

Sygn. akt I Ca 42/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Teresa Zawistowska /spr./

Sędziowie: SO Ewa Pietraszewska

SO Krzysztof Nowaczyński

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2014 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. S.

przeciwko R. K. i A. Z. (1)

o uznanie umów za bezskuteczne

na skutek apelacji pozwanego R. K.

od wyroku Sądu Rejonowego w Braniewie

z dnia 12 listopada 2013 r. sygn. akt I C 184/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w części uwzględniającej powództwo (pkt I) i oddala powództwo oraz rozstrzygającej o kosztach procesu (pkt III) i zasądza od powoda K. S. na rzecz pozwanego R. K. kwotę 2.417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
2. zasądza od powoda K. S. na rzecz pozwanego R. K. kwotę 2.200 zł (dwa tysiące dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

Sygn. akt I Ca 42/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w Braniewie w sprawie sygn. I C 184/13 z powództwa K. S. przeciwko R. K. i A. Z. (1) uznał za bezskuteczne w stosunku do powoda:

umowy zawarte między pozwanymi: R. K. i A. Z. (1), to jest:

- umowę z dnia 11 kwietnia 2012 roku, zawartą przed notariuszem M. K. w Kancelarii Notarialnej w E., Repertorium A numer (...), sprzedaży działki nr (...) i działki nr (...) położonych w B. gmina M., dla których w Sądzie Rejonowym w Braniewie prowadzona jest księga wieczysta nr ELI (...),

oraz

- umowę z dnia 19 września 2012 roku, zawartą przed notariuszem M. K. w Kancelarii Notarialnej w E., Repertorium A numer (...), sprzedaży działki nr (...) położonej w B.gmina M., dla której w Sądzie Rejonowym w Braniewie prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w zakresie, w jakim umowy te uniemożliwiają zadośćuczynienie roszczeniom powoda wynikającym z zawartej przez niego z A. Z. (1) dnia 27 maja 2010 roku przed notariuszem A. W. w Kancelarii Notarialnej w E., repertorium A numer (...), umowy warunkowej sprzedaży działki numer (...) o powierzchni (...) ha położonej w B.gmina M., dla której w Sądzie Rejonowym w Braniewie prowadzona jest księga wieczysta nr ELI (...),

to jest roszczeniom powoda o ustanowienie w umowie przeniesienia własności wyżej wymienionej działki nr (...), na czas nieoznaczony na działkach gruntu nr (...) nieodpłatnych służebności gruntowych, polegających na prawie znoszenia przez właściciela tych działek immisji wynikającej z funkcjonowania elektrowni wiatrowych, a w szczególności na wyjście obrysem skrzydeł budowli poza granice działki nr (...), a także odpłatnej służebności przesyłu polegającej na poprowadzeniu pod powierzchnią działki gruntu nr (...) kabli energetycznych, nie powodującego ograniczeń w użytkowaniu rolnym sąsiednich nieruchomości, wejścia na teren tych działek w celu wykonywania prac konserwacyjno - naprawczych położonych kabli energetycznych oraz wykonania na tych działkach tymczasowych zakrętów oraz placów manewrowych niezbędnych do dojazdu i postawienia elektrowni wiatrowych, na czas budowy infrastruktury parku elektrowni wiatrowych.

W pozostałej części powództwo zostało oddalone i zasądzono od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 3.434 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie Sądu Rejonowego było wynikiem następujących ustaleń i wniosków:

Powód domagał się uznania za bezskuteczne w stosunku do niego wymienionych w pozwie trzech umów sprzedaży zawartych przez pozwanych przed notariuszem M. K. w Kancelarii Notarialnej w E. w dniach 11 kwietnia 2012 r., 18 września 2012 r. oraz 19 września 2012 r., w zakresie w jakim umowy te czyniły niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom powoda w przedmiocie ustanowienia służebności określonym w postanowieniach § 5 ust 3 warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 27 maja 2010 r. zawartej pomiędzy powodem a pozwanym A. Z. (1).

Pozwany R. K. wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, że umowa z dnia 18 września 2012 r. zawarta przez pozwanych obejmowała działki nr (...), których nie dotyczą ewentualne roszczenia powoda wynikające z warunkowej umowy sprzedaży. Wskazał, iż strony umowy warunkowej sprzedaży z dnia 27 maja 2010 r. zobowiązały się do zawarcia umowy ostatecznej do dnia 31 grudnia 2014 r., przy jednoczesnym zastrzeżeniu kumulatywnego spełnienia warunków określonych w § 5 ust 1 i 2 tej umowy. Zatem moment powstania roszczenia o przeniesienie własności działki nr (...) jest dopiero momentem powstania roszczenia o ustanowienie stosownych służebności gruntowych. Powód, aby powoływać się na normę z art. 59 k.c., musi mieć roszczenie do pozwanego A. Z. (1) o zawarcie umowy przenoszącej własność działki nr (...) i o ustanowienie stosownych służebności. O istnieniu takiego roszczenia nie można było mówić w niniejszej sprawie. Roszczenie o ustanowienie służebności nie powstanie, dopóki powód nie spełni wszystkich warunków do zawarcia umowy przenoszącej własność działki nr (...). Aby powód mógł powołać się na art. 59 k.c., musiałby spełnić w określonym terminie, jednak przed zawarciem umów sprzedaży między pozwanymi, wszystkie warunki wynikające z warunkowej umowy sprzedaży – co nie miało w sprawie miejsca. Nie przeniesienie własności działki wskazanej wyżej czyniło bezprzedmiotowym roszczenie o ustanowienie służebności.

Pozwany A. Z. (1) ostatecznie zgodził się z żądaniem pozwu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, iż dnia 14 listopada 2008 r. K. S. i A. Z. (1) zawarli umowę przedwstępną sprzedaży oraz umowę dzierżawy nieruchomości szczegółowo opisanych w tej umowie.

Dnia 27 maja 2010 r. K. S.i A. Z. (1)zawarli przed notariuszem A. W.w Kancelarii Notarialnej w E., aktem notarialnym Repertorium A Nr (...), umowę warunkową sprzedaży niezabudowanej działki gruntu nr (...)o powierzchni (...)położonej w B.gmina M., zapisanej w księdze wieczystej nr ELI (...).

W umowie strony zawarły postanowienie /§ 1 ust. 3/, że kupujący K. S. na działce tej będzie realizował budowę elektrowni wiatrowych wraz z drogą dojazdową oraz instalacjami. Strony ustaliły, że zawarcie umowy nastąpi pod warunkiem niewykonania przez Agencję Nieruchomości Rolnych prawa pierwokupu, zaś w takim wypadku przeniesienie prawa własności nieruchomości nastąpi oddzielnym aktem notarialnym, po uzyskaniu przez kupującego prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę parku elektrowni wiatrowych, pozwalającej na wybudowanie elektrowni na przedmiotowej nieruchomości, wydanej przez właściwy organ, oraz wykonaniu przez kupującego wszystkich obowiązków wynikających z postanowień umowy dzierżawy zawartej w umowie przedwstępnej z dnia 14 listopada 2008 r. /§ 5 ust. 2 umowy/.

Strony ustaliły w § 5 ust. 3 umowy warunkowej sprzedaży, że w umowie przeniesienia własności sprzedający ustanowi, na czas nieograniczony, na działkach gruntu nr (...) nieodpłatne służebności gruntowe, polegające na prawie znoszenia przez właściciela w/w działki immisji wynikającej z funkcjonowania elektrowni wiatrowych, a w szczególności na wyjście obrysem skrzydeł budowli poza granice działki gruntu nr (...), a także odpłatną służebność przesyłu polegającą na poprowadzeniu pod powierzchnią działki gruntu nr (...) kabli energetycznych, nie powodującego ograniczeń w użytkowaniu rolnym sąsiednich nieruchomości, wejścia na teren tych działek w celu wykonywania prac konserwacyjno - naprawczych położonych kabli energetycznych oraz wykonania na tych działkach tymczasowych zakrętów oraz placów manewrowych niezbędnych do dojazdu i postawienia elektrowni wiatrowych, na czas budowy infrastruktury parku elektrowni wiatrowych, na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu nr (...).

W § 9 umowy A. Z. (1) oświadczył, że wyraża zgodę na:

- wyjście obrysem skrzydeł budowli poza granice nabywanej nieruchomości nie powodujące ograniczeń w użytkowaniu rolnym sąsiednich nieruchomości,
- poprowadzenie pod powierzchnią gruntu kabli energetycznych przez działki gruntu stanowiące własność sprzedających za wynagrodzeniem wynoszącym 5 zł za 1 m.b. trasy kabla energetycznego, pod warunkiem zapłaty należnego wynagrodzenia w terminie 7 dni przed rozpoczęciem prac związanych z położeniem kabla,
- wejście na teren działek w celu wykonywania prac konserwacyjno - naprawczych położonych kabli energetycznych za odrębnym wynagrodzeniem ustalonym przez strony przed wykonaniem prac konserwatorskich,
- wykonanie tymczasowych zakrętów oraz placów manewrowych niezbędnych do dojazdu i postawienia elektrowni wiatrowych, na ich działkach, na czas budowy infrastruktury parku elektrowni wiatrowych, za wynagrodzeniem wynoszącym 2,- zł za 1 m 2 zajętej powierzchni, płatnym w terminie 14 dni od zakończenia budowy.

W § 6 strony ustaliły, że w przypadku spełnienia się łącznie warunków określonych w § 5 ust. 1 i 2, zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości nastąpi w ciągu trzech miesięcy od daty otrzymania zawiadomienia o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu przez Agencję oraz od daty uprawomocnienia się decyzji opisanej w § 5 ust 2 pkt 1, nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2012 roku.

Umową w formie aktu notarialnego z dnia 17 grudnia 2012 roku Repertorium A nr (...) zawartą przed notariuszem A. W., K. S.i A. Z. (1)zmienili ostateczny termin zawarcia umowy przeniesienia własności zawarty w § 6 umowy warunkowej sprzedaży z dnia 27 maja 2010 roku ustalając, że zawarcie umowy przeniesienia własności nastąpi do dnia 31 grudnia 2014 roku.

W dacie zawarcia umowy warunkowej sprzedaży z dnia 27 maja 2010 r., A. Z. (1) był właścicielem przylegających do działki nr (...) działek nr (...).

Dnia 11 kwietnia 2012 r. A. Z. (1)(sprzedający) i R. K.(kupujący) zawarli przed notariuszem M. K.w Kancelarii Notarialnej w E., aktem notarialnym Repertorium A Nr (...), umowę sprzedaży działek gruntu nr (...), położonych w B.gmina M., zapisanych w księdze wieczystej nr ELI (...).

Dnia 18 września 2012 r. A. Z. (1)(sprzedający) i R. K.(kupujący) zawarli przed notariuszem M. K.w Kancelarii Notarialnej w E., aktem notarialnym Repertorium A Nr (...), umowę sprzedaży działek gruntu nr (...), położonych w B.gmina M., zapisanych w księdze wieczystej nr ELI (...).

Dnia 19 września 2012 r. A. Z. (1)(sprzedający) i R. K.(kupujący) zawarli przed notariuszem M. K.w Kancelarii Notarialnej w E., aktem notarialnym Repertorium A Nr (...), umowę sprzedaży działki gruntu nr (...), położonej w B.gmina M., zapisanej w księdze wieczystej nr ELI (...).

Żadna z powyższych umów sprzedaży zawartych przez A. Z. (2) i R. K. nie zawiera ustaleń odpowiadających ustaleniom A. Z. (2) i K. S. zawartym w § 5 i 9 umowy z dnia 27 maja 2010 r.

W aktach notarialnych z dnia 11 kwietnia 2012 r. i 18 września 2012 r. odnotowano, że przy zawieraniu umów strony okazały lub przedłożyły m. in. wypis z umowy warunkowej sprzedaży z dnia 27 maja 2010 roku Rep. A nr (...) zawartej przed notariuszem A. W..

Pismem z dnia 28 grudnia 2012 r. powód wezwał pozwanych do zmiany umów z 11 kwietnia 2012 r., 18 września 2012 r. i 19 września 2012 r. tak, aby zapewniały mu realizację postanowień umowy warunkowej sprzedaży z dnia 27 maja 2010 r. R. K. w odpowiedzi na wezwanie wskazał, że oczekuje sprecyzowania żądań względem niego.

Do zamknięcia rozprawy, umowa przeniesienia własności działki nr (...) w B. nie została zawarta, powód nie uzyskał jeszcze pozwolenia na budowę parku elektrowni wiatrowych na działce nr (...) w B..

Sąd pierwszej instancji podkreślił okoliczność, iż ustalony w sprawie stan faktyczny był bezsporny. Wynikał z przedłożonych przez strony dokumentów, w tym dokumentów urzędowych sporządzonych w formie aktów notarialnych. Dokumenty wymagały oceny w aspekcie zasadności zgłoszonych przez powoda żądań. Powód podstawą swoich roszczeń uczynił normę art. 59 k.c. zgodnie z którą w razie zawarcia umowy, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej, osoba ta może żądać uznania umowy za bezskuteczną w stosunku do niej, jeżeli strony o jej roszczeniu wiedziały albo jeżeli umowa była nieodpłatna. Uznania umowy za bezskuteczną nie można żądać po upływie roku od jej zawarcia. Wskazano, iż przepis ten reguluje instytucję tzw. bezskuteczności względnej, polegającej na uchyleniu skuteczności czynności prawnej względem określonej osoby, przy jednoczesnym pozostawieniu pełnej skuteczności tej czynności względem pozostałych osób. Konstrukcja bezskuteczności względnej nie podważa ważności czynności prawnej, a jedynie jej skuteczność wobec pewnych osób. Przesłankami uwzględnienia żądania na podstawie z art. 59 k.c. jest istnienie roszczenia wobec zobowiązanego, zawarcie przez zobowiązanego z inną osobą umowy, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej oraz wiedza stron kwestionowanej umowy o roszczeniach osoby trzeciej, chyba że umowa była nieodpłatna.

W niniejszej sprawie źródłem roszczeń powoda była umowa warunkowa sprzedaży działki gruntu nr (...) w B. gm. M. zawarta dnia 27 maja 2010 r. przez K. S. z A. Z. (1).

Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że roszczenia powoda wypływały z konkretnych ustaleń jego i A. Z. (2) zapisanych w § 5 ust. 3 umowy dnia 27 maja 2010 r. Z kolei z treści postanowień zawartych w § 9 tej umowy nie wynikały podstawy istnienia innych, dalszych roszczeń przysługujących powodowi wobec pozwanego A. Z. (1). Zapisy zawarte w tym paragrafie były przejawem wyrażenia przez pozwanego A. Z. (1) zgody na wykonanie przez powoda pokreślonych prac funkcjonalnie związanych z czynnościami posadowienia elektrowni wiatrowej na działce gruntu, którą zamierzał nabyć od pozwanego, a które związane były z ingerencją na teren działek sąsiednich. Innymi słowy zapisy § 9

warunkowej umowy sprzedaży z dnia 27 maja 2010 r. był emanacją zgody A. Z. (1) na realizację roszczeń zapisanych w § 5 ust. 3 umowy.

W ocenie Sądu pierwszej instancji roszczenie powoda, zapisane w § 5 ust 3 umowy z A. Z. (1) z dnia 27 maja 2010 r. istniało choć nie było jeszcze wymagalne. Zgodnie z wolą stron umowy, ustanowienie służebności określonych w § 5 ust. 3 miało nastąpić dopiero w umowie przeniesienia własności działki nr (...). Do zawarcia takiej umowy dotychczas nie doszło. Dla dokonania tej czynności spełnione muszą zostać określone przez strony wymagania, tj. nastąpi to po uzyskaniu przez kupującego prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę parku elektrowni wiatrowych, pozwalającej na wybudowanie elektrowni na przedmiotowej nieruchomości, wydanej przez właściwy organ, oraz wykonaniu przez kupującego wszystkich obowiązków wynikających z postanowień umowy dzierżawy zawartej w umowie przedwstępnej z dnia 14 listopada 2008 r. Warunki te dotychczas nie zostały spełnione.

Jednocześnie Sąd pierwszej instancji uwypuklił okoliczność, iż nie nadszedł jeszcze ustalony przez strony ostateczny termin, do którego umowa przyrzeczona miała zostać zawarta, tj. 31 grudnia 2014 r. Powołując się na ugruntowany dorobek orzeczniczy Sądu Najwyższego Sąd pierwszej instancji podkreślił, iż sama okoliczność, że roszczenie powoda nie jest jeszcze wymagalne, nie pozbawia go możliwości szukania ochrony na podstawie art. 59 k.c. – w sytuacji kiedy roszczenie istnieje i istniało już w dacie zawierania przez pozwanych umów sprzedaży w dniach 11 kwietnia 2012 r., 18 września 2012 r. i 19 września 2012 r. Sąd a quo nie podzielił zapatrywania pozwanego R. K., iż powód powinien był spełnić warunki do jakich się zobowiązał w § 5 ust 2 umowy warunkowej sprzedaży z dnia 27 maja 2010 r. najpóźniej do momentu zawarcia przez pozwanych pierwszej z umów sprzedaży nieruchomości. Strony warunkowej umowy sprzedaży ustaliły, że warunki te mogą być spełnione najpóźniej do dnia 31 grudnia 2014 r. i nie przewidziały okoliczności, przy zaistnieniu których musiałoby to nastąpić wcześniej. W szczególności nie uzgodniły, że miałyby to nastąpić do dnia, w którym pozwany A. Z. (1) ewentualnie postanowi sprzedać osobie trzeciej którąś ze swoich działek gruntu wymienionych w umowie warunkowej sprzedaży.

Sąd a quo w odniesieniu do stanowiska zajmowanego przez pozwanego R. K. wskazującego, iż powód nie może w oderwaniu od pierwszego i podstawowego roszczenia żądać spełnienia drugiego, tj. ustanowienia służebności podkreśli, iż przedmiotem żądania powoda w tej sprawie było uznanie za bezskuteczną w stosunku do niego zwartych przez pozwanych umów sprzedaży w określonym zakresie – nie zaś ustanowienie służebności. Sama hipoteczna możliwość, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej przeniesienia prawa własności działki nr (...) nie dojdzie, czyniłaby również bezprzedmiotowe roszczenia powoda wynikające z postanowień § 5 ust 3 umowy z dnia 27 maja 2010 r. Niemniej jednak powód ma jeszcze czas do 31 grudnia 2014 r. na wypełnienie warunków z § 3 ust. 2 umowy z dnia 27 maja 2010 r., zatem mógł domagać się ochrony przysługujących mu na podstawie tej umowy roszczeń. Jednocześnie dokonana przez powoda i pozwanego A. Z. (1) w dniu 17 grudnia 2012 r. zmiana ostatecznego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej – co miało bez wątpienia miejsce po zawarciu przez pozwanych trzech umów sprzedaży objętych żądaniem pozwu - była kwestią drugorzędną dla rozstrzygnięcia, kiedy to w dacie zawarcia umów sprzedaży przez pozwanych roszczenia powoda istniały – mimo, że nie były wymagalne.

Umowy sprzedaży nieruchomości pozwani zawarli po powstaniu roszczeń powoda. W treści tych umów pozwani nie zawarli żadnych ustaleń odpowiadających ustaleniom A. Z. (2) i K. S. w § 5 i 9 ich umowy z dnia 27 maja 2010 r. Pozwani nie dokonali w tym zakresie żadnych zmian w umowach po wezwaniu ich do tego przez powoda. Skonstatowano, iż sprzedaż działek nr (...), o których mowa w warunkowej umowie sprzedaży dnia 27 maja 2010 r. spowoduje, iż wykonanie tych umów i związana z tym zmiana ich właściciela, uniemożliwi zadośćuczynienie przedmiotowym roszczeniom powoda. Również całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nakazywał przyjęcie, iż pozwany R. K. o roszczeniach powoda wynikających z umowy z dnia 27 maja 2010 r. wiedział.

Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo co do uznania za bezskuteczną w określonym zakresie w stosunku do powoda umowy sprzedaży zawartej przez pozwanych w dniu 18 września 2012 r., w części odnoszącej się do działki o numerze ewidencyjnym (...), gdyż roszczenia powoda przysługujące mu na podstawie § 5 ust 3 umowy z dnia 27 maja 2010 r. nie były związane w żadnym zakresie z przedmiotową działką.

O kosztach procesu orzeciono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od wyroku wniósł pozwany R. K., zaskarżając go, co należy wnioskować z uzasadnienia apelacji, w części uwzględniającej powództwo oraz rozstrzygającej o kosztach procesu, czyniąc zarzuty naruszenia prawa materialnego i procesowego.

Wskazał na obrazę art. 59 k.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że umowy sprzedaży nieruchomości zawarte pomiędzy pozwanymi w dniach 11 kwietnia 2012 r. oraz 19 września 2012 r. są bezskuteczne wobec powoda w zakresie określonym w wyroku, w sytuacji braku po stronie powoda skutecznego roszczenia. Za taką konstatacją pozwanego miała przemawiać okoliczność, iż służebności – zarówno gruntowe jak i przesyłu – mogły być ustanawiane tylko i wyłącznie dla nieruchomości władnących, a nie na działkach gruntu. W tych okolicznościach zobowiązanie A. Z. (1) wobec powoda zawarte w umowie z dnia 27 maja 2010 r. było nieważne na podstawie art. 58 k.c. Błędnie także skonstatował Sąd pierwszej instancji, iż powodowi przysługiwało roszczenie. W ocenie skarżącego, gdyby nawet przyjąć, iż roszczenie powoda istniało, to zgodnie z uregulowaniem § 6 ust 1 umowy z dnia 27 maja 2010 r. wygasło z dniem 31 grudnia 2012 r., zaś samo oświadczenie pozwanego A. Z. (1) z dnia 17 grudnia 2012 r. o wydłużeniu do dnia 31 grudnia 2014 r. terminu dla zawarcia umowy przyrzeczonej, zostało złożone bezskutecznie.

Przejawem naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisów postępowania było orzeczenie o ustanowieniu służebności gruntowych i przesyłu na działkach gruntu, w sytuacji dopuszczalności ustanowienia służebności jedynie na nieruchomościach.

W ocenie skarżącego Sąd pierwszej instancji naruszył art. 100 k.p.c., na skutek rozstrzygnięcia o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i obciążenia tymi kosztami w całości pozwanych.

Pozwany R. K. domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powoda na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji pozwany podkreślił, iż wykładnia przepisów art. 285 k.c., 305¹ k.c. w związku z art. 46 § 1 k.c. nakazuje przyjęcie, iż tylko nieruchomość może zostać obciążona służebnością, czy to gruntową, czy też przesyłu. Za nieruchomości uznać można jedynie wyodrębnioną fizycznie część powierzchni ziemi mogącą być przedmiotem obrotu prawnego – nie jest zatem wystarczające samo wyodrębnienie geodezyjne części gruntu, konieczne jest także wyodrębnienie prawne. Wskazał skarżący, że aby można było mówić o skutecznym istnieniu zobowiązania A. Z. (1), to po wydzieleniu geodezyjnym poszczególnych działek gruntu, powinien on dla działki nr (...) utworzyć odrębną księgę wieczystą, do której działka ta zostałaby wpisana i dopiero dla tak powstałej nieruchomości zobowiązać się do ustanowienia służebności. W kwestii braku istnienia skutecznego roszczenia powoda wobec skarżącego o ustanowienie służebności gruntowych i przesyłu, apelujący podkreślił, że pozwany A. Z. (1) składając wobec powoda w dniu 17 grudnia 2012 r. oświadczenie o wydłużeniu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 grudnia 2014 r. – jako że miało to miejsce już po sprzedaży działek pozwanemu R. K. – nie mógł skutecznie przedłużyć tego terminu w zakresie przyrzeczenia co do ustanowienia służebności. W kwestii zarzutu, iż orzeczenie Sądu Rejonowego w Braniewie nie jest w wydanym kształcie wykonalne wskazał skarżący, iż właścicielem nieruchomości o urządzonej księdze wieczystej (...), składającej się z działek gruntu nr (...) jest A. Z. (1). W tych okolicznościach nie istniała możliwość ustanowienia nieruchomością władnącą w stosunku do poszczególnych działek wchodzących w skład nieruchomości skarżącego, działki ewidencyjnej nr (...). Działka gruntu nr (...) nie jest nieruchomością władnącą, tylko częścią nieruchomości, a więc wpis do księgi wieczystej takiej służebności nie byłby możliwy.

W ocenie skarżącego rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji o kosztach procesu, mając na uwadze wynik sprawy, powinno być oparte o zasadę stosunkowego rozdzielenia tych kosztów wynikająca z art. 100 k.p.c.

Powód w odpowiedzi na apelację R. K. wniósł o jej odrzucenie z uwagi na niespełnianie wymogów formalnych środka odwoławczego określonych w art. 368 § 1 pkt 5 k.p.c., ewentualnie domagał się oddalenia apelacji oraz zasądzenia na jego rzecz kosztów postępowania według norm prawem przepisanych.

Wskazał, iż w jego ocenie wniosek apelacyjny pozwanego R. K. został sformułowany nienależycie, gdyż skarżący nie mógł domagać się „zamiany” wyroku, jako instytucji nieznannej polskiej procedurze cywilnej. Nie podzielił powód zapatrywania apelanta, iż nie przysługiwało mu roszczenia wobec pozwanych wynikające z art. 59 k.c., podobnie jak zarzutu jakoby roszczenie to wygasło z dniem 31 grudnia 2012 r. Zdaniem powoda Sąd a quo zasadnie rozstrzygnął o kosztach procesu w oparciu o regułę wynikającą z art. 98 k.p.c.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wskazać należy, że brak było podstaw do odrzucenia apelacji pozwanego R. K. z uwagi na nie zachowanie warunków formalnych, o jakich mowa w art. 368 § 1 pkt 5 k.p.c., gdyż oczywistym jest, że błąd literowy jaki został popełniony przez apelanta na etapie formułowania wniosku apelacyjnego, nie może powodować oczekiwanego przez powoda skutku w postaci odrzucenia apelacji.

Odnosząc się do meritum wskazać należy, iż apelacja pozwanego R. K. zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd a quo dokonał właściwych ustaleń faktycznych, które Sąd odwoławczy podziela w całości przyjmując za podstawę własnego rozstrzygnięcia. Niemniej zdaniem Sądu Okręgowego w Elblągu całościowa analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w konfrontacji z zarzutami apelacyjnymi pozwanego R. K., przemawia za dokonaniem odmiennej merytorycznej oceny żądań powoda, w konsekwencji doprowadzając do oddalenia powództwa w całości.

Sąd pierwszej instancji uznając za bezskuteczne w stosunku do powoda umowy sprzedaży z dnia 11 kwietnia 2012 r. oraz z dnia 19 września 2012 r., zawarte przed notariuszem M. K., Rep. A (...)i Rep. A nr (...), pomiędzy pozwanymi R. K. oraz A. Z. (1), w zakresie w jakim umowy te uniemożliwiły zadośćuczynienie roszczeniom powoda wynikającym z § 5 ust 3 warunkowej umowy sprzedaży działki nr (...)z dnia 27 maja 2010 r., stanął na stanowisku, iż powodowi przysługiwało roszczenie z art. 59 k.c., jakkolwiek niewymagalne, gdyż nie nadszedł jeszcze ostateczny termin zawarcia pomiędzy powodem i pozwanym A. Z. (1) umowy przyrzeczonej, która miała być sfinalizowana do dnia 31 grudnia 2014 r. – za czym przemawiała okoliczność złożenia w dniu 17 grudnia 2012 r. przez pozwanego skutecznego oświadczenia woli w formie aktu notarialnego w kwestii wydłużenia terminu dla ostatecznego zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód, w ocenie Sądu Rejonowego, dysponował jeszcze czasem na wywiązanie się z obowiązków, jakie przyjął na siebie w umowie warunkowej sprzedaży z dnia 27 maja 2010 r., od których kumulatywnego spełnienia uzależnione było zawarcie ostatecznej umowy sprzedaży działki nr (...). Okoliczność „aneksowania” w dniu 17 grudnia 2012 r. przez strony umowy warunkowej sprzedaży kwestii ostatecznego wydłużenia terminu dla zawarcia umowy przyrzeczonej – mimo iż miało to miejsce już po dokonanych pomiędzy pozwanymi transakcjach sprzedaży działek ewidencyjnych z dnia 11. 04.2012 r. oraz 19. 09. 2012 r., z którymi ściśle wiązały się roszczenia powoda, nie miało w ocenie Sądu znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Z powyższą oceną prawną nie sposób się zgodzić. Sąd Rejonowy dopuścił się bowiem obrazy prawa materialnego, to jest art. 59 k.c., na skutek jego zastosowania przy błędnym ustaleniu, iż w dacie wyrokowania roszczenie powoda wywodzone na kanwie wskazanej normy prawnej istniało, w sytuacji, gdy do wygaśnięcia tego roszczenia doszło w dniu 31 grudnia 2012 r., tj. w „pierwotnej” dacie jaką strony umowy warunkowej z dnia 27 maja 2010 r. przewidziały dla zawarcia umowy ostatecznej.

Według jednolitych poglądów piśmiennictwa oraz judykatury nie można przenieść własności rzeczy cudzej, jak również określonych roszczeń, które przysługiwałyby wobec określonych składników mienia, stanowiącego własność innego podmiotu. Umowa taka nie jest nieważna, lecz bezskuteczna, zgodnie z maksymą *nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet*. Zasada ta, według której nikt nie może przenieść na drugiego własności rzeczy cudzej, oznacza, że umowa dotycząca zbycia takiej rzeczy nie jest bezwzględnie nieważna, lecz jest bezskuteczna, jeżeli konkretny przepis prawa nie przyznaje jej pomimo to skuteczności prawnej.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy należy stwierdzić, że pozwany A. Z. (1) w dacie 17 grudnia 2012 r. składając oświadczenie woli w przedmiocie wydłużenia terminu dla zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 grudnia 2014 r. nie posiadał już uprawnień do skutecznego zobowiązania się odnośnie roszczeń jakie miałyby przysługiwać powodowi z tytułu służebności, na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...), których nie był właścicielem, zgodnie z postanowieniami § 5 pkt 3 umowy warunkowej sprzedaży z dnia 27 maja 2010 r.

Oświadczenie pozwanego A. Z. (1) z dnia 17 grudnia 2012 r. o wydłużeniu terminu dla zawarcia umowy przyrzeczonej zostało złożone zatem bezskutecznie, w części, w jakiej dotyczy działek gruntu, objętych umowami sprzedaży z dnia 11 kwietnia 2012 r. i 19 września 2012 r. pomiędzy pozwanymi. W dacie złożenia tego oświadczenia pozwany A. Z. (1) był właścicielem działki nr (...) i tylko w odniesieniu tej działki mógł złożyć skuteczne oświadczenie, co do końcowego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Ma rację Sąd Rejonowy, że chronione przepisem art. 59 k.c. roszczenie w dacie zawarcia umów sprzedaży pomiędzy pozwanymi istniało, ale jest to niewystarczające dla uwzględnienia powództwa, gdyż roszczenie to powinno istnieć nie tylko w chwili dokonywania czynności uniemożliwiającej jego realizację, ale także w chwili wydawania wyroku (por. wyrok SN z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 389/05), co uszło uwadze Sądowi Rejonowemu.

W świetle art. 59 k.c. zainteresowana osoba trzecia może wytoczyć powództwo o uznanie określonej umowy za bezskuteczną w stosunku do niej, gdy spełnione są następujące przesłanki: 1) osoba trzecia ma roszczenie wobec jakiegoś podmiotu, 2) zobowiązany zawarł z inną osobą umowę, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej, 3) strony zawartej umowy wiedziały o roszczeniu osoby trzeciej albo umowa ta była nieodpłatna.

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia wszystkich przesłanek wymaganych przez art. 59 k.c. spoczywa na wierzycielu żądającym ochrony swego roszczenia. Dotyczy to także przesłanki istnienia tego roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 389/05, System Informacji Prawnej Lex Omega nr 201011; analogicznie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2005 r., V CK 365/05, System Informacji Prawnej Lex Omega nr 186759).

W tym stanie rzeczy nie tracąc z pola widzenia przesłanek wynikających z art. 59 k.c., których kumulatywne spełnienie pozwala na udzielenie ochrony prawnej wierzycielowi konstruującemu powództwo w oparciu o tę normę oraz wymogu istnienia chronionego roszczenia zarówno w chwili dokonywania czynności uniemożliwiającej jego realizację, jak również w chwili wydania wyroku, orzeczenie Sądu pierwszej instancji w wydanej formie nie mogło się ostać. Przyjąć należy, iż w dacie wydawania przez Sąd Rejonowy w Elblągu skarżonego wyroku, roszczenie powoda dochodzone na podstawie art. 59 k.c. nie istniało, gdyż do jego skutecznego wygaśnięcia doszło w dniu 31 grudnia 2012 r. – w terminie pierwotnie ustalonym przez strony umowy z dnia 27 maja 2010 r. dla finalizacji umowy przyrzeczonej.

Podzielenie przez Sąd Okręgowy w Elblągu zarzutu apelanta nie istnienia roszczenia powoda podlegającego ochronie z art. 59 k.c. w dacie orzekania – jako kluczowego, najdalej idącego, uzasadniało odstąpienie od analizy pozostałych zarzutów apelacji dotyczących niemożności ustanowienia służebności na wydzielonych ewidencyjnie działkach gruntu, nie mających samodzielnego przymiotu nieruchomości, jak również odnoszenia się do zaistnienia pozostałych przesłanek z art. 59 k.c.

W tych okolicznościach apelacja pozwanego R. K. skutkowałą zmianą wyroku w zaskarżonej części i oddaleniem powództwa, o czym orzeczono na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Konsekwencją tej zmiany była również zmiana zaskarżonego orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu, o czym rozstrzygnięto stosownie do wyniku sprawy. Na zasądzoną od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.417 zł składało się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanego (2.400 zł) oraz zwrot opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na wysokość przedmiotowych kosztów składało się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanego (1.200 zł) oraz opłata od apelacji (1.000 zł).

