

Sygn. akt I ACa 878/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Maria Iwankiewicz (spr.)
Sędziowie:	SSA Mirosława Gołuńska SSA Dariusz Rostał
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa W. C.

przeciwko J. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 17 października 2012 r., sygn. akt I C 854/12

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Dariusz Rostał Maria Iwankiewicz Mirosława Gołuńska

Sygn. akt I ACa 878/12

UZASADNIENIE

Powódka W. C. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego J. M. kwoty 85.940,82 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 maja 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że na kwotę dochodzoną pozwem składają się: 10.000 złotych zapłacone pozwanemu w dniu zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży 26 maja 2009 roku tytułem zadatku, 75.000 złotych tytułem zwrotu kwoty, zapłaconej pozwanemu w dniu 15 czerwca 2009 roku przy zawarciu umowy warunkowej sprzedaży nieruchomości, 916,22 złotych tytułem zwrotu poniesionych przez powódkę kosztów zawarcia warunkowej umowy

sprzedaży oraz 24,60 złotych tytułem zwrotu kosztów notarialnego poświadczenia odstąpienia od warunkowej umowy sprzedaży.

W dniu 2 lipca 2012 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie wydał nakaz zapłaty, w którym orzekł, że pozwany J. M. w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłaty powinien zapłacić powódce kwotę 85.940,82 złotych wraz z odsetkami od dnia 5 maja 2012 roku oraz kwotę 1075 złotych tytułem kosztów procesu albo wnieść w tymże terminie sprzeciw.

Pozwany J. M. wniósł sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o odrzucenie pozwu oraz o obciążenie powódki kosztami prowadzonego postępowania. W uzasadnieniu tego sprzeciwu pozwany podniósł, że warunkowa umowa sprzedaży z dnia 15 czerwca 2009 roku nie utraciła swej ważności i nadal obowiązuje strony.

Wyrokiem z dnia 17 października 2012 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanego J. M. na rzecz powódki W. C. kwotę 85.916,22 złotych wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 5 maja 2012 roku, oddalając powództwo w pozostałej części. Nadto orzekł o kosztach procesu zasądzając z tego tytułu od pozwanego na rzecz powódki kwotę 4.298 złotych.

Orzeczenie tej treści Sąd Okręgowy wydał po dokonaniu ustaleń faktycznych, z których wynika, że pozwany J. M. jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) oraz nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o obszarze 1295 m⁽²⁾ położonych w obrębie ewidencyjnym W., gmina D., powiat (...), województwo (...), dla których Sąd Rejonowy (...) w S. prowadzi księgę wieczystą numer (...) (poprzednio Kw nr (...)). Działka numer (...) powstała w wyniku podziału nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o obszarze 2858 m⁽²⁾ na działkę nr (...) o powierzchni 1563 m⁽²⁾ i działkę nr (...) o powierzchni 1295 m⁽²⁾.

Sąd ten ustalił, że w dniu 26 maja 2009 roku pozwany zawarł z powódką w zwykłej formie pisemnej przedwstępną umowę sprzedaży działki numer (...) położonej w W. przy ul. (...), zobowiązującą je do zawarcia umowy sprzedaży tej nieruchomości w terminie do dnia 31 lipca 2009 roku za cenę 160.000 złotych. W umowie stwierdzono, że na poczet ceny uiszczona została sprzedającemu kwota 10.000 złotych tytułem zadatku. W § 6 tej umowy sprzedawca złożył oświadczenie, że zbywana nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń obligacyjnych i rzeczowych ustanowionych na rzecz osób trzecich. Kupująca w § 9 przedwstępnej umowy sprzedaży złożyła oświadczenie, że pozostałą kwotę określoną w § 2 po odliczeniu zadatku wpłaci sprzedającemu w dniu nabycia własności przedmiotowej nieruchomości.

Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że działki o numerach (...) położone w W., w dacie zawierania powyższej przedwstępnej umowy sprzedaży były obciążone prawami wpisanymi w dziale III księgi wieczystej Kw (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...) w S., a stanowiącymi służebności gruntowe polegające na prawie przejazdu i przechodu przez działkę gruntu numer (...) na rzecz każdorazowych właścicieli działek gruntu: numer (...) opisaną w Kw nr (...), numer (...) opisaną w Kw nr (...), numer (...) opisaną w Kw nr (...), numer (...), opisaną w Kw nr (...) oraz numer (...).

W ustaleniach tych Sąd Okręgowy wskazał, że dnia 15 czerwca 2009 roku pozwany jako sprzedawca zawarł z powódką jako kupującą w formie aktu notarialnego warunkową umowę sprzedaży nieruchomości, na podstawie której pozwany sprzedał powódce nieruchomość stanowiącą niezabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem (...), o obszarze 1295 m⁽²⁾, położoną w W. przy ul. (...), opisaną w § 1 tej umowy, pod warunkiem, że Agencja (...) nie skorzysta z przysługującego prawa pierwokupu. Strony ustaliły cenę przedmiotu sprzedaży na kwotę 150.000 złotych i na poczet ceny kupująca uiściła sprzedającemu kwotę 75.000 złotych, co ten potwierdził. Pozostałą część ceny w kwocie 75.000 złotych powódka zobowiązała się zapłacić pozwanemu do czasu zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości przelewem na jego rachunek. Strony oświadczyły, że wydanie przedmiotowej nieruchomości w posiadanie kupującej nastąpi przy zawarciu umowy przeniesienia własności nieruchomości będącej przedmiotem umowy. Pozwany zobowiązał się przenieść na rzecz kupującej prawo własności nieruchomości niezwłocznie po upływie miesięcznego terminu przewidzianego do wykonania prawa pierwokupu przez Agencję (...), a wcześniej, gdy Agencja (...) zrezygnuje z prawa pierwokupu.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że w § 2 warunkowej umowy sprzedaży z dnia 15 czerwca 2009 roku pozwany zapewnił, że dział IV księgi wieczystej Kw nr (...) wpisów nie zawiera, a w dziale III tej księgi wieczystej wpisane są służebności gruntowe polegające na prawie przejazdu i przechodu przez działkę gruntu nr (...) na rzecz każdorazowego właściciela działek gruntu: nr (...) opisaną w Kw nr (...), nr (...) opisaną w Kw nr (...), nr (...) opisaną w Kw nr (...), nr (...) opisaną w Kw nr (...) i nr (...). Pozwany oświadczył, że działka nr (...), opisana w § 1 tego aktu nie jest obciążona długami, hipoteką przymusową, innymi prawami ani roszczeniami osób trzecich, ograniczeniami w rozporządzaniu, nie jest przedmiotem dzierżawy ani przedmiotem postępowania egzekucyjnego i zabezpieczającego, nie stanowi też wkładu do R., a ponadto, że posiada dostęp do drogi publicznej, brak jest dla niej aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego i nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Pozwany oświadczył nadto, że w dniu 9 czerwca 2009 roku złożył w Sądzie Rejonowym (...) w S. wniosek do księgi wieczystej Kw nr (...) o wykreślenie z działu III tej księgi służebności gruntowej na rzecz każdorazowych właścicieli działek gruntu numer (...) polegających na prawie przychodu i przejazdu przez działkę gruntu numer (...) oraz od tego wniosku uiścił opłatę. W § 15 warunkowej umowy sprzedaży z dnia 15 czerwca 2009 roku pozwany zobowiązał się do przedłożenia przy zawarciu umowy przeniesienia własności nieruchomości będącej przedmiotem umowy odpisu z księgi wieczystej Kw nr (...), z którego będzie wynikać, że w dziale I tej księgi został ujawniony podział działki gruntu nr (...), na działki nr (...) oraz że w dziale III tej księgi wieczystej nie będą wpisane służebności gruntowe na rzecz każdorazowych właścicieli działek gruntu nr (...) polegające na prawie przejazdu i przechodu przez działkę gruntu nr (...), która uległa podziałowi na działki gruntu nr (...) opisane w § 1 aktu notarialnego. W § 16 tej umowy powódka zobowiązała się natomiast - do ustanowienia w umowie przeniesienia własności nieruchomości będącej przedmiotem umowy - na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu numer (...) opisaną w § 1 aktu notarialnego, nieodpłatnej i na czas nieokreślony służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez działkę numer (...), opisaną w § 1 tego aktu wzdłuż granicy z działkami gruntu numer (...) oraz częściowo wzdłuż granicy z działką gruntu numer (...) do wysokości granicy działek gruntu numer (...) zaznaczonej kolorem czerwonym na załączniku nr 1 do tego aktu. Koszty sporządzenia aktu notarialnego – umowy z dnia 15 czerwca 2009 roku wyniosły 916,22 złotych i zostały pobrane od powódki W. C..

Sąd Okręgowy ustalił, że Agencja (...) nie wykonała prawa pierwokupu przedmiotowej nieruchomości. Powód natomiast pismem z 9 czerwca 2009 roku wniósł do Sądu Rejonowego (...) w S. o wykreślenie z księgi wieczystej Kw nr (...) (dawnej (...)) wpisów w dziale III poprzez wykreślenie służebności drogowej na rzecz każdorazowego właściciela działki numer (...) (Kw (...)), numer (...) (Kw (...)), numer (...) (Kw (...)), numer (...) (Kw (...)) dotyczącej przejazdu i przechodu przez działkę oznaczoną numer (...) (po podziale stanowiącej działki numer (...)). We wniosku wskazał, iż podstawą wniosku jest aktualny prawidłowy wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostę (...) z dnia 09 czerwca 2009 roku. Postanowieniem częściowym z dnia 23 września 2009 roku Sąd Rejonowy (...) w S. w sprawie o sygn. akt: Dz. Kw (...) i Dz. Kw (...) postanowił oddalić wniosek J. M. z dnia 9 czerwca 2010 roku w części dotyczącej wykreślenia służebności gruntowej na rzecz właściciela działek numer (...). Natomiast w dniu 23 września 2009 roku w dziale III księgi wieczystej Kw (...) wykreślono służebność gruntową dotyczącą działki numer (...) na rzecz każdorazowego właściciela działki numer (...) oraz na rzecz każdorazowego właściciela działki numer (...). W dniu 29 stycznia 2010 roku w dziale III tej księgi wieczystej wykreślono w części dotyczącej działek numer (...) służebność drogową na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...). Postanowieniem z dnia 10 lutego 2010 roku Sąd Rejonowy (...) w S. oddalił wniosek J. M. o wykreślenie z działu III księgi wieczystej Kw nr (...) (dawny (...)) służebności gruntowej wpisanej na rzecz każdorazowego właściciela działki numer (...) polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez działki numer (...).

Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że powód wniósł następnie do Sądu Rejonowego (...) w S. pozew przeciwko S. W., I. S. i N. W. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym „poprzez usunięcie niezgodności w dziale III księgi wieczystej nr (...) służebności gruntowej polegającej wykreśleniu prawie przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...)”. Postępowanie w tej sprawie jest nadal w toku.

Sąd Okręgowy nadto ustalił, że pozwany pismem z dnia 21 czerwca 2010 roku wezwał powódkę do zawarcia w terminie 7 dni przed notariuszem ostatecznej umowy przeniesienia własności działki nr (...), położonej w W. przy ul. (...)

podając, że zobowiązanie do wykreślenia służebności gruntowych opisane w § 15 umowy warunkowej sprzedaży z dnia 15 czerwca 2009 roku zostało w pełni wykonane w przypadku właścicieli działek numer (...), zaś w przypadku działki numer (...) toczy się postępowanie sądowe. W piśmie z dnia 24 czerwca 2010 roku powódka oświadczyła pozwanemu że przystąpi do umowy przeniesienia prawa własności przedmiotowej nieruchomości, o ile pozwany wykona zobowiązanie zastrzeżone w § 15 aktu notarialnego z dnia 15 czerwca 2009 roku tj. przedłoży przy zawarciu umowy odpis księgi wieczystej Kw nr (...), z której wynikać będzie, że w dziale III księgi nie są wpisane służebności gruntowe na rzecz każdorazowych właścicieli działek gruntu numer (...) polegające na prawie przejazdu i przechodu przez działkę gruntu numer (...), która uległa podziałowi na działki numer (...). Jednocześnie oświadczyła, że nie rezygnuje z nabycia nieruchomości i wezwała pozwanego do niezwłocznego wykonania zobowiązania wynikającego z warunkowej umowy sprzedaży z dnia 15 czerwca 2009 roku. W dniu 8 października 2010 roku J. M. wniósł pozew przeciwko W. C., domagając się „unieważnienia warunkowej umowy sprzedaży zawartej w dniu 15 czerwca 2009 roku”. Pozew ten został prawomocnie zwrócony przez Sąd Okręgowy w Szczecinie.

W swoich ustaleniach Sąd pierwszej instancji wskazał, że dniu 10 maja 2011 roku pozwany J. M. zawarł z K. M. i R. M. umowę sprzedaży, na podstawie której J. M. sprzedał tym osobom nieruchomość, położoną w miejscowości W., przy ulicy (...) oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 1.563 m⁽²⁾, objętą księgą wieczystą KW (...) oraz ustanowił na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki numer (...) nieodpłatną i na czas nieokreślony służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu (w tym samochodów dostawczych oleju) i przechodu przez działkę gruntu numer (...) wzdłuż granicy z działką gruntu numer (...) i działką (...) oraz częściowo wzdłuż granicy z działką (...) do wysokości granicy działek gruntu numer (...) zaznaczonej kolorem czerwonym na załączniku numer 1 do niniejszej umowy, oraz prawie wstępu na tą nieruchomość w celu wszelkich napraw i remontów kabla energetycznego wraz ze skrzynką energetyczną oraz sieci kanalizacyjnej które znajdują się na działce numer (...).

Z ustaleń tych wynika, że w dniu 12 kwietnia 2012 roku W. C. złożyła na piśmie oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym, w którym oświadczyła pozwanemu, że odstępuje od warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości niezabudowanej działki nr (...), położonej w W. przy ul. (...), zawartej w dniu 15 czerwca 2009 roku – aktem notarialnym Rep. A nr (...) – z powodu niewykonania przez niego zobowiązania wynikającego z § 15 tej umowy do przedłożenia przy zawarciu umowy przeniesienia własności nieruchomości odpisu z księgi wieczystej Kw nr (...), z którego będzie wynikać że w dziale III tej księgi nie będzie wpisana służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli działki gruntu numer (...). Nadto wskazała na dodatkowe obciążenie działki numer (...) nieodpłatną i na czas nieokreślony służebnością gruntową na rzecz każdorazowego właściciela działki numer (...) dokonane przez J. M. w dniu 10 maja 2011 roku, a polegające między innymi na prawie przejazdu samochodów dostawczych oleju przez działkę numer (...), a także na prawie wstępu na tę nieruchomość w celu wszelkich napraw i remontów kabla energetycznego wraz ze skrzynką energetyczną oraz sieci kanalizacyjnej. W piśmie z dnia 24 kwietnia 2012 roku – doręczonym pozwanemu w dniu 27 kwietnia 2012 roku - powódka oświadczyła, że odstępuje od przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 26 maja 2009 roku oraz wezwała pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni na jej rzecz na wskazany rachunek bankowy kwoty 85.940,82 złotych obejmującej 10.000 złotych tytułem zadatku pokwitowanego przez pozwanego w dniu 26 maja 2009 roku – w dniu zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży, 75.000 złotych tytułem zwrotu kwoty, której odbiór potwierdził pozwany w dniu 15 czerwca 2009 roku tj. w dniu zawarcia umowy warunkowej sprzedaży nieruchomości, 916,22 złotych tytułem zwrotu poniesionych przez powódkę kosztów zawarcia warunkowej umowy sprzedaży i 24,60 złotych tytułem zwrotu kosztów notarialnego poświadczenia odstąpienia od warunkowej umowy sprzedaży. Do powyższego pisma zostało dołączone oświadczenie z dnia 12 kwietnia 2012 roku o odstąpieniu od warunkowej umowy sprzedaży. W piśmie z dnia 8 maja 2012 roku w odpowiedzi na oświadczenie powódki w przedmiocie odstąpienia od warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości pozwany J. M. oświadczył, że przewlekłość w ostatecznym podpisaniu umowy sprzedaży nie zależy od jego postępowania i wskazał, że w dalszym ciągu jest zainteresowany sprzedażą działki numer (...), oraz że po zakończeniu postępowania w sprawie wykreślenia służebności poinformuje powódkę o tym fakcie, zaś po uzyskaniu odpisu z księgi wieczystej przystąpi do podpisania umowy przeniesienia własności na rzecz powódki. Jednocześnie podał, że do tego czasu powódka może korzystać z działki numer (...) na prawach właściciela i o tym fakcie poinformował nowych właścicieli działki numer (...) małżonków K. M. i R. M.. Pismem z dnia 15 maja 2012 roku nadanym w dniu 18 maja 2012 roku powódka W.

C. wystosowała do pozwanego J. M. ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 85.940,82 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 maja 2012 roku. Pozwany nie zapłacił na rzecz powódki żądanej przez nią kwoty.

Ustalwszy powyższe Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w przeważającej części zasadne na podstawie art. 494 k.c. i art. 471 k.c. w związku z art. 494 k.c.

Sąd Okręgowy ten wskazał w swoich rozważaniach, że umowa stron miała charakter wzajemny. Stwierdził, że zobowiązanie pozwanego miało w istocie charakter zobowiązania rezultatu, bowiem zobowiązał się doprowadzić stan prawny nieruchomości stanowiącej przedmiot sprzedaży ujawniony w księdze wieczystej do stanu wolnego od jakichkolwiek obciążeń i w takim stanie sprzedać go powódce. W ocenie tego Sądu nie ma zatem znaczenia, czy pozwany podjął czynności zmierzające do zniesienia opisanych wyżej służebności gruntowych i czy dochował w tym zakresie należytej staranności, ale istotne jest, że do chwili obecnej nie doszło do wykreślenia wszystkich obciążeń w księdze wieczystej tej nieruchomości, od czego strony uzależniały zawarcie umowy przenoszącej jej własność. Oceniając odstąpienie od warunkowej umowy sprzedaży z dnia 15 czerwca 2009 roku dokonane przez powódkę w kontekście przepisu art. 491 k.c. Sąd ten stwierdził, że do przeniesienia własności nieruchomości na jej rzecz nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanego, co pozwala przypisać mu zwłokę w wykonaniu zobowiązania wynikającego z warunkowej umowy sprzedaży. Jednakże - choć pozwany pozostawał w zwłóce z wykonaniem swego zobowiązania - powódka zdaniem Sądu pierwszej instancji nie była uprawniona do odstąpienia z tej przyczyny od przedmiotowej umowy bez wyznaczenia mu odpowiedniego terminu do spełnienia świadczenia i bez jednoczesnego zagrożenia odstąpieniem od tej umowy, uznając odstąpienie od umowy na tej podstawie za bezskuteczne. Sąd Okręgowy wziął przy tym pod uwagę, że powódka uzasadniając odstąpienie od umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego powołała się na fakt, że sam pozwany uznał warunkową umowę sprzedaży z dnia 15 czerwca 2009 roku za niewiążącą strony, gdyż wytoczył powództwo o jej unieważnienie. Jednakże pozew ten został zwrócony i tym samym nie wywołał żadnych skutków prawnych.

Sąd pierwszej instancji podniósł, że powódka była jednak uprawniona do odstąpienia od warunkowej umowy sprzedaży z dnia 15 czerwca 2009 roku na podstawie drugiej powołanej przez nią okoliczności w postaci dodatkowego obciążenia przez pozwanego działki numer (...) służebnością gruntową na rzecz każdorazowego właściciela działki numer (...). Sąd ten wskazał na bezsporny fakt zawarcia przez pozwanego z K. M. i R. M. w dniu 10 maja 2011 roku umowy sprzedaży nieruchomości, położonej w W. przy ulicy (...), na podstawie której ustanowił on na działkach numer (...) nieodpłatną i na czas nieokreślony służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu (w tym samochodów dostawczych oleju) i przechodu przez działkę gruntu numer (...), oraz prawie wstępu na tę nieruchomość w celu wszelkich napraw i remontów kabla energetycznego wraz ze skrzynką energetyczną oraz sieci kanalizacyjnej które znajdują się na działce numer (...). W ocenie Sądu Okręgowego pozwany ustanawiając powyższą służebność gruntową na działce numer (...) zmienił stan prawny powyższej nieruchomości w sposób niezgodny z umową stron. Sąd ten zauważył, że wprawdzie w § 16 warunkowej umowy sprzedaży z dnia 15 czerwca 2009 roku powódka zobowiązała się do ustanowienia na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu numer (...) służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez działkę numer (...), w sposób szczegółowo opisany w tym paragrafie, co jednak nie oznacza, że sam pozwany bez zgody powódki mógł ustanowić tego rodzaju służebność - tym bardziej, że zakres służebności ustanowionej przez pozwanego był szerszy niż opisana w § 16 warunkowej umowy sprzedaży z dnia 15 czerwca 2009 roku. Dodatkowym jej elementem było uprawnienie do przejazdu samochodów dostawczych oleju, a nadto zupełnie nowym elementem treści służebności było ustanowienie prawa wstępu na tą nieruchomość w celu wszelkich napraw i remontów kabla energetycznego wraz ze skrzynką energetyczną oraz sieci kanalizacyjnej które znajdują się na działce numer (...).

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że wynikająca z ustanowienia przez pozwanego służebności gruntowych, zmiana stanu prawnego nieruchomości działki numer (...) uzasadniała odstąpienie przez powódkę od warunkowej umowy sprzedaży na podstawie dwojakiego rodzaju podstaw prawnych. Sąd ten uznał, że w niniejszej sprawie zachodzi po pierwsze tzw. następca niemożliwość świadczenia a zatem zastosowanie ma art. 493 § 1 k.c. W niniejszej sprawie przedmiotem zobowiązania pozwanego było przeniesienie na rzecz powódki własności działki numer (...) w oznaczonym stanie prawnym, wynikającym z warunkowej umowy sprzedaży, to jest wolnej od obciążeń w postaci

ograniczonych praw rzeczowych – za wyjątkiem służebności określonej w § 16 tejże umowy. Na skutek ustanowienia przez pozwanego służebności gruntowej na rzecz właścicieli działki (...) zmieniła się jedna z istotnych cech działki numer (...), która – z punktu widzenia zamiaru obu stron - przestała być tożsama z nieruchomością stanowiącą przedmiot warunkowej umowy sprzedaży z dnia 15 czerwca 2009 roku. Sąd uznał, że w tym stanie rzeczy powódka na podstawie art. 493 § 1 k.c. była uprawniona do odstąpienia od warunkowej umowy sprzedaży z dnia 15 czerwca 2009 roku, bowiem spełnienie zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości stało się niemożliwe. Przedmiotem umowy przeniesienia własności byłaby już nieruchomość o innych cechach niż stanowiąca przedmiot warunkowej umowy sprzedaży, a za niemożliwość spełnienia tego świadczenia odpowiada pozwany, który bez zgody powódki po zawarciu warunkowej umowy sprzedaży obciążył przedmiotową nieruchomość służebnością gruntową na rzecz właścicieli innej nieruchomości.

Zdaniem Sądu Okręgowego drugą, alternatywną podstawę prawną uprawnienia powódki do odstąpienia od powyższej umowy stanowią przepisy o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, bowiem z przepisu art. 560 § 1 k.c. wynika, że jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Przepis art. 560 § 2 k.c. stanowi natomiast, że sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana stanowi własność osoby trzeciej albo jest obciążona prawem osoby trzeciej. W niniejszej sprawie doszło do obciążenia rzeczy sprzedanej ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz osoby trzeciej po zawarciu warunkowej umowy sprzedaży, a przed zawarciem umowy przeniesienia własności nieruchomości. Sąd ten uznał, że powódka ze względów oczywistych o istnieniu tej wady w chwili zawierania umowy sprzedaży nie wiedziała, a istnienie tego rodzaju wady również uzasadniało odstąpienie od warunkowej umowy sprzedaży z dnia 15 czerwca 2009 roku na podstawie art. 560 § 1 k.c.

W ocenie Sądu pierwszej instancji stosownie do dyspozycji art. 494 k.c. powódka w takiej sytuacji może żądać zwrotu zarówno tego, co sama świadczyła, jak również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Powódka uiściła na rzecz pozwanego łącznie kwotę 85.000 złotych tytułem zadatku i zaliczki na poczet ceny sprzedaży, a w związku z odstąpieniem od umowy sprzedaży na pozwanym spoczywa obowiązek zwrotu powyższej kwoty. Nadto na podstawie art. 471 k.c. w związku z art. 494 k.c. Sąd ten uznał, że zasadne roszczenie w zakresie żądania zapłaty za szkodę poniesioną przez powódkę w postaci kosztów zawarcia warunkowej umowy sprzedaży w kwocie 916,22 złotych. W ocenie tego Sądu powstanie tej szkody pozostaje w związku przyczynowym z niewykonaniem zobowiązania przez pozwanego, bowiem odstąpienie od umowy spowodowało, że zawarcie warunkowej umowy sprzedaży przez powódkę i poniesienie związanych z tym wydatków stało się dla niej ekonomicznie nieuzasadnione. Gdyby natomiast pozwany ze swojego zobowiązania się wywiązał, to poniesienie tego rodzaju wydatków miałyby charakter celowy.

Za niezasadne Sąd Okręgowy uznał natomiast żądanie odszkodowania za wydatki na wynagrodzenie notariusza za poświadczenie podpisu powódki na oświadczeniu o odstąpieniu od umowy sprzedaży, bowiem uiszczenie tej kwoty nie było konieczne ani celowe, skoro żaden przepis nie wymaga, aby oświadczenie takie było złożone w formie pisemnej z podpisami urzędowo poświadczonymi. Tym samym poniesienie tego wydatku nie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z niewykonaniem zobowiązania przez pozwanego i w części co do żądania zapłaty kwoty 24,60 powództwo zostało oddalone.

O odsetkach od zasądzonej kwoty Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. przyjmując, że obowiązek spełnienia tego świadczenia powstał niezwłocznie po wezwaniu pozwanego do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem. Wezwanie takie powódka skierowała do pozwanego w piśmie z dnia 24 kwietnia 2012 roku, wyznaczając termin do spełnienia świadczenia do dnia 4 maja 2012 roku. Pismo to doręczono pozwanemu w dniu 27 kwietnia 2012 roku. Pozwany popadł w opóźnienie z zapłatą ww. kwoty od następnego dnia, czyli od 5 maja 2012 roku.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 100 in fine k.p.c. uznając, że powódka wygrała sprawę niemal w całości i z tego względu należy się jej zwrot wszystkich kosztów procesu od pozwanego.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany, zaskarżając wyrok ten w części tj. co do punktu 1 i 3.

Pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania wg norm przepisanych oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych.

Zaskarżonemu orzeczeniu pozwany zarzucił:

1. naruszenie art. 493 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię wyrażającą się w bezzasadnym przyjęciu, że na skutek zawarcia przez pozwanego umowy 10 maja 2011 r. z K. M. i R. M., doszło do całkowitej niemożliwości następczej wykonania przez pozwanego zobowiązania wynikającego z warunkowej umowy sprzedaży zawartej z powódką, a tym samym że powódka była uprawniona do odstąpienia od umowy na tej podstawie;
2. naruszenie art. 560 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię wyrażającą się w bezzasadnym przyjęciu, że na skutek zawarcia przez pozwanego umowy 10 maja 2011 r. z K. M. i R. M., zaistniała wada prawna rzeczy sprzedanej uzasadniająca odstąpienie przez powódkę (kupującą) od warunkowej umowy sprzedaży.

W uzasadnieniu swojej apelacji pozwany podniósł, że w jego ocenie niezasadnie Sąd pierwszej instancji przyjął za skuteczne odstąpienie przez powódkę od umowy. Podniósł, że całkowicie nieuprawniony jest pogląd, jakoby umowa zawarta przez niego z K. M. i R. M. czyniła niemożliwym spełnienie jego świadczenia wobec powódki. Zaznaczył, że wolą stron bezspornie wynikającą z treści warunkowej umowy sprzedaży było przeniesienie na przez powódkę własności działki nr (...), z tym jednak zastrzeżeniem, że z działki tej korzystać będzie również każdorazowy właściciel działki nr (...), a § 16 umowy zmierzał wszak tylko i wyłącznie do tego aby zabezpieczyć interes pozwanego oraz interes potencjalnego nabywcy działki (...), wyrażający się w ustanowieniu stosownej służebności. Zdaniem apelującego nie może być podstawą do odstąpienia od umowy stron niedochowanie zastrzeżonego w niej trybu ustanowienia służebności, tj. ustanowienie jej osobiście przez pozwanego, w miejsce ustanowienia jej przez powódkę przy zawieraniu umowy przeniesienia własności, bowiem nie sposób uznać, że sytuacja prawna powódki uległa jakimkolwiek pogorszeniu na skutek działań pozwanego. Efektem literalnej realizacji treści zobowiązań zawartych w warunkowej umowie sprzedaży, byłoby uzyskanie dokładnie tego samego stanu rzeczy, jaki został wywołany działaniami pozwanego. Nie uzasadnia odstąpienia powódki od umowy stron także treść służebności ustanowionej przez pozwanego i ujawnionej w księdze wieczystej, w porównaniu z treścią służebności przewidzianej w warunkowej umowie sprzedaży. W ocenie apelującego w sytuacji gdyby powódka stała się właścicielką nieruchomości obciążonej zgodnie z treścią § 16 warunkowej umowy sprzedaży, to właściciele działki (...) mogliby wykonywać przejazd przez działkę powódki pojazdem dostarczającym olej do ich nieruchomości a także mogliby uzyskać wstęp na działkę powódki w celu wykonania napraw instalacji przesyłowych tam się znajdujących.

Zdaniem apelującego zakres służebności ustanowionej przez niego polegał jedynie na doprecyzowaniu jej treści poprzez wskazanie fragmentu działki (...), którego dotyczy rzeczne prawo. W żaden sposób natomiast nie sprecyzowano na czym polegać miały „przejazd” przez tę działkę. Apelujący przywołał treść art. 287 k.c. stwierdzając, że w warunkach zabudowy jednorodzinnej, gdzie domy ogrzewane są indywidualnie, właściciel takiego domu musi mieć możliwość dowozu stosownego paliwa do pieca grzewczego. Jeżeli dojazd do jego nieruchomości odbywa się z wykorzystaniem służebności przejazdu, to o ile wyraźnie nie oznaczono inaczej, przejazd musi oznaczać także możliwość przejazdu dla pojazdów dostarczających paliwo - w tym przypadku oleju opałowego. Przejazd w tym celu odbywa się nie częściej niż kilkukrotnie w skali roku, a zatem taki sposób korzystania ze służebności przejazdu mieści się w granicach art. 287 k.c. Powódka, gdyby ustanowiono służebność zgodnie z literalnym brzmieniem § 16 warunkowej umowy sprzedaży, nie mogłaby skutecznie i legalnie sprzeciwić się przejazdowi pojazdu dostarczającego olej opałowy do nieruchomości (...). Zatem świadczenie powoda wynikające z warunkowej umowy sprzedaży, tj. przeniesienie własności nieruchomości w określonych uwarunkowaniach prawnych (tj. min. ze służebnością na rzecz działki (...)) nie stało się niemożliwe z tego względu, że treść służebności została doprecyzowana (nie zaś rozszerzona) przez dodanie zwrotu „(w tym samochodów dostawczych oleju)”. To samo dotyczy ustanowienia przez pozwanego służebności polegającej na prawie wstępu na nieruchomość (...) „w celu wszelkich napraw i remontów kabla energetycznego wraz ze skrzynką energetyczną oraz sieci kanalizacyjnej, które znajdują się na działce numer (...)”, bowiem powódka nie mogłaby skutecznie i legalnie sprzeciwić wstępowi na swoją działkę w takim celu. Prawo

takie wynikać będzie dla właścicieli działki (...) czy też przedsiębiorstwa, do którego należą rzeczony instalacje przesyłowe, zarówno z ogólnych unormowań prawa cywilnego, jak i z konkretnych zapisów poszczególnych ustaw „branżowych”.

Apelujący podniósł, że stosownie do art. 140 k.c., prawo właściciela do korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób doznaje ograniczenia na drodze ustaw oraz zasad współżycia społecznego, wskazując przykładowo na dyspozycję art. 142 § 1 i 2 k.c..

Z powyżej wskazanych względów apelujący stwierdził, że nie było skuteczne odstąpienie przez powódkę od umowy stron na podstawie art. 560 § 1 k.c., tj. w oparciu o jakoby istniejącą wadę prawną rzeczy. W ocenie pozwanego wada taka w rozumieniu art. 556 § 2 k.c. w tej sprawie nie wystąpiła, gdyż powódka miała ustanowić służebność własnym oświadczeniem, a nawet i bez ustanowionej w tym celu służebności, na podstawie ogólnych przepisów prawa cywilnego oraz innych ustaw, powódka nie mogłaby sprzeciwić się wstępowi na swoją nieruchomości w celu naprawy i remontów przebiegających tam urządzeń przesyłowych dla działki (...). Mogłaby jedynie domagać się naprawienia wynikłej stąd szkody.

Apelujący wskazał na marginesie, że ostatnia ze służebności obciążającej działkę (...), co do której pozwany podjął się doprowadzić do ich usunięcia, tj. służebność na rzecz działki (...), wygasła na skutek jej niewykonywania przez lat 10, tj. na podstawie art. 293 k.c. a stwierdzający to wyrok Sądu Rejonowego (...) zapadł w dniu 13 listopada br., pod sygn. I C 323/10. Daje to pozwanemu podstawę do wykreślenia służebności z księgi wieczystej dot. działki (...) i może on w każdej chwili wykonać przyjęte na siebie zobowiązanie z warunkowej umowy sprzedaży, do czego niezbędne jest jedynie współdziałanie ze strony powódki.

Skarżący zauważył, że przyczyny odstąpienia od umowy wskazane przez powódkę w piśmie z 12 kwietnia 2012 r. mają w istocie charakter pozorny. Zmierzają bowiem do wywikłania się z finalizacji transakcji, co do której powódka straciła wolę jej przeprowadzenia, co wiązać by się musiało z obowiązkiem uiszczenia pozostałej części umówionej ceny. Powódka od początku doskonale bowiem zdawała sobie sprawę z tego jaką działkę i z jakimi ograniczeniami nabędzie. W jego ocenie brak było podstaw do odstąpienia od umowy, a z daleko posuniętej ostrożności wskazał, że czynność ta jawi się jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, a tym samym nie korzystająca z ochrony po myśli art. 5 k.c.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie w całości i o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm. prawem przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się całkowicie bezzasadna.

Na wstępie Sąd Apelacyjny stwierdza, że ustalenia faktyczne poczynione w tej sprawie przez Sąd Okręgowy są w pełni prawidłowe tym bardziej, że ustaleń tych apelujący nie podważa w swojej apelacji. Większość okoliczności była nadto bezsporna i została ustalona w oparciu o dowody z dokumentów, których treść i autentyczność nie była przez strony kwestionowana. Zatem Sąd Odwoławczy zaprezentowane przez ten Sąd ustalenia faktyczne w pełni podziela i przyjmuje za własne, uznając za zbędne ich ponowne przytaczanie w tym miejscu. Podziela również wnioski, jakie na podstawie tych ustaleń zostały wyprowadzone przez Sąd Orzekający w pierwszej instancji czyniąc jego wywody integralną częścią swoich rozważań bez ponawiania wskazywanej tam argumentacji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego tym samym nie zasługują na uwzględnienie podniesione w apelacji zarzuty. Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się zarzucanych mu naruszeń prawa materialnego w postaci art. 493 k.c. i 560 k.c. ani też nie nastąpiły w tej sprawie tego rodzaju naruszenia w zakresie stosowania prawa materialnego, które Sąd Odwoławczy byłby zobowiązany dostrzec i usunąć z urzędu.

Należy zauważyć, że przywołany w apelacji przepis art. 493 § 1 k.c. wskazuje, że w sytuacji gdy jedno ze świadczeń wzajemnych stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona zobowiązana, druga strona może, według swego wyboru, albo żądać naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania, albo od umowy odstąpić. Wybór zatem w takiej sytuacji sposobu realizacji uprawnień należy do tego kontrahenta, który nie ponosi odpowiedzialności za zaistniały stan rzeczy. Dla oceny czy zaistniały okoliczności uzasadniające zastosowanie tej regulacji, a zatem czy powódka mogła skutecznie odstąpić od warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości - działki numer (...) - z dnia 15 czerwca 2009 roku, wybierając ten sposób realizacji opisanych w art. 493 k.c. uprawnień, należało dokonać wykładni postanowień umowy stron i ocenić następnie możliwość świadczenia każdej z nich, zgodnie z celem jaki strony założyły zawierając umowę wzajemną. Nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem wynika z art. 65 § 2 k.c. Jest to szczególnie istotne zwłaszcza w sytuacji gdy umowa zawiera obok nie budzących żadnych wątpliwości sformułowań także zapisy niejasne, których interpretacja w toku procesu jest istotna z punktu widzenia roszczeń wywodzonych przez strony. Przepis art. 65 § 2 k.c. wskazuje, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Przepis ten dopuszcza więc nawet i taką sytuację, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej „jasnego” znaczenia w świetle reguł językowych. W orzecznictwie powszechnie prezentowany jest pogląd, że nie jest konieczne, aby przy ustalaniu celu umowy stron uwzględniać wyłącznie cel uzgodniony przez strony, wystarczy - przez analogię do art. 491 § 2, art. 492 i 493 k.c. - aby był to cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2010 roku w sprawie IV CSK 269/09 LEX nr 668919; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2007 roku w sprawie IV CSK 95/07 LEX nr 485885; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2006 roku w sprawie III CSK 349/06 LEX nr 447244).

W tym miejscu Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, że warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 15 czerwca 2009 roku, zawarta w przepisanej formie aktu notarialnego była już drugą umową stron, odnoszącą się do nabycia przez powódkę w przyszłości prawa własności działki numer (...). Pierwsza umowa zawarta w dniu 26 maja 2009 roku przez W. C. i J. M. w zwykłej formie pisemnej, a zatytułowana przez strony przedwstępną umową sprzedaży, także zawiera szereg istotnych postanowień, które obrazują zamiar powódki i cel działań podjętych przez strony, mających doprowadzić do przejścia prawa własności niezabudowanej działki numer (...) położonej w W. przy ul. (...) z pozwanego na powódkę. Poza uzgodnionym przez strony już wówczas terminem sfinalizowania tej transakcji do dnia 31 lipca 2009 roku i ustaleniem ceny sprzedaży tej nieruchomości na kwotę 160.000 złotych, w umowie tej stwierdzono, że na poczet ceny uiszczona została sprzedającemu kwota 10.000 złotych tytułem zadatku. Dla oceny zasadności roszczeń powódki jeszcze bardziej istotny jest fakt, że w umowie tej znalazł się zapis, w którym pozwany jako sprzedający złożył oświadczenie, że zbywana przez niego nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń obligacyjnych i rzeczowych ustanowionych na rzecz osób trzecich (§ 6 tej umowy). Już ta okoliczność wskazuje, że wiarygodne jest obecne stanowisko powódki, która konsekwentnie od początku rozmów z pozwanym wskazywała, że jest zainteresowana nabyciem nieruchomości wolnej od jakichkolwiek obciążeń. Jest to o tyle zrozumiałe, że poszukując działki pod S. W. C. miała zamiar zamieszkać w spokojnej okolicy, poza miastem, w domu wybudowanym na gruncie nieobciążonymi jakimikolwiek prawami osób trzecich. W. jest wsią położoną w niedalekiej odległości od S. i działka oferowana przez pozwanego mogła spełniać wymagania założone przez powódkę. Nie jest przy tym tak, jak zdaje się obecnie przekonywać pozwany, że wszystkie działki gruntu, na których istnieje możliwość zabudowy są obciążone różnego rodzaju służebnościami i powódka musiała liczyć się z takim obciążeniem także tej działki. Wiele działek nie ma przeprowadzonych pod ziemią innych urządzeń i instalacji, poza ich własnym uzbrojeniem, niezbędnym do eksploatacji podczas zamieszkiwania

Sąd Apelacyjny zauważa, że słuszne co do zasady uwagi apelującego odnośnie przepisów art. 140 k.c. 142 k.c. czy art. 287 k.c. i statuowanego przez te regulacje ograniczenia prawa własności pozostają jednakże bez związku z rozpoznaniem istoty tej sprawy. Po pierwsze bowiem pozwany J. M., składając powódce w dniu 26 maja 2009 roku zapewnienie zwarte w § 6 umowy przedwstępnej stron oświadczenie, że zbywana nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń obligacyjnych i rzeczowych ustanowionych na rzecz osób trzecich, dał wyraz temu, że znany jest mu przyświecający powódce cel przyszłej umowy, sprowadzający się do nabycia przez nią takiej działki gruntu, która nie będzie obciążona żadnymi tego rodzaju prawami. Już na tym etapie pozwany wprowadził powódkę

w błąd, nie informując jej, że takie obciążenia istnieją. Po drugie pozwany nie uprzedził powódki, że istnieje realne zagrożenie obciążenia tej działki w przyszłości innymi służebnościami, w szczególności w zakresie przesyłu mediów i nie informując, że przez tę akurat działkę przebiegają instalacje przesyłowe dla nieruchomości sąsiednich. Jest rzeczą oczywistą, że usytuowanie na działce numer (...) kabla energetycznego, skrzynki energetycznej i sieci kanalizacyjnej, służących sąsiednim nieruchomościom może skutkować w przyszłości koniecznością przeglądów, naprawy czy remontów tych sieci. Jednakże analiza materiału dowodowego tej sprawie wskazuje, że w powódka nie miała wiedzy o istnieniu w tym gruncie sieci i urządzeń przesyłowych zaspokajających potrzeby innych działek, a nie tylko stanowiących uzbrojenie działki numer (...). W takim bowiem przypadku prawdopodobnie powódka w ogóle nie byłaby zainteresowana przystąpieniem do warunkowej umowy sprzedaży, wskazując na deklarowany od początku pozwanemu cel umowy. Nie ulega wątpliwości, że pozwanemu było znane od początku takie stanowisko powódki, a nawet tłumaczył się przed Sądem, w zakresie nieprawdziwych deklaracji i zapewnień przekazanych powódce, że również dla niego była zaskoczeniem powzięta u notariusza wiadomość o istniejących służebnościach gruntowych obciążających działkę numer (...) w postaci prawa Przechodu i przejazdu przez nią. Przy podpisywaniu warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 15 czerwca 2009 roku, W. C. wyraziła ostatecznie zgodę na to, że w przyszłości ustanowi na rzecz właścicieli nieruchomości sąsiedniej – działki numer (...) służebność gruntową precyzyjnie opisaną w jej zobowiązaniu zawartym w § 16 tej umowy. Postawa pozwanego, który w § 2 warunkowej umowy sprzedaży z dnia 15 czerwca 2009 roku pozwany zapewnił, że dział IV księgi wieczystej Kw nr (...) wpisów nie zawiera, a w dziale III tej księgi wieczystej wpisane są służebności gruntowe polegające na prawie przejazdu i przechodu przez działkę gruntu nr (...) na rzecz każdorazowego właściciela sąsiednich działek gruntu: nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) i nr (...), a który twierdził w tej sprawie że obciążenia te były dla niego zaskoczeniem wskazuje, że znał stanowisko kupującej w zakresie stawianego przez nią wymogu co do braku obciążeń nieruchomości. Pozwany w umowie stron szczegółowo oświadczył nadto, że działka nr (...) nie jest obciążona długami, hipoteką przymusową, ograniczeniami w rozporządzaniu, nie jest przedmiotem dzierżawy ani przedmiotem postępowania egzekucyjnego i zabezpieczającego, nie stanowi też wkładu do R., a ponadto, że posiada dostęp do drogi publicznej, brak jest dla niej aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego i nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Pozwany oświadczył w szczególności, że działka ta nie jest obciążona innymi prawami czy roszczeniami osób trzecich, nie informując jednakże o istniejących w gruncie sieciach i urządzeniach przesyłowych, z których usytuowaniem mogą przecież wiązać się dla właściciela działki numer (...) istotne ograniczenia, wynikające z obowiązujących przepisów, a o których obecnie pisze w swojej apelacji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego o wiedzy i akceptacji przez J. M. wymagań powódki co do stanu nieruchomości nabywanej przez nią od pozwanego świadczy przede wszystkim jego oświadczenie, że w dniu 9 czerwca 2009 roku złożył on we właściwym sądzie rejonowym wniosek o wykreślenie z działu III księgi wieczystej Kw nr (...) służebności gruntowej na rzecz każdorazowych właścicieli działek gruntu numer (...) polegających na prawie przychodu i przejazdu przez działkę gruntu numer (...) (wg numeracji przed podziałem na działki (...)) oraz od tego wniosku uiścił opłatę. Na podkreślenie zasługuje szczególnie treść § 15 warunkowej umowy sprzedaży z dnia 15 czerwca 2009 roku, w którym pozwany zobowiązał się do przedłożenia przy zawarciu umowy przeniesienia własności nieruchomości będącej przedmiotem umowy odpisu z księgi wieczystej Kw nr (...), z którego będzie wynikać, że w dziale I tej księgi został ujawniony podział działki gruntu nr (...), na działki nr (...) oraz że w dziale III tej księgi wieczystej nie będą wpisane służebności gruntowe na rzecz każdorazowych właścicieli działek gruntu nr (...) polegające na prawie przejazdu i przechodu, dotychczas obciążające działkę nr (...). Innymi słowy w dacie zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości w postaci niezabudowanej działki gruntu numer (...) miał on wykazać, że nieruchomość ta nie posiada już jakichkolwiek obciążeń obligacyjnych i rzeczowych ustanowionych na rzecz osób trzecich, tak jak deklarował to w § 6 umowy przedwstępnej z dnia 26 maja 2009 roku. Tym bardziej nie był uprawniony do samowolnego obciążania tej nieruchomości w inny sposób po dacie umowy jej warunkowej sprzedaży.

Zdaniem Sądu Odwoławczego, w tych okolicznościach na całkowita aprobatę zasługuje przyjęte przez Sad pierwszej instancji stanowisko, że na skutek działań podjętych przez J. M. w dniu 10 maja 2011 roku, świadczenie do którego zobowiązał się on wobec W. C. w umowie stron stało się niemożliwe, co uzasadniało odstąpienie przez powódkę od umowy z dnia 15 czerwca 2009 roku (art. 493 § 1 k.c.). W dniu 10 maja 2011 roku, zawierając umowę sprzedaży nieruchomości w postaci działki numer (...) na rzecz K. M. i R. M. J. M. ustanowił na nieruchomości oznaczonej

w ewidencji gruntów jako działki numer (...) nieodpłatną i na czas nieokreślony służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu (w tym samochodów dostawczych oleju) i przechodu przez działkę gruntu numer (...) wzdłuż granicy z działką gruntu numer (...) i działką (...) oraz częściowo wzdłuż granicy z działką (...) do wysokości granicy działek gruntu numer (...) zaznaczonej kolorem czerwonym na załączniku numer 1 do niniejszej umowy, oraz prawie wstępu na tą nieruchomość w celu wszelkich napraw i remontów kabla energetycznego wraz ze skrzynką energetyczną oraz sieci kanalizacyjnej które znajdują się na działce numer (...). Tak określona służebność gruntowa, obciążająca działkę numer (...) wbrew odmiennemu stanowisku apelującego nie stanowiła jedynie „uściślenia” czy doprecyzowania „obowiązku” jaki przyjęła na siebie ostatecznie W. C. w warunkowej umowie sprzedaży z dnia 15 czerwca 2009 roku. W § 16 tej umowy powódka zobowiązała się do ustanowienia w umowie przeniesienia na nią własności działki numer (...) - na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu numer (...) opisanej w § 1 aktu notarialnego, nieodpłatnej i na czas nieokreślony służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez działkę numer (...), wzdłuż granicy z działkami gruntu numer (...) oraz częściowo wzdłuż granicy z działką gruntu numer (...) do wysokości granicy działek gruntu numer (...) zaznaczonej kolorem czerwonym na załączniku nr 1 do tego aktu. Porównanie treści zapisów co do zakresu przyszłej służebności, zawartego w §16 umowy z dnia 15 czerwca 2009 roku z zapisem o treści służebności ustanowionej w umowie sprzedaży działki numer (...) z dnia 10 maja 2011 roku wskazuje, że doszło do rozszerzenia jej zakresu w stosunku do zobowiązania, wynikającego z pierwszej z tych umów poprzez wskazanie, że nieodpłatne i na czas nieokreślony prawo przejazdu przez działkę obciążoną będzie dotyczyło także ciężkich pojazdów transportowych w postaci samochodów dostawczych oleju. Przede wszystkim jednak w umowie z dnia 10 maja 2011 roku bez wątpienia doszło do ustanowienia na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu numer (...) nowej, nie przewidzianej w § 16 umowy stron służebności, polegającej na prawie wstępu na działkę numer (...) w celu wszelkich napraw i remontów kabla energetycznego wraz ze skrzynką energetyczną oraz sieci kanalizacyjnej, które znajdują się na tej działce. Obciążenie to nie wynika w żaden sposób z umowy stron zawartej w dniu 15 czerwca 2009 roku, a w kontekście umowy przedwstępnej z dnia 26 maja 2009 roku należy przypuszczać, że gdyby powódka miała świadomość zaistnienia takiego ograniczenia nie byłaby w ogóle zainteresowana nabyciem działki numer (...). Apelujący pozostaje w błędzie wskazując, że działał wyłącznie w zakresie odpowiadającym zobowiązaniu powódki a tak sformułowane obciążenie służebnością nieruchomości będącej przedmiotem umowy stron jest jedynie wyrazem obowiązujących przepisów kodeksu cywilnego i ustaw „branżowych”. Przepisy te co najwyżej pozwalają przedsiębiorstwu na wstęp na nieruchomość w celu kontroli prawidłowości działania posadowionych na cudzej nieruchomości urządzeń przesyłowych, a nie w celu przeprowadzenia wszelkich napraw i remontów tych urządzeń. Rację ma powódka wskazując w odpowiedzi na apelację, że zapis § 16 umowy z 15 czerwca 2009 roku zmierzał do zabezpieczenia interesu nie tylko pozwanego i potencjalnego nabywcy działki nr (...), ale bezspornie zabezpieczał także jej interes, w sposób jednoznaczny określając zakres i granice służebności, do której ustanowienia powódka się zobowiązała. Trafnie także wywodzi ona, że żaden zapis przywołanej umowy ani też żaden przepis prawa powszechnie obowiązującego nie uprawniał pozwanego do rozszerzenia zakresu tak sprecyzowanego zobowiązania powódki.

Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, że pozwany obciążając nową służebnością gruntową działkę numer (...), polegającą na uprawnieniu każdorazowego właściciela działki gruntu numer (...) do wstępu na działkę numer (...) w celu wszelkich napraw i remontów kabla energetycznego wraz ze skrzynką energetyczną oraz sieci kanalizacyjnej, które znajdują się na działce numer (...), obciążenie to ustanowił jako prawo nieodpłatne i na czas nieokreślony. Tymczasem tego rodzaju służebność może także zawierać pewne ograniczenia a w szczególności może zostać ona ustanowiona także odpłatnie. Błędnie przy tym apelujący motywując zarzuty apelacyjne utożsamia służebność gruntową ze służebnością przesyłu i uprawnienia właściciela nieruchomości sąsiedniej z uprawnieniami przedsiębiorstwa, do którego należą sieć i urządzenia przesyłowe, zapominając o roszczeniach właściciela gruntu wobec takiego przedsiębiorstwa (art. 305² k.c.). Nieodpłatność tego rodzaju służebności absolutnie nie jest regułą i brak podstaw do twierdzenia, że w tym przypadku powódka byłaby zobowiązana nieodpłatnie ją ustanowić. Uprawnienie każdorazowego właściciela działki numer (...) do bezpłatnego wejścia na działkę numer (...) celem napraw i remontów tych sieci i urządzeń roszczenia te czyni iluzorycznymi.

Sąd Apelacyjny zauważa, że ta część powyższych rozważań pozostaje jednak w istocie jedynie hipotetyczna, skoro celem powódki wiadomym pozwanemu było nabycie prawa własności nieruchomości - działki gruntu numer (...) bez

jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich. J. M. zobowiązał się nadto do przedłożenia przy zawarciu umowy przeniesienia własności odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości, z którego między innymi miałby wynikać taki stan – brak dotychczasowych obciążeń. Pozwany podjął nawet niezbędne kroki, celem doprowadzenia do wykreślenia wszystkich wskazanych w tej księdze obciążeń nieruchomości gruntowej, która była przedmiotem umowy stron, tak by jej stan odpowiadał wymaganiom postawionym przez powódkę. Sąd Apelacyjny w pełni podziela zatem ocenę zaprezentowaną przez Sąd Okręgowy, że okoliczności faktyczne tej sprawy bezspornie wskazują, że świadczenie pozwanego opisane w warunkowej umowie stało się niemożliwe w rozumieniu art. 493 § 1 k.c.

Powyższa argumentacja przemawia także za przyjęciem, że nie doszło do naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 560 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię wyrażającą się w przyjęciu przez ten Sąd, że na skutek zawarcia przez pozwanego umowy 10 maja 2011 r. z K. M. i R. M., zaistniała wada prawna rzeczy sprzedanej – nieruchomości gruntowej działki numer (...), która uzasadnia odstąpienie przez powódkę jako kupującą od warunkowej umowy sprzedaży tej nieruchomości z dnia 15 czerwca 2009 roku. Sąd Odwoławczy za zasadne uznał stanowisko Sądu Okręgowego, że rozszerzenie przez pozwanego w stosunku do treści sprecyzowanej w warunkowej umowie sprzedaży, zakresu służebności przejazdu i przechodu oraz ustanowienie nowej służebności w postaci nieodpłatnego i prawa do wejścia na tę nieruchomość i wykonywania napraw i remontów kabla i skrzynki energetycznej oraz sieci kanalizacyjnej, znajdujących się na działce nr (...), stanowi jej nowe obciążenie. Tym samym stan prawny tej nieruchomości uległ zmianie po dacie zawarcia przez strony warunkowej umowy sprzedaży, na skutek ustanowienia w dniu 10 maja 2011 roku dodatkowej, nieistniejącej w dniu 15 czerwca 2009 roku służebności gruntowej.

Pozwany bez uzgodnienia z powódką dokonał nieodwracalnych zmian w stanie prawnym nieruchomości warunkowo sprzedanej W. C.. Nadto nie wykazał w niniejszej sprawie, aby uprzedził powódkę o umiejscowieniu na tej nieruchomości sieci i urządzeń przesyłowych służących nieruchomościom sąsiednim, z których naprawami i remontami musiałaby się ona liczyć w przyszłości. Tym samym nieruchomość nabyta przez powódkę, utraciła walor nieobciążonej prawami osób trzecich, a więc cechę o której istnieniu zapewniał kupującą w umowie przedwstępnej i wbrew zobowiązaniu, zawartemu w warunkowej umowie sprzedaży, by w dacie przeniesienia własności wszelkie obciążenia zostały wykreślone – doprowadził do powstania nowych obciążeń.

Pozwany nie może w sposób usprawiedliwiony oczekiwać, by powódka zaakceptowała takie istotne samowolnie dokonane przez niego zmiany stanu nieruchomości i nabyła jej własność będąc przymuszona do znoszenia takich obciążeń, o których w ogóle nie było mowy przy omawianiu przez strony warunków transakcji i wbrew jasno sformułowanemu oczekiwaniu powódki, że jest zainteresowana nabyciem jedynie nieruchomości nie posiadającej obciążeń.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego ma za podstawę przepis art. 98 k.p.c. statuujący zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, który w postępowaniu odwoławczym apelujący przegrał. Biorąc pod uwagę okoliczność, że wartość przedmiotu zaskarżenia wskazana w tej sprawie przez apelującego wynosiła 85.917 złotych, to należna stawka wynagrodzenia pełnomocnika powódki w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym w kwocie 2.700 złotych została ustalona na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku (Dz. U. nr 163 poz. 1348 z późn. zm.)

SSA D. Rystał SSA M. Iwankiewicz SSA M. Gołuńska