

Sygn. akt I C 441/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2017r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: sek. sąd. I. G.

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2017 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa R. L., R. L., G. W. (1)

przeciwko Chińsko- (...) SA spółce prawa chińskiego z siedzibą w S. Oddział w G.,

o przeniesienie własności

I. Nakazuje pozwanemu Chińsko- (...) Towarzystwu (...) z siedzibą w S. Oddział w G. złożenie oświadczenia woli następującej treści: Chińsko- (...) Towarzystwo (...) z siedzibą w S. Oddział w G., w wykonaniu umowy sprzedaży warunkowej zawartej w dniu 11 lutego 2004 roku, sporządzonej w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej H. W. pod numerem repertorium A nr 1178/2004 przenosi własność nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o powierzchni 117 m², numer ewidencyjny (...), obręb (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) – na rzecz R. L. w udziale 1/2 we współwłasności oraz na rzecz R. L. i G. W. (1) w udziałach po 1/4 we współwłasności;

II. Zasądza od pozwanego Chińsko- (...) Towarzystwa (...) z siedzibą w S. Oddział w G. na rzecz R. L. kwotę 2416,25 zł. (dwa tysiące czterysta szesnaście złotych 25/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

UZASADNIENIE

Ostatecznie, powód R. L. domagał się nakazania pozwanemu Chińsko - (...) S.A. spółce prawa chińskiego z siedzibą w S. Oddział w G. złożenia oświadczenia woli o treści: „Chińsko – (...) S.A. spółka prawa chińskiego z siedzibą w S. Oddział w G. w wykonaniu umowy sprzedaży warunkowej zawartej w dniu 11 lutego 2004r. sporządzonej w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej H. W. pod numerem A (...) przenosi własność nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o powierzchni 117 m² numer ewidencyjny (...), obręb (...), objętej księgą wieczystą numer (...) Sądu Rejonowego w Gdyni na rzecz R. L. w udziale 1/2 części, R. L. w 1/4 części i G. W. (1) w 1/4 części”.

(pозew k. 2-3, zmiana powództwa k. 162)

Pozwany Chińsko – (...) S.A. spółka prawa chińskiego z siedzibą w S. Oddział w G. wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc szereg zarzutów, w tym m.in. zarzut braku pełnej legitymacji procesowej po stronie powodowej, zmiany treści umowy zobowiązującej, powodującej rozpoczęcie na nowo biegu terminu do złożenia przez uprawnionego oświadczenia w przedmiocie prawa pierwokupu czy też zarzut przedawnienia roszczenia, a także wniósł o waloryzację świadczenia pieniężnego.

(pismo procesowe pozwanego k. 107-115)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy sprzedaży warunkowej zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 11 lutego 2004r. przed notariusz H. W. prowadzącą Kancelarię Notarialną w G. rep. A 1178/2004 Chińsko – (...) S.A. spółka prawa chińskiego z siedzibą w S. Oddział w G. sprzedało za cenę stanowiącą równowartość złotową kwoty 6.435 USD liczonej wg średniego kursu jednego dolara amerykańskiego w Narodowym Banku Polskim z dnia zapłaty, co w dniu zawarcia umowy stanowiło kwotę 24.325 zł, prawo własności działki nr (...) obszaru 117 m² objętej księgą wieczystą kw nr (...) Sądu Rejonowego w Gdyni pod warunkiem, że Gmina M. G. nie wykona prawa pierwokupu przewidzianego w art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. małżonkom E. L. i R. L., którzy powyższe pod tym warunkiem kupili i oświadczyli, że nabycia dokonują do majątku wspólnego, a w ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej. Cała cena sprzedaży została zapłacona, co zbywca potwierdził.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o umowę warunkową sprzedaży z dnia 11 lutego 2004r. rep. A 1178/2004 k. 7-10)

Gmina M. G. nie skorzystała z prawa pierwokupu przewidzianego w art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 5 czerwca 2004r. zmarła E. L.. Postanowieniem z dnia 2 czerwca 2015r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt VII Ns 1393/07 Sąd Rejonowy w Gdyni stwierdził, że spadek po E. L. na podstawie testamentu z dnia 31 maja 2003r. otwartego i ogłoszonego w Sądzie Rejonowym w Gdyni w sprawie sygnaturze akt VII Ns 13/08 nabyli: R. L. oraz G. W. (1) – każde z nich w 1/2 części spadku z dobrodziejstwem inwentarza. Postanowienie uprawomocniło się w dniu 16 marca 2016r.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o postanowienie k. 72)

Aktualnie, działka będąca przedmiotem umowy sprzedaży warunkowej nosi nr (...). Przedmiotowa nieruchomość nadal jest objęta księgą wieczystą nr (...), w której jako właściciel ujawniony jest pozwany Chińsko – (...) S.A. spółka prawa chińskiego z siedzibą w S. Oddział w G..

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wypis z rejestru gruntów k. 92, akta księgi wieczystej nr (...))

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z przesłuchania powoda R. L..

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy, należy stwierdzić, że brak było podstaw do kwestionowania przedłożonych dowodów z dokumentów w postaci umowy sprzedaży warunkowej, postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku czy też akt księgi wieczystej nr (...). Dokumenty te mają charakter dokumentów urzędowych i w związku z tym korzystają z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, których w toku niniejszego postępowania strona pozwana nie kwestionowała w trybie art. 252 k.p.c.

Za wiarygodne należało uznać także zeznania powoda co do okoliczności zawarcia umowy sprzedaży warunkowej, śmierci jego żony czy długotrwałości toczącego się postępowania spadkowego. W tym zakresie zeznania powoda należało uznać za logiczne i nie budzące wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego. Natomiast, zeznania powoda co do deklaracji pozwanego o uznaniu roszczenia, nie zostały poparte innymi dowodami. Nie można w żaden sposób wykluczyć, że osoby umocowane do reprezentacji pozwanego rzeczywiście składały takie deklaracje wobec

powoda i później się z nich wycofały. Jednak wobec zaprzeczenia pozwanego, zeznania powoda są niewystarczające do uznania, że pozwany kiedykolwiek uznał roszczenie.

Przechodząc do rozważań natury materialnoprawnej wskazać należy, iż ostatecznie powód R. L. domagał się nakazania pozwanemu Chińsko - (...) S.A. spółce prawa chińskiego z siedzibą w S. Oddział w G. oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o powierzchni 117 m² numer ewidencyjny (...), obręb (...), objętej księgą wieczystą numer (...) Sądu Rejonowego w Gdyni na powoda i spadkobierców żony powoda w wykonaniu umowy sprzedaży warunkowej zawartej w dniu 11 lutego 2004r. W ocenie Sądu, zmiana powództwa była dopuszczalna. Z treści art. 193 § 1 k.p.c. nie wynikają żadne inne ograniczenia zmiany powództwa jak tylko dotyczące właściwości sądu. Jak podnosi się w judykaturze istota zmiany powództwa polega na zachowaniu ciągłości postępowania przy zmianie jego elementów. Pomiędzy pierwotnym a następnym żądaniem powinna istnieć więź materialnoprawna i logiczny związek, powinny one mieścić się w granicach tego samego stosunku prawnego (por. postanowienie SN z dnia 2 czerwca 1965 r., II CZ 51/65, L.). Nie może ulegać wątpliwości, że w rozpoznanej sprawie powyższe przesłanki zostały zachowane.

Podstawę prawną do złożenia oświadczenia woli stanowią przepisy art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. Zgodnie z treścią art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. W myśl natomiast art. 1047 § 1 k.p.c. jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika. Podkreślić należy, że artykuł 64 k.c. nie stanowi samodzielnej podstawy obowiązku złożenia oświadczenia woli. Obowiązek taki wynikać musi z czynności prawnej lub ustawy (por. K. Osajda, Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 17, 2017). Jedną z czynności prawnych, która kreują obowiązek złożenia oświadczenia woli jest natomiast umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy lub wierzytelności, jeśli nie wywołała automatycznie skutku rzeczowego (por. K. Osajda, Kodeks...). Wobec dopuszczalnej zmiany powództwa dokonanej przez powoda pismem z dnia 29 marca 2017r. uznać należało, że roszczenie powoda nie dotyczy zawarcia umowy przyrzeczonej, jak wskazywał pozwany, lecz roszczenia określonego w przepisach art. 157 § 2 k.c. w zw. z art. 155 § 1 k.c. Zważyć należy, iż zgodnie z treścią art. 157 § 1 k.c. własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu, natomiast w myśl § 2 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. W ocenie Sądu umowa z dnia 11 lutego 2004r. jest umową zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem zawieszającym. Zwrócić należy uwagę, że umowa sprzedaży nieruchomości z zachowaniem pierwokupu musi być zawarta dwuetapowo. Pierwsza umowa jest warunkową umową sprzedaży i polega na tym, że sprzedający sprzedaje, a kupujący kupuje nieruchomość, pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu z tego pierwokupu nie skorzysta. Umowa ta nie przenosi własności, bo własność nieruchomości nie może być przenoszona ani pod warunkiem, ani z zastrzeżeniem terminu (art. 157 § 1 k.c.). Jeśli uprawniony nie wykona pierwokupu w wymaganym terminie, albo przed upływem tego terminu złoży oświadczenie, że rezygnuje z prawa pierwokupu, wtedy wykonuje się drugą umowę - umowę przeniesienia własności nieruchomości. Pierwsza umowa załatwia część zobowiązaniową sprzedaży, ale własności nie przenosi. Dlatego bez zawarcia drugiego aktu własność nie przejdzie na kupującego (por. wyrok WSA w Lublinie z dnia 4 marca 2014r., (...) SA/Lu 704/13, L.). Podkreślenia wymaga, że w wypadku umowy w swej treści jedynie zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości (np. przy posłużeniu się przez strony formułą ustawową z art. 535 czy też zwrotem "sprzedaje") zawartej z zastrzeżeniem warunku lub terminu nie dochodzi do naruszenia zakazu z art. 157 § 1 k.c. Skoro jednak własność "nie może być przeniesiona" w taki sposób, następuje wyłączenie rozporządzającego skutku takiej umowy – art. 157 § 1 k.c. stanowi więc zapowiedziany w art. 155 § 1 k.c. ustawy wyjątek od reguły podwójnego skutku umów zobowiązujących. Oczywiście przy tym jest, że umowa nie jest nieważna czy nieskuteczna. Nie dochodzi natomiast na mocy art. 56 w zw. z art. 155 § 1 k.c. do wywołania przez nią konsekwencji wprost niewyrażonych w jej treści. Przeciwnie, zawarcie takiej umowy powoduje właśnie skutki objęte oświadczeniami woli stron: powstaje – oczywiście po ziszczeniu się warunku lub nadejściu terminu – zobowiązanie do przeniesienia własności (por. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. wyd. 8, Warszawa 2017). Fakt zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem zawieszającym, a także fakt nieskorzystania przez Gminę M. G. z przysługującego jej prawa pierwokupu były bezsporne pomiędzy stronami.

Bez wątplenia zatem doszło do ziszczenia się warunku, co spowodowało po stronie powoda powstanie roszczenia o przeniesienie własności. Nie ulega przy tym wątpliwości, że roszczenie to może być zrealizowane przymusowo w trybie art. 64 k.c. (por. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449¹¹. Warszawa, 2016).

Strona pozwana wywodziła jednakowoż, że w międzyczasie doszło do zmiany treści umowy zobowiązującej, co spowodowało konieczność uzyskania od Gminy kolejnego oświadczenia w przedmiocie prawa pierwokupu. W ocenie Sądu zarzut ten jest nieuzasadniony. Sama tylko zmiana oznaczenia geodezyjnego działki (zmiana nr 880/7 na (...)) nie powoduje zmiany stanu prawnego, gdyż wszelkie wpisy w ewidencji gruntów mają charakter deklaratoryjny (por. wyrok WSA Białystok z dnia 19 stycznia 2016r., (...) SA/Bk 707/15). Przedmiot umowy jest wciąż ten sam, jest nim taka sama część powierzchni ziemskiej o powierzchni 117 m². Bez wątplenia do zmiany treści umowy w zakresie jej przedmiotu doszłoby, gdyby nastąpił podział działki lub scalenie. Takie okoliczności jednak nie miały miejsca, co wynika z treści księgi wieczystej. Co do numeru księgi wieczystej, to również nie uległ on zmianie (wcześniej nr (...), obecnie (...)), tylko uzupełnieniu wskutek wprowadzenia elektronicznych ksiąg wieczystych i migracji ksiąg wieczystych do systemu elektronicznego. Okoliczność ta w żaden sposób nie wpływa na zmianę stanu prawnego czy tożsamość przedmiotu umowy. Ponadto, nie sposób uznać, że zmiana siły nabywczej dolara amerykańskiego po powstaniu zobowiązania powoduje automatycznie zmianę treści umowy. Zmiana taka miałaby miejsce w przypadku wydania konstytucyjnego orzeczenia sądu w przedmiocie waloryzacji sądowej. Takie orzeczenie jednak dotychczas nie zapadło. Jednocześnie, należy zauważyć, że zgodnie z treścią warunkowej umowy sprzedaży **cała** cena sprzedaży została już zapłacona, co potwierdziły w akcie notarialnym obie strony umowy, w tym także pozwana spółka. Bez wątplenia zatem skoro sprzedający w chwili zawarcia umowy stwierdził, że nabywca spełnił całe swoje świadczenie, to domaganie się waloryzacji świadczenia spełnionego w całości zgodnie z treścią zobowiązania, jest nader wątpliwe. Przy odbiorze ceny pozwana nie zastrzegła, że zapłatę poczytuje za częściowe spełnienie świadczenia. Ostatnią okolicznością, która miała powodować zmianę treści umowy, była śmierć uprawnionej E. L. i nabycie w drodze sukcesji generalnej roszczenia przez jej spadkobierców – G. W. (1) oraz R. L.. Argumentu tego również nie sposób podzielić. Roszczenie o jakim mowa w art. 64 k.c. jest zasadniczo roszczeniem zbywalnym i dziedzicznym. Nabycie roszczenia w drodze dziedziczenia następuje ex lege i nie wymaga zgody osób trzecich. W ocenie Sądu po zawarciu umowy nie doszło do żadnych zmian treści umowy. Jak natomiast wskazuje się w doktrynie, strony umowy sprzedaży (warunkowej) mogą także zmienić jej treść, jednak w takim przypadku notariusz zobowiązany jest do przesłania gminie treści dokonanych zmian, a przesłanie przez notariusza stosownego zawiadomienia skutkuje ponownym rozpoczęciem biegu miesięcznego terminu przysługującego gminie do skorzystania z pierwokupu (por. J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. wyd. 4, Warszawa 2015). W okresie od 11 lutego 2004r. do chwili obecnej strony nie zmieniały umowy w formie aktu notarialnego. Jednak nawet, gdyby uznać, że wskazane przez pozwanego okoliczności rzeczywiście spowodowały zmianę treści umowy i w związku z tym ponownie rozpoczął biec termin do złożenia przez Gminę oświadczenia w przedmiocie prawa pierwokupu, to uznać należy, że termin ten upłynął nie dalej niż z momentem złożenia przez Gminę pisma informującego z dnia 10 lutego 2017r., że nie wstąpi ona do niniejszego postępowania (co miało miejsce już po wstąpieniu do procesu spadkobierców E. L.). Zdaniem Sądu, odmowa przystąpienia do sprawy, jednoznacznie wskazuje, że Gmina nie rości sobie żadnych praw do spornej nieruchomości.

Bezzasadny jest wniosek pozwanego o zmianę wysokości świadczenia pieniężnego. Zgodnie bowiem z treścią art. 358¹ § 4 k.c. z żądaniem zmiany wysokości lub sposobu spełnienia świadczenia pieniężnego nie może wystąpić strona prowadząca przedsiębiorstwo, jeżeli świadczenie pozostaje w związku z prowadzeniem tego przedsiębiorstwa. Jak wynika z Krajowego Rejestru Sądowego przedmiotem działalności pozwanej spółki jest m.in. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Zachodzi zatem bezpośredni związek pomiędzy świadczeniem a działalnością pozwanego. Z tegoż względu, pozwany jako podmiot profesjonalny nie ma kompetencji do domagania się waloryzacji sądowej świadczenia pieniężnego.

Za bezzasadny należało także uznać podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia powoda. Jak podnosi się w doktrynie jeżeli przepis szczególny nie przewiduje innego terminu przedawnienia albo wygaśnięcia roszczenia o złożenie oświadczenia woli, a ma ono charakter majątkowy, ulega ono przedawnieniu w terminie lat

dziesięciu (na podstawie ogólnych przepisów o przedawnieniu roszczeń) (por. K. Osajda, Kodeks...). W przypadku roszczenia do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności nieruchomości ustawodawca nie przewidział żadnego szczególnego terminu przedawnienia, toteż uznać należało, że zastosowanie znajduje ogólny termin dziesięcioletni. Zważywszy, że pozew został wniesiony w dniu 10 lutego 2014r., a więc w przededniu upływu okresu dziesięcioletniego od dnia zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, to uznać należy, że nie doszło do przedawnienia. Jednocześnie, zaznaczyć należy, iż bieg terminu przedawnienia roszczenia rozpoczął się z chwilą ziszczenia warunku zawieszającego.

Na koniec należy odnieść się do podnoszonej przez pozwanego kwestii formalnej. Otóż, pozwany podnosił zarzut braku pełnej legitymacji procesowej po stronie powodowej, wskazując, że G. W. (1) została wezwana do udziału w sprawie i występuje po stronie pozwanej, zaś R. L. w ogóle nie został zawiadomiony o sprawie. Odnosząc się do powyższej kwestii należy wskazać, że oboje spadkobiercy po E. L. nie są podmiotami profesjonalnymi, nie posiadają szczególnej wiedzy prawnej w zakresie procedury cywilnej. Na skutek błędu, Sąd skierował do G. W. (1) wezwanie do udziału w sprawie i zobowiązał ją do wniesienia odpowiedzi na pozew. G. W. (2) sugerując się tym wezwaniem wniosła odpowiedź na pozew. Z kolei R. L. sam zgłosił się w niniejszej sprawie (za pośrednictwem pełnomocnika) po stronie powodowej. Wobec podnoszonych przez stronę pozwaną zarzutów, zarządzeniem z dnia 5 grudnia 2016r. Sąd zobowiązał zarówno R. L., jak też G. W. (1) do jednoznacznego wskazania czy przystąpili oni do niniejszej sprawy po stronie powodowej pod uznaniem, że tak. Wymienione osoby nie złożyły w wyznaczonym terminie żadnych oświadczeń i w związku z treścią pouczenia należy uznać, że osoby te występują po stronie powodowej. W ocenie Sądu, powyższe zmiany nie wpływają na nieważność postępowania, gdyż żadna z wymienionych osób nie została pozbawiona możliwości obrony swych praw, były im doręczane pisma procesowe i zawiadomienia o terminach rozprawy.

Mając powyższe na uwadze – na mocy art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. w zw. z art. 155 § 1 k.c. w zw. z art. 157 § 2 k.c. – Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 5 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U.2013.490). Na zasądzoną kwotę składają się: uiszczona opłata sądowa od pozwu (1.216,25 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika powoda – radcy prawnego w stawce minimalnej (1.200 zł).