rękojmi za wady, ale też nie regulują ceny zakupu

Powyższe, w ocenie Sądu Okręgowego, stworzyło powodom uprawnienie do odstąpienia od umowy. Wobec tego, że wyrok Sądu Apelacyjnego nie wskazywał terminu, w jakim kupujący mają zapłacić cenę, zastosowanie ma przepis art. 455 k.c., a skoro termin spełnienia świadczenia nie był oznaczony ani nie wynikał z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zapadł 22 grudnia 2008 r. Wezwanie do zapłaty kwoty 805 000 zł do pozwanych zostało skierowane pismami z 5 marca 2010 r. i 30 kwietnia 2010 r. Odbiór wszystkich pism pokwitował pozwany A. R.. W wezwaniach do zapłaty powodowie zakreślali 7 - dniowy termin do dokonania wpłaty pod rygorem odstąpienia od umowy i wystąpienia na drogę sądową z żądaniem zwrotnego przeniesienia na ich rzecz własności nieruchomości. Wobec niedokonania wpłaty pismem z 28 maja 2010 r. powodowie złożyli pozwanym oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy i zażądali zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości. Pismo kierowane do obu pozwanych odebrał pozwany A. R.. Wezwania do stawienia się w kancelarii prawnej do złożenia oświadczenia woli o zwrotnym przeniesieniu własności nie spowodowały stawienia się do aktu.

W ocenie Sądu powodowie skutecznie odstąpili od umowy, która została między nimi zawiązana na mocy wyroku Sądu Apelacyjnego. Pozwani pozostawali w zwłoce w zapłacie ceny około 550 000 zł, a bezspornie zapłacili 345 000 zł. Dany kupującym 7 – dniowy termin do zapłaty reszty ceny Sąd Okręgowy uznał za „odpowiedni” w rozumieniu przepisu art. 491 § 1 k.c. i uznając, że powodowie skutecznie odstąpili od umowy z pozwanymi w terminie nieprzedawnionym (nie znalazł podstaw do uznania odstąpienia powodów od umowy za nadużycie prawa) uwzględnił powództwo, zmierzające do powrotnego przeniesienia na powodów własności nieruchomości jw.

W apelacji od powyższego wyroku, skarżącej go w całości, pozwani zarzucili mu naruszenie przepisów art.: 227, 233 § 1, 236, 233 § 1 k.p.c.; 353⁽¹⁾ w zw. z art. 390 § 1 i 2, w zw. z art. 535, w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c., w zw. z § 3 b, 5 b, c i § 7 umowy przedwstępnej; art. 491 § 1 i 5 k.c. – i wnosili o jego zmianę przez oddalenie powództwa w całości z zasądzeniem kosztów, ewentualnie o jego

uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja poznanych zasługuje na uwzględnienie, aczkolwiek z przyczyn odmiennych od wskazanych w jej uzasadnieniu.

W zakresie ustalonego przez Sąd Okręgowy stanu sprawy znalazło się odwołanie do wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 22 grudnia 2008 r., mocą którego Sąd ten zobowiązał sprzedających (pозwanych w sprawie XXV C 384/07, a powodów w n/n sprawie) do złożenia oświadczenia woli, że sprzedają oni kupującym (powodom w tamtej sprawie, a pozwany w n/n) – w 1/2 części każdemu z pozwanych wskazane nieruchomości – za cenę łączną 1 150 000 zł. Wyrok ten, jako uwzględniający powództwo w całości i oświadczenie pozwanych wynikające z umowy przedwstępnej, zastąpił zawarcie pomiędzy stronami umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości jw. (patrz: uchwała 7 sędziów SN z 7 stycznia, III CZP 32/66, OSNC 1968/12/199); przy czym z treści wyroku wynika, że nieruchomość miała być sprzedana za cenę łączną 1 150 000 zł. Powództwo zostało uwzględnione w oparciu o przepis art. 64 k.c., zaś źródłem roszczenia była umowa przyrzeczona. Przepis art. 1047 § 1 k.p.c. normuje kwestie chwili powstania skutku orzeczenia w postaci zastąpienia wyrokiem oświadczenia woli dłużnika stanowiąc, iż – co do zasady – prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia woli zastępuje oświadczenie dłużnika. Stwarza więc fikcję złożenia w tym momencie oświadczenia woli o treści określonej w wyroku. Przepis ten zawiera jednak § 2 stanowiący, że jeżeli złożenie oświadczenia woli jest uzależnione od świadczenia wzajemnego wierzyciela, to skutek wymieniony w § 1 powstaje dopiero z chwilą prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności. I z tą sytuacją mamy do czynienia w n/n sprawie.

Wyrok Sądu Apelacyjnego jw. uzależnił obowiązek dłużników złożenia określonego oświadczenia woli (dot. sprzedaży) od spełnienia przez wierzyciela świadczenia wzajemnego, tj. zapłaty kwoty 1 150 000 zł. Wobec tego, iż nie wskazywał on terminu zapłaty, to zgodnie z treścią przepisu art. 488 § 1 k.c. świadczenia będące przedmiotem zobowiązań z umów wzajemnych powinny być – co do zasady – spełnione jednocześnie. Przyjác zatem należy, iż w sytuacji prawnej pomiędzy stronami przepis art. 1047 § 2 k.p.c. odroczył skutek orzeczenia z 22 grudnia 2008 r. jw., do chwili prawomocnego nadania mu klauzuli wykonalności, którą Sąd nada dopiero po złożeniu przez wierzyciela dowodu spełnienia tego świadczenia (art. 786 k.p.c.). Bezsprzecznie pomiędzy stronami pozwani w nn. sprawie nie spełnili w całości swego obowiązku względem powodów – zapłaty ceny – bezsprzecznie uiścili jedynie kwotę 345 000 zł i tkwią w sporze co do tego, jaka kwota należna jest jeszcze sprzedającym) i pełnomocnik pozwanych (kupujących) na rozprawie apelacyjnej w dniu 16 kwietnia 2013 r. oświadczył, iż wyrokowi Sądu Apelacyjnego z 22 grudnia 2008 r. nie została nadana klauzula wykonalności. Powyższe skutkuje uznaniem, iż wyrok ten nie wywarł pomiędzy stronami skutku rzeczowego i nie nastąpiło przejście na kupujących prawa własności nabywanych nieruchomości, a więc przy prawie własności utrzymują się nadal pozwani w n/n sprawie, co przesądza o bezzasadności wniesionego przez nich powództwa. Odstąpienie przez powodów od umowy przyrzeczonej, której zawarcie zastąpił wyrok z 22 grudnia 2008 r., jw., może być więc odnoszone wyłącznie do jego skutków obligacyjnych, nie zaś rzeczowych. Z tego też powodu w oparciu o przepis art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił, obciążając powodów obowiązkiem zwrotu pozwany kosztów procesu za obie instancje (za I instancję – dla każdego z pozwanych połowa wynagrodzenia adwokackiego w niniejszej sprawie; za II instancję – odpowiednio połowa wynagrodzenia adwokackiego w niniejszej sprawie za II instancję plus opłata od apelacji).

Uwzględnienie apelacji ze wskazanego powyżej względu czyniło zbędnym odnoszenie się do jakiegokolwiek zarzutu apelacji, albowiem wszystkie one pozostawały bez wpływu na treść wyroku Sądu II instancji.

Marginalnie jedynie Sąd Apelacyjny zauważa niekonsekwencje i sprzeczności w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego: na k. 3 uzasadnienia Sąd Okręgowy pisze: „pozwani do dnia wyrokowania nie uiścili na rzecz ... reszty ceny”, aby na k. 4 napisać: ... po stronie pozwanych istniał obowiązek zapłaty ceny. Bezspornym jest, że tego obowiązku nie wykonali ani w całości, ani w części”, aby dalej, w następnym akapicie stwierdzić, iż „z tytułu tej transakcji uiścili powodom jedynie kwotę 345 000 zł”; na k. 6 i 7 uzasadnienia wskazywał, iż „roszczenie powodów należało rozpatrywać w oparciu o uregulowania ustawowe z art. 491 – 493 k.c., bo strony umownie nie uregulowały możliwości odstąpienia”, zaś przepis art. 492 k.c. reguluje umowne prawo odstąpienia. Ponadto w ocenie Sądu Apelacyjnego pisma powodów do pozwanych z 5 marca 2010 r. (k. 38 – 9) nie zawierają wprost zagrożenia odstąpienia od umowy w razie bezskutecznego upływu terminu do wykonania zobowiązania, a więc nie spełniają wymogu z przepisu art. 491 § 1 k.c.

af