

Sygn. akt I ACa 220/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 sierpnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński (spr.)
Sędziowie	:	SA Małgorzata Dołęgowska SA Elżbieta Borowska
Protokolant	:	Sylwia Radek - Łuksza

po rozpoznaniu w dniu 8 sierpnia 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. J. (1) i Z. J.**

przeciwko **D. N. (1), K. N. i D. N. (2)**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej **D. N. (1)**

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 30 grudnia 2013 r. sygn. akt I C 274/13

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) **w punkcie 1 w ten sposób, że powództwo oddala;**

b) **w punkcie 3 w ten sposób, że zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej D. N. (1) kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**

c) **uchyla punkt 4;**

II. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej D. N. (1) kwotę 3.700 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą;

III. nie obciąża powodów nieuiszczoną częścią opłaty od apelacji.

UZASADNIENIE

M. i Z. małżonkowie J., w pozwie skierowanym przeciwko D. N. (1), K. N. oraz małoletniemu D. N. (2), domagali się nakazania pozwanym złożenia oświadczenia woli, którego treścią będzie wydzielenie z działki oznaczonej nr geodezyjnym (...) o powierzchni 3.500 m², położonej w obrębie (...) Z., gmina S., powiat (...), województwo (...), działki o powierzchni około 1.000 m², zabudowanej domem mieszkalnym i przeniesienie jej własność wraz z częścią składową umową darowizny na powodów do ich majątku wspólnego; do czego powodowie są zobowiązani na podstawie § 14 umowy darowizny z dnia 15 maja 2008r.

Pozwana D. N. (1) wniosła o oddalenie powództwa. Podała, że nie zgadza się z ważnością materialną spornego zapisu umownego.

Pozwany K. N. uznał powództwo w całości.

Wyrokiem z dnia 30 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Suwałkach nakazał pozwanym, aby złożyli oświadczenie woli następującej treści: pozwani przenoszą na rzecz powodów M. J. (1) i Z. J. do ich majątku wspólnego, nieodpłatnie własność zabudowanej domem mieszkalnym działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,1000 ha, położonej w obrębie Z., gminie S., powiecie (...), województwie (...) (wydzielonej z działki o numerze geodezyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Suwałkach V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW (...)), której granice przebiegają przez punkty 1,10,11,12,4 i 5 oznaczone kolorem czerwonym na szkicu sporządzonym przez biegłego sądowego J. K. w dniu 5.10.2013 r., zawartym w aktach sprawy na k. 234, stanowiącym integralną część niniejszego orzeczenia; umorzył postępowanie w pozostałym zakresie; rozstrzygnął o kosztach procesu.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że powodowie Z. i M. małżonkowie. J. i pozwana D. N. (1) wraz ze swoim mężem, nieżyjącym już J. N., zawarli dnia 15 maja 2008 r., w formie aktu notarialnego, sporządzonego przed notariuszem K. J., umowę darowizny oraz umowę o dożywocie. Na mocy tej umowy powodowie przenieśli na rzecz pozwanej - córki D. N. (1) i jej męża, a ich zięcia J. N. należące do nich nieruchomości, a mianowicie: położoną w obrębie (...) N., gminie S., powiecie (...), województwie (...), oznaczoną nr (...), o powierzchni 1 ha 6300 m⁽²⁾, niezabudowaną oraz położoną w obrębie (...) Z., gminie S., powiecie (...), województwie (...), oznaczoną nr (...), o powierzchni 27 ha 7900 m⁽²⁾, niezabudowaną. Ponadto Z. J. przeniósł na w/w należącą do niego nieruchomość położoną w obrębie (...) Z., gminie S., powiecie (...), województwie (...), oznaczoną nr (...), o powierzchni 3500 m⁽²⁾, zabudowaną domem mieszkalnym, stodołą i zespołem garażowym, które stanowią gospodarstwo rolne w rozumieniu przepisów o podatku rolnym. W zamian za to obdarowani zobowiązali się zapewnić zbywcom mieszkanie w postaci wszystkich pomieszczeń w domu mieszkalnym, znajdującym się na nieruchomości położonej w Z., za wyjątkiem pomieszczeń, które objęte są służebnością osobistą na rzecz M. J. (2), w stanie ogrzany i oświetlony, dostarczyć wyżywienia, zapewnić pomoc i pielęgnowanie w chorobie i starości oraz własnym kosztem sprawić im pogrzeb odpowiadający miejscowym zwyczajom, zgodnie z ich religią; jak również zobowiązali się dostarczać zbywcom dwa świniaki rocznie, o wadze około 130 kg, każdy jednego do 30 marca, a drugiego do 30 listopada oraz 5 kwintali ziemniaków do 15 października każdego roku.

Bezspornym pozostaje, iż w § 14 niniejszej umowy zawarto zapis, zgodnie z którym D. i J. małżonkowie J. zobowiązali się do wydzielenia z działki oznaczonej nr (...) o powierzchni 3500 m² położonej w obrębie (...) Z., gminie S., powiecie (...), województwie (...) działkę o powierzchni około 1000 m², zabudowaną domem mieszkalnym i przenieść jej własność wraz z częścią składową umową darowizny na rzecz swoich rodziców Z. i M. małż. J., do ich majątku wspólnego - w terminie 60 dni od daty zgłoszenia żądania przeniesienia własności przez uprawnionych, doręczonego im listem poleconym, sporządzonym na piśmie.

Po śmierci J. N. uprawnionymi i zobowiązanymi z tytułu powyższej umowy darowizny stali się jego spadkobiercy - synowie K. N. i małoletni D. N. (2), wnukowie powodów. Zgodnie z zawartą umową darowizny i na podstawie spadkobrania po J. N. pozwani są współwłaścicielami m. in. nieruchomości w postaci działki nr (...) położonej we

wsi Z. I o powierzchni 3500 m², dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), zabudowanej domem mieszkalnym.

Pozwana D. N. (1) zamieszkuje w oddzielnym od powodów budynku mieszkalnym w tej samej miejscowości wraz konkubentem i młodszym synem - małoletnim pozwanym D. N. (2). Starszy syn - powód K. N. na skutek zaistniałego konfliktu, wyprowadził się z domu rodzinnego i obecnie zamieszkuje w O.. Powodowie pracowali w gospodarstwie rolnym należącym do pozwanej. Obecnie utrzymują się z otrzymywanych emerytur.

Zmarły J. N. chciał wykonać zobowiązanie o treści określonej w § 14 umowy z dnia 15 maja 2008 r., nie doszło jednak do wykonania tego zobowiązania na skutek śmierci wyżej wymienionego w 2009 r. Wcześniej powodowie nie dochodzili swoich praw wynikających z zawartej umowy. W 2013 r. postanowili jednak wezwać pozwaną D. N. (3), co motywowane było niewłaściwym zachowaniem pozwanej względem powodów polegającym na tym, iż po śmierci J. N. utrudniała ona powodom korzystanie z zajmowanego przez nich budynku mieszkalnego, zwłaszcza poruszanie się po posesji.

Dnia 4 stycznia 2013 r. przed notariuszem K. J., powodowie złożyli w formie aktu notarialnego oświadczenie woli, w którym wezwali swoją córkę D. N. (1) do wykonania zobowiązania wynikającego z § 14 umowy darowizny, zawartej 15 maja 2008 r. Pozwana pismem z dnia 15 stycznia 2013 r. odmówiła wypełnienia stosunku zobowiązaniowego, czemu pozwana nie zaprzecza.

Sąd Okręgowy stwierdził, że sporną pozostawała w niniejszej sprawie kwestia ważności zapisu oraz możliwość fizycznego wydzielenia przedmiotowej nieruchomości, przy zachowaniu normalnego gospodarczego wykorzystania budynków wchodzących w skład gospodarstwa rolnego należącego do pozwanej.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego na powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że roszczenie powodów zasługuje na uwzględnienie. Wskazał, że podstawą prawną roszczenia jest art. 390 § 2 k.c. Zobowiązania i uprawnienia z umowy przedwstępnej przechodzą na spadkobierców.

Dla ważności umowy przedwstępnej niezbędne jest zawarcie w jej treści istotnych postanowień umowy przyrzeczonej, przy czym wystarczającym jest, by strony w umowie przedwstępnej określiły tylko sposób ustalenia w przyszłości istotnych postanowień umowy przyrzeczonej, pod warunkiem wszakże, że będzie on miał obiektywny charakter, dający się stosować bez udziału stron oraz bez względu na ich wolę. Wprawdzie art. 389 k.c. nie określa bliżej charakteru umowy przyrzeczonej, to jednak zgodnie z zasadą *lege non distinguente* należy przyjąć, że może nią być każda umowa z dziedziny prawa cywilnego. Przy umowie przedwstępnej kupna-sprzedaży nieruchomości, najważniejszym elementem przedmiotowo istotnym jest dokładne, niebudzące wątpliwości stron, określenie przedmiotu umowy. Tylko bowiem takie jednoznaczne określenie przedmiotu umowy, oprócz dochowania formy wymaganej, od której zależy ważność umowy przyrzeczonej, pozwala na dochodzenie przez uprawnionego jej zawarcia. Przedmiot umowy winien zostać zindywidualizowany poprzez podanie położenia nieruchomości, jej powierzchni, numeru działki i numeru księgi wieczystej lub przynajmniej niektórych z wymienionych danych, pozwalających na jej indywidualizację.

Zdaniem Sądu, w przedmiotowej sprawie określenie przedmiotu przyszłej umowy nastąpiło w sposób pozwalający na jej indywidualizację. W dacie zawarcia umowy przedwstępnej działka nie została jeszcze wydzielona geodezyjnie, jednak określono zasadę, według której ma to nastąpić, tj. wskazano z jakiej nieruchomości ma nastąpić wydzielenie działki, powierzchnię nieruchomości, jakie budowle mają znaleźć się na przedmiocie darowizny, określono księgę wieczystą prowadzoną dla nieruchomości, z której miało nastąpić wydzielenie działki geodezyjnej i wskazano termin zawarcia umowy darowizny.

Zgodnie z art. 390 § 2 k.c., gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

W ocenie Sądu, przedmiotowa umowa przedwstępna była ważna, bowiem określała istotne warunki umowy definitywnej. Spełniała również wymogi co do formy, dlatego powodowie mogą dochodzić jej wykonania przed Sądem.

Według Sądu, ograniczenia dotyczące podziału nieruchomości rolnych nie znajdują w sprawie niniejszej zastosowania, z uwagi na treść art. 95 pkt 7 u.g.n.

Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej, iż roszczenie powodów jest sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa i nie powinno podlegać ochronie prawnej (art. 5 k.c.), zaś argumentację pozwanej, że § 14 umowy jest sprzeczny z causa umowy dożywocia, a także z naturą stosunku zobowiązaniowego oraz przepisami dotyczącymi umowy dożywocia, uznał za chybioną. Przepisy o dożywociu nie sprzeciwiają się bowiem posiadaniu przez dożywców własności nieruchomości. Powinności dostarczania określonych świadczeń mogą być realizowane również na nieruchomości należącej do powodów. Byt umowy dożywocia nie zależy od tego, czy objęła ona całą nieruchomość. Przepis art. 908 § 1 k.c. nie zawiera takiego wymogu. Nie budzi wątpliwości, że przedmiotem umowy, przewidzianej w tym przepisie, może być także udział we współwłasności.

Sąd Okręgowy, określając sposób wydzielenia działki, przyjął wariantu III (oznaczony na mapie kolorem czerwonym) opinii biegłego sądowego J. K., uznając, że jest to wariant najbardziej optymalny, uwzględniający interesy obu stron.

Z racji zmiany stanowiska powodów co do wariantu I (najbardziej niekorzystnego dla pozwanych), Sąd umorzył postępowanie w tym zakresie na podstawie przepisu art. 355 k.p.c.

O kosztach procesu orzekł na postawie przepisu art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana, która zarzuciła Sądowi I instancji naruszenie:

- art. 58 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. w zw. z art. 908 § 1 k.c. przez ich niezastosowanie;

- art. 389 § 2 zd. 3 k.c. przez jego niezastosowanie i uznanie, że sporna umowa przyrzeczona może być dochodzona skutecznie;

- art. 389 § 1 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c. w zw. z § 14 umowy dożywocia z dnia 15 maja 2008 r. przez błędne uznanie, że treść stosunku umownego określiła wszystkie istotne warunki umowy przyrzeczonej;

- art. 93 ust 2a) ustawy o gospodarce nieruchomościami przez jego niezastosowanie;

Wnosiła o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa albo wydzielenie nieruchomości, której granice są oznaczone kolorem zielonym na szkicu znajdującym się na karcie 234 akt sprawy.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona.

W rozpoznawanej sprawie nie budzi wątpliwości, że § 14 umowy o dożywocie i umowy darowizny z dnia 15 maja 2008 r., na mocy którego D. I. i J. małżonkowie N. zobowiązali się wydzielić z działki oznaczone nr (...) działkę o powierzchni około 1000 m², zabudowaną domem mieszkalnym i przenieść jej własność (wraz z częścią składową) umowa darowizny na rzecz Z. i M. J. (1) - do ich majątku wspólnego, stanowił umowę przedwstępną - w rozumieniu art. 389 § 1 k.c., pomimo tego, że nie przybrał postaci odrębnej umowy, ale postanowienia w innej umowie.

W umowie tej strony w istocie rzeczy nie oznaczyły terminu zawarcia umowy ostatecznej (darowizny), gdyż zastrzeżenie, że ma to nastąpić w terminie 60 dni od daty zgłoszenia żądania przeniesienia własności przez uprawnionych, doręczonego zobowiązanym listem poleconym, sporządzonego z podpisami notarialnie poświadczonymi, uszczegóławia jedynie sposób ustalenia tego terminu, przewidziany w art. 389 § 2 k.c., wskazując, iż „odpowiednim” terminem wyznaczonym przez uprawnionych do zawarcia umowy przyrzeczonej jest termin 60 dni

od doręczenia zobowiązaniem żądania przeniesienia własności, sporządzonego w uzgodnionej przez strony formie tj. z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Skoro zatem strony umowy przedwstępnej nie wyznaczyły w tej umowie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, przyjąć należy, że poddały się regulacji ustawowej, wynikającej z art. 389 § 2 k.c., z modyfikacją, co do formy i sposobu ustalenia terminu, o czym wyżej była mowa.

Zgodnie z art. 389 § 2 zd. 3 k.c., jeżeli w ciągu roku od zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, to nie można żądać jej zawarcia. Roczny termin przewidziany w tym przepisie nie jest terminem przedawnienia, lecz terminem zawitym (zob. M. Krajewski w: System Prawa Prywatnego, Tom 5, rozdział VIII).

Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza, że termin w nim przewidziany nie może zostać ani skrócony, ani przedłużony w umowie przedwstępnej. Konsekwencją jego upływu jest wygaśnięcie roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej. W doktrynie podkreśla się, iż celem ustawodawcy było zagwarantowanie, by strony nie pozostawały związane nadmiernie długo, nie wiedząc jednocześnie, kiedy ma zostać zawarta umowa przyrzeczona.

W niniejszej sprawie termin, w którym mowa, upłynął 15 maja 2009 r., zaś pozew wniesiono w dniu 26 marca 2013 r.

W tym stanie rzeczy należy stwierdzić, iż podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 389 § 2 zd. 3 k.c. okazał się uzasadniony. Wobec wygaśnięcia roszczenia powodów o zawarcie umowy przyrzeczonej, powództwo podlegało oddaleniu na tej podstawie prawnej, w związku z czym roztrząsanie pozostałych zarzutów apelacji było bezprzedmiotowe.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c. Powodów nie obciążono nieuiszczoną częścią kosztów sądowych, stosownie do art. 113 ust. 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.