

Sygnatura akt I C 503/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 23 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Dariusz Jastrzębski

Protokolant: Pamela Wolska

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2017 r. w Szczecinie

na rozprawie sprawy z powództwa I. K.

przeciwko U. J., J. J. (1)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. zobowiązuje pozwanych U. J. i J. J. (1) do złożenia oświadczenia woli, w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 21 marca 2012 r., repertorium A nr 1560/2012, przed notariuszem H. P. w Kancelarii Notarialnej w S., w przedmiocie przeniesienia na rzecz powódki I. K. udziału (...) części w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej działce nr (...), oraz udziału (...) w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej działce nr (...), to jest udziału wynoszącego (...) części w działce nr (...), wchodzącej w skład nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), za kwotę 25.000 zł (dwadzieścia pięć tysięcy złotych), która została w całości uiszczona przez I. K. na rzecz U. J. i J. J. (1),

II. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 6.067 zł (sześć tysięcy sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Dariusz Jastrzębski

Sygn. akt I C 503/16

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 8 maja 2016 r. powódka I. K. wniosła o zobowiązanie pozwanych U. i J. J. (1) do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

„U. i J. małżonkowie J., będący na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej właścicielami nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek numer (...) położonej w S. przy ulicy (...) sprzedają zaś I. K. kupuje udziały:

- 168/10 000 części – w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej działce numer (...)

- 347/ 10 000 części – w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej działce numer (...)

to jest udział wynoszący 515/10 000 części w działce numer (...), wchodzącej w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) za cenę 25 000 PLN, która to cena w całości została uiszczona na rzecz sprzedających w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 21 marca 2012 r. (akt notarialny repertorium A nr 1560/2012).”

W uzasadnieniu powyższego wskazano, że w dniu 21 marca 2012 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży, na podstawie której pozwani zobowiązali się przenieść na powódkę udziały we własności wyżej wymienionej działki. Powódka podniosła, iż pomimo zapłaty ceny w wysokości 25 000 zł oraz upływu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, oznaczonego na 30 czerwca 2015 roku, pozwani nie przenieśli udziału w prawie własności działki na rzecz powódki.

W piśmie procesowym z dnia 6 lipca 2016 r. pozwany J. J. (1) w imieniu swoim i pozwanej potwierdził okoliczność zawarcia z powódką przedwstępnej umowy sprzedaży. Podał jednocześnie, iż cały majątek pozwanych został przejęty przez syndyka. Wyjaśnił, iż postępowanie upadłościowe zostało prawomocnie umorzone w lutym 2016 r.

Pismem procesowym z dnia września 2016 r. powódka podtrzymała żądanie pozwu, podkreślając, iż w związku z prawomocnym umorzeniem postępowania upadłościowego pozwani odzyskali zarząd swoim majątkiem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21 marca 2012 r. I. K. zawarła z małżonkami U. i J. J. (1) przedwstępną umowę sprzedaży. Na jej podstawie U. i J. J. (1) zobowiązali się sprzedać I. K. udział wynoszący 515/10 000 części w prawie własności działki numer (...), która wchodzi w skład niezabudowanej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. prowadzi księgę wieczystą KW (...). I. K. zobowiązała się zaś wyżej opisany udział kupić. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 25 000 zł, płatną w 10 ratach miesięcznych wynoszących 2 500 zł. Sprzedający oświadczyli, że w dniu zawarcia umowy przedwstępnej kupująca została dopuszczona do współposiadania działki numer (...). Ponadto strony zgodnie oświadczyły, że umowę przyrzeczoną zawrą w terminie do dnia 30 czerwca 2015 r. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) przed notariuszem H. P..

Niesporne a nadto dowód:

akty notarialne k. 8-19

I. K. uściła na rzecz sprzedających uzgodnioną cenę sprzedaży. Następnie w dniu 5 maja 2015 r. wystosowała do U. i J. J. (1) pismo, w którym wezwała do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, zawiadamiające o miejscu i terminie zawarcia umowy.

W odpowiedzi, pismem z dnia 18 maja 2015 roku syndyk J. i U. J. poinformował pełnomocnika I. K. o ogłoszeniu (...).

Postanowieniem z dnia 08 lipca 2014 r. (sygn. akt XIIGup 16/14) ogłoszono upadłość U. J., a prawomocnym postanowieniem z dnia 09 lutego 2015 r. umorzono postępowanie upadłościowe U. J..

Postanowieniem z dnia 08 lipca 2014 r. (sygn. akt XIIGup 1714) ogłoszono upadłość J. J. (1), a prawomocnym postanowieniem z dnia 09 lutego 2015 r. umorzono postępowanie upadłościowe J. J. (1).

Sprzedający nie wywiązali się z zobowiązania wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w działce numer (...) z dnia 21 marca 2012 r. i nie przenieśli na I. K. rzeczowego udziału.

Niesporne a nadto dowód:

potwierdzenie przelewów k. 20-31

pismo z dnia 05.05.2015 roku wraz z dowodem nadania i potwierdzeniem odbioru k. 32-34

pismo z dnia 18 maja 2015 roku k.35a

akt notarialny k. 36-38

informacja k. 77-78.

Sąd zważył, co następuje:

Wytoczone powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka w niniejszej sprawie domagała się nakazania pozwanym złożenia oświadczenia woli, w wykonaniu zawartej w dniu 21 marca 2012 r. umowy przedwstępnej, którym pozwani przenieśli na rzecz powódki udział wynoszący 515/10 000 części w prawie własności niezabudowanej nieruchomości uzbrojonej działce nr (...), wchodzącej w skład nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. prowadzi księgę wieczystą KW (...), za wynagrodzeniem 25 000 zł.

Przepis art. 64 k.c. nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę do stwierdzenia przez sąd, że dłużnik ma obowiązek złożenia oświadczenia woli. Innymi słowy, przepis art. 64 k.c. określa jedynie skutki prawne wynikające ze stwierdzenia istnienia takiego obowiązku, którego źródłem muszą być jednak określone, istniejące stosunki prawne, a których zbadanie i ocena jest obowiązkiem sądu uwzględniającego powództwo na podstawie tego przepisu. Zobowiązanie do złożenia stosownego oświadczenia woli może wynikać ze źródeł o różnym charakterze, a więc zarówno z ustawy, jak i z ważnej czynności prawnej. Wśród czynności prawnych kreujących obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli podstawowe znaczenie odgrywa umowa przedwstępna. Zanim jednak dojdzie do wydania przez sąd orzeczenia nakazującego złożenie oświadczenia woli w toku postępowania należy sprawdzić, czy pozwany rzeczywiście ma obowiązek złożyć oświadczenie woli i jakiej ma być ono treści. Orzeczenie sądowe musi znaleźć swoje oparcie w przepisach prawa materialnego. Ma ono charakter konstytutywny i zastępuje formę szczególną wymaganą przez przepisy prawa dla zastępowanego oświadczenia woli.

Umowa zawarta pomiędzy stronami w dniu 21 marca 2012 roku była umową zobowiązującą do przeniesienia udziałów w prawie własności nieruchomości. Skutek rzeczowy, tj. przeniesienie własności na rzecz powódki nastąpić miał dopiero na podstawie odrębnej umowy rzeczowej. Z analizy stanu faktycznego ustalonego na podstawie przedłożonej przez strony dokumentacji wynika, że powódka zapłaciła na rzecz pozwanych całość ceny sprzedaży. W toku procesu okoliczność ta nie była zresztą kwestionowana. Pozwani z kolei zaniechali wykonania spoczywającego na nich obowiązku sprzedaży objętego uzgodnieniami stron udziału w prawie własności działki – pomimo upływu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej ustalonego na dzień 30 czerwca 2015 roku.

Zgodnie z art. 390 § 2 k.p.c. 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. W niniejszej sprawie, wymagania co do formy zostały zachowane, ponadto zawarta pomiędzy stronami umowa przedwstępna sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości spełniała wszelkie wymagania dla umowy tego typu, stąd spełnione zostały przesłanki do domagania się przez powódkę przeniesienia na nią prawa własności ww. udziałów.

Przepis art. 64 k.c. stanowi, iż prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Zastępcza funkcja orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 64 k.c. spełnia się ex lege z chwilą uprawomocnienia się tego orzeczenia (art. 1047 § 1 k.p.c.) /wyr. SN z dnia 5 września 2002 r., II CKN 1035/00, Lex nr 75263/. Jednakże gdy złożenie oświadczenia woli jest uzależnione od świadczenia wzajemnego wierzyciela, skutek prawny następuje dopiero z chwilą prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności (art. 1047 § 2 k.p.c.).

Przyjmując za podstawę wydanego rozstrzygnięcia powyższe ustalenia i rozważania Sąd uwzględnił powództwo w całości. Jedynie na marginesie wyjaśnienia wymaga, iż treść oświadczenia żądanego w treści pozwu wymagała przerwania przez Sąd, co jednak nie wpłynęło na fakt pełnego uwzględnienia stanowiska strony powodowej. Z jednej strony bowiem fakt przysługiwania pozwanym prawa własności spornej nieruchomości wynika wprost z umowy przedwstępnej i bezprzedmiotowym było ujmowanie powyższego w treści zobowiązania pozwanych, z drugiej zauważyć należało, iż zwrot odnoszący się do tego, że powódka kupuje sporne udziały wyrażał oświadczenie

pochodzące od powódki, nie zaś od pozwanych, którzy pozostają jedynie jego adresatami. Stąd też ujmowanie tego typu zwrotu w treści oświadczenia pozwanych było niedopuszczalne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 i 108 § 2 k.p.c. przy zastosowaniu § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie obciążając solidarnie stronę pozwaną (jako przegrywającą sprawę) obowiązkiem zwrócenia powódce poniesionych przez nią kosztów procesu, tj. kwoty 4 800 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych - Dz.U. z 2015. poz.1804 ze zm.), opłatę skarbową od udzielonego pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17 zł oraz opłatę od pozwu w wysokości 1 250 zł.

SSR Dariusz Jastrzębski

Sygn. akt I C 503/16 Dnia 6 lipca 2017 r.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...);
3. (...).

SSR Dariusz Jastrzębski