

Sygn. I C 20/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	Stażysta Dominik Dydowicz

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2020 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. C., T. C.

przeciwko Z. M., J. K., I. G., H. T.

o zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej

1. zobowiązuje pozwanych Z. M., J. K., I. G., H. T. do złożenia oświadczenia woli, o sprzedaży powodom B. i T. C. do ich majątku wspólnego własności nieruchomości niezabudowanej położonej w D., o powierzchni 7 ha powstałej z podziału działki numer (...) (obecnie (...), (...), (...) i (...)) dla której obecnie prowadzone są Księgi Wieczyste (...) w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 5 kwietnia 2017 r. zawartej przed notariuszem M. I. z Kancelarii Notarialnej w M. (Rep. A nr (...)) na warunkach w niej określonych, za dopłatą reszty ceny w wysokości 130.000 zł (sto trzydzieści tysięcy złotych) w sposób następujący:

- 18.000 zł (osiemnaście tysięcy złotych) w terminie jednego dnia roboczego licząc od zawarcia umowy sprzedaży;

- 112.000 zł (sto dwanaście tysięcy złotych) w terminie wskazanym przez bank kredytujący nie dłuższym niż jeden miesiąc od dnia zawarcia umowy sprzedaży;

2. zasądza od pozwanych Z. M., J. K., I. G., H. T. po 3.122,25 zł (trzy tysiące sto dwadzieścia dwa złote 25/100) na rzecz powodów B. C. i T. C. solidarnie, tytułem zwrotu kosztów postępowania;

3. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku od pozwanych Z. M., J. K., I. G., H. T. kwoty po 300,54 zł (trzysta złotych 54/100) tytułem nieuiszczonej części wynagrodzeń biegłych i świadka.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 20/18

## UZASADNIENIE

Powodowie B. i T. C. wnieśli przeciwko Z. M., J. K., I. G. i H. T. pozew o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie na powodów – B. i T. C. własności nieruchomości położonej w D., powstałej z

podziału geodezyjnego gruntu, stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu numer (...) o powierzchni 7 ha, dla której urządzona została Księga Wieczysta nr (...), a to w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 5 kwietnia 2017 r. zawartej przed notariuszem M. I. z Kancelarii Notarialnej w M., na warunkach w tej umowie określonych, za cenę 130.000 zł pochodzącą częściowo z kredytu bankowego, częściowo ze środków własnych, która powodowie zobowiązują się zapłacić przelewem na wskazany przez pozwanych rachunek bankowy w sposób następujący:

- kwotę 18.000 zł proporcjonalnie dla sprzedających w terminie jednego dnia roboczego licząc od dnia podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży;
- pozostałą część ceny pochodzącą z kredytu bankowego, w terminie wynikającym z umowy kredytowej lub wskazanym przez bank udzielający kredytu na nabycie przedmiotowej nieruchomości

przy czym wydanie nieruchomości nastąpi w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Na uzasadnienie powodowie podnieśli, że 5 kwietnia 2017 r. przed notariuszem M. I. zawarli z M. K. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w D., powstałej z podziału geodezyjnego gruntu stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu numer (...) o powierzchni 7 ha, dla której urządzona została Księga Wieczysta nr (...). Z § 4 tejże umowy wynikało, że umowa ostateczna sprzedaży zostanie zawarta w terminie 30 dni od dnia dokonania podziału geodezyjnego nieruchomości, nie później niż do dnia 29 grudnia 2017 r. Ponadto strony w akcie notarialnym szczegółowo oznaczyły nieruchomość, cenę jej zakupu oraz istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Wkrótce po zawarciu umowy przedwstępnej M. K. zmarł. Powodom udało się ustalić, że w krąg spadkobierców po zmarłym sprzedającym wchodzi jego rodzeństwo Z. M., J. K., I. G., H. T. oraz K. K. (1). Powodowie zwrócili się zatem do spadkobierców za pośrednictwem pełnomocnika o przeprowadzenie postępowania spadkowego po zmarłym M. K.. Pismem z dnia 25 października 2017 r. pełnomocnik pozwanych poinformował powodów, że K. K. (1) odrzuciła spadek, natomiast pozostałe rodzeństwo spadek przyjęło. Ponadto pełnomocnik oświadczył, że spadkobiercy odmawiają wykonania umowy przyrzeczonej z wielu powodów, wskazując m.in. na nieważność umowy z powodu braku istotnych postanowień umowy i sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Odnośnie tych zarzutów pozwani wskazali, że strony nie były zobowiązane w chwili redagowania umowy przedwstępnej do ścisłego redagowania treści umowy przyrzeczonej. Grunty stanowiące przedmiot umowy sprzedaży miały zostać wydzielone wskutek podziału geodezyjnego, do którego przeprowadzenia zobowiązał się M. K.. W ocenie powodów przedmiot transakcji został w umowie przedwstępnej określony wystarczająco precyzyjnie. Nadto – cenę zakupu oraz terminy płatności poszczególnych kwot strony ustaliły w par 5 umowy. Powodowie powołali się przy tym na treść art. 390 par 2 kc z którego wynika, że strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy. W niniejszej sprawie wymóg ten został zachowany. Powodowie argumentowali, że umowa przedwstępna została zawarta przed notariuszem, który jest profesjonalistą. Strony udając się do notariusza zdawały sobie sprawę że po spełnieniu ustawowych przesłanek uprawnieni będą mogli domagać się wykonania umowy na drodze sądowej. Wolą stron była sprzedaż gruntu o powierzchni 7 ha i M. K. po zawarciu umowy nie komunikował powodom chęci odstąpienia od umowy przyrzeczonej. Dopiero spadkobiercy odmówili zawarcia tej umowy.

Pozwani - Z. M., J. K., I. G. i H. T. wnieśli o oddalenie powództwa. Potwierdzili przy tym, że odmówili wykonania umowy przyrzeczonej. Zarzucili bowiem, że przedmiotowa umowa jest nieważna, gdyż M. K. w chwili jej zawarcia znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Wg twierdzeń rodzeństwa M. K. od wielu lat cierpiał na zaawansowaną chorobę alkoholową. Okoliczność ta powoduje, zdaniem pozwanych, nieważność umowy przedwstępnej. Pozwani wskazali, że choroba alkoholowa i jej wpływ na złożenie i treść oświadczenia woli M. K. została wykorzystana przez powodów, którzy nakłonili go do zawarcia przedmiotowej umowy. Wg wiedzy pozwanych w dokumentacji medycznej leczenia M. K. i spraw sądowych związanych z jego leczeniem odwykowym winny znajdować się dane dotyczące zabiegów medycznych i stosowanych leków oraz stosowne orzeczenia lekarskie pozwalające ustalić stan zdrowia M. K. w chwili zawierania umowy. Jako potwierdzenie swoich wywodów pozwani podnieśli, że zmarły zaczął się zachowywać agresywnie w stosunku do rodzeństwa i został skazany za prowadzenie samochodu w stanie nietrzeźwości. Niezależnie od powyższego pozwani podnieśli, że wartość nieruchomości została rażąco zaniżona i nie odpowiada wartości przedmiotu transakcji. Ma to wpływ na

ocenę ważności umowy pod kątem zgodności z prawem i zasadami współżycia społecznego, a niezależnie od tego nosi znamiona wyzysku określonego w art. 388 kc. W dalszej kolejności pozwani zarzucili, że umowa nie zawiera szeregu istotnych postanowień. Dotyczy to braku określenia dokładnego przedmiotu transakcji oraz terminu zapłaty. Przedmiotem sprzedaży miała być działka gruntu o powierzchni około 7 ha w stanie wolnym od wszelkich długów i obciążeń. Działka ta nie była wydzielona i miała powstać z podziału geodezyjnego działki (...). Ponadto nieprecyzyjnie i niejasno określony był sposób zapłaty. Zapłata miała nastąpić w dwóch transzach, w żadnej z nich nie określono kwoty, a w drugiej nie był wskazany termin, a ponadto środki na zapłatę miały pochodzić z kredytu bankowego, który nie był wskazany i nie był w ogóle przyznany. Pozwani argumentowali także, że nieruchomości, z której miała zostać wydzielona działka będąca przedmiotem sprzedaży została w 2005 r. darowana zmarłemu przez jego brata J. K.. Nieruchomość ta stanowiła wcześniej własność rodziców stron. Niepisanym warunkiem, wg twierdzeń pozwanych było to, że ze względów sentymentalnych nieruchomości pozostanie własnością członków rodziny i nie będzie zbywana. Darowizna nastąpiła z ustanowieniem na rzecz J. K. służebności osobistej na całej nieruchomości 136. Służebność polegała i polega na możliwości korzystania z pomieszczeń w budynku oraz swobodnym poruszaniu się po całej działce. Spadkobiercy sprzedającego argumentowali, że J. K., jak i pozostałe rodzeństwo nie wiedział ani o zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 5 kwietnia 2017 r. ani o zobowiązaniu zawartym w par 8 tej umowy obligującym M. K. do przedłożenia oświadczenia J. K. ze zgodą na bezciężzarowe odłączenie z nieruchomości wyodrębnionej działki. J. K. nie zamierzał i nie zamierza takiego oświadczenia składać, gdyż dokonując darowizny chciał mieć ustanowioną służebność na całej nieruchomości. Tym samym zobowiązanie M. K. opisane w par 8 umowy jest niemożliwe do spełnienia, a pozwani nie mogą wykonać żądania pozwu, gdyż nie mają prawa pozbawić J. K. należnej mu służebności. Również z tych przyczyn, zdaniem pozwanych, powództwo powinno ulec oddaleniu, gdyż w treści oświadczenia jakiegoś złożenia domagają się powodowie w pozwie, nie ma mowy o służebności na rzecz J. K., chociaż przysługuje mu ona w stosunku do całej nieruchomości. Dalej pozwani podnieśli, że śmierć M. K. jest zdarzeniem, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, a tym samym zgodnie z art. 394 par 3 kc ustal obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej.

Spadkobiercy M. K. podnieśli ponadto, że nie wiedzą gdzie od śmierci brata znajdują się narzędzia rolnicze: kosiarka rotacyjna, siewnik, brony ciężkie, zagrabiarka, parownik elektryczny, piła spalinowa i betoniarka. Od M. K. wiedzą, że powód uszkodził koło przednie w jego traktorze i samochód N. (...) oraz nabył od niego przyczepę, którą później sprzedał za znacznie wyższą cenę. Pozwani podnieśli na koniec, że powodowie nie wykazali dokumentów niezbędnych do nabycia własności nieruchomości rolnej zgodnie z § 9 umowy przedwstępnej.

W toku postępowania pozwani dokonali działu spadku po M. K. w ten sposób, że sporną działkę nr (...) podzielili na działki (...) (siedliskową), (...) i (...) oraz przenieśli na wyłączną własność J. K. działkę (...), a pozostałe działki - na współwłasność I. G., H. T. i Z. M..

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 5 kwietnia 2017 r. M. K. zawarł z B. i T. C. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości. W umowie M. K. oświadczył, że jest właścicielem nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu numer (...) o powierzchni 9,2204ha położonej w D.. W dziale III księgi wieczystej nieruchomości wpisana jest służebność osobista mieszkania na rzecz J. K., a dział IV nie wykazuje żadnych wpisów. M. K. zobowiązał się na własny koszt i własnym staraniem dokonać podziału geodezyjnego działki w ten sposób, że z nieruchomości tej zostanie wydzielona m.in. niezabudowana działka gruntu o powierzchni około 7 ha. M. K. zobowiązał się w terminie 30 dni od dnia dokonania podziału geodezyjnego, nie później niż do dnia 29 grudnia 2017 r. sprzedać B. i T. małżonkom C. wydzieloną, niezabudowaną działkę gruntu o powierzchni około 7 ha w stanie wolnym od wszelkich długów i obciążeń, a małżonkowie C. oświadczają, że zobowiązują się w tym terminie działkę kupić. Strony ustaliły cenę na 140.000 zł. W dniu zawarcia umowy sprzedający pokwitował od kupujących kwotę 10.000 zł, a resztę ceny w kwocie 130.000 zł pochodzącą częściowo z kredytu bankowego a częściowo ze środków własnych kupujący zobowiązali się zapłacić przelewem w terminie jednego dnia roboczego w zakresie części ceny płatnej ze środków własnych a w zakresie części pochodzącej z kredytu bankowego – w terminie wynikającym z umowy kredytowej lub wskazanym przez bank kredytujący. Strony zgodnie przy tym

ustaliły, że przyjęły cenę 20.000 zł za hektar, więc w przypadku gdy działka gruntu powstała z podziału geodezyjnego będzie większa lub mniejsza cena zostanie odpowiednio przeliczona.

(bezsporne, nadto umowa przedwstępna w formie aktu notarialnego – k. 15-20)

Podczas zawierania umowy M. K. był w pełni świadomy, nie był pod wpływem alkoholu. Rozmawiał logicznie, wiedział co chce uzyskać, wiedział jakie są przepisy. Informował notariusza, że chce wydzielić działkę dla brata i zabudowaną dla siebie. Była tylko obawa czy brat zrzeknie się służebności. Podobna sytuacja była już około 2014 roku kiedy M. K. sprzedawał pierwszą część nieruchomości. Wówczas również jego brat - J. K. zrzekał się służebności na tej sprzedanej części. Czynność ta dokonywana była przed tym samym notariuszem.

(dowód : zeznania notariusza M. I. – k. 155v-156v)

M. K. zlecił dokonanie podziału geodezyjnego W. K.. Zlecenie obejmowało wydzielenie siedliska, działki dla J. K. i pozostałej części nieruchomości – przeznaczonej do sprzedaży. Razem z geodetą obchodzili kilkakrotnie działkę obaj bracia K. – M. i J., była też obecna I. G.. J. nie do końca był zadowolony, że brat chce sprzedać ziemię, ale chciał żeby wydzielono nieruchomości tak, by M. otrzymał emeryturę rolniczą. W. K. dokonywał ustaleń co do sposobu podziału zarówno z M. jak i z J. K.. M. K. zmarł 8 lipca 2017 r. Projekty podziału zostały wykonane, ale dokumenty były do odbioru kiedy już M. K. zmarł. J. K. nie tylko nie przeciwstawiał się podziałowi, ale nawet wprowadzał pewne poprawki, do których geodeta się stosował. Dokumenty zostały złożone przez geodetę do Państwowego Ośrodka (...).

(dowód: zeznania W. K. – k. 154 – 154v, częściowo zeznania R. S. – k. 156v-158, zeznania J. K. – k. 194 - 195)

H. T. wiedziała od brata o planach sprzedaży gruntu powodom, podobnie jak pozostałe siostry była jednak im przeciwna. O planach sprzedaży wiedziała także I. G.. Rodzeństwo M. K. ustaliło przed pierwszą umową sprzedaży cenę 20.000 zł za hektar.

(dowód: zeznania R. T. – k. 150v-151, zeznania I. G. – k. 195 – 196, zeznania H. T. – k. 196 - 196v)

W czasie zawierania umowy przedwstępnej M. K. był w pełni świadomy, nie znajdował się w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli.

(dowód: opinia biegłego K. G. – k. 202 – 202v, 225, zeznania notariusza M. I. – k. 155v-156v, zeznania W. K. - . 154 – 154v)

Na dzień zawarcia umowy przedwstępnej (5 kwietnia 2017 r.) niezabudowana działka gruntu o powierzchni 6,9642 ha, wydzielona z działki (...), miała wartość 139.400 zł.

(dowód: opinia biegłej A. D. (1) – k. 292, 320 – 331)

W toku postępowania, 23 lipca 2018 r. pozwani dokonali podziału nieruchomości oznaczonej jako działka (...) na działki (...) oraz działu spadku w ten sposób, że działkę zabudowaną (...) nabył na własność J. K., zaś własność pozostałych działek: 136/4, (...) i (...) nabyły po 1/3 Z. M., I. G. i H. T..

(dowód: akt notarialny z dnia 23 lipca 2018 r. - k. 189)

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawą żądania był przepis art. 390 kc, z którego wynika, że jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyliła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania.

Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

Nie budziło wątpliwości, że powodowie zawarli z M. K. – właścicielem nieruchomości umowę przedwstępną sprzedaży części należącej do niego działki (...). Umowa przedwstępna zawierała ustalenia co do ceny (20.000 zł/ha) oraz przedmiotu (7 ha niezabudowanego gruntu wydzielonego z działki (...)). Bezsporny był także krąg spadkobierców po M. K. ustalony Aktem Poświadczenia Dziedziczenia sporządzonym 30 sierpnia 2017 r., w Kancelarii Notarialnej A. D. (2) w M. Rep. A nr (...) zarejestrowanym w Rejestrze Spadkowym za numerem (...).

Zmiany dokonane przez pozwanych działem spadku nie miały przy tym znaczenia dla dalszego toku postępowania, gdyż zgodnie art. 192 pkt 3 kpc zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy; nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej.

Nie potwierdził się przy tym w toku postępowania żaden z głównych zarzutów pozwanych - nie wykazali oni, że M. K. nie miał świadomości co do czynności jakiej dokonywał ani że doszło do wyzysku ze strony powodów tj. że cena ustalona za nieruchomość była rażąco zaniżona.

Oba zarzuty zostały zresztą skutecznie obalone już w toku zeznań świadków, a zwłaszcza samych pozwanych, którzy jednogłośnie wskazali, że miała miejsce już wcześniejsza sprzedaż części nieruchomości należącej do zmarłego, gdzie pozwani aktywnie uczestniczyli w ustalaniu warunków i ustalili wówczas cenę 20.000 zł za hektar. Nie podważali również poczytalności brata w poprzedniej transakcji, a nawet jedna z siostr – Z. M. uczestniczyła w podpisywaniu aktu notarialnego. Pomimo to, na wyraźny wniosek pozwanych sąd dopuścił dowód z opinii biegłego zarówno co do ustalenia poczytalności sprzedającego w dniu zawierania umowy przedwstępnej jak i na okoliczność wartości nieruchomości.

Opinie biegłych jednoznacznie podważyły twierdzenia pozwanych. Były przy tym spójne z zebrany materiał dowodowy. Z dowodów wynikało, że M. K. zawierając umowę przedwstępną realizował przemyślany, z góry powzięty plan. Podjął decyzję, że nie jest w stanie dłużej prowadzić gospodarstwa, więc je sprzedaje, gdyż na jesieni uzyskałby prawo do emerytury rolniczej. Zamierzał zostawić sobie jedynie działkę siedliskową – z budynkiem mieszkalnym, gdzie mieszkał wraz z bratem, a bratu wydzielić i przekazać dodatkowo niewielką działkę około 1 ha. Nie sposób ocenić te plany jako nieracjonalne, podejmowane przez osobę bez świadomości co do otaczającej ją rzeczywistości. Rozeznanie M. K. w jego sytuacji prawnej potwierdziła również notariusz M. I., która pamiętała rozmowy toczące się podczas wizyt w kancelarii.

Żadnych podstaw nie miał także zarzut wyzysku użyty przez pozwanych. Biorąc pod uwagę wcześniejsze uwarunkowania należy ocenić, że został on w zasadzie powołany jedynie dla zwłoki. Przed zawarciem przez M. K. w 2014 r. (trzy lata wcześniej) pozwani sami ustalali cenę zbycia fragmentu tej samej nieruchomości za cenę 20.000 zł/ha. Nie sposób zrozumieć dlaczego przyjęcie takiej ceny w umowie z 2017 r. miałyby świadczyć o niepoczytalności ich brata i wyzysku ze strony powodów. Całkowity brak podstaw dla tego argumentu potwierdziła opinia biegłej z zakresu wyceny nieruchomości. Dla porządku jedynie należy wspomnieć, że zgodnie z art. 388 § 1 kc przesłanką wyzysku jest przyjęcie lub zastrzeżenie przez jedną ze stron świadczenia, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa **w rażąco stopniu** wartość jej własnego świadczenia. Nawet jednak w takiej sytuacji skutkiem nie jest nieważność takiej umowy ex lege, a jedynie prawo do zmniejszenia świadczenia strony dotkniętej wyzyskiem lub zwiększenia świadczenia drugiej strony. Dopiero gdyby jedno i drugie było nadmiernie utrudnione strona może żądać unieważnienia umowy. Z takim żądaniem strona pozwana w zawitym terminie dwuletnim nie wystąpiła.

Pozwani podnieśli także, że umowa przyrzeczona nie może dojść do skutku również z tego powodu, że nieruchomość obciążona jest służebnością na rzecz J. K., który, wg oświadczenia M. K. ujętego w umowie przyrzeczonej, miał wyrazić zgodę na bezciążarowe odłączenie działki będącej przedmiotem sprzedaży. Takiego oświadczenia jednak J. K. nie złożył. Stan ten oznacza, że jakiegokolwiek podziały działki (...) pociągać będą za sobą obciążenie służebnością osobistą J. K. wszystkich działek powstałych po podziale.

Zgodnie jedna z ustalonym stanowiskiem doktryny, sytuacja ta pozwala **kupującym (powodom)** odmówić zawarcia umowy przyrzeczonej wobec niewypełnienia jednego ze świadczeń przez dłużnika (M. K.). Dłużnik (a tym samym jego spadkobiercy) nie może jednak odmówić zawarcia umowy przyrzeczonej z uwagi na powyższe okoliczności, jeżeli był zobowiązany do spełnienia jednego ze wskazanych świadczeń, a pomimo niewykonania tego obowiązku przez dłużnika wierzyciel pozostaje nadal zainteresowany zawarciem umowy przyrzeczonej. Jeżeli np. dłużnik zobowiązany był zwolnić nieruchomości od obciążeń, a tego nie uczynił, to nie może odmawiać zawarcia umowy przyrzeczonej, jeżeli tylko wierzyciel godzi się na nabycie nieruchomości z obciążeniami (tak komentarz do T. II pod red. Gutowskiego, 2019, wyd. 2). Jak trafnie zauważają pozwani – powodowie nie żądali w pozwie bezciążarowego odłączenia siedmiohektarowej działki, toteż uznać należało, że godzą się na nabycie nieruchomości z obciążeniami.

Nie mogły się także ostać argumenty pozwanych jakoby przedwstępna umowa sprzedaży nie zawierała określenia dokładnego przedmiotu transakcji i terminu zapłaty i dlatego żądanie powodów powinno ulec oddaleniu. Art. 390 par 2 kc stanowi, że aby skutecznie domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej strona musi dysponować umową przedwstępną, która spełnia warunki, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej (zwłaszcza warunki co do formy). Wymogiem do dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej jest sporządzenie umowy przedwstępnej w formie przewidzianej dla umowy i zgodność w swej treści żądania z umową przyrzeczoną co do przedmiotu, ceny i stron, albowiem w tym przypadku wyżej wymienione elementy stanowią jej essentialia negotii (wyrok SA w K.z dnia 28 czerwca 2013 r. w sprawie (...)). Warunek co do formy bezspornie został spełniony. Zostały także wystarczająco precyzyjnie określone essentialia negotii – przedmiot i cena. Cenę strony ustaliły na 20.000 zł za hektar, a przedmiot – niezabudowane 7 ha wydzielone z działki (...) wg wskazań sprzedającego. Jaka była w tym zakresie wola zmarłego również bez trudu można ustalić, gdyż jak pokazało postępowanie dowodowe M. K. przed śmiercią ustalił z geodetą jak mają przebiegać podziały, a geodeta te wskazówki zrealizował i złożył projekty w Państwowym Zasobie Geodezyjnym. Istotnie, umowa przedwstępna nie zawiera ścisłego ustalenia terminu zapłaty, lecz nie wpływa to na jej ważność. W razie braku ustaleń co terminu świadczeń w umowach wzajemnych, do jakich należy sprzedaż, zastosowanie znajdują reguły ogólne, a w tym wypadku art. 488 kc, który stanowi, że świadczenia będące przedmiotem zobowiązań z umów wzajemnych (świadczenia wzajemne) powinny być spełnione jednocześnie, chyba że z umowy, z ustawy albo z orzeczenia sądu lub decyzji innego właściwego organu wynika, iż jedna ze stron obowiązana jest do wcześniejszego świadczenia. Umowa przedwstępna zawierała jednak ustalenia co do zapłaty ceny. Ustalenia te nie zawierały terminów, lecz wynikało z nich z pewnością, że cena nie zostanie zapłacona jednocześnie z zawarciem umowy ostatecznej, a w dwóch ratach – pierwsza część w terminie jednego dnia roboczego po podpisaniu umowy i druga – w terminie wskazanym przez bank w umowie kredytowej. Powodowie w pozwie zaproponowali konkretyzację zapisów dotyczących rat w zakresie ich wysokości (pierwsza rata – 18.000 zł i druga rata – pozostała część ceny), a konkretyzacji tej pozwani się nie sprzeciwili. Nie była ona przy tym sprzeczna z zapisami umowy przedwstępnej.

Sąd w wyroku doprecyzował jedynie – w interesie pozwanych – termin zapłaty drugiej raty. Zapis zawarty w pozwie uzależniał bowiem zapłatę drugiej raty wyłącznie od zapisu zawartego w umowie kredytowej, na której brzmienie pozwani nie mają żadnego wpływu. Dokonana zmiana, zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, jest dopuszczalna. Jak wynika chociażby z cytowanego już wyżej wyroku Sądu Apelacyjnego w K.z dnia 28 czerwca 2013 r. wydanego w sprawie (...)treść umowy przyrzeczonej sąd ustala na podstawie jej postanowień zawartych w umowie przedwstępnej, jednak może je uzupełnić w miarę potrzeby postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozytywnych, zasad współżycia społecznego, ewentualnie także z ustalonych zwyczajów, zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 65 kc. W związku z tym orzeczenie sądu zastępujące umowę przyrzeczoną może nie pokrywać się ściśle z treścią poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej. Uprawnienia sądu w tym zakresie potwierdził także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 stycznia 2015 r. w sprawie (...), w którym wskazał, że w sprawie, w której uprawniony na podstawie art. 390 § 2 k.c. w związku z art. 64 k.c. domaga się złożenia przez pozwanego oświadczenia woli kreującego zarazem umowę przyrzeczoną, żądanie to musi obejmować treść oświadczenia, jakiego powód oczekuje i domaga się od pozwanego, musi nadto pozostawać w zgodzie z treścią umowy przedwstępnej i obejmować postanowienia dotyczące umowy przyrzeczonej. Dopiero bowiem takie oświadczenie woli pozwanego prowadzi do założonego przez powoda skutku w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej. Tak sformułowane żądanie powoda wyznacza także zakres rozpoznania sprawy przez sąd. **Ingerencja sądu w treść tego żądania możliwa jest w przypadku, gdy**

**odpowiada ono treści umowy przedwstępnej, a jedynie jest sformułowane w sposób niejasny czy nieprecyzyjny** (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2009 r., (...), niepubl.). Podobnie o roli sądu wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 marca 2017 r. wydanym w sprawie (...)w którym wskazał m.in., że orzeczenie zastępujące umowę przyrzeczoną nie musi ściśle powielać postanowień wynikających z umowy przedwstępnej – umowa przedwstępna bowiem zobowiązuje jedynie do zawarcia umowy przyrzeczonej, zaś obowiązki stron określa dopiero umowa przyrzeczona, która musi uwzględniać ograniczenia wynikające z obowiązującego stanu prawnego (...).

Konkludując – zawarta 15 kwietnia 2017 r. przez B. i T. C. jako kupujących i M. K. jako sprzedającego przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości jest ważna i zawiera essentialia negotii umowy przyrzeczonej. Z tego powodu żądanie zobowiązania pozwanych do zawarcia umowy przyrzeczonej zasługiwało na uwzględnienie, o czym orzeczono na podstawie art. 390 § 2 kc w punkcie pierwszym wyroku.

W punkcie drugim sąd orzekł o obowiązku zwrotu kosztów powodowi przez pozwanych. Powodowie ponieśli koszty w wysokości 12.489 zł. Z uwagi na fakt, że zobowiązanie, jak wynika z aktu notarialnego dotyczyło ich wspólnego majątku, zgodnie z art. 370 kc są więc również solidarnie uprawnieni. Pozwani natomiast zgodnie z art. 1034 kc od chwili działu spadku ponoszą odpowiedzialność w stosunku do wielkości udziałów. Udziały pozwanych w spadku po M. K. są równe, toteż należna powodowi kwota 12.489 zł została rozdzielona równo po 3.122,25 zł.

W punkcie trzecim wyroku obciążono pozwanych nieopłaconymi kosztami biegłych i świadka, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na mocy art. 113 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Na oryginale właściwy podpis.