

Sygn. akt: XII C 1015/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Częstochowie XII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Jaworska
Protokolant:	sekretarka Wioletta Kozakiewicz

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2021 r. w Częstochowie na rozprawie

sprawy z powództwa D. M.

przeciwko Z. O.

o zawarcie umowy przyrzeczonej

1. zobowiązuje pozwaną Z. O. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Z. O. w formie darowizny przenosi na rzecz D. M. prawo własności nieruchomości położonej w miejscowości K., gmina K., powiat (...), woj. (...) o powierzchni 0,0911 ha (dziewięćset jedenaście metrów kwadratowych) oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w K. prowadzi księgę wieczystą (...), którą to darowiznę D. M. przyjmuje”,

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.117 zł. (pięć tysięcy sto siedemnaście złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt. XII C 1015/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 kwietnia 2020 roku powódka D. M. wniosła o zobowiązanie pozwanej Z. O. do zawarcia z nią umowy przyrzeczonej darowizny nieruchomości położonej w K. (woj. (...)) oznaczonej jako działka nr (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Częstochowie X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...) o następującej treści „Z. O. w formie darowizny przenosi na rzecz D. M. prawo własności nieruchomości położonej w miejscowości K., gmina K., powiat (...), woj. (...) o powierzchni 0,0911 ha (dziewięćset jedenaście metrów kwadratowych) oznaczonej jako działka (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Częstochowie X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...), którą to darowiznę D. M. przyjmuje”, poprzez wydanie przez tutejszy Sąd orzeczenia zastępującego wyżej oświadczenie woli pozwanej. Powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając żądanie powódka wskazała, iż wierzytelność wynika z przedwstępnej umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 26 marca 2015 roku. Wskazała, iż na mocy tej umowy pozwana zobowiązała się

darować powódce nieruchomości opisaną w treści wspomnianego aktu notarialnego, poprzez zawarcie z powódką umowy przyrzeczonej w terminie pięciu lat liczonym od dnia zawarcia aktu notarialnego. Powódka podała, iż pozwana nie odpowiadała na próby kontaktu, wobec czego skierowała do pozwanej pisemne przedsądowe wezwanie do wykonania umowy. Pozwana nie stawiała się na żaden z proponowanych jej terminów na zawarcie umowy przyrzeczonej, w konsekwencji czego notariusz sporządził trzykrotnie na tę okoliczność protokoły niestawiennictwa na rzecz czynności notarialne. Powódka wskazała, iż w odpowiedzi na wezwanie do wykonania umowy przedwstępnej darowizny pozwana pismem z dnia 06 lutego 2020 roku złożyła swoje stanowisko w przedmiotowej sprawie proponując zawarcie porozumienia na mocy to którego zapłaci na rzecz powódki kwotę 50.000,00 zł kosztem zrzeczenia się powódki prawa do przeniesienia własności spornej nieruchomości. Powódka odmówiła przystania na zawarcie takiego porozumienia z pozwaną o czym poinformowała pełnomocnika strony przeciwnej pismem z dnia 14 lutego 2020 roku. Pozwana mimo wcześniejszych telefonicznych próśb powódki, a następnie formalnych wezwań do zawarcia umowy przyrzeczonej, do dnia wniesienia powództwa uchyła się od dokonania czynności prawnej, do której się umownie zobligowała.

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik strony pozwanej wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w zapłacie, od dnia uprawomocnienia się orzeczenia. Podniósł zarzut naruszenia prawa podmiotowego określonego w art. 5 k.c. W uzasadnieniu podał, iż pozwana przeczy wszelkim twierdzeniom, za wyjątkiem wyraźnie przyznanych. Pełnomocnik pozwanej, wskazał, iż pozwana została zmuszona przez powódkę D. M. oraz A. O. do zawarcia umowy przedwstępnej darowizny. Pełnomocnik strony pozwanej wskazał, iż działania powódki naruszyły zasady współżycia społecznego, albowiem oprócz tego, że pozwana złożyła oświadczenie będąc do tego przymuszona, to także, powódka specjalnie kierowała wezwania do pozwanej na błędne adresy, mimo, iż była w kontakcie z pozwaną i miała wiedzę, co do aktualnego adresu jej zamieszkania, co w konsekwencji prowadzi do stwierdzenia, że powódka nadużyła swojego prawa podmiotowego, a jej roszczenie, z uwagi na treść art. 5 k.c. nie zasługuje na ochronę prawną.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

W dniu 26 marca 2015 roku pomiędzy powódką D. M. a pozwaną Z. O. została zawarta umowa przedwstępna darowizny w formie aktu notarialnego Repertorium A nr 1753/2015, na mocy której Z. O. zobowiązała się darować swojej córce D. M. nieruchomość położoną w miejscowości K., gmina K., powiat (...) woj. (...), oznaczonej jako działka nr (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Częstochowie X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...), a D. M. zobowiązała się tę darowiznę przyjąć. Pozwana zobowiązała się zawrzeć przedmiotową umowę przyrzeczoną w terminie pięciu lat od dnia zawarcia aktu notarialnego tj. od dnia 26 marca 2015 roku. Strony podały, iż wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi w kwocie 30.000,00 zł i oświadczyły, że odpowiada ona wartości rynkowej. (dowody: umowa przedwstępna darowizny – k. 16-18.)

Powódka przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej podjęła próbę telefonicznego kontaktu z pozwaną celem wspólnego ustalenia terminu na przeprowadzenie czynności notarialnych zmierzających do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z uwagi na nieustanne uchylanie się strony pozwanej od wyznaczenia odpowiadającego jej terminu i unikania kontaktu z powódką w tym przedmiocie, powódka w piśmie z dnia 3 stycznia 2020r. wezwała pozwaną do stawiennictwa na jeden z następujących terminów tj. 16 stycznia 2020 roku o godz. 11:00, 21 stycznia 2020 roku o godzinie 13:00 lub 23 stycznia 2020 roku o godzinie 11:00 w Kancelarii Notarialnej Notariusz D. C.. Powódka powyższe wezwanie wysłała pozwaną w oparciu o dane adresowe wynikające z umowy przedwstępnej. Niestety po powtórnym awizowaniu wezwanie zostało zwrócone pełnomocnikowi powódki.

Kolejnym pismem z dnia 16 stycznia 2020 roku powódka wezwała pozwaną do wykonania umowy przedwstępnej darowizny i zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana odebrała przedmiotowe pismo dopiero w dniu 31 stycznia 2020 roku. W związku z czym pozwana nie stawiała się na żaden z proponowanych jej terminów na zawarcie umowy

przyrzeczonej, w konsekwencji czego notariusz sporządził trzykrotnie na tę okoliczność protokoły niestawiennictwa na rzeczowe czynności notarialne.

W odpowiedzi na wezwanie do wykonania umowy przedwstępnej darowizny pozwana pismem z dnia 06 lutego 2020 roku złożyła swoje stanowisko w przedmiotowej sprawie proponując zawarcie porozumienia na mocy którego zapłaci na rzecz powódki kwotę 50.000,00 zł kosztem zrzeczenia się powódki prawa do przeniesienia własności spornej nieruchomości.

Powódka w piśmie z dnia 14 lutego 2020 roku wskazała, iż nie zgadza się na proponowane przez pozwaną porozumienie, o czym poinformowała pozwaną

Pozwana mimo wcześniejszych telefonicznych próśb powódki, a następnie formalnych wezwań do zawarcia umowy przyrzeczonej, do dnia wniesienia powództwa uchyla się od dokonania czynności prawnej, do której się umownie zobligowała.

(dowody: umowa przedwstępna darowizny zawarta w formie aktu notarialnego w dniu 26 marca 2015 roku (Rep. A nr 1753/2015) k. 16-18, przedsądowe wezwanie do wykonania umowy przedwstępnej darowizny i zawarcia umowy przyrzeczonej z dnia 03 stycznia 2020 roku z potwierdzeniem nadania k. 19-20, przedsądowe wezwanie do wykonania umowy przedwstępnej darowizny i zawarcia umowy przyrzeczonej z dnia 16 stycznia 2020 roku z potwierdzeniem nadania k. 21-22, wydruki śledzenia przesyłek ze strony internetowej Poczty Polskiej S.A. k. 23-28, protokoły niestawiennictwa na czynnościach notarialnych z dnia 16 stycznia 2020 roku, 21 stycznia 2020 roku oraz 23 stycznia 2020 roku przeprowadzonych przed notariuszem D. C. celem zawarcia umowy przyrzeczonej między stronami k.29-31, pismo pełnomocnika pozwanej z dnia 6 lutego 2020 roku k. 32, pismo powódki dnia 14 lutego k. 33, wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nr (...) k. 35-39)

Ustalając stan faktyczny Sąd dał wiarę zgromadzonym w sprawie dowodom z dokumentów. Forma i treść tych pism są właściwe dla dokonania wskazanych w nich czynności, nie zostały one także zakwestionowane przez żadną ze stron. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy jest spójny i w pełni obrazuje logiczny ciąg zdarzeń.

Sąd co do zasady dał wiarę zeznaniom stron oraz świadka A. O.. Zarówno świadek jak i strony przedstawiły procedurę zawarcia umowy przedwstępnej. Rozbieżności dotyczą kwestii motywacji poszczególnych osób dokonujących tej czynności prawnej, jak też układu wzajemnych relacji pomiędzy stronami procesu i świadkiem A. O., zarówno przed jak i po zawarciu umowy przedwstępnej.

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Bezspornym w przedmiotowej sprawie było, iż strony zawarły umowę przedwstępną darowizny w formie aktu notarialnego w dniu 26 marca 2015 roku, na mocy której pozwana zobowiązała się darować powódce nieruchomość położoną w miejscowości K., gmina K., powiat (...) woj. (...), oznaczonej jako działka nr (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Częstochowie X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Bezspornym jest również to, że zgodnie z § 3 przedwstępnej darowizny strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną w terminie pięciu lat liczonym od dnia zawarcia aktu notarialnego. Poza sporem jest również fakt, że w ustalonym terminie nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Umowa przedwstępna jest instrumentem prawnym, którym strony mogą się posłużyć w fazie przygotowania kontraktu, jest umową zobowiązującą stronę lub strony do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy.

Zgodnie z treścią art. 390 § 1 k.c. jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się od jej zawarcia druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. 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.

Należy w tym miejscu wskazać, iż każda ważnie zawarta umowa przedwstępna, niezależnie od sposobu (formy) jej zawarcia, a co za tym idzie, jej skutku, zobowiązuje stronę lub strony do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Zgodnie z art. 1047 § 1 k.p.c. jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika.

W ocenie Sądu postępowanie dowodowe wykazało bez wątpliwości, iż strona pozwana uchyła się od wykonania umowy przyrzeczonej. Pozwana niezależnie od trybu i sposobu zawiadomienia jej o terminach czynności notarialnych ustalanych celem zawarcia umowy przyrzeczonej oświadczyła wprost, że nie miała woli i zamiaru dokonania tej czynności. Powoływała się przy tym na jej relacje i wcześniejsze ustalenia z byłym mężem A. O., a dotyczące uposażenia majątkiem ich dzieci – powódki oraz jej brata. Wskazywała na rozliczenia dokonywane po zawarciu umowy przyrzeczonej z A. O., a dotyczące między innymi uzyskania od niego częściowego zwrotu wartości nieruchomości będącej przedmiotem umowy z powódką. Trzeba jednak mieć na uwadze, że okoliczności te są bez znaczenia dla zasadności roszczenia powódki, nie wpływają w żaden sposób na skuteczność zobowiązania pozwanej względem D. M.. Zgodnie strony wskazały bowiem, że ich wzajemne relacje są poprawne. Powódka nie dopuściła się względem pozwanej jakichkolwiek nieprawidłowych zachowań.

W żaden sposób potwierdzenia w dowodach sprawy nie znalazły twierdzenia pozwanej o przymuszeniu jej do zawarcia umowy przedwstępnej. Jak bowiem ustalono sporna nieruchomość weszła do majątku pozwanej i jej byłego męża na skutek zakupu od brata A. O.. Pozwana nie zaprzeczyła, że z jej inicjatywy doszło do odkupienia tej nieruchomości od męża. Ona również zdecydowała o zawarciu umowy przedwstępnej. To pozwana osobiście organizowała spotkania u notariusza w tej sprawie.

Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej, jakoby na gruncie niniejszej sprawy doszło do naruszenia przez powódkę zasad współzycia społecznego. Podstawę prawną zarzutu podniesionego przez Z. O. stanowi art. 5 k.c. Zgodnie z cytowaną normą nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. R. legis tego unormowania ma zapobiegać sytuacjom, w których literalne, schematyczne stosowanie przepisów prawa wywoływałoby skrajnie niemoralne skutki, lub prowadziłoby do sytuacji niezgodnych z zamiarem ustawodawcy, dla których przepisy te zostały ustanowione. Pozbawienie strony ochrony prawnej gwarantowanej mu przepisami prawa poprzez zastosowanie art. 5 k.c. musi mieć ze swej natury wyjątkowy wymiar. Sąd stwierdzający nadużycie prawa podmiotowego w świetle zasad współzycia społecznego może to uczynić tylko wówczas, jeśli w świetle zgromadzonego materiału dowodowego odmienne orzeczenie rodziłoby skutki szczególnie rażące i skrajnie nieakceptowalne w społeczeństwie w kontekście obowiązujących w danym miejscu i czasie wartości. (por. m.in. wyrok S.A. w Warszawie z dnia 27 czerwca 2019 r. sygn. I ACa 233/18, LEX nr 270265, wyrok S.O. w Częstochowie z 08 sierpnia 2019 r. sygn. VI Ca 650/19).

Na gruncie niniejszej sprawy Sąd nie znalazł żadnych podstaw do stwierdzenia, iż wystąpienie przeciwko pozwanej ze spornym roszczeniem narusza zasady współzycia społecznego.

Pozwana nie zaspokoila roszczenia powódki wynikającego z umowy przedwstępnej darowizny, której termin minął 26 marca 2020 roku. Z aktu notarialnego w postaci umowy przedwstępnej jednoznacznie wynika termin w jakim miała być zawarta umowa przyrzeczona, na podstawie której pozwana miała darować na rzecz powódki nieruchomość położoną w K.. Przedłożone przez powódkę notarialne protokoły niestawiennictwa wykazują, że pozwana swojego obowiązku nie wykonała.

Mając na uwadze powyższe Sąd zobowiązał Z. O. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Z. O. w formie darowizny przenosi na rzecz D. M. prawo własności nieruchomości położonej w miejscowości K., gmina K., powiat

(...), woj. (...) o powierzchni 0,0911 ha (dziewięćset jedenaście metrów kwadratowych) oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych

Ponieważ pozwana przegrała proces, zgodnie z art. 98 k.p.c. została zobowiązana do zwrócenia powódce poniesionych kosztów procesu tj. opłaty od pozwu w kwocie 1500 zł, kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.