

Sygnatura akt II 1 Co 1081/20

POSTANOWIENIE

Dnia 23 lipca 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny - Sekcja Egzekucyjna w składzie:

przewodniczący: sędzia Sądu Rejonowego Anna Braczkowska

po rozpoznaniu w dniu 23 lipca 2020 roku w Łodzi

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzyciela **R. S.**

z udziałem dłużników **S. K. (1) i D. K.**

nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu

postanawia:

oddalić wniosek.

Sygn. akt II 1 Co 1081/20

UZASADNIENIE

R. S., reprezentowany przez pełnomocnika w osobie adwokata, złożył w dniu 4 czerwca 2020 roku (data prezentaty Sądu) wniosek nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu w postaci aktu notarialnego sporządzonego w dniu 17 marca 2016 roku w Ł. przez A. T. zastępcę notarialnego notariusza P. L., za Rep. A nr 1573/16 w zakresie § 8 tj. żądania zwrotu kwoty 640.000,00 zł, będącej kwotą podwójnego zadatku, przeciwko dłużnikom S. K. (1) i D. K., sprostowanego w zakresie § 8 w dniu 3 września 2019 roku aktem notarialnym, sporządzonym za Rep. A nr 3586/19 oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego (wniosek k. 3-26).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

R. S. oraz S. i D. małżonkowie K. zawarli w dniu 17 marca 2016 roku przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, na mocy której S. K. (1), działający w imieniu własnym oraz w imieniu D. K. zobowiązał się sprzedać R. S., powstałą w wyniku jej wydzielenia z działki gruntu numer (...) – niezabudowaną działkę gruntu o obszarze 7000 m2 przylegającą na całej długości od strony zachodniej do działki numer (...) a od strony północnej do działki numer (...) zobowiązał się sprzedać R. S. za cenę 1.106.000,00 zł – najpóźniej do dnia 31 sierpnia 2016 roku.

Tytułem zadatku ze skutkami wynikającymi z treści art. 394 k.c. R. S. miał wypłacić S. i D. małżonkom K. kwotę 320.000,00 zł na wskazany w akcie numer konta bankowego – do dnia 24 marca 2016 roku. Zadatek został uiszczony w dniu 23 marca 2016 roku.

S. K. (1) (w imieniu własnym oraz żony) oświadczył jednocześnie, że w przypadku odstąpienia od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości zobowiązuje się do zwrotu na rzecz R. S. kwoty 640.000,00 zł tytułem podwójnego zadatku w terminie 14 dni od dnia wezwania go do zapłaty przez R. S. i odnośnie tego obowiązku poddaje się (oraz żonę) odpowiedzialności wprost z tego aktu na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c.

(akt notarialny k. 22, potwierdzenie przelewu k. 47, akt notarialny k. 23).

Nieruchomość o obszarze 7000 m², której planowana sprzedaż stanowiła przedmiot w/w akcie notarialnego została wydzielona przez sprzedających z działki o numerze geodezyjnym (...) w dniu 18 kwietnia 2016 roku i oznaczona numerem ewidencyjnym (...) (kopia mapy k. 29).

Wobec zmiany stanu prawnego w dniu 30 kwietnia 2016 roku, w dniu 30 maja 2017 roku S. i D. K. wszczęły postępowanie określone w treści art. 2a ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego zmierzające do uzyskania zgody Dyrektora Generalnego (...) na nabycie przez R. S. działki rolnej numer (...) o obszarze 7000 m². Postępowanie administracyjne w przedmiocie wniosku z dnia 30 maja 2017 roku zostało wszczęte w dniu 7 czerwca 2017 roku, zaś zakończyło się w dniu 20 września 2017 roku wydaniem w nich decyzji odmownych. Odwołanie do powyższych decyzji złożyli małżonkowie D. i S. K. (2) w dniu 23 października 2017 roku. Decyzją z dnia 22 lutego 2018 roku - Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi utrzymał w mocy zaskarżoną decyzją Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (...). Decyzja ta została zaskarżona skargą do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, który wyrokiem z dnia 19 września 2018 roku ((...) SA/Wa (...)) oddalił skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Postępowanie ze skargi kasacyjnej małżonków K. zostało umorzone – wobec jej cofnięcia (oświadczenie z dnia 15 maja 2017 k. 33, pismo (...) z dnia 10 lutego 2020r. k. 33v, skarga k. 34-37, pismo Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 3 marca 2020 roku k. 38–39, skarga kasacyjna k. 39v-42v, wniosek k. 43, postanowienie NSA - k. 43v-44).

Wobec zmiany przepisu art. 2a ust. 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dniem 26 czerwca 2019 roku – pismem z dnia 11 sierpnia 2019 roku R. S. wezwał S. i D. K. do wykonania umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 17 marca 2016 roku. S. i D. K. odmówili wykonania w/w wezwania z uwagi na upływ terminów opisanych w umowie przedwstępnej (wezwanie z dnia 11.08.2019r. – k. 45, odpowiedź na wezwanie z dnia 22 sierpnia 2019r. k. 46).

W akcie notarialnym z dnia 5 września 2019 roku sporządzonym przed notariuszem P. L., Rep. A numer (...) R. S. odstąpił od przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości. Tego samego dnia wezwał D. i S. K. (3) do zwrotu na jego rzecz kwoty podwójnego zadatku (wypis aktu notarialnego k. 49v-51, wezwanie k. 47v-49, potwierdzenie nadania wraz z (...) k. 51v-52).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. tytułem egzekucyjnym jest – akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej lub wydania rzeczy oznaczonych co do gatunku, ilościowo w akcie określonych, albo też wydania rzeczy indywidualnie oznaczonej, gdy w akcie wskazano termin wykonania obowiązku lub zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie.

Tytuł wykonawczy w tej sprawie stanowi akt notarialny z dnia 17 marca 2016 roku, Rep. A 1573/16 sporządzony przez A. T. zastępcę notarialnego notariusza P. L., za Rep. A nr 1573/16 i stanowiącemu oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. przez S. K. (1), działającego również w imieniu D. K..

W judykaturze Sądu Najwyższego wskazuje się, że formą aktu notarialnego muszą być objęte wszystkie istotne elementy czynności prawnej, a więc oświadczenie dłużnika o poddaniu się egzekucji, w tym oznaczenie stosunku prawnego, z którego wynika egzekwowany na podstawie tego tytułu obowiązek. Zatem w ramach kognicji wyznaczonej istotą postępowania klauzulowego, Sąd obowiązany jest do badania przesłanek formalnych aktu notarialnego (por. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2017 roku, III CZP 10/17, publikowana w bazie L.).

Dłużnicy S. K. (1) i D. K. na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. zobowiązali się do zwrotu R. S. kwoty 640.000,00 zł tytułem podwójnego zadatku w razie nie wykonania warunkowej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości opisanych w przedmiotowym akcie notarialnym bądź odstąpienia od jej zawarcia. W § 7 aktu wskazano również termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży (warunkowej umowy sprzedaży) najpóźniej na dzień 31 sierpnia 2016 roku. Wymogi formalne opisane w treści art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c. zostały więc w przedmiotowej sprawie spełnione.

Jak wynika jednak z treści art. 782¹ § 1 k.p.c. sąd odmawia nadania klauzuli wykonalności, jeżeli (...) z okoliczności sprawy i treści tytułu egzekucyjnego wynika, że objęte tytułem wykonawczym roszczenie uległo przedawnieniu, chyba

że wierzyciel przedstawi dokument, z którego wynika, że doszło do przerwania biegu terminu przedawnienia. Jak dalej wynika z treści w/w przepisu - prawomocne oddalenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności na podstawie § 1 pkt 2 nie pozbawia wierzyciela prawa do wystąpienia z powództwem o ustalenie, że objęta tytułem egzekucyjnym wierzytelność nie uległa przedawnieniu. Nie dotyczy to sytuacji, gdy wierzycielowi przysługuje dalej idące roszczenie.

Mając na uwadze treść cytowanego przepisu a także treść art. 390 § 3 k.c., z którego wynika, że roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta wskazać należy, że termin ten w przedmiotowej sprawie upłynął. Strony aktu notarialnego z dnia 17 marca 2016 roku miały pełną świadomość treści umowy sprzedaży i posiadając pełnię wiedzy w tym zakresie – same określiły termin do jej zawarcia wyraźnie w treści tego aktu. Zmiana stanu prawnego, która nastąpiła po dniu zawarcia umowy przedwstępnej nie może zmienić oceny Sądu w tym zakresie. Obecnie trudno jest również oceniać i sugerować, jakie oświadczenia w zakresie niemożliwej do zrealizowania umowy przedwstępnej z dnia 17 marca 2016 roku winny złożyć strony aktu notarialnego z dnia 17 marca 2016 roku (wobec ich braku). Podejmowane przez małżonków K. próby wypełnienia warunków ustawowych warunkujących możliwość nabycia spornej nieruchomości przez R. S., okazały się bezskuteczne. Brak jest również możliwości przyjęcia, że strony spornego aktu notarialnego nie były świadome treści obowiązujących przepisów prawa w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi oraz kształtu zawartej umowy już dacie określonej jako końcowa dla zawarcia umorzy przyrzeczonej. Działania podejmowane przez małżonków K. w celu uzyskania zgody na nabycie wydzielonej nieruchomości przez R. S., w ocenie tutejszego Sądu Rejonowego, nie doprowadziły (wbrew stanowisku wnioskodawcy) do dorozumianego przedłużenia okresu trwania umowy przedwstępnej. Strony nie poczyniły żadnych działań zmierzających do zawarcia nowej umowy, bądź zawarcia aneksów w zakresie umowy uprzednio zawartej. W żadnej mierze nie można również przyjąć, że działania podejmowane przez S. i D. K., w tym przed Dyrektorem Generalnym (...), Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Wojewódzkim Sądem Administracyjnym czy Naczelnym Sądem Administracyjnym nosiły znamiona czynności przerywających bieg terminu przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej (art. 123 k.c.).

Poza zakresem zainteresowań Sądu Rejonowego w przedmiotowym postępowaniu były również dalsze działania małżonków K. zmierzające do dalszego podziału działki numer (...) na działki o areale mniejszym niż 3000 m2 celem wypełnienia warunków ustawowych obrotu nieruchomościami rolnymi, gdyż wybiegały one poza treść tytułu egzekucyjnego przedstawionego Sądowi w przedmiotowej sprawie celem nadania mu klauzuli wykonalności.

Biorąc pod uwagę, że postępowanie klauzulowe jest postępowaniem sformalizowanym – w ocenie Sądu Rejonowego, na skutek analizy powołanych powyżej przepisów prawa wskazać należało, że nie zostały spełnione przesłanki nadania klauzuli wykonalności w rozumieniu przepisów art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., a roszczenia z umowy przedwstępnej w chwili obecnej są przedawnione.

Z/

1. odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem doręczyć wnioskodawcy z pouczeniem o zażaleniu;
2. odnotować w systemie, że wnioskodawca obecnie występuje bez profesjonalnego pełnomocnika w sprawie.