

Sygn. akt I Ca 246/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Iwona Podwójniak

SSO Joanna Składowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2016 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa M. D. i M. S.

przeciwko M. K. i K. W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej K. W.

od wyroku Sądu Rejonowego w Łasku

z dnia 23 marca 2016 roku, sygnatura akt I C 390/15

1. oddała apelację;
2. zasądza od pozwanej K. W. na rzecz powodów M. D. i M. S. solidarnie kwotę 180,00 (sto osiemdziesiąt) złotych z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;
3. przyznaje adwokatowi D. W. zwrot kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanej K. W. w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 147,60 (sto czterdzieści siedem i 60/100) złotych brutto, którą nakazuje wypłacić z funduszy Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Łasku.

Sygn. akt I Ca 246/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z **23 marca 2016r.**, **Sąd Rejonowy w Łasku nakazał pozwanym M. K. i K. W., aby złożyły oświadczenie woli o przeniesieniu na powodów M. S. i M. D., w wykonaniu zobowiązania wynikającego z warunkowej umowy sprzedaży zawartej w dniu 05 marca 2007r. przed notariuszem M. B. (rep. (...), w częściach równych własności zabudowanej nieruchomości położonej we wsi R., gmina Ł. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 2, 63 ha, o wartości 40 000 złotych, dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona**

jest KW Nr SR1 (...), zasądzając solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 4 434 tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie zapadło przy następujących ustaleniach i wnioskach:

W dniu 05 marca 2007r. powodowie M. S. i M. D. oraz pozwane M. K. i K. W. zawarli umowę zobowiązującą pozwane do przeniesienia na powodów własności zabudowanej nieruchomości położonej we wsi R., gmina Ł., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. 2,63 ha o wartości 40 000 złotych, dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku urządzona jest KW Nr SR1 (...), pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu. Strony ustaliły cenę kupna przedmiotowej nieruchomości na 40 000 złotych, z czego 30 000 złotych kupujący zapłacili przed podpisaniem aktu notarialnego, a kwota 10 000 zł tych miała być zapłacona w dniu przeniesienia własności. Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z prawa pierwokupu.

Po zawarciu umowy sprzedaży powodowie zapłacili pozwanym kwotę 9 150 złotych z pozostałej do zapłaty kwoty 10 000 złotych.

W marcu 2015r. pełnomocnik powodów wezwał każdą z pozwanych do przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości na powodów do dnia 20 kwietnia 2015r. - pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Wezwania pozostały bez odpowiedzi.

Zgodnie z art. 157 §1 kc , jeżeli umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności. Zgodnie z art. 535 kc przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz. Na podstawie w/w przepisów i umowy sprzedaży z dnia 05 marca 2007r., pozwane są zatem zobowiązane do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powodów nieruchomości, zgodnie z żądaniem pozwu.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art.98 § 1 i 3 kpc .

Pozwana K. W. wniosła apelację od wyroku Sądu Rejonowego, zaskarżając orzeczenie w części tj:

1. w jego punkcie 1 w zakresie nieuwzględnienia zastrzeżenia warunku zapłaty przez powodów pozwanym kwoty 850 złotych tytułem dopłaty do ceny sprzedaży;
2. w jego punkcie 2 w całości.

Podniosła następujące zarzuty:

1. obrazę przepisów prawa materialnego tj. art. 64 kc w związku z art. 535 kc, poprzez nieuwzględnienie w punkcie 1 wyroku w treści nakazu złożenia przez pozwane oświadczenia woli o przeniesieniu na powodów prawa własności przedmiotowej nieruchomości zastrzeżenia warunku zapłaty przez powodów pozwanym brakującej kwoty 850 złotych tytułem dopłaty do ceny sprzedaży, a która to kwota nie została przez nich do tej pory uiszczona (zgodnie z ustaleniami sądu pierwszej instancji);
2. naruszenie przepisów prawa procesowego tj.

- art. 328 § 2 kpc, poprzez nieodniesienie się przez sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu wyroku do kwestii zastosowania art. 102 kpc, mimo wniosku i argumentacji strony pozwanej podniesionej w tym zakresie;

- art. 102 kpc, poprzez jego niezastosowanie, skutkujące obciążeniem pozwanych w punkcie 2 wyroku całością kosztów procesowych na rzecz powodów w sytuacji, gdy zachodziły szczególne okoliczności pozwalające ich z tego obowiązku całkowicie lub co najmniej częściowo zwolnić.

W oparciu o wskazane zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

1. uwzględnienie w jego punkcie 1 po treści nakazu złożenia przez pozwanych oświadczenia woli warunku zapłaty przez powodów pozwany kwoty 850 złotych tytułem dopłaty do ceny sprzedaży (tj. dodanie do jego obecnej treści po przecinku: „za zapłatą solidarnie przez powodów M. S. i M. D. na rzecz pozwanych M. K. i K. W. reszty ceny to jest 850 złotych”;

2. nieobciążanie na podstawie art. 102 kpc w punkcie 2 wyroku pozwanych obowiązkiem zwrotu powodom kosztów procesu

oraz zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej K. W. zwrotu kosztów procesu za drugą instancję według norm przepisanych.

Powodowie domagali się oddalenia apelacji i zasądzenia na ich rzecz od pozwanej zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W sprawie przedmiotowej wzajemne zobowiązanie powodów, tj. cena zakupu nieruchomości została określona w umowie zobowiązującej do przeniesienia własności, która reguluje również sposób płatności. Z art. 158 kc wynika, że w umowie przenoszącej własność nieruchomości, zawieranej w wykonaniu uprzednio powstałego zobowiązania, zobowiązanie to powinno być w akcie wymienione. Powyższy wymóg należy odnieść odpowiednio także do orzeczenia sądowego zastępującego oświadczenie woli jednej ze stron takiej umowy i wymóg ten został przez Sąd pierwszej instancji spełniony. Istnienie i ważność zobowiązania, w wykonaniu którego pozwane zobowiązane były do złożenia oświadczenia woli zastąpionego orzeczeniem sądowym było zatem objęte badaniem sądu przed wydaniem wyroku. W umowie z 5 marca 2007r., stanowiącej źródło zobowiązania obu stron, określono obowiązek powodów zapłaty kwoty 40 000 złotych, z czego 10 000 płatnych w dniu przeniesienia własności (§ 5 umowy). W tych warunkach, określenie elementów tego świadczenia powodów w zaskarżonym orzeczeniu było zbędne. Kwestia zaś, jaka część tej należności została już wpłacona przed wydaniem wyroku, a jaka pozostaje do zapłaty, o której mowa w apelacji, nie jest elementem oświadczenia woli, lecz należy do sfery ustaleń faktycznych, leżących poza przedmiotem rozstrzygnięcia w sprawie przedmiotowej. Pogląd skarżącej, że właściwą konstrukcją winna być formuła uwzględniająca obowiązek zapłaty przez powodów brakującej kwoty ceny sprzedaży nie jest słuszna. Zabiegiem dopuszczalnym w tych warunkach, choć nie koniecznym, o czym wyżej, było jedynie powtórzenie cytowanych zapisów umowy zobowiązującej do przeniesienia własności zawartych w § 5.

Brak odniesienia się przez Sąd pierwszej instancji do możliwości zastosowania art. 102 kpc nie oznacza, że doszło do naruszenia tego przepisu. W orzecznictwie sądowym i piśmiennictwie utrwalila się wykładnia, zgodnie z którą zastosowanie przez sąd art. 102 kpc powinno być oceniane z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego, w całokształcie okoliczności, które uzasadniają odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Do kręgu „wypadków szczególnie uzasadnionych” należą przy tym zarówno okoliczności związane z samym przebiegiem postępowania, jak i leżące na zewnątrz. Do pierwszych zalicza się np. charakter żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenie dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności roszczeń, przedawnienie, do drugiej sytuację majątkową i życiową strony.

Nie sposób zgodzić się ze skarżącą, że w sprawie wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadniał odstąpienie od zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór, bowiem pozwana nie utrudniała

transakcji i była na nią gotowa. Wbrew zarzutom apelacji, pozwana dała powód do wytoczenia powództwa. Jak wynika z uzasadnienia środka zaskarżenia, apelująca stała na stanowisku, że brak wpłaty przez powodów pozostałej części ceny w wysokości 10 000 złotych należy traktować jako zdarzenie uniemożliwiające wykonanie przez pozwaną warunkowej umowy sprzedaży, gdyż równałoby się to rezygnacji z przysługującego im roszczenia. Jest to stanowisko oczywiście sprzeczne z treścią umowy z 5 marca 2007r., z której jednoznacznie wynika, że warunkiem powstania obowiązku przeniesienia własności było nieskorzystanie przez Agencję Nieruchomości Rolnych z prawa pierwokupu, nie zaś płatność całej ceny. Zgodnie z brzmieniem § 5, pozostała do uiszczenia kwota 10 000 złotych miała być płatna dopiero w dniu przeniesienia własności. Sprzeczne z materiałem zawartym w aktach przedmiotowej sprawy jest również stwierdzenie, że pismo pełnomocnika powodów z 23 marca 2015r., wysłane do pozwanej K. W. na adres: ul. (...) (...) (...) (...) Ł., nigdy do niej nie dotarło, gdyż pod wspomnianym adresem wówczas od kilku lat już nie przebywała. W złożonej odpowiedzi na pozew na pismo to skarżąca się powoływała, przyznając tym samym, że jego treść jest jej znana i fakt, że nastąpiło wezwanie do przeniesienia własności. Jednocześnie pozwana wnosiła o oddalenie powództwa, odmawiając przeniesienia własności z uwagi na brak pełnej płatności ceny, a co więcej, uznając, że dokonane wpłaty w łącznej wysokości 9 150 złotych miały stanowić „rekompensatę za czas zwłoki”. Przeczy to jednoznacznie gotowości pozwanej do złożenia oświadczenia woli. Ponadto w tym samym piśmie skarżąca wskazywała podany wyżej adres, jako miejsce swego zamieszkania.

Z powyższych przyczyn, na podstawie art. 385 kpc, Sąd Okręgowy oddalił apelację.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 kpc, zasądzając od pozwanej na rzecz powodów 180 złotych z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, ustalonych wg stawki minimalnej zgodnie z § 6 pkt 2 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 1800). O zwrocie adwokatowi D. W. kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej w postępowaniu apelacyjnym zaś, zgodnie z § 2, 4, 8 pkt 2 oraz 16 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. z 2015r., poz. 1801).