

Sygnatura akt I C 1533/20

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 08 lipca 2022 roku***

Sąd Rejonowy w Koninie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Ireneusz Frącała

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 08 lipca 2022 roku w Koninie

sprawy z powództwa E. Ś.

przeciwko M. K. (1), J. K., A. K., M. P., B. K. (1), L. P. i T. P.

o zobowiązanie do zawarcia umowy

1. oddała powództwo,

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego M. K. (1) kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych ) z tytułu zwrotu kosztów procesu.

sędzia Ireneusz Frącała

***Sygn. akt I C 1533/20***

## UZASADNIENIE

W dniu 30.10.2009 roku powódka E. Ś. wniosła o zobowiązanie pozwanych M. i B. małżonków K. do zawarcia z powódką przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości położonej we wsi Ś., gmina K., o powierzchni 1,9000 ha, powstałej po podziale działki nr (...) o obszarze 2,0700 ha, za kwotę 26.500 zł. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż w dniu 01.04.2008 roku strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną, w której pozwani zobowiązali się sprzedać powódce wyżej opisaną działkę. Pozwani nie wywiązali się z umowy przedwstępnej.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. W trakcie procesu pozwani zmarli, stąd postępowanie toczyło się z udziałem ich następców prawnych. W piśmie z dnia 04.06.2021 roku pozwany M. K. (1) ( syn pozwanych ) wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W piśmie z dnia 01.08.2021 roku strona pozwana zarzuciła, że strony umowy przedwstępnej nie określiły dokładnie przedmiotu umowy, zarówno sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 01.04.2008 roku, jak i rzeczowej. Jak wynika z treści postanowień umowy, sprzedający M. i B. małżonkowie K. w momencie zawarcia umowy nie mogli zobowiązać się do sprzedaży nieruchomości położonej we wsi (...)gmina K., powiat (...), województwo (...), gdyż w dacie zawarcia umowy nie byli właścicielami nieruchomości (...) i w związku z czym nie mogli sprostować aktu własności ziemi PG.ON (...), ponadto w chwili zawarcia przedmiotowej umowy przedwstępnej nie istniał przedmiot

umowy tzn. nieruchomość nie została podzielona, a sprzedający nie byli zobowiązani na podstawie w/w umowy do podziału nieruchomości, ponadto w § 4 umowy przedmiot umowy został określony jako nieruchomość „wolna od obciążeń, zabudowana stodołą przeznaczoną do rozbiórki, działka o powierzchni około 1,9000 ha, powstała po podziale działki stanowiącej nieruchomość opisaną w § 1u mowy”. W ocenie strony pozwanej, umowa przedwstępna nie zawierała wszystkich essentialia negotii do zawarcia umowy przyrzeczonej, przede wszystkim nie istniał w chwili zawarcia umowy przedmiot umowy tzn. nie było dokonanego podziału przedmiotowej nieruchomości, a sprzedający nie byli na podstawie przedmiotowego aktu zobowiązani do dokonania tego podziału a wyłącznie do sprostowania aktu i przedłożenia sprostowanego aktu własności nieruchomości do kwietnia 2008 roku Sprzedający nie mogli wykonać w/w zobowiązania, albowiem nie było podstaw do sprostowania w/w aktu własności nieruchomości, ponadto sprzedający w umowie przedwstępnej nie byli zobowiązani do dokonania podziału nieruchomości w związku z nie istniejącym przedmiotem umowy ( to jest wyodrębniona część nieruchomości) i brak podstaw do zobowiązania następców jest prawnych do podziału nieruchomości. Zdaniem pozwanego, powódka na podstawie w/w umowy przedwstępnej nie jest również uprawniona do żądania wydzielenia takiej nieruchomości od następców prawnych sprzedających, jak również nie posiada sama upoważnienia do wydzielenia takiej nieruchomości.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

W dniu 01.04.2008 roku powódka E. Ś. oraz B. i M. małżonkowie K., zawarli w formie aktu notarialnego przedwstępna umowę sprzedaży, w której B. i M. małżonkowie K. zobowiązali się sprzedać E. Ś. wolną od wszelkich obciążeń, zabudowaną stodołą przeznaczoną do rozbiórki, działkę o powierzchni około 1,9000 ha, powstałą po podziale działki stanowiącej nieruchomość o nr (...), położoną we wsi Ś., gmina K., o obszarze 2,0700 ha za cenę 40.000 zł. Pozwani zobowiązali się ponadto do założenia księgi wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości oraz do okazania powódce sprostowanego Aktu własności ziemi w części dotyczącej oznaczenia nieruchomości najpóźniej do dnia 14.04.2008 roku.

Na poczet w/w ceny powódka zapłaciła pozwanym zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. w kwocie 8000 zł, co opisano w powyższym akcie notarialnym. Pozostałą kwotę 32.000 zł powódka zobowiązała się zapłacić pozwanym przy zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży. Strony przedwstępnej umowy sprzedaży nie określiły w umowie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

**Dowód:** akt notarialny Rep A. nr 2359/08 z dnia 01.04.2008 roku – ksero k. 9 -11v.

W dniu 05.12.2008 roku w umowie zawartej w zwykłej formie pisemnej, strony postanowiły, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi po uregulowaniu własności w Sądzie Rejonowym w K.. Na poczet umowy sprzedaży powódka wpłaciła małżonkom K. kolejny zadatek, tj. 5500 zł. Strony umowy stwierdziły, że w przypadku wycofania się pozwanych z zawarcia umowy przyrzeczonej, pozwani zapłacą powódce zadatek w podwójnej wysokości, tj. 11.000 zł.

**Dowód:** umowa zadatku na poczet kupna ziemi z dnia 05.12.2008 roku - ksero k. 12

W piśmie z dnia 02.07.2009 roku M. i B. małżonkowie K. oświadczyli, że odstępują od umowy kupna - sprzedaży działki gruntu o powierzchni 1,9000 ha położonej w obrębie wsi Ś. gmina K..

**Dowód:** pismo z dnia 02.09.2009 roku k 13

W dniu 06.07.2009 roku powódka wezwała M. i B. małżonków K. do wykonania § 3 umowy przedwstępnej, tj. do przedłożenia odpisu księgi wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości oraz okazania sprostowanego aktu własności ziemi, a nadto do poinformowania jej o stanie toczącego się postępowania w Sądzie Rejonowym w K.i po jego zakończeniu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwani nie zareagowali na to pismo.

**Dowód:** pismo z dnia 06.07.2009 roku wraz z dowodem nadania k. 14-14v.

W dniu 10.09.2009 roku Sąd Rejonowy w K.w sprawie o sygn. akt I Ns 405/08 wydał postanowienie, w którym stwierdził, że M. i B. małżonkowie K. ( pierwotni pozwani i strony sprornej umowy ) nabyli przez zasiedzenie z

dniem 01.01.2006r. własność zabudowanej nieruchomości ( gruntowej ) nr geod. (...) o pow. 2,07 ha, położonej w miejscowości Ś..

**Dowód:** dokumenty w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Koninie o sygn. I Ns 1579/08, w tym postanowienie k. 127.

Pismem z dnia 07.10.2009 roku powódka wezwała M. i B. małżonków K. do przesłania dokumentów niezbędnych do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w terminie 7 dni od dnia doręczenia tego wezwania.

**Dowód:** pismo z dnia 07.10.2009 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 15-15v.

W dniu 29.10.2009 roku aktem notarialnym Rep. A nr (...) M. i B. K. (2) przenieśli na rzecz syna M. K. (1), prawo własności zabudowanej nieruchomości rolnej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 2,0700 ha, położonej w obrębie (...) – Ś., gmina K., w zamian za zapewnienie M. i B. małżonkom K., dożywotniego utrzymania polegającego na przyjęciu dożywotników jako domowników z prawem samodzielnego korzystania z jednego pokoju i łazienki, wspólnego użytkowania kuchni, korytarza oraz swobodnego poruszania się po obejściu, ponadto zobowiązując się dostarczać im wyżywania, ubrania, zapewnić oświetlenie i ogrzanie mieszkania, oraz odpowiednią pomoc w czasie choroby czy ułomności i sprawić własnym kosztem pogrzeb odpowiadający miejskim zwyczajom.

**Dowód:** akt notarialny Rep. A nr (...) z dnia 29.10.2009 roku k. 33-34v.

Powódka pozwem z dnia 12.02.2020 roku skierowanym przeciwko M. K. (1) domagała się uznania za bezskuteczną w stosunku do powódki wyżej opisaną umowę dożywocia zawartą pomiędzy M. K. (1) a M. i B. małżonkami K.. Przedmiotowa sprawa toczyła się przed Sądem Okręgowym w K.pod sygnaturą I C (...). Na mocy prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w K.umowa dożywocia zawarta w dniu 29.10.2010 roku w formie aktu notarialnego pomiędzy M. i B. małżonkami K. a M. K. (1) została uznana za bezskuteczną w stosunku do E. Ś..

**Dowód:** pozew z dnia 12.02.2020 roku k. 42-45

B. K. (2) zmarł w dniu 27.10.2010 roku. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyli wprost - żona M. K. (2) oraz dzieci: M. P., B. K. (1) , A. K., J. K., M. K. (1).

W dniu 12.04.2017 r. zmarła M. K. (2). Spadek po niej nabyli na podstawie ustawy z dobrodziejstwem inwentarza: syn A. K., syn J. K., wnuczka L. P., wnuk T. P.

**Dowód:** dokumenty w aktach sprawy I Ns (...), w tym postanowienie k. 155, odpis skrócony aktu zgonu k. 190

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności dokumentów powołanych w ustaleniach stanu faktycznego.

Postanowieniem z dnia 17.12.2021 roku Sąd pominął dowód z opinii biegłego geodety (art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 5 k.p.c.) albowiem dowód ten nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. W danym przypadku wobec podniesionych przez stronę pozwaną twierdzeń i zarzutów, zaoferowany przez strony materiał dowodowy był wystarczający do oceny zasadności roszczenia powódki.

**Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zważyć należy, że w niniejszej sprawie bezpośrednią podstawą materialnoprawną uprawniającą powódkę dla domagania się zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli odpowiadającego treścią umowie przyrzeczonej, sprzedaży części nieruchomości, jest art. 390 § 2 k.c. Powołany przepis stanowi, że w przypadku, 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. Istota umowy przedwstępnej wynika z art. 389 §1 k.c. , zgodnie z którym umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

Przedmiotem oceny i rozważań, Sąd uczynił zatem umowę przedwstępną sprzedaży z dnia 01.04.2008 roku, sporządzoną jako akt notarialny Rep. A nr (...).

W ocenie Sądu, nie było podstaw do przyjęcia, że w/w umowa przedwstępna zawiera istotne postanowienia przyrzeczonej umowy sprzedaży – w zakresie opisu jej przedmiotu, co zostało zarzucone przez pozwanego. Takich cech opisu nie zawiera sformułowanie wskazane w § 4 przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 01.04.2008 roku - „wolną od wszelkich obciążeń, zabudowaną stodołą przeznaczoną do rozbiórki, działkę o powierzchni około 1,9000 ha, powstałą po podziale działki stanowiącej nieruchomość o nr (...), położoną we wsi Ś., gmina K., o obszarze 2,0700 ha”. Przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży była działka, której powierzchnia nie była określona w precyzyjny, ścisły sposób, ponadto działka ta nie była wydzielona i miała dopiero powstać z podziału geodezyjnego działki nr (...). Nie opisano przy tym, która część tej działki ma być przedmiotem umowy sprzedaży, tj. nie opisano w sposób nie budzący wątpliwości, ani nie dający możliwości interpretacyjnych, która część działki ma zostać wydzielona dla sprzedaży, poza wskazaniem, że przedmiotem umowy rzeczowej ma być część ze stodołą. Jest to opis zbyt mało precyzyjny, gdyż w trakcie ewentualnego wydzielania geodezyjnego z udziałem geodety, mógłby powstać spór, co do wydzielania działki do sprzedaży, zwłaszcza obecnie, kiedy sprzedający już nie żyją, a powódka z ich następcami prawnymi jest w głębokim konflikcie, co do zawarcia umowy przyrzeczonej. Brak w tej umowie przedwstępnej wskazania mechanizmu, który pozwoliłby na takie uszczegółowienie przedmiotu umowy przyrzeczonej, by ten mógł zostać uznany za spełniający wymóg essentialia negotii umowy przedwstępnej w zakresie przedmiotu umowy.

W analizowanym przypadku, umową przyrzeczoną miała być umowa sprzedaży nieruchomości. Nie ulega wątpliwości, że ze względu na treść normy zawartej w art. 535 k.c. essentialia negotii umowy sprzedaży sprowadzają się do konieczności przyjęcia na siebie zobowiązań do przeniesienia własności rzeczy i zapłaty ceny a także dookreślenia jaka rzecz ma być przedmiotem umowy oraz w jakiej wysokości cena winna być zapłacona. W tym ostatnim przypadku za wystarczające uznaje się wskazanie podstaw do jej ustalenia.

W uchwale składu siedmiu sędziów Sadu Najwyższego z dnia 07.01.1967 roku, stanowiącej zasadę prawną ( III CZP 32/66 – OSNC 1968, nr 5, poz.99), wskazano, że prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie (art.64 k.c. oraz art.1047 k.p.c.). Musi zatem, w przypadku gdy powoduje skutek w postaci zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, zawierać wszystkie essentialia negotii tej umowy, do których należy precyzyjne oznaczenie jej przedmiotu. W tym miejscu wskazać należy, że powódka reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, również nie wskazała w żądaniu pozwu, którą część działki (...) miała zamiar kupić, tj. która ma być wydzielona ( liczona, od jakiego stałego punktu odniesienia lub od którego kierunku do którego ), stąd pozwani nie mieli możliwości odniesienia się do takiego żądania. Przedmiotem żądania była jedynie powierzchnia działki, jaką wskazano w umowie przedwstępnej.

W następnej kolejności zwrócić należy uwagę, iż weryfikacja ustaleń co do przedmiotu umowy przedwstępnej sprzedaży i ewentualnej skuteczności prawnej tej umowy w zakresie jej przedmiotu, implikuje konieczność oceny zasadności roszczenia o nakazanie złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu praw do nieruchomości nie tylko w ujęciu zakresu przedmiotowego umowy przedwstępnej poprzez precyzyjne określenie nieruchomości, lecz również wymaga ustalenia tytułu prawnego stron umowy – M. i B. małżonków K. do przedmiotu przedwstępnej umowy sprzedaży. Czynności prawne małżonków K. dotyczące przedmiotu przedwstępnej umowy sprzedaży podjęte po zawarciu tej umowy powinny zostać poddane ocenie Sądu w toku rozpoznania sprawy w kontekście reguł prawa oraz zasady nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet. Dopiero prawidłowe ustalenie stanu prawnego nieruchomości, działki nr (...) według wskazanego kryterium, stanowić powinno podstawę do dalszych rozważań Sądu o skuteczności prawnej umowy przedwstępnej.

Należy mieć na uwadze, że przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 01.04.2008 roku obejmowała zobowiązanie małżonków K. do założenia księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) oraz do okazania powódce sprostowanego Aktu własności ziemi w części dotyczącej oznaczenia nieruchomości najpóźniej do dnia 14.04.2008 roku.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że Akt Własności Ziemi PG.ON (...), mający stanowić tytuł prawny, obarczony jest błędem, gdyż wpisano niewłaściwy numer działki, tj. (...), zamiast (...).

Sąd w niniejszym postępowaniu jest jednak związany wynikającym z treści takiego Aktu Własności poświadczeniem nabycia przez wskazany w nim podmiot prawa własności objętych nim nieruchomości i nie może tego badać, ani zmieniać w procesie. Tytułem własności spornej działki dla pierwotnie pozwanych było dopiero postanowienie Sądu Rejonowego z 10.09.2009 roku w sprawie o sygn. akt I Ns 405/08, w którym stwierdzono, że M. i B. małżonkowie K. (pierwotni pozwani i strony spornej umowy) nabyli przez zasiedzenie z dniem 01.01.2006r. własność zabudowanej nieruchomości (gruntowej) nr geod. (...) o pow. 2,07 ha, położonej w miejscowości Ś.. Okazało się na podstawie tego orzeczenia, że w chwili zawierania umowy, byli właścicielami nieruchomości, chociaż wówczas, tego tytułu jeszcze nie mieli.

Przyznać więc rację należało pozwanemu M. K., iż akt własności ziemi dotyczy innej nieruchomości, niż nieruchomość wskazana w przedwstępnej umowie sprzedaży. Strony tej umowy określiły, że jej przedmiotem jest działka „wolna od wszelkich obciążeń, zabudowana stodołą przeznaczona do rozbiórki, o powierzchni około 1,9000 ha, powstała po podziale działki stanowiącej nieruchomość o nr (...), położoną we wsi Ś., gmina K., o obszarze 2,0700 ha”, przy czym w dacie zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży M. i B. małżonkowie K. nie byli właścicielami działki nr (...). Z Aktu Własności Ziemi PG.ON (...) wynika, że małżonkowie K. byli właścicielami działki nr (...).

Reasumując, chociaż strony umowy przedwstępnej z 01.04.2008r. objęły zgodnym zamiarem zawarcie następnie umowy rzeczowej, to nie było podstaw by przyjąć, że na jej podstawie można dokonać zawarcia umowy o skutku rzeczowym, przez uwzględnienie roszczenia powódki. Wprawdzie już po zawarciu umowy przedwstępnej uzyskali tytuł własności do nieruchomości objętej umową przedwstępną, z którego wynika, że już od 01.01.2006r byli właścicielami (postanowienie o zasiedzeniu), to umowa przedwstępna nie zawiera istotnego składnika umowy, jakim jest takie określenie przedmiotu umowy, które pomimo sprzeciwu pozwanych, można wydzielić i zobowiązać ich do sprzedaży, orzeczeniem sądu.

Ocena, w istocie niespornego stanu faktycznego co zawarciu przedwstępnej umowy w przepisanej szczególnej formie aktu notarialnego, przez pryzmat przesłanek i wymogów, które winna spełniać umowa przedwstępna – także co do przedmiotu umowy, doprowadziła do konkluzji, że umowa ta nie może rodzić skutku w postaci zobowiązania sprzedających (ich następców prawnych) do zawarcia umowy rzeczowej. Braku tego nie usunęła umowa z 05.12.2008r. zawarta w zwykłej formie pisemnej, gdyż ta nie powodowała zobowiązania do zawarcia umowy sprzedaży (art. 58 § 1 k.c.), a wobec tego nie mogła rodzić żadnych skutków prawnych, w tym także być źródłem obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z powyższych względów powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając powódkę, zgodnie z odpowiedzialnością za wynik procesu, kosztami zastępstwa procesowo poniesionymi przez pozwanego M. K. (1) tj. kwotą 3.617 zł, na którą składały się: opłata za czynności pełnomocnika w stawce minimalnej zgodnie z § 2 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 roku w stawce minimalnej 3.600 zł, a także opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

sędzia Ireneusz Frącała