

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2014 roku

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie Wydział III Cywilny

W składzie:

Przewodniczący: SSO Błażej Domagała

Protokolant: sekretarz sądowy Wioletta Matuszewska

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2014 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa I. C.

przeciwko M. H. (1)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. oddała powództwo;

II. nieopłaconymi kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa.

UZASADNIENIE

Powódka I. C. wniosła o zobowiązanie pozwanego M. H. (1) do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz własności nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Otwocku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), w wykonaniu notarialnej umowy zobowiązującej z dnia 17.08.2012 r.

Pozwany na rozprawie uznał powództwo.

Sąd ustalił i zważył, co następuje.

Dnia 27.11.2001 r. strony zawarły umowę, na mocy której powódka pożyczyła pozwanemu kwotę 175.000 zł, ten zaś zobowiązał się do jej zwrotu do dnia 27.11.2011 r., jednocześnie zastrzegli oni karę umowną w kwocie 50.000 zł w razie opóźnienia w zwrocie pożyczki. W celu zabezpieczenia spłaty długu pożyczkobiorca oświadczył, że przenosi na rzecz pożyczkodawczyni prawo własności nieruchomości w O. (KW (...), dz. E.. 12/2 z obr. 67), na co ta wyraziła zgodę. Umowa została zawarta w formie pisemnej zwykłej.

Dnia 31.10.2012 r. strony uznały za własne podpisy złożone na umowie pożyczki przed notariuszem M. S..

Powódka uzyskała wpis roszczeń o przeniesienie własności na zabezpieczenie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

Dnia 17 sierpnia 2012 r. pozwany złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji. M. H. oświadczył, że zawarł z powódką umowę pożyczki, potwierdził warunki zwrotu objętej nią kwoty, zobowiązanie do zapłaty kary umownej i wskazał na zobowiązanie do przeniesienia na rzecz pożyczkodawcy prawa własności nieruchomości. Co do obowiązku zwrotu pożyczki w kwocie 175.000 zł wraz z odsetkami od dnia 27.01.2011 r. i karą umowną poddał się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

W stosunku do przedmiotowej nieruchomości toczy się egzekucja sądowa, wyznaczony został termin licytacji.

Powódka wezwała pozwanego pismem z dnia 01.12.2012 r. do uregulowania należności z umowy pożyczki lub umówienia się na sporządzenie umowy przenoszącej własność na jej rzecz u notariusza. Pozwany nie zastosował się do wezwania.

Powyższe ustalenia poczyniono na podstawie niekwestionowanych, dołączonych do pozwu dokumentów (k. 9-16).

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 213 § 2 k.p.c. sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że jest ono sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Wobec stwierdzenia, że uznania powództwa dokonane przez pozwanego jest sprzeczne z prawem, na rozprawie Sąd stwierdził postanowieniem niedopuszczalność tej czynności.

Roszczenie oparte było na art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c.

Sąd może nakazać określonej osobie złożenie oświadczenia woli, gdy jest ona do tego zobowiązana i wbrew temu nie składa go. To zobowiązanie może wynikać z przepisu ustawy lub znajdować podstawę w łączącym strony stosunku prawnym.

W niniejszej sprawie powódka wywodziła obowiązek pozwanego do przeniesienia na jej rzecz własności nieruchomości z dołączonych do pozwu dokumentów.

Zgodnie z art. 158 k.c. zarówno umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości jak i umowa o skutku rzeczowym, przenosząca własność w wykonaniu uprzedniego zobowiązania, powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Stosownie do art. 73 § 2 k.c. jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej inną formę szczególną, czynność dokonana bez zachowania tej formy jest nieważna. Wymagania niezbędne dla formy aktu notarialnego określa art. 91-92 ustawy prawo o notariacie.

W niniejszej sprawie dołączona do pozwu umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości z dnia 27.11.2001 r. została sporządzona w zwykłej formie pisemnej, a tym samym naruszała wymogi ustawowe ważności czynności prawnej. Oświadczenie stron złożone przed notariuszem, którym uznały one podpisy na umowie za własne, nie stanowiło zachowania wymogu formy aktu notarialnego.

Wbrew żądaniu powódki nie można uznać, że oświadczenie o poddaniu się egzekucji, złożone w formie aktu notarialnego przez pozwanego dnia 17.08.2012 r., jest czynnością stanowiącą źródło jego obowiązku do przeniesienia własności nieruchomości. Po pierwsze nie była to umowa, a jednostronne oświadczenie woli o specyficznym charakterze i skutkach wynikających z kodeksu postępowania cywilnego. Po drugie z § 2 tego oświadczenia wynika, że dłużnik poddał się egzekucji jedynie co do obowiązku zwrotu pożyczki. W akcie notarialnym potwierdza on (§ 1) jedynie fakt zawarcia umowy pożyczki oraz jej postanowienia oraz oświadcza, że nie została ona wykonana, a więc składa oświadczenie wiedzy a nie woli. Brak jest tam oświadczenia woli, które rodziłoby skuteczny po jego stronie obowiązek do przeniesienia własności nieruchomości.

Reasumując. Umowa pożyczki z dnia 27.11.2001 r. dla skuteczności przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie wymagała formy aktu notarialnego. Nie została ona przez strony zachowana, zaś czynność uznania podpisów za własne w obecności notariusza nie stanowiło dopełnienia wymogów aktu notarialnego. Dnia 17.08.2012 r. nie doszło do zawarcia umowy pomiędzy stronami, ponadto z oświadczenia pozwanego nie wynika, że zobowiązuje się on do przeniesienia własności nieruchomości, co mogłoby rodzić jego obowiązek złożenia żądanego w niniejszej sprawie oświadczenia woli.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. powództwo podlegało oddaleniu. Uznanie żądań pozwu przez M. H. należało określić jako niedopuszczalne, zgodnie z art. 213 § 2 zd. 2 k.p.c., gdyż

w wyniku tej czynności doszłoby do obejścia bezwzględnie obowiązujących przepisów o formie czynności prawnej zastrzeżonej dla przeniesienia własności nieruchomości, a więc było ono sprzeczne z prawem.

O nieopłaconych kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c.