

UZASADNIENIE

Powód A. R. pozwem z dnia 31 lipca 2019 roku wniósł o solidarne zobowiązanie pozwanych A. H. (1), K. D. i S. H. do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży na rzecz powoda lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość oznaczonego nr 25 położonego w Ł. przy ul. (...) za cenę 120.000 zł jako wykonanie umowy zobowiązującej z dnia 24 października 2018 roku zawartej przez powoda i spadkodawczynię pozwanych A. H..

Powód wskazał, że pomimo upływu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej spadkobiercy pozwanej A. H. (2) uchylają się od złożenia oświadczenia woli o sprzedaży nieruchomości. Powód wielokrotnie wzywał pozwanych do zawarcia umowy przyrzeczonej oraz podjął próbę pozasądowego rozwiązania sporu, jednak pozwani konsekwentnie odmawiają zawarcia umowy sprzedaży za ustaloną w akcie notarialnym cenę.

Powód wniósł także o zabezpieczenie powództwa poprzez wpisanie ostrzeżenia w księdze wieczystej nieruchomości.

(pozew k. 4-7)

Postanowieniem z dnia 9 sierpnia 2019 roku Sąd zabezpieczył powództwo na czas trwania postępowania poprzez nakazanie wpisania ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w księdze wieczystej o nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi dla nieruchomości - lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

(postanowienie k.18-19)

W piśmie procesowym z dnia 2 września 2019 roku powód wniósł o sprostowanie oznaczenia strony pozwanej poprzez prawidłowe wskazanie nazwisk pozwanych K. D. i S. P. i postanowieniem z dnia 27 września 2019 roku nazwiska zostały określone zgodnie z żądaniem powoda.

(wniosek o sprostowanie k.27-28, postanowienie k. 36)

W piśmie z dnia 2 lipca 2021 roku pozwany A. H. (1) wniósł powództwo wzajemne. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa głównego z powodu nieważności umowy przedwstępnej (braku świadomości A. H. (2) w chwili zawierania umowy oraz rażącej dysproporcji świadczeń stron) z jednoczesnym obowiązkiem zwrotu solidarnie przez pozwanych – powodów wzajemnych kwoty 120. 000 zł na rzecz powoda – pozwanego wzajemnego. W razie nieuwzględnienia podniesionego zarzutu nieważności umowy, w zakresie powództwa wzajemnego wniósł o: zobowiązanie solidarnie pozwanych – powodów wzajemnych do złożenia oświadczeń woli o sprzedaży na rzecz powoda – pozwanego wzajemnego lokalu mieszkalnego z ustaleniem, iż cena sprzedaży za lokal wynosi 256.500 zł ze względu na konieczność podwyższenia świadczenia powoda – pozwanego wzajemnego z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości do ceny odpowiadającej wartości rynkowej lokalu; zasądzenie od powoda – pozwanego wzajemnego solidarnie na rzecz pozwanych – powodów wzajemnych kwoty 136. 500 zł tytułem podwyższenia świadczenia powoda – pozwanego wzajemnego z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży do ceny odpowiadającej wartości rynkowej lokalu, w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia wyroku z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności. Nadto pozwany wniósł o zasądzenie od powoda – pozwanego wzajemnego na rzecz pozwanych – powodów wzajemnych solidarnie kosztów postępowania wg norm przepisanych.

(powództwo wzajemne k. 77-80)

Powód – pozwany wzajemny wniósł o oddalenie powództwa wzajemnego i obciążenie pozwanych – powodów wzajemnych kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pismo procesowe k. 100-103)

Na rozprawie w dniu 8 marca 2021 roku pełnomocnik powoda-pozwanego wzajemnego poparł powództwo główne i nie zmienił treści żądania określonego w pozwie oraz wniósł o oddalenie powództwa wzajemnego. Pełnomocnik powoda wzajemnego A. H. (3) poparł powództwo wzajemne i wniósł o oddalenie powództwa głównego wskazując, że w przypadku oddalenia powództwa głównego powództwo wzajemne stanie się bezprzedmiotowe. Pozwany K. D. i przedstawiciel małoletniego pozwanego S. P. przyłączyli się do stanowiska pozwanego A. H. (3).

(protokół rozprawy k.136-13v)

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 24 października 2018 roku A. H. (2) i A. R. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości sporządzoną w formie aktu notarialnego.

A. H. (2) jako właścicielka lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość oznaczonego nr 25 położonego w Ł. przy ulicy (...), co do którego toczyło się postępowanie egzekucyjne z wniosku spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. przez Komornikiem Sądowym przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi M. W., zobowiązała się wraz z A. R. do zawarcia w terminie do dnia 30 listopada 2018 roku umowy sprzedaży, na podstawie której A. H. (2) lokal wraz ze związanym z tym lokalem udziałem w nieruchomości wspólnej – wolny od wszelkich długów, ciężarów, ograniczeń oraz praw i roszczeń osób trzecich sprzeda A. R. za cenę w kwocie. 120.000 zł, a A. R. lokal wraz ze związanym z tym lokalem udziałem w nieruchomości wspólnej - wolny od wszelkich długów, ciężarów, ograniczeń oraz praw i roszczeń osób trzecich – od A. H. (2) za wskazaną cenę i w podanym terminie kupi.

A. H. (2) oświadczyła, że przed podpisaniem aktu otrzymała od kupującego kwotę 78.000 zł i strony zastrzegły, że w przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej przekazana kwota 78.000 zł zaliczona zostanie na poczet ceny za lokal, a pozostała część ceny sprzedaży w kwocie 42.000 zł zapłacona zostanie sprzedającej ze środków własnych kupującego w dniu wydania lokalu w wyłączne posiadanie kupującemu, co miało nastąpić w terminie najpóźniej do dnia 30 marca 2019 roku.

(akt notarialny k.11-14)

W dniu 25 października 2018 roku A. R. wpłacił na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) kwotę 50.788,84 zł tytułem spłaty zadłużenia A. H. (2).

W dniu 30 października 2018 roku A. R. wpłacił na rzecz Komornika Sądowego M. W. kwotę 5.103 zł tytułem spłaty zadłużenia komorniczego – wynagrodzenia komorniczego.

(potwierdzenia przelewów k. 15,16)

W dniu 12 listopada 2018 roku A. H. (2) zmarła.

Spadek po A. H., na podstawie ustawy nabyli z dobrodziejstwem inwentarza: - jej syn A. H. (1) w 1/3 części;

- jej syn K. D. w 1/3 części;

- jej syn S. P. w 1/3 części.

(akt poświadczenia dziedziczenia k. 53)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo główne podlega oddaleniu.

Powód oparł swe roszczenie na podstawie art. 390 § 2 k.c. i domagał się zawarcia umowy przyrzeczonej o sprzedaży nieruchomości, co do której zawarcia zobowiązanie zostało wyrażone w umowie przedwstępnej w formie aktu notarialnego.

Umowa przedwstępna to zobowiązanie pomiędzy obiema stronami, które stwierdzają, iż w określonym czasie zawrą umowę właściwą. Jeżeli dłużnik nie wypełnił swojego zobowiązania, to uprawniony może dochodzić swego roszczenia na drodze sądowej. Wtedy też orzeczenie sądu zastępuje oświadczenie stron, a umowa uznawana jest za zawartą. Jest to jednak uwarunkowane spełnieniem określonych warunków, gdyż skuteczność roszczenia zależy przede wszystkim od tego, czy umowa przedwstępna czyni zadość warunkom od jakich zależy ważność umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.), a dotyczy to chociażby przeniesienia własności nieruchomości. Zgodnie z art. 158 k.c. do ważności umowy przeniesienia własności nieruchomości wymagane jest sporządzenie jej w formie aktu notarialnego. W takiej sytuacji umowa przedwstępna również powinna być sporządzona w takiej formie.

W rozpoznawanej sprawie umowa przedwstępna dotyczyła zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości i została ona zawarta w formie aktu notarialnego, co sprawia, że powód ma legitymację do wytoczenia powództwa.

Roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej jest głównym (podstawowym) roszczeniem wierzyciela z umowy przedwstępnej. Charakterystyczną cechą roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej jest to, że dotyczy ono świadczenia, które ze względu na swój charakter (właściwość) co do zasady powinno być spełnione przez dłużnika osobiście. Osobisty charakter świadczenia wynikającego z umowy przedwstępnej z reguły wyklucza również możliwość swobodnego rozporządzania przez wierzyciela roszczeniem o zawarcie umowy przyrzeczonej. Ograniczenia w rozporządzaniu wierzytelnością z umowy przedwstępnej nie dotyczą przypadków sukcesji uniwersalnej, chyba że umowa przyrzeczona jest ściśle związana z konkretną osobą i nie może zostać zawarta z jej następcą prawnym. Zatem w razie śmierci dłużnika obowiązek wykonania umowy przedwstępnej co do zasady przechodzi na jego spadkobierców.

W niniejszej sprawie bezspornym jest, że powód i A. H. (2) w dniu 24 października 2018 roku zawarli umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości i umowa przyrzeczona nie została zawarta. Kolejną bezsporną okolicznością jest to, że przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy przyrzeczonej A. H. (2) zmarła, a jej następcami prawnymi zostali synowie, a pozwani w tej sprawie A. H. (1), K. D. i S. P..

Zauważyć należy, że pełnomocnik powoda już w pozwie nieprawidłowo oznaczył pozwanych – ich nazwiska, a także nieprawidłowo sformułował żądanie. Nazwiska pozwanych zostały sprostowane, jednakże sformułowanie żądania zostało podtrzymane przez pełnomocnika powoda na rozprawie w dniu 8 marca 2021 roku, po uprzednim wyraźnym wezwaniu sądu. Wskazać należy, że powód był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika i w związku z tym należało uwzględnić, że powództwo powinno być sformułowane w taki sposób aby sąd mógł przystąpić do procedowania prowadzącego do ustalenia zasadności wniesionego powództwa i możliwości wydania orzeczenia. Brak zmiany stanowiska pełnomocnika powoda w zakresie sformułowania żądania pozwu spowodował, że już na tym etapie sprawę należało merytorycznie rozstrzygnąć.

W sytuacji, gdy pomimo umowy przedwstępnej zawartej z zachowaniem wymogów określonych dla umowy właściwej, druga strona nie chce zawrzeć umowy przyrzeczonej wtedy można skierować sprawę do postępowania sądowego w celu nakazania zawarcia umowy. Pozew opera się wówczas na podstawie art. 64 k.c., zgodnie z którym prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek złożenia przez zobowiązanego oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie i rodzi takie same, jak to oświadczenie, skutki. Prowadzi ono zatem do zawarcia pomiędzy stronami umowy przyrzeczonej (por. postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 3 grudnia 2009 r. II CSK 318/09).

W rozpoznawanej sprawie pełnomocnik powoda wniósł o solidarne zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli o sprzedaży nieruchomości. Określenie solidarnego zobowiązania pozwanych nie jest prawidłowe w przypadku świadczenia niepieniężnego, jakim jest złożenie oświadczenia woli, a dotyczyć mogłoby ono jedynie

żądania spełnienia świadczenia pieniężnego. Z poczynionych ustaleń wynika, że pozwani są spadkobiercami A. H. (2) i udział każdego z nich w nabytym spadku wynosi 1/3. W związku z tym żądanie zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli winno uwzględniać ich udziały spadkowe w nieruchomości.

Skoro - jak wskazano powyżej - orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę, to prawidłowe sformułowanie żądania powinno się wiązać z wydaniem wyroku stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia o przeniesieniu na powoda własności spornej nieruchomości z uwzględnieniem przysługujących pozwanym udziałów. W celu prawidłowego sformułowania wyroku, sąd orzekający może nieco zmodyfikować treść żądania pozwu, nie sposób jednak wymagać od sądu aby wydał wyrok wbrew żądaniu, bowiem stanowiłoby to naruszenie art. 321 k.p.c. W związku z tym dalsze prowadzenie procesu, w sytuacji, gdy powód nie zweryfikował żądania pozwu, stało się zbędne.

Mając na uwadze powyższe należało powództwo główne oddalić. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Powód, jako strona przegrywająca spór winna zwrócić pozwanemu poniesione koszty, a pozwany A. H. (3) poniósł koszty zastępstwa procesowego (5.400 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie – Dz.U. po.1800).

Wobec tego, że powództwo główne zostało oddalone, to zgłoszone przez pozwanego A. H. (3) powództwo wzajemne stało się bezprzedmiotowe i na podstawie art. 355 k.p.c. należało je umorzyć.

z/ odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskiem.