

Sygn. akt II C 1583/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny

Przewodniczący SSO Adam Kmiecik

Protokolant Monika Bartos

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2015 roku w Łodzi

sprawy z powództwa A. K., M. K.

przeciwko E. M.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. Zobowiązuje pozwaną E. M. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „E. M., ((...); PESEL (...)) zam. w Ł. (90-268) ul. (...) jako właścicielka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w Ł., nabytego na mocy umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 11 czerwca 2014r. rep. A nr (...), w związku z odstąpieniem od powyższej umowy przez sprzedawców (A. K. i M. K.), dokonuje zwrotu nienależnego świadczenia i przenosi nieodpłatnie powyższe prawo na A. K. ((...); PESEL (...)) zam. (...)-(...) K., ul. (...) ((...); PESEL (...)) zam. (...)-(...) Ł., ul. (...)”;
2. Zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 12.100 (dwanaście tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 3.600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
3. Wyrokowi w punkcie 1 nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

Sygnatura akt II C 1583/14

UZASADNIENIE

W pozwie, który wpłynął do Sądu Okręgowego w Łodzi w dniu 22 października 2014 r. powodowie: A. K. i M. K. wnieśli o zobowiązanie pozwanej E. M. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści : „E. M. ((...); PESEL (...)) zam. w Ł. (90-268), ul. (...) jako właścicielka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w Ł., nabytego na mocy umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 11 czerwca 2014 r. rep. A nr (...) w związku z odstąpieniem od powyższej umowy przez sprzedawców (A. K. i M. K.), dokonuje zwrotu nienależnego świadczenia i przenosi nieodpłatnie powyższe prawo na A. K. , ((...); PESEL (...)) zam. (...)-(...) K., ul. (...) ((...); PESEL (...)) zam. (...)-(...) Ł., ul. (...)”, oraz o zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu , w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pozew k. 2-5).

Na rozprawie w dniu 24 marca 2015 roku pozwana E. M. uznała powództwo (protokół skrócony k. 37).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 11 czerwca 2014 r. w Ł. przed notariuszem J. K. repertorium A nr(...), pozwana E. M. nabyła od powodów spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) w budynku przy ul. (...) w Ł..

Zgodnie z postanowieniem zawartym w § 4 umowy, kupująca E. M. zobowiązał się do zapłaty na rzecz powodów ceny w wysokości 170.000 zł w terminie najpóźniej do dnia 16 czerwca 2014 r.

(wypis z aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 6-9)

Pozwana E. M. nie wywiązała się z obowiązku zapłaty umówionej ceny (okoliczność bezsporna).

W dniu 23 czerwca 2014 r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty ceny pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową (wezwanie do zapłaty k. 10, dowód nadania k. 11).

W piśmie z dnia 16 lipca 2014 r. powodowie sformułowali wobec pozwanej ostateczne wezwanie do zapłaty kwoty 170.000 zł, udzielając jej dodatkowego 7-dniowego terminu, informując jednocześnie, że w wypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu powodowie będą uprawnieni do odstąpienia od umowy sprzedaży na podstawie art. 491 § 1 k.c. (ostateczne wezwanie do zapłaty k. 12, dowód nadania k. 13).

Z uwagi na bezskuteczny upływ wyznaczonego dodatkowego terminu 7 – dniowego powodowie w piśmie z dnia 20 sierpnia 2014 r. zawiadomili pozwaną o odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości, zawartej w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 11 czerwca 2014 r. (pismo k. 14, dowód nadania k. 15-16).

Pismem z dnia 13 października 2014 r. powodowie wezwali E. M. do zawarcia, w formie aktu notarialnego, umowy przenoszącej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), w terminie 7 dni od daty odebrania wezwania (wezwanie k. 17, dowód nadania k. 18).

Powyższy stan faktyczny Sąd oparł na załączonych do pozwu dokumentach, których prawdziwość nie budziła wątpliwości.

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo – wobec uznania go przez stronę pozwaną – zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Strony procesu w dniu 11 czerwca 2014 roku zawarły ważną umowę przeniesienia na rzecz pozwanej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) w budynku przy ul. (...) w Ł. .

Było w sprawie okolicznością bezsporną, że pozwana nie wykonała nałożonego na nią w § 4 zobowiązania zapłaty na rzecz powodów ceny kupna w kwocie 170.000 zł, dopuszczając się zwłoki.

Tej sytuacji, powodowie skorzystali z możliwości, jaką daje przepis art. 491 § 1 k.c. i wyznaczyli E. M. odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy.

Dodatkowy termin upłynął bezskutecznie, wobec czego powodowie odstąpili od umowy z dnia 11 czerwca 2014 r.

Następnie, na podstawie art. 491 § 1 zdanie drugie k.p.c, wobec skutecznego odstąpienia od umowy, A. K. i M. K. zażądali od pozwanej powrotnego przeniesienia na powodów spółdzielczego własnościowego prawa do ww. lokalu.

W orzecznictwie i piśmiennictwie dość powszechnie przyjmuje się, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy uchyla skuteczność zawartej umowy z mocą wsteczną (ex tunc). W konsekwencji strony nie tylko zwolnione są z obowiązku dalszych świadczeń wynikających z umowy, ale powinny zwrócić świadczenia już spełnione.

Należy przychylić się do poglądu o wyłącznie obligacyjnych skutkach odstąpienia od umowy na podstawie art. 494 k.c., bez względu na przedmiot umowy. Silnym argumentem jest tutaj konstatacja, że skoro nie neguje się zawarcia umowy i nie neguje się istnienia zobowiązania, które nie zostało wykonane, to nie neguje się także istnienia w chwili zawierania umowy tytułu do przeniesienia prawa (por. F. Zoll (w:) System prawa prywatnego, t. 6, 2014, s. 1229–1230). W przypadku odstąpienia od umowy z powodu zwłoki dłużnika, powstaje więc jedynie roszczenie o zwrotne przeniesienie

własności, do którego musi dojść drogą odrębnej czynności prawnej. Podstawy prawnej do zwrotnego przeniesienia własności z mocy ustawy nie może stanowić art. 155 § 1 k.c., który ma zastosowanie wyłącznie w przypadku zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia prawa (umowa zawarta pierwotnie przenosiła własność na nabywcę, a chodzi o przeniesienie własności z powrotem na zbywcę) – tak słusznie F. Zoll (w:) System prawa prywatnego, t. 6, 2014, s. 1231–1232.

Zgodnie z treścią art. 494 k.c. odstąpienie od umowy pociąga za sobą obowiązek zwrotu wzajemnych świadczeń. Ponieważ odstąpienie od umowy sprzedaży nieruchomości nie powoduje automatycznego przejścia własności z powrotem na zbywcę (zob. m.in. uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94, OSNC 1995, Nr 3, poz. 42; z dnia 27 lutego 2003 r., III CZP 80/02, OSNC 2003, Nr 11, poz. 141 a także postanowienie z dnia 22 kwietnia 2004 r., II CK 158/03, OSNC 2005, Nr 1, poz. 19) po stronie nabywcy nieruchomości powstaje obowiązek zwrotu świadczenia, który wymaga złożenia stosownego oświadczenia o powrotnym przeniesieniu własności nieruchomości (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z 15.11.2013 r. sygn.. V CSK 500/2012, Lex nr 1425057)

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 494 § 1 k.c. oraz art. 64 k.c., Sąd zobowiązał E. M. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „E. M., ((...); PESEL (...)) zam. w Ł. (90-268) ul. (...) jako właścicielka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w Ł., nabytego na mocy umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 11 czerwca 2014r. rep. A nr 3312/2014, w związku z odstąpieniem od powyższej umowy przez sprzedawców (A. K. i M. K.), dokonuje zwrotu nienależnego świadczenia i przenosi nieodpłatnie powyższe prawo na A. K. ((...); PESEL (...)) zam. (...)-(...) K., ul. (...) ((...); PESEL (...)) zam. (...)-(...) Ł., ul. (...)”.

Zgodnie z treścią art. 231 § 2 k.p.c., Sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Żadna z przytoczonych przesłanek, w realiach niniejszej sprawy nie zachodzi.

Prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje tylko to oświadczenie (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.). Jeżeli zatem oświadczenie takie ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Od tej zasady występują jednak istotne wyjątki odnoszące się do zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.) oraz sytuacji, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem pozwu. W takich przypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z 19.09.2002 r., sygn.. II CKN 930/00, Lex nr 55569).

O kosztach procesu, na które złożyły się : opłata od pozwu w kwocie 8.500 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika a z urzędu będącego radcą prawnym w wysokości 3.600 zł , orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.. Pozwana , jako strona przegrywająca sprawę w całości, jest zobowiązana do zwrotu na rzecz powodów solidarnie wyłożonych przez nich kosztów procesu.

Stosownie do treści art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c., Sąd z urzędu nadał wyrokowi zasadzającemu roszczenie uznane przez stronę pozwaną, rygor natychmiastowej wykonalności.