

Sygn. akt II Ca 102/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Jerzy Dydo

SO Maria Kołcz

Protokolant: Alicja Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. C.**

przeciwko **E. R. i M. R.**

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 19 października 2012 r., sygn. akt VIII C 635/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nakazuje pozwanym E. R. i M. R. złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości położonej w S. jednostka rejestrowa nr 123, obręb S., gmina S. stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,1886 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi księgę wieczystą nr (...) – na rzecz powoda J. C. oraz zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda koszty procesu w kwocie 1700 zł;

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda 1100 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Wałbrzychu oddalił wniesione przez powoda J. C. powództwo o nakazanie pozwanym E. R. i M. R. złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości położonej w S., jednostka rejestrowa numer 123, obręb S., gmina S., powiat (...), województwo (...), stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,1886 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz orzekł o kosztach procesu stosownie do wyniku sporu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Aktem notarialnym z dnia 21 lipca 2004 roku powód J. C. zawarł z pozwanymi M. R. i E. R. umowę zobowiązującą do przeniesienia własności, na podstawie której pozwani sprzedali mu nieruchomość niezabudowaną – działkę gruntu

nr (...) o powierzchni 0,1886 ha, położoną w S., gmina S., dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi księgę wieczystą nr (...), przy czym zawarcie tej umowy nastąpiło pod warunkiem, że Wójt Gminy S. nie wykona zastrzeżonego mu prawa pierwokupu w oparciu o treść art. 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2000 roku, Nr 46, poz. 543 z późn. zm.).

Cenę sprzedaży nieruchomości ustalono na kwotę 10.000 zł, która w całości została uiszczona przez powoda (§ 4 umowy). Zgodnie z § 6 strony zobowiązały się do zawarcia umowy przenoszącej prawo do nieruchomości niezwłocznie po uzyskaniu oświadczenia Wójta Gminy S. o nieskorzystaniu z zastrzeżonego prawa. Jednocześnie pozwani zobowiązali się, że w ciągu dwóch miesięcy od daty podpisania umowy przeniesienia własności, doprowadzą do granicy działki gruntu nr (...) media w postaci wody i prądu (§ 6 ust. 2).

Pismem z dnia 5 sierpnia 2004 roku Wójt Gminy S. poinformował notariusza o odstąpieniu od przysługującego mu prawa pierwokupu nieruchomości, co skutkowało wyznaczeniem przez strony terminu zawarcia umowy przenoszącej jej własność na dzień 28 września 2004 roku.

W wyznaczonym terminie żadna ze stron nie przystąpiła do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. O terminie podpisania tej umowy pozwany poinformował powoda telefonicznie i oczekiwał na niego w dniu 28 września 2004 roku w Kancelarii Notarialnej notariusz B. A. W. w W.. Tego samego dnia pozwany zawarł z osobą trzecią umowę przenoszącą własność innej nieruchomości. W 2004 roku zbył on wiele nieruchomości, nie uchylając się od zawarcia umów przenoszących ich własność. Powód inwestował w inne nieruchomości i twierdził, że nie posiada środków finansowych na uiszczenie pełnej kwoty tytułem ceny sprzedaży nieruchomości. Mimo bowiem zapisu notarialnego co do uiszczenia pełnej kwoty 10.000 zł, spłacał ją ratalnie, uiszczając znaczną jej część.

Powód posiadał wiedzę o tym, że w dniu 28 września 2004 roku pozwany był umówiony z innymi nabywcami nieruchomości u notariusza B. A. W..

W okresie po 28 września 2004 roku do 2011 roku powód nie wzywał pozwanych do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Termin zawarcia tej umowy wyznaczył pozwanym dopiero na dzień 26 sierpnia 2011 roku. Na umówione spotkanie u notariusza pozwani nie stawili się.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy oddalił powództwo. Wskazał, że podstawę prawną roszczenia powoda stanowi przepis art. 64 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c., a kwestią zasadniczą jest ocena charakteru prawnego łączącej strony umowy notarialnej z dnia 21 lipca 2004 roku, nazwanej „warunkową umową sprzedaży”. Istota sporu dotyczy bowiem jej odpowiedniej kwalifikacji. W ocenie Sądu I instancji, niewątpliwie jest to umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy oznaczonej co do tożsamości (art. 155 § 1 k.c.) o zawieszony skuteczności. Nie wywarła ona skutku prawno-rzeczowego, przenoszącego własność na nabywcę, skoro zgodnie z art. 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2000 roku, Nr 46, poz. 543 z późn. zm.) Wójt Gminy S. mógł skorzystać z przysługującego mu prawa pierwokupu. W tej sytuacji do przeniesienia własności potrzebne było dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności (art. 157 § 2 k.c.). Zaznaczył, że w postępowaniu o wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli, w kontekście umowy przedwstępnej, bada się samą treść umowy i abstrakcyjną możliwość jej zawarcia. Wskazał przy tym, że w § 3 „warunkowej” umowy sprzedaży, pozwani sprzedali powodowi sporną nieruchomość, a powód ją nabył, przy czym zawarcie tej umowy nastąpiło pod warunkiem nieskorzystania z zastrzeżonego prawa pierwokupu i niezwłocznego zawarcia umowy przenoszącej własność po uzyskaniu oświadczenia o nieskorzystaniu z tego prawa (§ 6 umowy). W tej sytuacji przyjął Sąd meriti, że w dniu 21 lipca 2004 roku pomiędzy powodem J. C. a pozwanymi E. i M. R. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży pod warunkiem, która odpowiada wymogom przewidzianym w art. 389 § 1 k.c., skoro określa wszystkie istotne postanowienia przyrzeczonej umowy sprzedaży, termin jej zawarcia jako „niezwłoczny” i jest sporządzona w formie aktu notarialnego.

Oceniając zachowania stron w kontekście przepisu art. 390 § 2 k.c. oraz twierdzenia zarówno powoda, jak i pozwanego, którzy utrzymywali, że nie uchylali się od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, albowiem byli obecni w dniu 28 września 2004 roku w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy przenoszącej własność, wzajemnie zarzucając

nieobecność drugiej strony, Sąd I instancji przyjął w oparciu o przeprowadzone dowody w postaci przesłuchania stron i pośrednio zeznań świadków, a to P. K. i M. C. oraz dowody z dokumentów, że zachowanie powoda świadczyło o uchylaniu się przez niego od zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód, zgodnie z art. 6 k.c., nie wykazał bowiem, by w dniu 28 września 2004 roku stawił się u notariusza celem zawarcia umowy przenoszącej własność, zaś jego zeznania złożone w toku przesłuchania uznał Sąd Rejonowy za pozostające w sprzeczności ze stanowiskiem pozwanych. Z przedstawionych przez nich dokumentów w postaci wypisów z aktów notarialnych wynika bowiem, że istotnie w dniu 28 września 2004 roku pozwany M. R. obecny był w kancelarii notariusz B. A. W. celem zawarcia innych umów przenoszących własność nieruchomości.

Za zasadny uznał Sąd Rejonowy podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia powoda. Wskazał, że z oświadczenia notariusza z dnia 2 marca 2012 roku wynika, iż informację o odstąpieniu od prawa pierwokupu działki nr (...) Wójt Gminy S. złożył w dniu 5 sierpnia 2004 roku, zaś do przeniesienia prawa własności nieruchomości miało dojść w dniu 28 września 2004 roku. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej, oznaczony przez strony w umowie przedwstępnej lub przez stronę uprawnioną w ciągu roku od zawarcia umowy przedwstępnej, jest terminem spełnienia świadczenia, w razie wątpliwości zastrzeżonym na korzyść dłużnika (art. 457 k.c.). Upływ wyznaczonego terminu powoduje, że roszczenie z umowy przedwstępnej staje się wymagalne, gdyż uprawniony może domagać się zawarcia umowy od dłużnika, który opóźnia się ze świadczeniem; zaczyna biec termin przedawnienia (por. wyrok SN z 16 grudnia 2005 roku, sygn. akt III CK 344/05, LEX nr 172178). Skoro twierdzenia powoda zmierzały do wykazania, że pozwany uchylał się od zawarcia przyrzeczonej umowy, to winien on, jako uprawniony, złożyć pozwanemu stosowne oświadczenie. Tymczasem powód wyznaczył pozwanym termin celem wykonania zobowiązania wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży na dzień 26 sierpnia 2011 roku, a więc po upływie siedmiu lat do daty zawarcia umowy przedwstępnej. Sąd I instancji przyjął, że jeśli strony oznaczyły w umowie termin zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości jako „niezwłocznie po uzyskaniu oświadczenia Wójta”, a termin ten został wyznaczony na dzień 28 września 2004 roku, to roszczenie powoda o przeniesienie własności nieruchomości uległo przedawnieniu z dniem 29 września 2005 roku.

W apelacji od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości, powód zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności zastosowanie art. 389 § 1 k.c. i art. 390 k.c. zamiast przepisów art. 157 k.c. i art. 158 k.c. i przyjęcie, że jego roszczenie uległo przedawnieniu,
2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału przez przyjęcie, że pozwani nie mieli obowiązku przeniesienia prawa własności nieruchomości na jego rzecz.

Podnosząc powyższe zarzuty, powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i nakazania pozwanym złożenia oświadczenia woli zgodnego z treścią wyartykułowaną w żądaniu pozwu oraz zasądzenia od pozwanych na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji podniósł, że Sąd I instancji nieprawidłowo ocenił charakter zawartej przez strony umowy, z jednej bowiem strony ustalając stan faktyczny sprawy przyjął, że zawarta przez nie w dniu 21 lipca 2004 roku umowa jest umową zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości o zawieszanej skuteczności, z drugiej zaś strony rozważania swe oparł o treść przepisów art. 389 k.c. i art. 390 k.c., dotyczących umowy przedwstępnej, które to regulacje nie mają zastosowania w przedmiotowej sprawie. Zarzucił, że umowa stron zawierała w swej treści jedynie oświadczenie dotyczące skutku zawieszającego w postaci pierwokupu Gminy. Wskazał, że roszczenie o zawarcie umowy przenoszącej własność ma bez wątpienia charakter majątkowy i ulega przedawnieniu z zastosowaniem ogólnych terminów przedawnienia, tj. przepisu art. 118 k.c., nie zaś – jak przyjął Sąd Rejonowy – z upływem jednego roku. Zakwestionował także, jako nieznajdujące oparcia w materiale dowodowym, ustalenie, że zarówno pozwani, jak i on sam uchylali się od zawarcia umowy.

Sąd Okręgowy, rozpoznając apelację, oparł się na ustaleniach faktycznych dokonanych przez Sąd Rejonowy w oparciu o całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest uzasadniona, a wniesione przez niego powództwo o nakazanie pozwanym złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na niego prawa własności spornej nieruchomości, wbrew odmiennemu stanowisku Sądu I instancji, podlegać winno uwzględnieniu.

Wprawdzie Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne w takim zakresie, w jakim było to istotne dla rozstrzygnięcia (art. 227 k.p.c.), niemniej jednak nie sposób zgodzić się z dokonaną przez ten Sąd kwalifikacją prawną zawartej przez strony w dniu 21 lipca 2004 roku umowy, jako umowy przedwstępnej. Sąd Okręgowy nie podzielił również oceny tegoż Sądu jakoby roszczenie powoda uległo przedawnieniu, albowiem u podstaw takiego wniosku legło nieprawidłowe zastosowanie w sprawie terminu przedawnienia ustanowionego dla zobowiązań z umów przedwstępnych, co było konsekwencją wadliwej subsumpcji.

Podnoszone w apelacji zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego, a to błędnego zastosowania przepisów art. 389 § 1 k.c. i art. 390 k.c. oraz niezastosowania przepisu art. 157 k.c., okazały się zatem uzasadnione. Sąd Okręgowy podziela prezentowaną w apelacji ocenę, że zawarta przez strony w dniu 21 lipca 2004 roku umowa nie jest umową przedwstępną. Zauważyć trzeba, że o ile również sam Sąd Rejonowy w pisemnym uzasadnieniu wyroku, z jednej strony, w jego części dotyczącej stanu faktycznego oraz na wstępie rozważań, prawidłowo wskazał, że powód zawarł z pozwanymi umowę zobowiązującą do przeniesienia własności, na podstawie której pozwani sprzedali mu nieruchomość, przy czym zawarcie tej umowy nastąpiło pod warunkiem niewykonania przez Wójta Gminy S. prawa pierwokupu (a zatem umowę zobowiązującą do przeniesienia własności rzeczy oznaczonej co do tożsamości o zawieszoną skuteczności, która nie wywarła skutku prawnorzeczowego, przenoszącego własność na nabywcę), a w tej sytuacji do przeniesienia prawa własności na powoda potrzebne było dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności (art. 157 § 2 k.c.), to z drugiej strony, co jest niezrozumiałe, w dalszej części rozważań wyprowadził wniosek, że między stronami zawarta została w istocie przedwstępna umowa sprzedaży pod warunkiem, która odpowiadała wymogom przewidzianym w art. 389 § 1 k.c. Ta zaś konstatacja spowodowała błędne stosowanie do ustalonego stanu faktycznego przepisów regulujących instytucję umów przedwstępnych, a przede wszystkim oparcie rozstrzygnięcia na przyjęciu, że roszczenie powoda o zawarcie umowy uległo przedawnieniu, skoro dochodzi on jego realizacji po upływie rocznego terminu, o jakim mowa w treści przepisu art. 390 § 3 zd. 1 k.c. Nieprawidłowa kwalifikacja zawartej przez strony umowy skutkowałą wreszcie tym, że Sąd Rejonowy skupił się przede wszystkim na ocenie, która ze stron uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej i w tym zakresie prowadził postępowanie dowodowe, co uznać należy za zbędne, skoro kwestia tego, na skutek zachowania której ze stron nie doszło dotychczas do zawarcia umowy, na mocy której na powoda przeszłoby ostatecznie prawo własności spornej nieruchomości, jest w sprawie nieistotna.

Zawarta przez strony w dniu 21 lipca 2004 roku umowa jest umową sprzedaży nieruchomości, definitywną o tyle, że jakkolwiek nie wywołała ona skutku rzeczowego w postaci przeniesienia prawa własności przedmiotowej nieruchomości na powoda, z uwagi na fakt, że zawarta została pod warunkiem zawieszającym, to nie jest ona umową przedwstępną. Warunkiem zastrzeżonym w umowie było nieskorzystanie przez Wójta Gminy S., z przysługującego tej jednostce samorządu terytorialnego, prawa pierwokupu. Zgodnie z przepisem art. 155 § 1 k.c. umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy oznaczonej co do tożsamości przenosi własność na nabywcę, a więc wywiera tzw. podwójny skutek – zobowiązaniowo-rzeczowy. Od tej zasady art. 155 k.c. wprowadza dwa wyjątki, a mianowicie umowa taka nie wywiera skutku rozporządzającego wówczas, gdy przepis szczególny stanowi inaczej albo jeżeli strony inaczej postanowiły. Takim przepisem szczególnym jest m. in. art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia przez strony umowy - Dz.U. z 2000 roku, Nr 46, poz. 543 j.t. z późn. zm.), przyznający ustawowe prawo pierwokupu właściwej gminie. W myśl tego przepisu gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego, przy czym –

stosownie do treści art. 110 ust. 1 w/w ustawy – sprzedaż nieruchomości, o których mowa w art. 109, może nastąpić, jeżeli wójt, burmistrz albo prezydent miasta nie wykona prawa pierwokupu. Zastrzeżenie prawa pierwokupu powoduje po stronie podmiotu, któremu pierwokup przysługuje, prawo do pierwszeństwa kupna rzeczy (także nieruchomości) w przypadku, gdy zobowiązany zawrze umowę z osobą trzecią. Z uwagi na fakt, że w świetle obowiązujących regulacji prawnych przeniesienie własności nieruchomości nie może nastąpić pod warunkiem (art. 157 § 1 k.c.), jak też ze względu na to, że sprzedaż nieruchomości, w odniesieniu do której na rzecz jednostki samorządu terytorialnego zastrzeżone zostało prawo pierwokupu, dokonana bezwarunkowo jest nieważna (art. 599 § 2 k.c.), umowa sprzedaży takiej nieruchomości może być tylko i wyłącznie skonstruowana jako umowa warunkowa, a więc umowa wywierająca tylko skutek obligacyjny (zobowiązujący). Warunek taki ustanowiony został w przepisie art. 597 § 1 k.c. Normy dotyczące ustawowego prawa pierwokupu są regulacjami bezwzględnie obowiązującymi i nie mogą być modyfikowane przez strony w umowie. Taka konstrukcja umowy sprzedaży podyktowana jest koniecznością uhonorowania prawa przyznanego uprawnionemu z tytułu pierwokupu i zagwarantowania mu realnej możliwości skorzystania z tego prawa. Zważywszy zatem na to, że przedmiotem umowy zawieranej między stronami była nieruchomość, co do której Gminie S. przysługiwało prawo pierwokupu, strony obowiązane były do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, w przeciwnym bowiem wypadku umowa ta byłaby nieważna. Żaden przepis prawny nie nakładał na strony obowiązku zawarcia przedwstępnej umowy. Zawarta przez nie umowa sprzedaży wywołała zatem automatycznie, tj. z mocy przepisu art. 157 § 1 k.c. w zw. z art. 155 § 1 in fine k.c., jedynie obligacyjną skuteczność, natomiast umowa ta jest „bezskuteczna” w zakresie przeniesienia prawa własności, tzn. wyłączony został jej skutek rozporządzający. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości jest zawsze umową zobowiązującą, wymagającą późniejszego wykonania poprzez zawarcie umowy przenoszącej własność (art. 157 § 2 k.c.).

O tym, że zawarta przez strony umowa jest definitywną umową sprzedaży, nie zaś jedynie umową przedwstępną, przekonuje również fakt, że do ostatecznego przejścia prawa własności na rzecz w/w Gminy doszłoby już w chwili złożenia przez jej Wójta w imieniu Gminy oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu w formie aktu notarialnego, przy czym na skutek wykonania tego prawa między Gminą a pozwanymi doszłoby do zawarcia umowy sprzedaży o tej samej treści co umowa zawarta między stronami, w szczególności np. co do ceny, terminu wydania nieruchomości, zobowiązania pozwanych do doprowadzenia do granicy przedmiotowej działki gruntu mediów w postaci wody i prądu (art. 110 ust. 4 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 600 § 1 zd. 1 k.c.). W tej sytuacji nie byłoby już potrzebne zawarcie drugiej umowy (o charakterze rozporządzającym) między zobowiązanymi z tytułu prawa pierwokupu (pozwanymi) a uprawnionym (Gminą S.). Oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu stanowi jednostronną czynność prawną o charakterze prawokształtującym, a skutki wykonania tego prawa (dojście między uprawnionym a zobowiązanym do zawarcia umowy tej samej treści co umowa, która została zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią) następują z chwilą złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Umowa ta wywiera wówczas skutki rzeczowe. Przesądza to o tym, że przedmiotowa umowa nie może być uznana za przedwstępną, albowiem z mocy umowy przedwstępnej powstaje tylko zobowiązanie do zawarcia w przyszłości innej umowy i nigdy, w żadnym wypadku, nie może ona wywołać skutku rozporządzającego. W sytuacji natomiast rezygnacji Gminy S. z wykonania prawa pierwokupu (co nastąpić mogło bądź to w formie wyraźnego oświadczenia, bądź to na skutek bezskutecznego upływu ustawowego terminu zawitego na wykonanie prawa, po upływie którego to terminu prawo to wygasa) ziścił się warunek zawieszający zastrzeżony w umowie stron, a więc zaktualizował się obowiązek wykonania przez nie tej umowy, czyli zawarcia umowy przenoszącej prawo własności (art. 156 k.c. i art. 157 § 2 k.c.). Zawarcie drugiej umowy, już bezwarunkowej, rodzącej skutki rzeczowe w postaci przeniesienia własności nieruchomości, jest konieczne dla realizacji zamierzonego przez strony celu gospodarczego. Dopiero bowiem z momentem zawarcia takiej umowy prawo to przejdzie na powoda.

Charakter i cel umowy przedwstępnej jest natomiast zgoła odmienny. Zgodnie z art. 389 § 1 k.c. w umowie przedwstępnej jedna strona przyrzeka drugiej albo obie strony przyrzekają sobie wzajemnie zawarcie ze sobą w przyszłości innej, oznaczonej umowy (zwanej umową przyrzeczoną, stanowczą, finalną lub definitywną). Przedmiotem świadczenia w umowie przedwstępnej jest złożenie oświadczenia woli określonej treści, potrzebnego, by umowa definitywna doszła do skutku, ewentualnie dopełnienie innych czynności, które są niezbędne do zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna jest zatem umową zobowiązującą, zaś zobowiązaniem strony (bądź obu stron)

w tym przypadku jest zawarcie w przyszłości określonej, innej umowy. Zawierana jest ona wówczas, gdy strony, z uwagi na istniejące przeszkody natury prawnej lub faktycznej albo z innych jeszcze przyczyn, nie mogą lub nie chcą zawrzeć umowy przyrzeczonej, choć chcą się już związać obowiązkiem zawarcia takiej umowy w przyszłości. Celem zawarcia umowy przedwstępnej oraz zamiarem stron zawierających taką umowę jest zatem przygotowanie i zapewnienie dojścia do skutku umowy stanowczej, co do której strony podjęły już decyzję o jej zawarciu (istnieje porozumienie co do istotnych jej postanowień), czyli stworzenie stanu pewności, że określona, projektowana przez nie umowa zostanie zawarta. Umowa przedwstępna ma jedynie charakter organizatorski (przygotowawczy wobec kontraktu definitywnego), a zatem nie realizuje jeszcze zamierzonego przez strony celu gospodarczego.

Jakkolwiek zatem zarówno umowa przedwstępna, jak i definitywna umowa sprzedaży nieruchomości zawarta pod warunkiem, są umowami jedynie zobowiązującymi, to jednak występują między nimi zasadnicze różnice. Świadczenie dłużnika w umowie przedwstępnej nakierowane jest na zawarcie umowy stanowczej, tymczasem w umowie zawartej pod warunkiem oświadczenie dłużnika jest definitywne w chwili zawarcia umowy, a tylko skuteczność aktu jest zależna od spełnienia się zdarzenia przyszłego i niepewnego. Gdy to zdarzenie spełni się, umowa podlega wykonaniu (wywołuje skutki) bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń przez strony. Konieczność złożenia takich oświadczeń wyjątkowo zachodzi jednak wówczas gdy przedmiotem umowy jest nieruchomość, co jest konsekwencją rygору określonego w przepisie art. 157 § 1 i 2 k.c. Zobowiązaniem stron zawierających warunkową umowę sprzedaży jest zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości (a więc zobowiązanie do zawarcia określonej umowy rozporządzającej), nie zaś zobowiązanie do zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności (to ostatnie zobowiązanie występowałoby przy umowie przedwstępnej sprzedaży). Stanowisko takie wyrażone zostało także w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 1968 roku, wydanej w sprawie o sygn. akt III CZP 23/68 (OSNC 1969, nr 1, poz. 5), na którą słusznie zresztą powoływał się powód.

Na marginesie jeszcze można zauważyć, że nawet jeśli Sąd I instancji powziął wątpliwości co do tego czy zawarta przez strony umowa jest umową przedwstepną, czy też warunkową umową definitywną, jakkolwiek literalne brzmienie tej umowy w istocie wątpliwości takich w ogóle nie nasuwa, to przy jej interpretacji uwzględnić powinien w pierwszym rzędzie rzeczywistą wolę stron (ich zgodny zamiar) i cel umowy. Dla stwierdzenia zgodnej woli stron znaczenie mają okoliczności złożenia oświadczeń woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (faktyczny), w którym projekt umowy uzgodniono. Kontekst ten zaś obejmuje w szczególności m. in. ich wcześniejsze i późniejsze oświadczenia oraz zachowania, przebieg negocjacji, dotychczasowe doświadczenie stron, ich status, rozumienie tekstu, itd. Z kolei cel umowy, w rozumieniu art. 65 § 2 k.c., określany jest przez funkcję, jaką strony wyznaczają danej czynności w ramach łączących je stosunków prawnych. Cel umowy można określić jako intencję stron, co do osiągnięcia pewnego stanu rzeczy, natomiast zgodny zamiar stron wyraża się w uzgodnieniu istotnych okoliczności i określić go można jako intencję stron, co do skutków prawnych, jakie mają nastąpić w związku z zawarciem umowy. (vide: wyrok SN z dnia 21 grudnia 2010 roku, sygn. akt III CSK 47/10, LEX nr 738108; wyrok SN z dnia 8 stycznia 2010 roku, sygn. akt IV CSK 269/09, LEX nr 668919; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 2 lutego 2012 roku, sygn. akt I ACA 1403/11, LEX nr 1211550). Podkreślenia nadto wymaga, że zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, że w sytuacji gdy wątpliwe jest, czy strony zawarły umowę przedwstepną, czy definitywną, należy wyjść z założenia, iż strony z reguły dążą do bezpośredniego realizowania zamierzonego celu gospodarczego, stąd należałoby uznać taką umowę raczej za definitywną niż przedwstepną, pod takim jednak warunkiem, że spełnione są wszystkie przesłanki dojścia umowy do skutku. Wyrażany jest również pogląd, że częściowe spełnienie świadczenia w chwili zawarcia umowy, w sytuacji gdy brak jest wyraźnych danych, że stronom chodziło o umowę przedwstepną, jest okolicznością przemawiającą za przyjęciem, iż strony zawarły umowę stanowczą (por. m. in. uchwała SN z dnia 26 października 1984 roku, sygn. akt III CZP 64/84, OSNC 1985, nr 7, poz. 87; A. Lutkiewicz-Rucińska, M. Ruciński, Głosa do wyroku SN z dnia 28 lipca 1999 roku, sygn. akt II CKN 552/98, PPH 2000, nr 8, s. 43).

Przenosząc powyższe na kanwę niniejszej sprawy wskazać należy, że prawidłowa analiza zamiaru stron i celu umowy, prowadzi do wniosku, że nie zawarły one przedwstepnej umowy sprzedaży nieruchomości. Gdyby nie przysługujące Gminie S. ustawowe prawo pierwokupu, zawarta przez strony umowa byłaby umową bezwarunkową, a zatem w świetle przepisu art. 155 § 1 k.c. wywołałaby podwójny skutek, tj. zarówno skutek zobowiązujący, jak i rozporządzający

(przenoszący prawo własności nieruchomości z pozwanych na powoda). Taka wola stron wynika wprost z treści zawartej przez nie umowy (z literalnego jej brzmienia), a także z okoliczności jej zawarcia m. in. uiszczenia przez powoda ceny sprzedaży już przy zawieraniu umowy. Niewątpliwie jest przy tym, że zawierając umowę strony zgodnie oświadczyły, że powód uiszczył na poczet ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości kwotę 10.000 zł, przy czym kwota ta stanowiła całą cenę, za którą nieruchomość ta miała zostać zbyta, na jaką umówiły się strony. Fakt ten dodatkowo przekonuje, że nie sposób w tym przypadku kwalifikować tejsze umowy jako umowy przedwstępnej. Podobne, warunkowe umowy sprzedaży nieruchomości, zawierali zresztą pozwani z innymi kontrahentami. Celem i zamiarem stron skutkującym ostatecznie zawarciem przez nie warunkowej umowy sprzedaży było wyłącznie zagwarantowanie w/w Gminie możliwości skorzystania z prawa pierwokupu, a w istocie zapewnienie powodowi ważnego i skutecznego przeniesienia na niego prawa własności przedmiotowej nieruchomości w przyszłości.

Nieprawidłowa kwalifikacja przez Sąd Rejonowy zawartej przez strony w dniu 21 lipca 2004 roku umowy, tj. przyjęcie, że jest to umowa przedwstępna, skutkowało w rezultacie błędnym zastosowaniem art. 390 § 3 zd. 1 k.c. do oceny czy powód może jeszcze skutecznie dochodzić od pozwanych wykonania wykreowanego tą umową zobowiązania. Zgodnie z tym przepisem roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia powoda w istocie nie zasługiwał jednak na uwzględnienie, albowiem do przedawnienia takiego jeszcze nie doszło. Rację trzeba przyznać apelującemu, gdy twierdzi, że roszczenie o zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości ma charakter majątkowy, a zatem – stosownie do treści przepisu art. 117 § 1 k.c. – podlega przedawnieniu, a z uwagi na fakt, że brak jest w tym zakresie przepisów szczególnych, które odmiennie regulowałyby tę kwestię, zastosowanie znajduje do niego dziesięcioletni termin przedawnienia ustanowiony w art. 118 k.c. Bezspornym jest przy tym w sprawie, że do zawarcia umowy, na mocy której na powoda przeszłoby należące do pozwanych prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) dojsć miało w dniu 28 września 2004 roku. Termin wykonania zobowiązania jest terminem spełnienia świadczenia, a jego upływ powoduje powstanie stanu opóźnienia. W chwili gdy roszczenie staje się wymagalne uprawniony może domagać się od dłużnika zawarcia umowy. Od tego też momentu zaczyna biec termin przedawnienia (art. 120 § 1 k.c.). Abstrahując od oceny, na skutek działań której ze stron nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność w umówionym terminie (co jest w sprawie nieistotne, a zbędnie zaabsorbowało Sąd Rejonowy), nie budzi wątpliwości, że do chwili obecnej powód nie stał się właścicielem nieruchomości. Termin do zawarcia umowy o skutku rzeczowym powód wyznaczył pozwanym, jeszcze przed zainicjowaniem procesu, na dzień 26 sierpnia 2011 roku. Na wezwanie do wykonania zobowiązania pozwani nie zareagowali. Skoro zatem z żądaniem spełnienia przez pozwanych wynikającego ze spornej umowy świadczenia powód wystąpił na drogę sądową w dniu 22 listopada 2011 roku (tj. w dacie wniesienia pozwu), pomijając nawet fakt, że już wcześniej wzywał pozwanych do zawarcia umowy, czego pozwani nie kwestionowali, a bieg terminu przedawnienia rozpoczął się w dniu wskazywanym przez obie strony jako dzień, w którym umowa przenosząca własność miała zostać zawarta, to może on jeszcze skutecznie domagać się wykonania przez nich zobowiązania, pozwani zaś od obowiązku tego nie mogą się uchylić podnosząc zarzut przedawnienia.

Konkludując, w ocenie Sądu Okręgowego powództwo było zasadne, albowiem na pozwanych nadal ciąży, wywodzący się z warunkowej umowy sprzedaży z dnia 21 lipca 2004 roku, obowiązek złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powoda prawa własności nieruchomości, tj. zawarcia z nim umowy rozporządzającej (umowy o skutku rzeczowym), na mocy której ostatecznie i definitywnie stanie się on właścicielem przedmiotowej nieruchomości. W związku zaś ze sprzeciwem pozwanych w tej kwestii powód ma możliwość wymuszenia realizacji tego roszczenia w drodze sądowej, a to na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. poprzez uzyskanie prawomocnego orzeczenia sądu zobowiązującego ich do złożenia takiego oświadczenia, zastępującego ich oświadczenie.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy, stosownie do treści art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że nakazał pozwanym E. R. i M. R. złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości położonej w S., jednostka rejestrowa numer 123, obręb S., gmina S., stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,1886 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi księgę wieczystą nr (...), na rzecz powoda J. C.. /pkt I wyroku/.

Z uwagi na fakt, że w postępowaniu odwoławczym nastąpiła zmiana zaskarżonego wyroku, wskutek której powództwo zostało w całości uwzględnione, to w konsekwencji zmianie podlegało również rozstrzygnięcie Sądu I instancji w zakresie orzeczenia o kosztach procesu. Skoro ostatecznie powód wygrał sprawę, to w myśl przepisu art. 98 § 1 k.p.c., statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik sporu, obowiązek zwrotu poniesionych przez niego kosztów spoczywa solidarnie na pozwanych, jako przegrywających proces. Na koszty procesu, które poniósł powód, a które podlegają zwrotowi po myśli przepisów art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 105 § 2 zd. 1 k.p.c., składają się: opłata stosunkowa od pozwu w kwocie 500 zł oraz koszty zastępstwa procesowego powoda przez profesjonalnego pełnomocnika będącego radcą prawnym, których wysokość – stosownie do § 6 pkt 4 w zw. § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2002 roku, Nr 163, poz.1349 z późn. zm.) – wynosi 1.200 zł. /pkt I wyroku/.

Uwzględnienie apelacji powoda w całości oznacza, że pozwani przegrali proces przed Sądem II instancji, co dawało podstawę do obciążenia ich solidarnie kosztami postępowania apelacyjnego poniesionymi przez stronę przeciwną, tj. opłatą od apelacji oraz kosztami zastępstwa procesowego, po myśli przepisów art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 105 § 2 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 i § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2002 roku, Nr 163, poz.1349 z późn. zm.). /pkt II wyroku/.