

Sygn. akt: I C 973/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|------------------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Andrzej Antkiewicz |
| Protokolant: | st. sekr. sądowy Monika Kopczyńska |

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2016 r. w Grudziądzu na rozprawie

sprawy z powództwa Ł. A.

przeciwko A. S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. oddała powództwo;
2. oddała wniosek powoda o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 973/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 7 października 2016 r.

Ł. A. wniósł o nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli tej treści, że przenosi ona na jego rzecz udział w wysokości 1/3 we własności nieruchomości o powierzchni 2.040 ha oznaczonej numerami działek (...), położonej w miejscowości M., gmina G., wpisanej w księdze wieczystej (...), w wykonaniu zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości wynikającego z warunkowej umowy sprzedaży zawartej dnia 22 lutego 2010 r. przed notariuszem w C. J. P., za cenę 13.000 zł, która została zapłacona w całości przy podpisaniu umowy, na co powód wyraża zgodę.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że w dniu 22 lutego 2010 r. strony zawarły warunkową umowę sprzedaży udziału wynoszącego 1/3 w opisaney wyżej nieruchomości, pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych (dalej: (...)) nie wykona przysługującego jej prawa pierwokupu. Pomimo nie skorzystania z tego prawa przez (...) nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność wskutek działań pozwanej, która odmówiła stawiennictwa u notariusza.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Zarzuciła, że powód nie wystąpił o umowę przenoszącą własność mimo, że był wyznaczony termin u notariusza, na który się nie stawił. Wniosła o „przeniesienie udziałów 1/3 Ł. A. na nią, gdyż tylko ona jest właścicielem” Wskazała, że na mocy umowy z 22 lutego 2010 r. sprzedała pod warunkiem udział 1/3 w tej samej nieruchomości na rzecz brata powoda J. A., jednak w dniu 24 marca 2016 r. doszło między nią i bratem powoda do rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży i przeniesienia na nią wszystkich praw do zbytego wcześniej warunkowo udziału (k. 26-27v akt).

Pozwana kwestionowała również, aby powód zapłacił jej 13.000 zł za udział będący przedmiotem umowy (k. 52 akt).

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

A. S. i Ł. A. żyli w konkubinacie od 2006 r. do czerwca 2010 r. (okoliczność bezsporna). W grudniu (...) urodził się ich wspólny syn M. (dowód: odpis skrócony aktu urodzenia – k. 38 akt), którego pozwana obecnie wychowuje (okoliczność bezsporna).

W dniu 27 listopada 2009 r. pozwana otrzymała od ojca J. S. w darowiznie dwie działki o numerach (...), stanowiące grunty orne, rów i łąkę, o łącznej powierzchni 2.04 ha, zapisane w księdze wieczyste (...).

Dowód : umowa darowizny – k. 49-50v akt

Pozwana ma brata i siostrę. Ojciec pozwanej zamierzał pierwotnie podzielić ziemię między wszystkie dzieci, jednak brat pozwanej był w tym czasie w wojsku, a siostra była małoletnia, tymczasem ziemia była zagrożona zajęciem komorniczym, dlatego J. S. przepisał wszystko na A.. Żądał jednak zapłaty za łąkę, której pierwotnie nie zamierzał przepisać pozwanej.

Dowód : zeznania pozwanej – k. 101 akt

zeznania świadka S. S. (2) – k. 94 akt

W dniu 22 lutego 2010 r. pozwana podpisała u notariusza w C. J. P. warunkową umowę sprzedaży konkubentowi Ł. A. i jego bratu J. A. udziałów po 1/3 we własności nieruchomości o powierzchni 2.040 ha oznaczonej numerami działek (...), położonej w miejscowości M., gmina G., wpisanej w księdze wieczystej (...). W umowie wpisano, że sprzedaż nastąpi za cenę każdego udziału 13.000 zł oraz że ceny sprzedaży zostały zapłacone, co sprzedająca potwierdza. Notariusz pouczył stawających, że przeniesienie prawa własności nieruchomości może nastąpić jedynie w przypadku, gdy (...) nie wykona prawa pierwokupu.

Dowód : umowa z 22.02.2010 – k. 7-10 akt

(...) nie skorzystała z prawa pierwokupu udziałów w nieruchomości pozwanej (okoliczność bezsporna – pismo notariusza – k. 24 akt).

Motywy zawarcia umowy z 22 lutego 2010 r. był zamiar pobudowania przez strony procesu i J. A. na opisanych wyżej działkach domów mieszkalnych na sprzedaż, po uprzednim wydzieleniu działek budowlanych. A. S. w tym czasie nie ufała już konkubentowi, gdyż stosował przemoc w rodzinie, bił ją, powódka bała się go, dlatego zawarcie umowy warunkowej traktowała jako sposób zabezpieczenia swojej sytuacji, „żeby bracia A. nie mogli zrobić nic bez jej zgody”.

Faktycznie powódka nie otrzymała ceny za udział, który miał być przeniesiony na rzecz konkubenta. Otrzymała jedynie cenę za udział, jaki zobowiązała się przenieść na rzecz J. A., z tym że kwota 13.000 zł została przekazana ojcu pozwanej na spłatę długów, jako rekompensata za przekazaną łąkę córce. Pozwana podpisała akt notarialny, w którym potwierdziła otrzymanie ceny od konkubenta i zobowiązanie do jej zwrotu w przypadku skorzystania przez (...) z prawa pierwokupu, myśląc, że jest to warunek zawarcia umowy. Nadto nie liczyła się z obowiązkiem zwrotu, skoro strony pozostawały wtedy w konkubinacie.

Po rozstaniu się stron pozwana przez J. A. chciała namówić powoda do zwrotu udziału. Z kolei powód dążył do przeniesienia własności udziału na niego. Były też prowadzone rozmowy na temat ewentualnego przeniesienia własności udziału na wspólnego syna stron. W czerwcu 2010 r. został nawet wyznaczony termin u notariusza w C. J. P., ale do zawarcia umowy nie doszło ze względu na niestawiennictwo stron.

. **Dowód:** zeznania pozwanej – k. 53-54 i 99v-101 akt

zeznania świadków: J. P. – k. 92v-93 akt, J. A. – k. 93v-94 akt i

S. S. (2) – k. 94 akt

Jeszcze przed rozstaniem stron pozwana powiedziała powodowi kilka razy podczas kłótni, że ma jej oddać udział, gdyż zrozumiała, że zrobiła błąd, została oszukana, bo „zabrał dziecku, to co mu się należy”. Powód odmawiał i śmiał się. Pozwana po odzyskaniu ziemi, chciała jej część sprzedać i spłacić rodzeństwo, a swoją część zostawić dzieciom.

Po rozstaniu stron sytuacja materialna pozwanej pogorszyła się, nie otrzymywała alimentów na syna i korzystała z pomocy społecznej.

Powód nie objął w posiadanie przedmiotu umowy z 22 lutego 2010 r. Wyciął jedynie za zgodą pozwanej część drzew oraz rozpoczął załatwianie formalności związanych z podziałem geodezyjnym działek oraz podłączeniem do sieci elektrycznej.

Dowody : zeznania pozwanej – k. 53-54 i 99v-101 akt

pismo (...) S.A. Oddział w T. – k. 81 akt

rachunek za prace geodezyjne – k. 82 akt

Na mocy umowy z 24 marca 2016 r. zawartej pomiędzy A. S. i J. A. doszło do rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży udziału na rzecz J. A., w wyniku czego J. A. przeniósł z powrotem na pozwaną prawo do udziału w nieruchomości położonej w M. w wysokości 1/3, zrzekając się roszczenia do zawarcia umowy przenoszącej własność w wykonaniu zobowiązania wynikającego z warunkowej umowy sprzedaży, a pozwana zwróciła bratu powoda cenę przekazaną przy umowie z 22 lutego 2010 r.

Dowody : umowa z 24.03.2016 – k. 32-36 akt

zeznania pozwanej – k. 101 akt

zeznania świadka J. A. – k. 93v akt

Ustalone okoliczności wynikały z zeznań pozwanej i świadków, które co do zasady były zgodne i wzajemnie się uzupełniały, dlatego Sąd dał im wiarę w całości. O wiarygodności zeznań pozwanej świadczyło m.in. to, że podczas podawania ustnych motywów wyroku płakała. Sąd nie dał natomiast w części wiary zeznaniom powoda, w szczególności co do zapłaty pozwanej kwoty 13.000 zł za udział objęty umową z 22 lutego 2010 r. Nie potwierdził tego żaden świadek. A bracia stron wyraźnie zeznali, że powód nie przekazywał pozwanej przy umowie z 22 lutego 2010 r. żadnych pieniędzy. Znamienne jest, że powód najpierw zdecydowanie zeznał, że na zapłatę ceny miał odłożone pieniądze z pracy w Anglii, nie przeznaczał na to natomiast pieniędzy otrzymanych ze spadku – sprzedaży domu w W. przy ul. (...) (k. 52v akt). Podczas drugiego przesłuchania – kiedy jego brat zeznał, że powód takich pieniędzy z pracy w Anglii już w 2010 r. nie posiadał, a nawet miał u niego zadłużenie (k. 93v akt) – powód stwierdził jednak, że „nie pamięta, czy przekazane konkubinie pieniądze były ze spadku, czy pracy w Anglii, gdyż to było tyle lat temu”. Powód nie potrafił też wytłumaczyć, co pozwana z częścią tak dużej sumy pieniędzy zrobiła, mimo iż w tym czasie żyli w konkubinacie i prowadzili razem gospodarstwo domowe. Nadto powód nie potrafił wskazać, gdzie i w jakich okolicznościach przekazał te pieniądze, tj. czy przed zawarciem aktu notarialnego, czy też przy notariuszu. Jest to okoliczność bardzo istotna. W ocenie Sądu, gdyby powód faktycznie przekazał te pieniądze konkubinie, powinien pamiętać okoliczności ich przekazania.

Zdaniem Sądu wiarygodne są zeznania pozwanej, że do przekazania pieniędzy przez powoda nie doszło. Potwierdzili to słuchani w sprawie świadkowie, w tym brat powoda. W chwili zawarcia umowy z 22 lutego 2010 r. strony żyli w konkubinacie. Doświadczenie życiowe wskazuje, że zazwyczaj w takich związkach nie dochodzi do odpłatnych czynności prawnych. Pozwana zeznała, że kiedy rozstawiała się z powodem, a było to zaledwie kilka miesięcy po

zawarciu umowy z 22 lutego 2010 r., strony miały zadłużenie w opłatach za mieszkanie użyczone przez siostrę powoda, dlatego pozwana została z niego wyrzucona. Wcześniej wyłączono stronom w tym lokalu gaz i zdjęto licznik (k. 101 akt). Gdyby pozwana otrzymała w tym samym czasie wskazaną kwotę od konkubenta, na pewno nie doszłoby do odcięcia gazu i powstania zadłużenia w opłatach za lokal.

Skoro przy zawieraniu umowy strony nie miały na celu, aby powód zapłacił za przekazany mu udział w ziemi, w ocenie Sądu nie doszło do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży udziału (czynność pozorna, a więc nieważna – art. 83 § 1 k.c.), lecz warunkowej umowy darowizny udziału (czynność ukryta). W ustalonych okolicznościach sprawy w momencie wniesienia pozwu i orzekania pozwana według Sądu nie była zobowiązana do zawarcia umowy przenoszącej własność udziału, gdyż odpadła podstawa świadczenia. Umowa z 22 lutego 2010 r. została zawarta w okresie, gdy strony żyły w konkubinacie i zamierzały wspólnie prowadzić na nieruchomości w M. działalność nastawioną na zysk. Skoro jednak strony się już rozstały i cel zawarcia umowy odpadł, nie można obecnie wymagać od pozwanej, aby dotrzymała obietnicy przeniesienia własności udziału w darowiznie na powoda. Byłoby to sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego, gdyż zgodnie z treścią art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeśli zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty (*condictio causa data causa non sekuta* – zob. wyrok SN z 12 stycznia 2006 r., II CK 342/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 170 oraz wyrok SN z 16 czerwca 2016 r., V CSK 581/15, LEX nr 2107108).

Nadto wskazać należy, że pozwana w rozmowach z powodem odwołała darowiznę, czując się pokrzywdzona. Zgodnie z art. 896 k.c. darczyńca może odwołać darowiznę jeszcze nie wykonaną, jeżeli po zawarciu umowy popadł w niedostatek. Tak było w przypadku pozwanej, gdyż rozstając się z powodem nie miała środków do życia dla siebie i dziecka (były konkubent nie płacił alimentów) i musiała korzystać z pomocy społecznej. Mogła więc odwołać darowiznę.

Gdyby darowizna została wykonana, pozwana mogłaby ją odwołać ze względu na niewdzięczność powoda.

Z tych przyczyn powództwo należało oddalić.

Powód przegrał sprawę w całości, dlatego brak było podstaw do zasądzenia na jego rzecz od pozwanej zwrotu kosztów procesu (art. 98 § 1 i 3 k.p.c.).