

**Sygn. akt II**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, Wydział III Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Dietkow

Protokolant: protokolant Małgorzata Szymanowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 stycznia 2014 roku w W.

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko I. M.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1 zobowiązuje pozwaną I. M. do złożenia oświadczenia woli stwierdzającego zawarcie przyrzeczonej przedwstępnej umową darowizny zawartą w dniu 24 listopada 2009 roku przed notariuszem R. R. A nr (...) następującej treści: I. M. zamieszkała przy ul. (...), (...)-(...) J. jako darczyńca daruje swojemu pasierbowi J. M. zamieszkałemu ul. (...), (...)-(...) W., który darowiznę przyjmuje, niezabudowaną nieruchomość składającą się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) o łącznej powierzchni 0,7800 ha, położonej w miejscowości P., gmina M., dla której Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim prowadzi księgę wieczystą (...) oraz zabudowaną nieruchomość składającą się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) o łącznej powierzchni 6,1900 ha, położonej w miejscowości P., gmina M., dla której Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim prowadzi księgę wieczystą (...);

2 zasądza od pozwanej I. M. na rzecz powoda J. M. kwotę 8.617,00 PLN (osiem tysięcy sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

III C 1531/11

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 16 listopada 2011 roku powód J. M. wniósł o wydanie na podstawie art. 390 § 2 k.c. w związku z art. 64 k.c. orzeczenia stwierdzającego zawarcie przyrzeczonej umowy darowizny, w której powód będzie obdarowanym, a pozwana I. M. darczyńcą i której przedmiotem będzie nieodpłatne przeniesienie własności dwóch nieruchomości, opisanych szczegółowo w treści § 1 aktu notarialnego z dnia 24 listopada 2009 roku tj.

a niezabudowanej nieruchomości składającej się z działek gruntu nr (...), o łącznym obszarze 0,7800 ha, położonej w miejscowości P., w gminie M., wpisanej w księdze wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz,

b zabudowanej nieruchomości składającej się z działek gruntu nr (...), o łącznym obszarze 6,1900 ha, położonej w miejscowości P., w gminie M., wpisanej w księdze wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim,

Wniósł, aby treść umowy przyrzeczonej została ustalona w oparciu o istotne postanowienia określone w przedwstępnej umowie darowizny. Wniósł o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana I. M. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest pasierbem pozwanej – okoliczność bezsporna. Pozwana była żoną ojca powoda W. M. od 3 sierpnia 1982 roku do 25 sierpnia 2011 roku – dowód – odpis wyroku w sprawie o rozwód k. 54. Umową zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 17 marca 1997 roku pozwana i jej mąż W. M. wyłączyli obowiązującą ich majątkową wspólność małżeńską – dowód – umowa k. 104-104verte. W. M. chcąc zabezpieczyć zgromadzony majątek na wypadek egzekucji po przegranej procesie cywilnym z A. G. większą jego część darował swojej żonie – pozwanej – okoliczność bezsporna. W dniu 22 grudnia 1999 roku przed notariuszem w O. zawarta została umowa darowizny, zgodnie z którą mąż pozwanej W. M. darował jej gospodarstwo rolne położone we wsi P., gmina M. składające się z: niezabudowanej nieruchomości składającej się z działek gruntu nr (...), o łącznym obszarze 0,7800 ha, wpisanej w księdze wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz, zabudowanej nieruchomości składającej się z działek gruntu nr (...), o łącznym obszarze 6,1900 ha, wpisanej w księdze wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim – dowód – umowa k. 64-67. Na życzenie darczyńcy obdarowana pozwana ustanowiła na rzecz darczyńcy oraz powoda po połowie prawo dożywotniego, nieodpłatnego użytkowania całego darowanego gospodarstwa rolnego – dowód - § 5 umowy k. 66. Pozwana jest wpisana w prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim księgach wieczystych jako właścicielka dwóch nieruchomości położonych w P. gmina M. – dowód – odpisy z ksiąg wieczystych k. 16-27. W. M. darował pozwanej ponadto spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego w W. O. ulicy (...) (segment środkowy w budynku czterosegmentowym) – dowód – oświadczenie pozwanej w umowie k. 85. Małżonkowie M. na zasadzie majątkowej wspólności ustawowej byli współwłaścicielami nieruchomości położonej w L. woj. (...), numer działki (...), o powierzchni 0,0953 ha – dowód – odpis z księgi wieczystej k. 98-101. Są ponadto współwłaścicielami na zasadzie majątkowej wspólności małżeńskiej nieruchomości położonej w J. ulica (...), oznaczonej numerem działki (...), o powierzchni 2522,00 m<sup>2</sup> - dowód – odpis z księgi wieczystej k. 95-97. W dniu 12 lutego 2008 roku przed notariuszem W. A. została zawarta umowa darowizny pomiędzy pozwaną i jej córką A. M., w której pozwana darowała córce spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego w W. przy ul. (...) o wartości według oświadczenia 850.000,00 PLN – dowód – umowa k. 83-86. W dniu 24 listopada 2009 roku przed notariuszem R. D. zawarta została przedwstępna umowa darowizny, zgodnie z którą powód i pozwana zobowiązali się zawrzeć w terminie do końca czerwca 2011 roku umowę darowizny gospodarstwa rolnego położonego we wsi P., gmina M. składającego się z: niezabudowanej nieruchomości składającej się z działek gruntu nr (...), o łącznym obszarze 0,7800 ha, wpisanej w księdze wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oraz, zabudowanej nieruchomości składającej się z działek gruntu nr (...), o łącznym obszarze 6,1900 ha, wpisanej w księdze wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim – dowód – umowa przedwstępna k. 10-15. Wartość przedmiotu darowizny strony określiły na kwotę 100.000,00 PLN – dowód – § 5 umowy przedwstępnej k. 14. (...) nazywane (...) w P. były obiecane powodowi, nie została zawarta umowa darowizny, a umowa przedwstępna, gdyż pozwana oczekiwała na uzyskanie uprawnień emerytalnych z KRUS (Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego), do których nie ma uprawnień z powodu zbyt krótkiego okresu składkowego – dowód – zeznania powoda k. 181, okoliczność przyznana przez pozwaną k. 183. Relacje pomiędzy powodem, a pozwaną były bardzo dobre, po czym od czerwca 2011 roku pozwana unikała kontaktów z powodem, po tym jak powód kilkakrotnie wzywał pozwaną do zawarcia przyrzeczonej umowy darowizny, ostatnio pismem z dnia 22 września 2011 roku – dowód – zeznania świadka W. M. k. 170, wezwanie z potwierdzeniem nadania przesyłki poleconej k. 29-30. W dniu 7 października 2011 roku przed notariuszem R. D. stawił się powód i złożył oświadczenie o gotowości do zawarcia przyrzeczonej umowy darowizny oraz niestawiennictwie na umówiony termin pozwanej – dowód – oświadczenie k. 31-33. W toku niniejszego procesu i na jego użytek pozwana w dniu 31 sierpnia 2012 roku złożyła oświadczenie u notariusza M. T. o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia o zobowiązaniu się do zawarcia przyrzeczonej umowy darowizny złożonego pod wpływem groźby, oświadczenie to pełnomocnik powoda otrzymał w dniu 4 września 2012 roku – dowód – oświadczenie pozwanej k. 52-53, oświadczenie pełn. powoda k. 112. Sąd Rejonowy w Otwocku wyrokiem z dnia 14 października 2010 roku uznał W. M. za winnego popełnienia wykroczenia w dniu 8 czerwca 2010

roku polegającego na uszkodzeniu komputera i biżuterii pozwanej na kwotę łącznie 240 zł, apelacja obwinionego nie została uwzględniona – dowód – odpis wyroków k. 159, 160.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Umowa przedwstępna przygotowuje i zapewnia dojście do skutku umowy stanowczej, której zawarcie w danym momencie nie jest, z jakichś powodów, możliwe lub dogodne, ale zarazem strony podjęły już decyzję co do zawarcia tej umowy - istnieje porozumienie co do istotnych jej postanowień – art. 389 § 1 k.c.. Celem zawarcia umowy przedwstępnej jest zatem stworzenie stanu pewności, że określona, projektowana przez strony umowa, zostanie zawarta. Stosunek prawny łączący kontrahentów umowy przedwstępnej charakteryzuje się tym, iż postanowienia umowy przyrzeczonej są ustalone w umowie przedwstępnej. Treść oświadczeń woli składanych przez strony w zamiarze zawarcia umowy przyrzeczonej jest więc z góry określona. To samo dotyczy treści orzeczenia rozstrzygającego powództwo o zawarcie umowy przyrzeczonej. W związku z tym sąd nie może bez zgody stron nadać zawartej umowie treści innej od ustalonej w umowie przedwstępnej. Sąd może powództwo to albo oddalić albo w całości uwzględnić orzekając o zawarciu umowy przyrzeczonej.

Istotą sporu w niniejszej sprawie nie jest treść postanowień umowy przyrzeczonej, gdyż te wynikają z niebudzących wątpliwości postanowień umowy przedwstępnej zawartej w formie aktu notarialnego. Powód domaga się wydania na podstawie art. 390 § 2 k.c. i art. 64 k.c. orzeczenia o zawarciu umowy przyrzeczonej, albowiem pozwana uchyła się od obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej.

O uchyleniu się od zawarcia umowy, jako przesłance dochodzenia roszczenia o jej zawarcie, można mówić jedynie w razie bezpodstawnej odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej. Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej należy więc rozumieć jako świadome działanie lub zaniechanie zmierzające do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem. Sąd ocenił działanie pozwanej uchylającej się od zawarcia umowy przyrzeczonej jako bezpodstawną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej. Oświadczenie złożone przez pozwaną w dniu 31 sierpnia 2012 roku jest złożone na użytek niniejszego procesu oraz jest bezskuteczne.

Zgodnie z przepisem art. 88 k.c. uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Pozwana nie złożyła powodowi tego oświadczenia, złożyła je notariuszowi. Ma rację pełnomocnik powoda kwestionując doręczenie oświadczenia pełnomocnikowi, a nie powodowi. Pełnomocnictwo udzielone przez powoda radcy prawnemu D. T. jest pełnomocnictwem szczególnym procesowym do wniesienia pozwu i reprezentowania powoda we wszystkich instancjach w sporze sądowym o zawarcie przyrzeczonej umowy darowizny – pełnomocnictwo k. 7, art. 88 k.p.c. Tym niemniej oświadczenie pozwanej poprzez pełnomocnika do powoda dotarło.

Nie może ono być uznane za skuteczne, gdyż nie istniały okoliczności w nim wskazane – złożenie zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej darowizny pod wpływem groźby pobicia, rękoczynów i uporczywego przymuszania uczynionych przez jej ówczesnego męża W. M.. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej. Na użytek niniejszego procesu pozwana złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli. Przemawia za tym nie tylko data złożenia tego oświadczenia nie tylko w toku procesu, ale po informacyjnym przesłuchaniu stron kiedy to pozwana w ogóle nie powoływała się na wady oświadczenia woli. Pozwana podkreślała, że nie chce zawrzeć umowy przyrzeczonej z dwóch powodów: mąż nie przepisał ¼ L. na jedną z córek oraz jest diametralnie różna sytuacja w stosunku do tej z daty zawarcia umowy przedwstępnej, gdyż jest rozwiedziona i zerwane zostały więzi rodzinne. Przesłuchanie informacyjne nie jest dowodem z przesłuchania strony, ale w tej sprawie istotne są okoliczności wskazywane przez pozwaną jako te, które były pierwotne, zasadnicze dla odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana wskazywała na zerwanie więzi rodzinnych jakie nastąpić miało pomiędzy stronami i niewdzięczność powoda. Sąd nie dał wiary tym zeznaniom, gdyż z treści korespondencji elektronicznej pomiędzy powodem, a jego ojcem, którą pozwana dołączyła wynika, że od czerwca 2011 roku pozwana przestała odbierać od niego telefony, bo nalegał na zawarcie umowy przyrzeczonej. Nie było zerwania kontaktów pomiędzy stronami przez powoda. To pozwana zerwała

kontakty odmawiając zawarcia umowy. Sąd nie potraktował złożonej przez strony korespondencji elektronicznej pomiędzy powodem, a jego ojcem jako dowodu w sprawie (treść tej korespondencji nie była sporna), ale jako element pomocny przy ocenie wiarygodności zeznań stron. Sąd dał wiarę zeznaniom powoda, który nie tylko zaprzeczył zeznaniom pozwanej, ale zeznał także, że utrzymuje dobre relacje z przyrodnimi siostrami, a córkami pozwanej, że brały one udział w ceremonii chrztu syna powoda. Zeznania powoda potwierdził świadek W. M.. Pozwana podkreślała, że jej były mąż decydował sam o wszystkich sprawach majątkowych, a ona musiała się woli męża podporządkować. Przeczą temu nie tylko zeznania świadka W. M., który zeznał, że pozwana zorientowana w sprawach prawnych, doradzała mężowi, wręcz prowadziła sprawy prawne. Gdyby istotnie pozwana była pozbawiona przez męża podejmowania jakichkolwiek decyzji majątkowych, to nie mogłaby darować nieruchomości przy ul. (...) swojej córce, bo decydujący o wszystkim mąż uniemożliwiłby to. Z korespondencji powoda z ojcem, która została przesłana do pozwanej wynika, że ojciec powoda rozdysponował majątek na rzecz pozwanej. Pozwana nie była ani poszkodowaną ekonomicznie, ani nie miała słabej pozycji w małżeństwie. Wynika to także z zeznań świadka W. M. i z zeznań powoda. Gdyby pozwana nie decydowała o sprawach majątkowych, a decydował jej mąż, to „wymusiłby” zawarcie umowy darowizny, a nie umowy przedwstępnej. To pozwana zdecydowała o charakterze umowy mając nadzieję na uzyskanie uprawnień do emerytury rolniczej. Okoliczności te potwierdziła sama pozwana, pisał też o tym w korespondencji elektronicznej ojciec powoda. Zeznania powoda co do uzgodnień rodzinnych w sprawie dwóch nieruchomości w P., stanowiących gospodarstwo rolne są wiarygodne. Wiąż powoda z tym gospodarstwem niewątpliwie potwierdza ustanowione w umowie przedwstępnej na rzecz powoda i jego ojca prawo dożywotniego korzystania z całego gospodarstwa. Sąd dał wiarę zeznaniom powoda, że to ojciec powiedział mu o związaniu darowizny na rzecz powoda z darowizną udziału we współwłasności nieruchomości w L.. Wynika to także z treści korespondencji elektronicznej pomiędzy powodem i jego ojcem. To związanie nie może być jednak przeszkodą dla zawarcia umowy przyrzeczonej z powodem, gdyż powód należycie uzasadnił związek darowizny na jego rzecz ze znacznym przesunięciem majątkowym dokonanym przez pozwaną. Była to darowizna na rzecz córki pozwanej ogromnego majątku wspólnego ojca powoda i pozwanej. Segment o powierzchni ponad 300 m<sup>2</sup> w W. przynosi znaczny dochód z jego wynajmowania. Jednocześnie pozwana odmawia rozdysponowania na rzecz powoda obiecanego mu znacznie mniejszego majątku, także według jego oświadczenia stanowiącego wspólny dorobek ojca i pozwanej. Ponadto oboje małżonkowie są współwłaścicielami nieruchomości w L. i pozwana także mogła ze swojej części darować udział córce.

Nie istniała groźba pobicia pozwanej przez jej męża. Pozwana nie była bezradną, prześladowaną przez męża kobietą. Okolicznością wskazującą na radzenie sobie przez pozwaną z agresywnymi zachowaniami męża jest doprowadzenie przez pozwaną do skazania w dniu 14 października 2010 roku W. M. za wykroczenie popełnione w dniu 8 czerwca 2010 roku polegające na uszkodzeniu komputera i biżuterii pozwanej na kwotę łącznie 240 zł. Nie istniał żaden stan obawy, ani bezradności pozwanej, a szczególnie po 8 czerwca 2010 roku. O biciu pozwanej przez męża nie świadczy karta informacyjna ze szpitala w O. z 17 grudnia 2006 roku. Gdyby pozwana była bita, to z pewnością zgłosiłaby takie zdarzenia policji, tym bardziej, że zgłosiła uszkodzenie komputera i biżuterii. Nawet przyjmując, że istniał stan obawy pozwanej o spełnienie jakichś gróźb męża W. M., to pozwana nie udowodniła, że ten stan obawy ustał dopiero w toku niniejszego procesu. Poprzestała na ogólnym stwierdzeniu, że stan obawy ustał dopiero niedawno. Mając na uwadze skazanie W. M. za opisane wykroczenie w dniu 14 października 2010 roku, stanowczo należy uznać, że już w tym dniu stan obawy pozwanej nie istniał. Zgodnie z przepisem art. 88 § 2 k.c. w dniu 15 października 2011 roku wygasło uprawnienie pozwanej do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli. Pozwana swoje oświadczenie złożyła w dniu 31 sierpnia 2012 roku. Należy przypomnieć, że termin z art. 88 k.c. ma charakter zawity, nie stosuje się więc do niego przepisów o terminach przedawnienia, nie podlega on zawieszeniu ani przerwaniu. Sąd nie oparł się na zeznaniach świadków: M. Z. i U. K.. Świadek M. Z. niewiele zeznała, o stosowaniu przemocy przez męża pozwanej świadek słyszała od pozwanej. Świadek U. K. tylko słyszała, że pozwana była postrzelona przez męża. Wyraziła także opinię o tym, że W. M. był silną stroną w małżeństwie, a pozwana uległą.

Świadkowie nie miały wiedzy o faktach, które są istotne dla rozstrzygnięcia, nie zeznały nic o przyczynach uchylenia się pozwanej od zawarcia umowy przyrzeczonej. Potwierdzenie przez świadka U. K. oraz przez świadka W. M., że mąż pozwanej podejmował decyzje ekonomiczne nie zmienia oceny dowodów dokonanej przez Sąd. Nie można było wydać postanowienia dowodowego wobec wniosku pozwanej o dopuszczenie dowodu z dokumentów i zeznań świadków z

akt sprawy rozwodowej pozwanej i W. M. (tak sformułowany wniosek k.46) – art. 236 k.p.c. Pozwana nie wskazała konkretnego środka dowodowego – dokumenty oraz świadków - z naruszeniem art. 258 k.p.c.. Ponadto należy zauważyć, że w myśl art. 235 k.p.c. postępowanie dowodowe odbywa się przed sądem orzekającym, a nie poprzez odczytanie treści innych akt. Tak prowadzonego postępowania dowodowego przepisy procedury nie przewidują.

Okolicznością bezsporną było rozdysponowanie majątku przez męża pozwanej na jej rzecz na wypadek przegrania sprawy z A. G.. Nic dziwnego zatem, że mąż pozwanej podejmował decyzje ekonomiczne także w czasie kiedy nie był już właścicielem. Ponadto z korespondencji elektronicznej pomiędzy powodem, a jego ojcem wynika, że na rzecz pozwanej jej mąż przekazał nawet emeryturę pozbawiając się środków utrzymania. Podejmowanie decyzji ekonomicznych nie oznacza zatem, że były one ze szkodą dla pozwanej. Pozwana nie ma uprawnień do emerytury rolniczej i pozostawanie właścicielką nieruchomości przyrzeczonych powodowi nie spowoduje, że pozwana nabędzie takie uprawnienia.

Podsumowując powyższe rozważania należy ponownie podkreślić, że pozwana bezpodstawnie odmawia zawarcia umowy przyrzeczonej, a zatem powództwo o wydanie orzeczenia stwierdzającego zawarcie umowy przyrzeczonej jest zasadne. Wydając wyrok Sąd kierował się dorobkiem orzecznictwa mającym źródło w zasadzie prawnej – uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 roku w sprawie III CZP 32/66, publ. OSNC 1968/12/199, spośród którego należy zacytować wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2009 roku w sprawie II CSK 24/09, publ. LEX Nr 677889: „artykuł 390 § 2 k.c. przyznaje stronom umowy przedwstępnej prawo dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej, a wydane orzeczenie uwzględniające powództwo zastępuje nie tylko oświadczenie strony pozwanej, ale stwierdza i zastępuje umowę przyrzeczoną. Podobnie dzieje się kiedy sąd uwzględnia powództwo w całości. Sentencja rozstrzygnięcia zapadłego w tego rodzaju sprawie musi zawierać dokładną treść oświadczenia woli, w którego złożeniu orzeczenie zastępuje pozwanego lub treść umowy, której zawarcie stwierdza. Ustalenie właściwej treści umowy przyrzeczonej dokonywane jest przez sąd w oparciu o odpowiednie postanowienia umowy przedwstępnej. W razie potrzeby sąd uzupełnia ich treść postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozycyjnych, zasad współżycia społecznego lub ustalonych zwyczajów, dokonując wykładni umowy przedwstępnej zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 65 k.c. W wyniku tych zabiegów sądu orzeczenie zastępujące umowę przyrzeczoną może nie pokrywać się ściśle z treścią poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej”.

To wszystko mając na uwadze sąd orzekł jak w sentencji. O kosztach procesu sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. Na koszty procesu składają się: opłata stosunkowa 5.000,00 PLN poniesiona przez powoda oraz wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości jak przewidzianej w § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 490).