

Sygn. akt: I C 481/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Janusz Supiński
Protokolant:	Katarzyna Kucharska

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2018 r. w Giżycku na rozprawie

sprawy z powództwa M. D.

przeciwko K. C. (1), K. C. (2)

o ustalenie

Powództwo oddala.

Sygn. akt. I C 481/18

UZASADNIENIE

Powód M. D. wniósł o ustalenie, że w dniu 1 lipca 2016r. doszło do przeniesienia na powoda własności lokalu mieszkalnego położonego w S. 24/3. W uzasadnieniu powód podniósł, że właścicielem tego lokalu był I. C., który w październiku 2008r. zawarł z powodem ustną umowę sprzedaży tego lokalu, zaś powód przekazał zbywcy kwotę 2.500 zł tytułem połowy ceny nabycia. W roku 2008 powód objął też w posiadanie sporny lokal. Dalej powód twierdził, że w roku 2016r. przekazał I. C. pozostałą część ceny nabycia (kolejne 2.500 zł) i wówczas strony transakcji umówiły się, że udadzą się do notariusza sfinalizować umowę, do czego nie doszło wskutek śmierci I. C.. W efekcie – twierdził powód – doszło do przejścia własności przedmiotowej nieruchomości z chwilą przekazania zbywcy drugiej transzy pieniężnej.

Pozwani K. C. (2) i małoletni K. C. (1), działający przez matkę A. C. potwierdzili twierdzenia powoda co do zawarcia ustnej umowy sprzedaży lokalu oraz przekazania I. C. całej ceny w kwocie 5.000 zł. Nadto zadeklarowali gotowość do dokończenia transakcji w formie prawem przepisanej, czyli zawarcia notarialnej umowy sprzedaży.

Sąd ustalił, co następuje:

Właścicielem lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w S. 24/3, zapisanego w księdze wieczystej nr (...) od dnia 31.05.2007r. był I. C.. W roku 2008 I. C. zobowiązał się ustnie do sprzedaży na rzecz powoda M. D. w/w lokalu za cenę 5.000 zł. Wówczas też powód przekazał I. C. kwotę 2.500 zł tytułem zaliczki na poczet ceny nabycia i objął sporny lokal w posiadanie. W czerwcu 2016 roku powód przekazał I. C. drugą transzę w kwocie 2.500 zł, a strony uzgodniły termin zawarcie umowy sprzedaży na wrzesień – październik 2016r. W sierpniu 2016r. I. C. zmarł, a Sąd Rejonowy w Giżycku, postanowieniem z dnia 23.02.2018r w sprawie I Ns 719/16, stwierdził, że spadek po I. C. nabyli pozwani K. C. (2) i K. C. (3) po 1/2 części

dowód: słuchanie powoda k 72-73

słuchanie pozwanego k 72-73

zeznania świadka P. C. k 72v

zeznania świadka H. C. k 72v

zeznania świadka A. D. k 73

zeznania świadka J. D. k 73

postanowienie k 147 akt I Ns 719/16 SR w Giżycku

umowa darowizny k 14-15 akt kw (...)

Sąd zważył, co następuje:

Bezspornym w sprawie jest ustalony wyżej stan faktyczny, co wynika nie tylko z dokumentów, stanowiących bezosobowy materiał dowodowy sprawy, ale przede wszystkim twierdzeń samych stron. Ustalenia faktyczne zostały też pośrednio potwierdzone zeznaniami świadków P. C., H. C., A. D., J. D., którzy wprawdzie posiadają niewielką wiedzę co do okoliczności stanowiących istotę sprawy, ale jednoznacznie wskazali, że była umowa powoda z I. C., której przedmiotem był sporny lokal. Mając na uwadze, że informacje, w posiadaniu których pozostają w/w świadkowie znalazły odzwierciedlenie w materiale bezosobowym, Sąd dał wiarę tym zeznaniom.

Podobnie poza sporem pozostają kwestie związane z koniecznością notarialnego sfinalizowania transakcji kupna-sprzedaży feralnego lokalu, ca jednoznacznie wynika z twierdzeń samych stron. Tym większe zatem zdziwienie może budzić wniesienie pozwu, w którym zawarto roszczenie o ustalenie przejścia własności tego lokalu, skoro strona pozwana deklaruje gotowość dokończenia transakcji, rozpoczętej przez spadkodawcę I. C. i wskazuje na świadomość, iż tylko w taki sposób można całą sprawę zakończyć.

Wracając jednak do samego roszczenia powoda, stwierdzić należy, że jest ono zupełnie i całkowicie pozbawione podstaw. Zgodnie bowiem z treścią art. 158 kc : „Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; zobowiązanie powinno być w akcie wymienione”. Klarowniej jeszcze określa to doktryna prawa cywilnego, stwierdzając, że „**Forma aktu notarialnego jest formą czynności ad solemnitatem. Jej niezachowanie pociąga za sobą bezwzględną nieważność dokonanej czynności** (art. 73 § 2). Z treści art. 158 wynika jednoznacznie, że forma aktu notarialnego wymagana jest zarówno dla powstania skutku rzeczowego w postaci przejścia własności nieruchomości na nabywcę, jak i skutku obligacyjnego w postaci powstania jedynie zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości” [tak: K. P. (red.), Kodeks cywilny. T. I. Komentarz. Art. 1–44910, Wyd. 9, W. 2018]. Innymi słowy ujmując, nawet zawarcie przez powoda z I. C. ustnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, który przecież stanowi nieruchomość, nie mogło doprowadzić do przeniesienia własności tego lokalu. Co istotne – kwestia dokonania lub niedokonania zapłaty ceny nabycia nie ma żadnego bezpośredniego związku z samym przejściem własności. Przypomnieć bowiem należy, że przeniesienie własności następuje z chwilą złożenia stosownego oświadczenia woli przez zbywcę, a nie z chwilą zapłaty ceny nabycia, którą to kwestię strony mogą ustalić dowolnie (vide art. 157 § 1 kc stanowiący, że nie można przenieść własności nieruchomości pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu). Twierdzenia powoda w pozwie, jakoby zapłata drugiej transzy ceny nabycia była tożsama z przejściem owej własności pozostają z gruntu fałszywe i nie znajdujące żadnego oparcia w obowiązujących przepisach. Niezależnie od powyższych, fundamentalnych zasad prawa cywilnego, na straży których stoi Sąd i do których naruszania, nawet działając z urzędu Sąd nie może dopuszczać, należy jeszcze wskazać, że w toku procesu sam powód przyznał, że ze zbywcą (I. C.) ustalił, iż we wrześniu – października 2016r. udadzą się do notariusza celem zawarcia umowy. Oznacza

to, że I. C. nigdy nie złożył, nawet ustnie, oświadczenia o sprzedaży przedmiotowego lokalu, czyli o przeniesieniu jego własności na powoda. Wszelkie deklaracje zbywcy należy zatem traktować co najwyżej jako ustne zobowiązanie się do zawarcia w przyszłości umowy przeniesienia własności nieruchomości, a nie jako oświadczenia o przeniesieniu tej własności. Jest to druga z przyczyn absolutnej niezasadności roszczeń pozwu. Zbywca bowiem nie tylko nie złożył stosownego oświadczenia woli w formie bezwzględnie przepisanej, ale w ogóle nie złożył oświadczenia woli o przeniesieniu własności.

W tym miejscu wskazać jeszcze warto, iż przeniesienie posiadania nieruchomości lokalowej nie jest tożsame z przejściem własności tejże nieruchomości. Owszem, może prowadzić do nabycia własności w określonych okolicznościach, ale musiałyby zostać spełnione stosowne przesłanki typu samoistność posiadania, wyznaczony przepisami długoletni termin posiadania (20 lub 30 lat), dobra lub zła wiara owego posiadania itp. kwestie, o których w realiach niniejszej sprawy nie może być mowy, skoro od objęcia feralnego lokalu w posiadanie przez powoda upłynęło co najwyżej 10 lat.

Reasumując powyższe, Sąd orzekł po myśli art. 189 kpc w zw. z art. 158 § 1 kc w zw. z art. 73 § 2 kc, orzekł jak w sentencji.