

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 26 października 2020 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Hanna Ratajczak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 26 października 2020 r. w P.

sprawy z powództwa P. P. (1)

przeciwko T. R.

o złożenie oświadczenia woli

I. Zobowiązuje pozwanego T. R. do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

„ T. R. oświadcza, że w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 10 października 2017r sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusza T. A. prowadzącego Kancelarię Notarialną w P. ul. (...). M. (...)/3 Rep. A.(...) (...) sprzedaje P. P. (1) wolne od wszelkich obciążeń, roszczeń i innych praw osób trzecich

- nieruchomość stanowiącą działkę gruntu oznaczona numerem geodezyjnym (...) o obszarze 0.03.54 ha położoną w miejscowości S., gmina S., powiat (...), województwo (...), dla której to Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) za cenę 48.000zł (czterdzieści osiem tysięcy zł), którą kupujący w całości zapłacił

- nieruchomość stanowiącą działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o obszarze 0.02.89 ha, położoną w miejscowości S., gmina S., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą KW (...) za cenę 48.000zł (czterdzieści osiem tysięcy zł), którą kupujący w całości zapłacił

- nieruchomość stanowiącą działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o obszarze 0.02.89 ha, położoną w miejscowości S., gmina S., powiat (...), województwo (...), dla której to Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) za cenę 48.000zł (czterdzieści osiem tysięcy zł), którą kupujący w całości zapłacił

- nieruchomość stanowiącą działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o obszarze 0.02.90, położoną w miejscowości S., gmina S., powiat (...), województwo (...), dla której to Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) za cenę 48.000zł (czterdzieści osiem tysięcy zł), którą kupujący w całości zapłacił

- nieruchomość stanowiącą działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o obszarze 0.02.90 ha położoną w miejscowości S., gmina S., powiat (...), województwo (...), dla której to Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) za cenę 48.000zł (czterdzieści osiem tysięcy zł), która kupujący w całości zapłacił

tj. za łączną kwotę 240.000zł (dwieście czterdzieści tysięcy zł), którą kupujący w całości zapłacił”, na co kupujący P. P. (1) wyraża zgodę

II. Kosztami postępowania obciąża w całości pozwanego i wobec powyższego zasądza od niego na rzecz powoda kwotę 12.000zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz 10.817zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

/-/ SSO H. Ratajczak

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 grudnia 2018r powód wniósł o wydanie przez sąd wyroku zastępującego oświadczenie woli pozwanego o przeniesieniu na powoda własności nieruchomości:

- stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr geodezyjnym (...), o obszarze 0.03.54 ha położonej w S., gmina S., powiat (...), województwo (...), dla której o nieruchomości Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)
- stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr geodezyjnym (...), o obszarze 0.02.89 ha, położonej w S., gmina S., powiat (...) województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą KW (...)
- stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr geodezyjnym (...) o obszarze 0.02.89ha położonej w S., gmina S., powiat (...), województwo (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)
- stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr geodezyjnym (...), o obszarze 0.02.90, położonej w S., gmina S., powiat (...), województwo (...), dla której to Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)
- stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr geodezyjnym (...) o obszarze 0.02.90 ha położonej w S., gmina S., powiat (...), województwo (...) dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)

W wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 10 października 2017r sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusza T. A. prowadzącego kancelarie notarialną w P. przy ul. (...)M. (...) /3 , Rep. A (...) (...).

W uzasadnieniu pozwu powód podał, iż pozwany jest właścicielem nieruchomości opisanych wyżej. W dniu 10 października 2017r strony zawarły przedwstępna umowę sprzedaży w/w nieruchomości. Umowę zawarto w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza T. A.. Strony ustaliły cenę za przedmiot sprzedaży na łączną kwotę 240.000zł po 48.000zł za każdą z nieruchomości.. Przed podpisaniem umowy powód przekazał pozwanemu kwotę 45.000zł, o pozwany w umowie potwierdził. Pozostałą kwotę 195.000zł powód wpłacił w dniu podpisania umowy na rachunek bankowy pozwanego. Pomimo upływu terminu umowa przyrzeczona nie została podpisana. Pozwany nie odpowiedział na wezwanie powoda i nie stawiał się w wyznaczonych terminach i w miejscu celem zawarcia umowy przyrzeczonej.

Powód wniósł także o udzielenie zabezpieczenia poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania w/w nieruchomości.

W piśmie z dnia 28 października 2019r. powód podtrzymał żądanie pozwu oraz ponadto z ostrożności procesowej wniósł o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „ T. R. oświadcza, że sprzedaje P. P. (1) wolne od wszelkich obciążeń, roszczeń i innych praw osób trzecich:

- nieruchomość stanowiącą działkę gruntu oznaczoną nr geodezyjnym (...) o obszarze 0.0354 ha położonej w S., gm. S., powiat (...), województwo (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Szamotuły prowadzi księgę wieczystą KW (...) za cenę 48.000zł, którą kupujący w całości zapłacił
- nieruchomość stanowiącą działkę gruntu oznaczoną nr geodezyjnym (...) o obszarze 0.02.89 ha, położonej w S., gmina S., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą KW (...) za cenę 48.000zł, którą kupujący w całości zapłacił
- nieruchomość stanowiącą działkę gruntu oznaczoną nr geodezyjnym (...) o obszarze 0.02.89 ha położonej w S., gmina S., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą KW (...) za cenę 48.000zł, którą kupujący w całości zapłacił

- nieruchomość stanowiącą działkę gruntu oznaczoną nr geodezyjnym nr (...) o obszarze 0.02.90 ha położonej w S., gmina S., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą KW (...) za cenę 48.000zł, którą kupujący w całości zapłacił

- nieruchomość stanowiącą działkę gruntu oznaczoną nr geodezyjnym (...) o obszarze 0.02.90 ha położonej w S., gmina S., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą KW (...) za cenę 48.000zł, którą kupujący w całości zapłacił.

Na rozprawie w dniu 15 października 2020r pełnomocnik powoda doprecyzował dalej roszczenie poprzez dodanie do oświadczenia „ na co powód wyraża zgodę”.

Pozwany na rozprawie w dniu 8 października 2019r oświadczył, iż nie sprzeciwia się żądaniu pozwu, chce przenieść na powoda własność nieruchomości i chce aby to zostało załatwione przed tutejszym sądem.

Wyjaśnił także, iż w związku z dokonanymi wpisami hipoteki na rzecz innego wierzyciela na wszystkich w/w nieruchomościach, dokonał spłaty na rzecz wierzyciela hipotecznego i w ciągu tygodnia wpisy hipotek zostaną usunięte.

Postanowieniem z dnia 19 grudnia 2018r sąd dokonał zabezpieczenia roszczenia powoda uwzględniając w całości jego wnioski o zabezpieczenie poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania w/w nieruchomości.

Sąd ustalił co następuje:

W dniu 10 października 2017 roku została sporządzona przez notariusza T. A. przedwstępna umowa sprzedaży zawarta pomiędzy stronami a dotycząca wyżej opisanych nieruchomości. Strony ustaliły cenę za każdą z działek na kwoty po 48.000zł. Łączna cena wszystkich opisanych nieruchomości to kwota 240.000zł. Przed podpisaniem umowy powód przekazał pozwanemu tytułem zadatku kwotę 45.000zł, co pozwany potwierdził w par.5 umowy. Pozostała kwota 195.000zł powód wpłacił w dniu podpisania umowy przedwstępnej na rachunek bankowy wskazany w par.5 umowy.

Dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 10.10.2017 k.14-18 , wydruk z dnia 10.10.2017r potwierdzający dokonanie przelewu na rzecz pozwanego (k.19)

Strony w umowie z dnia 10.10.2017r zgodnie ustaliły, że umowa przenosząca własność nieruchomości zostanie zawarta najpóźniej do 11 grudnia 2017r.

Pomimo upływu terminu umowa przyrzeczona nie została zawarta .Powód kilkakrotnie wzywał pozwanego do wykonania zobowiązania z przedwstępnej umowy sprzedaży. Pozwany nie odpowiedział na wezwania powoda i nie stawiał się w wyznaczonych terminach i miejscu w celu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Dowód: wezwanie do umowy przyrzeczonej z dnia 13.06.2018r (k20), protokół stawiennictwa powoda z dnia 24 .07.2018r (k.25-26), wezwanie przedsądowe z dnia 2.07.2018r (k.21-23), protokół stawiennictwa powoda z dnia 26.07.2018r)

Niestawiennictwo pozwanego w wyznaczonych terminach uniemożliwiło zawarcie umowy przyrzeczonej. Ponadto w międzyczasie pozwany ustanowił na w/w nieruchomościach hipoteki umowne łączne na rzecz innego wierzyciela. W dniu 8.10 2019r pozwany na rozprawie oświadczył, iż dokonał spłaty hipotek obciążających nieruchomość na dowód czego okazał oświadczenie wierzyciela M. S. z dnia 6.10.2019r z którego wynikało, iż należności T. R. zostały uregulowane i w ciągu tygodnia hipoteki zostaną wykreślone z ksiąg wieczystych

Dowód: Oświadczenie pozwanego złożone na rozprawie w dniu 8 października 2019r (k.105 oraz płyta CD k.106), Oświadczenie z dnia 15.10.2019r (k.110)

Pomimo zapewnień ze strony pozwanego ,iż wykreślenie hipotek nastąpi niezwłocznie wnioski pozwanego o wykreślenie hipotek na w/w nieruchomościach zostały złożone przez niego dopiero w dniu 25.02.2020r. Pismem z dnia 2 września 2020r pełnomocnik powoda poinformował, iż została wykreślona hipoteka łączna obciążająca nieruchomości będące przedmiotem niniejszego postępowania na dowód czego zostały nadesłane aktualne wydruki ksiąg wieczystych dot. w/w nieruchomości

Dowód: pismo a dnia 2.09.2020r (k180 oraz wydruki ksiąg wieczystych k.181-210)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do sprawy a wymienionych wyżej oraz oświadczeń stron złożonych na rozprawie w dniu 8 października 2019

Dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Dokument prywatny sporządzony w formie pisemnej albo elektronicznej stanowi dowód tego, że osoba która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Żadna ze stron postępowania nie kwestionowała prawdziwości złożonych w sprawie dokumentów a i sąd ni znalazł podstaw aby czynić to z urzędu. Złożone dokumenty jak i oświadczenia stron potwierdzają fakt zawarcia umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego a także fakt uiszczenia przez powoda całości umówionej ceny. Z przedłożonych dokumentów wynika także ,iż powód wzywał pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej do której z winy pozwanego nie doszło.

Sąd zważył co następuje:

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie albowiem zrealizowały się przewidziane w art.390 §2 kc w związku z art. 64 kc i art.1047 § 2 kpc przesłanki do nakazania pozwanemu złożenia oświadczenia woli sformułowanego ostatecznie przez stronę powodową. Umowa przedwstępna z dnia 10 października 2017r została zawarta w formie aktu notarialnego. Notarialna umowa zawiera essentialia negotii przyrzeczonej umowy sprzedaży dotyczącej 5 działek opisanych w umowie. Stwierdzić należy iż umowa jest ważna i spełnia wymagania co do formy i treści pozwalające powodowi na żądanie na podstawie art.390§2kc przymusowego zawarcia umowy przyrzeczonej. Stosownie do art.389§1 kc w umowie przedwstępnej strony zobowiązują się do zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej, o określonej treści, tak więc umowa przedwstępna powinna zawierać jej istotne postanowienia. W przypadku uchylenia się którejkolwiek ze stron umowy przedwstępnej od zawarcia umowy przyrzeczonej, drugiej stronie przysługują środki prawne określone właśnie w cytowanym wyżej art. 390 kc. Uchylenie się od zawarcia umowy definitywnej stanowi niewykonanie zobowiązania z umowy przedwstępnej, stad w grę wchodzi przede wszystkim obowiązek naprawienia szkody. 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 (art.390 §2 kc). Zawarta przez strony umowa przedwstępna wiązała obie strony, które przyjęły na siebie wynikające z niej obowiązki. Skoro zatem jedna ze stron nie wypełniła ciążącego na niej obowiązku ani nie przejawiała woli ich wypełnienia to koniecznym stało się wystąpienie na drogę sądową.

Jak wynika z przedłożonych dokumentów , czemu nie przeczył pozwany powód uiszczył w całości cenę sprzedaży określoną w umowie w łącznej kwocie 240.000zł.

Pozwany zaś pomimo upływu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie podjął żadnych działań w celu wypełnienia swoich obowiązków. Nie stawił się w wyznaczonym miejscu i czasie celem zawarcia umowy sprzedaży. Co więcej podejmował czynności uniemożliwiające dokonanie sprzedaży powodowi nieruchomości określonych wyżej bez wszelkich obciążeń, roszczeń i praw osób trzecich. Już po zawarciu umowy przyrzeczonej ustanowił hipotekę łączną na w/w nieruchomościach, co świadczyć może o złej woli pozwanego .Pozwany pomimo iż jak oświadczył na rozprawie w dniu 8.10.2019r, nie sprzeciwia się żądaniu pozwu i podejmie niezwłoczne działania w celu dokonania wykreślenia ustanowionych hipotek zwlekał ze złożeniem wniosku do lutego 2020r.

W niniejszej sprawie powód powołując się na postanowienia notarialnej umowy przedwstępnej z dnia 10.10.2017r, ostatecznie zażądał zobowiązania powoda do złożenia oświadczenia woli określonego szczegółowo w piśmie z dnia 28 października 2019r. Na rozprawie w dniu 15 października 2020r doprecyzował także żądanie poprzez dodanie, „ że powód wyraża zgodę na powyższe”.

Wobec powyższego roszczenie powoda zasługiwało w całości na uwzględnienie. Orzeczenie sądu w niniejszej sprawie zastępuje zarówno oświadczenie pozwanego jak też i powoda, które winno być złożone podczas zawarcia umowy sprzedaży.

O kosztach postępowania sąd orzekł jak w pkt. 2 wyroku obciążając w całości pozwanego jako stronę przegrywającą(art.98 kpc). Na koszty postępowania składa się opłata sądowa od pozwu w kwocie 12.000zł oraz koszty zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych w kwocie 10.817zł (Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r w sprawie opłat za czynności adwokackie).

./-/Hanna Ratajczak

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem dor. Peł. pozwanego

Za 14 dni lub z apelacją

12.11.2020r