

Sygn. akt I C 277/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Radomiu I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący S.S.O. Michał Gałek

Protokolant Emilia Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2018r. w Radomiu na rozprawie

sprawy z powództwa W. O.

przeciwko W. S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. nakazuje pozwanej W. S. złożenie oświadczenia woli następującej treści: "Ja W. S. (1), córka M. i M., w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 15 października 2013r., sporządzonej w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej U. W. w W., Repertorium A Nr (...), przenoszę na W. O., syna Z. i A., udział wynoszący 1/2 (jedna druga) części we własności działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 0,3900 hektara z obrębu (...) M., wchodzącej w skład nieruchomości położonej w miejscowości M., gminie Z., powiecie (...), województwie (...), dla której Sąd Rejonowy w K. (...) XIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Z. prowadzi księgę wieczystą Kw (...), za jednoczesną dopłatą do ustalonej ceny 250.000,00 zł (dwieście pięćdziesiąt tysięcy zł) kwoty 50.000,00 zł (pięćdziesiąt tysięcy zł.)";

2. zasądza od W. S. na rzecz W. O., kwotę 19.717,00 (dziewiętnaście tysięcy siedemset siedemnaście) zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

S.S.O. Michał Gałek

Sygn. akt I C 277/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 lutego 2017 roku (data prezentaty Sądu) powód W. O. wniósł o nakazanie pozwanej W. S. (2) złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie własności udziału wynoszącego 1/2 części we współwłasności działki ewidencyjnej nr (...) wchodzącej w skład nieruchomości położonej w miejscowości M., gminie Z., powiecie (...), województwie (...), dla której Sąd Rejonowy w K. (...) XIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Z. prowadzi księgę wieczystą Kw (...), zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wskazał, że w dniu 15.10.2013r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży udziału wynoszącego 1/2 części we współwłasności ewidencyjnej działki nr (...) wchodzącej w skład nieruchomości położonej w miejscowości M., gminie Z., powiecie (...), województwie (...) dla której Sąd Rejonowy w K. (...) XIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Z. prowadzi księgę wieczystą Kw (...). W § 4 tej umowy strony ustaliły, iż przyrzeczona umowa przeniesienia udziału zostanie zawarta do dnia 31.05.2016 r. Nadto strony w akcie notarialnym

z dnia 15.10.2013 r. szczegółowo oznaczyły nieruchomość, cenę jej zakupu oraz istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Pomimo spełnienia się warunku zawartego w akcie notarialnym z dnia 15.10.2013 r., pozwana odmawia zawarcia przyrzeczonej umowy i przeniesienia udziału nieruchomości na powoda, który zgłaszał wielokrotnie wolę stawienia się do aktu notarialnego i wypełnienia postanowień umowy przedwstępnej, w tym również zapłacenia umówionej ceny nabycia. Powód wielokrotnie kontaktował się z pozwaną telefonicznie i nakłaniał ją do wywiązania się z podpisanego w dniu 15.10.2013 r. aktu notarialnego. Pozwana odmawiała przeniesienia na powoda udziału wynoszącego 1/2 części we współwłasności ewidencyjnej działki nr (...) wchodzącej w skład nieruchomości położonej w miejscowości M.. Powód pismem z dnia 24.11.2016 r. wezwał pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie 14 dni od dnia odebrania przedmiotowego wezwania. Za pozwaną w dniu 25.11.2016 r. wezwanie odebrała A. M.. Pozwana do dnia wniesienia pozwu do Sądu nie skontaktowała się z powodem w celu polubownego zakończenia sporu. W sprawie nie były prowadzone mediacje - powód od kilku lat przebywa w Norwegii, w ogóle nie przylatuje do Polski, nie ma możliwości stawienia się na terminie wyznaczonych mediacji w Polsce. Powód rozmawiał wielokrotnie z pozwaną, która za każdym razem odmawiała przeniesienia udziału w nieruchomości na powoda (pозew, k. 3-4).

Pismem z dnia 7 listopada 2017 roku (data prezentaty Sądu) powód zmienił powództwo, w ten sposób, że wniósł o nakazanie pozwanej W. S. (2) złożenia oświadczenia woli następującej treści „Ja, W. S. (1), córka M. i M., przenoszę na W. O., syna Z. i A., przysługujące wyłącznie mojej osobie, prawo własności udziałowego wynoszącego 1/2 części we współwłasności działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 0,3900 hektara z obrębem (...) M., wchodzącej w skład nieruchomości położonej w miejscowości M., gminie Z., powiecie (...), województwie (...), dla której Sąd Rejonowy w K. (...) XIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Z. prowadzi księgę wieczystą Kw (...), za zapłatę ceny sprzedaży w kwocie 50.000 zł ” (pозew, k. 51).

W odpowiedzi na pozew z dnia 12 stycznia 2018 roku (data prezentaty Sądu) powódka podniosła, iż podstawą do zawarcia umowy sprzedaży był fakt, że pozwana była w związku i strony zamierzały zamieszkać wspólnie. W sytuacji tak diametralnej zmiany okoliczności, (rozstania stron), relacji między stronami nie można doprowadzić, aby doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy, gdyż byłoby to sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Charakter zawartej umowy przedwstępnej należy interpretować zgodnie z art. 65 § 1 i 2 k.c., a w szczególności, jaki był zamiar i cel umowy. Ze względu na zmianę okoliczności, zawarta umowa przedwstępna stała się sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Wskazała, że zgodnie z art. 5 k.c., stanowi to też zarzut skierowany wobec powoda, a także wykładnię, iż z tego powodu oraz zaspokojenia roszczenia powoda - nie jest możliwe wykonanie oświadczenia woli, którego domaga się powód, gdyż było to realizacją czynu zabronionego na rzecz powoda przez Sąd.

Wszelkie roszczenia powoda zostały zaspokojone w lipcu 2015 roku w Norwegii i to w stosownej nadwyżce finansowej poprzez przekazanie mu przez pozwaną kwoty 500.000,00 koron norweskich (odpowiedź na pozew, k. 58-66).

W piśmie z dnia 16 kwietnia 2018r. pozwana podniosła, że aktualna wartość nieruchomości jest znacznie większa niż w momencie sporządzania umowy przedwstępnej, co skutkowałoby bezpodstawnym wzbogaceniem po stronie po stronie powoda (pismo k. 118 - 119).

Strona powodowa podtrzymywała , żądanie pozwu zaprzeczając aby doszło do zrzeczenia się roszczenia na skutek zapłaty przez powódkę.

Sąd ustalił, co następuje.

W. S. (1) rozpoczęła budowę domu w miejscowości M. w sierpniu 2010 roku (kserokopia dziennika budowy, k. 69-77, zeznania A. M., płyta CD, k. 296).

Pozwana pozostawała wówczas w związku małżeńskim z P. S..

W dniu 7 lipca 2010 roku małżonek pozwanej zawarł umowę, której przedmiotem było przyłączenie instalacji elektrycznej-instalacji odbiorczej (umowa nr (...), k. 84).

W dniu 20 maja 2010 roku i 21 września 2011 roku zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwanej pozwolenia na budowę (decyzja nr (...), k. 85-86).

Na przełomie sierpnia i września 2010 roku pozwana rozpoczęła budowę domu - wykonano zbrojenia łań fundamentowych według projektu.

W dniu 29 września 2010 roku P. S. zawarł z W. S. (3) umowę darowizny w formie aktu notarialnego darując jej przedmiotową nieruchomość (akt notarialny, k. 95-96).

Pozwana finansowała budowę domu z majątku osobistego pochodzącego ze sprzedaży domu na Ukrainie, lokalu mieszkalnego w P. oraz ze sprzedaży zabytkowych wagonów.

W dniu 16 grudnia 2010 roku pozwana zaciągnęła kredyt w wysokości 31.500,00 zł na okres od 26 grudnia 2010 roku do 16 grudnia 2017 roku (umowa kredytu gotówkowego, k.139-144, umowa sprzedaży zawarta w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...), k. 89-90, umowa kredytu gotówkowego, k. 148-156, zeznania A. Z., protokół z dnia 4 października 2018 roku, płyta CD, potwierdzenie przelewu rat kredytu, k.179).

W 2009 roku W. O. odbywał karę pozbawienia wolności i w tym czasie wykonywał pracę przy obsłudze kolejki w skansenie na posesji pozwanej. Strony nawiązały wówczas bliższą znajomość.

W kwietniu 2010 roku powód zakończył odbywanie kary i opuścił zakład karny, ale na skutek niedochowania warunków zwolnienia kurator wystąpił o odwieszenie reszty kary. Powód ponownie przebywał w zakładzie karnym.

Po jego opuszczeniu w kwietniu 2011 roku strony zamieszkały wspólnie. Pozwana rozstała się z mężem. .

W celu finansowania budowy domu, dniu 7 kwietnia 2011 roku pozwana zawarła umowę kredytu gotówkowego zaciągając kwotę w wysokości 7.245,00 zł na okres od 7 kwietnia 2011 do 7 kwietnia 2016 roku. W dniu 18 maja 2011 roku pozwana zawarła umowę pożyczki w kwocie 26.200,57 zł (umowa pożyczki, k. 157-171).

W lipcu 2011 roku powód wyjechał do Norwegii w celach zarobkowych. Pozwana przyjechała do niego pod koniec 2011 roku i wspólnie wynajmowali lokal mieszkalny.

Powód finansował budowę domu z majątku osobistego pochodzącego ze sprzedaży domu oraz pracy w Norwegii, gdzie osiągał dochód od 12.000,00 zł do 14.000,00 zł. miesięcznie . W. O. wykonywał tam prace budowlane. Powód dodatkowo podejmował prace dorywcze, które przynosiły mu dochód. Posiadał rachunek bankowy, na który przekazywane były pieniądze z jego wynagrodzenia. Przez cały okres związku z pozwana W. O. zarabiał więcej. Pozwana pracowała dorywczo wykonując masaże. Powód przekazywał pieniądze w celu finansowania budowy domu na rachunek bankowy do którego dostęp miała pozwana (potwierdzenie, k. 225-280 zeznania R. J., protokół z dnia 26 czerwca 2018 roku, płyta CD).

Strony prowadziły także wspólnie firmę budowlaną w Norwegii. Strony wspólnie pracowały i z zarobionych pieniędzy budowały dom.

Pozwana zamieszkała w wybudowanym domu w M. od 2013 roku (zeznania A. G., płyta CD, k. 296).

W okresie od marca do czerwca 2011 roku wykonano ściany fundamentowe domu do poziomu według projektu. Przygotowano i wykonano konstrukcję ścian drewnianych oraz stropu nad parterem. W okresie od lipca do października 2011 roku przygotowano i wykonano więźbę dachową (poddasze) wraz z pokryciem deskami i papą. W sierpniu 2011 roku wykonano izolację cieplną dachu ścian, podłogi i stropu izolacją termo refleksyjną.

W listopadzie 2011 roku wstawiono okna i drzwi wejściowe. W kwietniu 2012 roku wykonano wylewki wstępne w budynku. W maju 2012 roku wykonano ocieplenie i izolację ścian zewnętrznych i dachu. W czerwcu 2012 roku

przygotowano montaż oczyszczalni ścieków oraz studzienki na wody deszczowe (kserokopia dziennika budowy, k. 69-77).

Powód chciał, aby jego nakłady poczynione na budowę domu w formie nakładów finansowych oraz osobistej pracy zostały w jakikolwiek sposób zabezpieczone.

W dniu 9 lipca 2013 roku strony podpisały oświadczenie, iż wspólnymi siłami wybudowały dom, oraz że W. S. (1) w momencie ewentualnego rozstania się z partnerem W. O. zobowiązała się do spłaty na jego rzecz z niniejszej nieruchomości 1/2 części wartości całej nieruchomości o numerze księgi wieczystej (...) z uwagi na fakt, iż W. O. przyczynił się do powstania nieruchomości w 1/2 części i czynił solidarnie na nią nakłady finansowe (oświadczenie z dnia 9 lipca 2013 roku k.87).

W 2013 roku powód sprzedał udziały w swoim domu W. za kwotę 140.000,00 zł.

Ponieważ oświadczenie stron wydawało się dla powoda niedostatecznym zabezpieczeniem jego roszczeń, w dniu 18 stycznia 2013 roku W. S. (1) sporządziła testament w formie aktu notarialnego powołując do spadku swojego syna A. G. oraz syna Y. G. do 1/4 części i W. O. do 1/2 części (akt notarialny, Rep. A Nr (...), k. 88).

Po konsultacji z prawnikiem powód uznał, że testament także nie zabezpiecza zwrotu nakładów ponieważ może być odwołany (zeznania powoda)

W. O. i W. S. (1) ustalili, iż powód poniósł nakłady na budowę domu w kwocie 250.000,00 zł. Pozwana ostatecznie chciała przenieść na niego udział 1/2 we własności w nieruchomości, na której stała dom ale wiązałyby się to z koniecznością zapłaty podatku, ponieważ nie upłynął jeszcze okres 5 lat od darowizny tej nieruchomości dokonanej przez jej byłego męża.

Po konsultacjach strony uzgodniły, że odpowiednim zabezpieczeniem interesów powoda będzie sporządzenie umowy przedwstępnej sprzedaży udziału we własności przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 15 października 2013 roku W. S. (1) jako właścicielka nieruchomości położonej w M., gminie Z., powiecie (...), województwie (...) stanowiącej ewidencyjne działki nr (...) obszaru 1,0400 hektara i 347 obszaru 0,3900 hektara, z obrębem (...) M., łącznie obszaru 1,43 hektara. zawarła umowę przedwstępną sprzedaży z powodem, na podstawie, której W. S. (1) sprzeda udział wynoszący 1/2 części we współwłasności ewidencyjnej działki nr (...), bez jakichkolwiek obciążeń skutkujących odpowiedzialnością nabywcy, za cenę 250.000,00 zł W. O., który udział ten za powyższą cenę kupi. W. S. (1) otrzymała i pokwitowała odbiór kwoty 200.000,00 zł w tym kwoty 25.000,00 zł tytułem zadatku od nabywcy, reszta ceny w kwocie 50.000,00 zł płatna będzie w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży (§ 2 i § 3 umowy).

Strony postanowiły, że umowa sprzedaży zostanie zawarta nie później niż do dnia 31 maja 2016r., a ewidencyjna działka nr (...) zostanie wydana we współposiadanie nabywcy w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży (umowa przedwstępna sprzedaży zawarta w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), k. 12-17).

W 2013 roku doszło między stronami do nieporozumień, ponieważ pozwana wróciła do Polski i nie wyrażała woli powrotu do powoda do Norwegii. W 2014 roku ustało pożycie między stronami.

W momencie rozstania z pozwaną, wykończony był parter domu. Na piętrze była wykonana konstrukcja dachu, stan surowy na poddaszu. Na parterze brakowało schodów prowadzących na piętro (zeznania powoda, protokół z dnia 6 marca 2018 roku, płyta CD w zw. z protokół z dnia 4 października 2018 roku, płyta CD).

Syn pozwanej A. G. pracował również przy budowie domu wraz z pracownikami pozwanej. Do 2014 roku zostały zamontowane okna, instalacja hydrauliczna i elektryczna, wylewki, drzwi wewnętrzne na parterze.

Przerwa w budowie domu trwała od 2014 roku do połowy 2016 roku.

Syn pozwanej pracował w firmie u powoda w Norwegii. A. G. sfinansował budowę tarasu, schody na górę, gipsokartony na górze, podłogi oraz pomalował ściany na górze. Zakupił również płytki oraz klej do łazienki. Pozwana wykonała łazienkę. Syn pozwanej przeznaczył około 60.000,00 zł na prace związane z wykończeniem domu (zeznania A. G., płyta CD, k. 296).

W listopadzie 2015 roku wykończono kuchnię i wyposażono ją w meble kuchenne i piec chlebowy. W grudniu 2015 roku wykonano schody na poddasze oraz przygotowano wejście przed domem. W styczniu 2016 roku wykonano taras z deski modrzewiowej. W okresie od kwietnia do grudnia 2017 roku przygotowano i wykonano poddasze i ściany (kserokopia dziennika budowy, k. 69-77).

Po upływie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, powód w rozmowie telefonicznej z pozwaną, zapytał, czy zamierza zawrzeć umowę. Pozwana nie wyraziła zgody (zeznania powoda, protokół z dnia 6 marca 2018 roku, płyta CD w zw. z protokół z dnia 4 października 2018 roku, płyta CD).

Pismem z dnia 24 listopada 2016 roku powód wzywał pozwaną w związku z niedotrzymaniem przez nią warunków przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 15 października 2013 roku w zakresie zawarcia w terminie do 31 maja 2016 roku przyrzeczonej umowy sprzedaży udziału wynoszącego 1/2 części we współwłasności ewidencyjnej działki nr (...) wchodzącej w skład nieruchomości położonej w miejscowości M., gminie Z., do zawarcia ww. umowy przyrzeczonej w terminie 14 dni od dnia odebrania niniejszego pisma (ostateczne wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 18-20).

W dniu 23 listopada 2016 roku wezwanie zostało doręczone na adres pozwanej (zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 19-20).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wskazane dowody w postaci dokumentów, częściowo z zeznań wskazanych świadków, częściowo zeznań powoda i pozwanej.

Zeznania powoda W. O. zasługują na wiarę (zeznania powoda, protokół z dnia 6 marca 2018 roku, płyta CD w zw. z protokół z dnia 4 października 2018 roku, płyta CD). Powód zeznał, iż pozwana nie przekazała mu żadnej kwoty tytułem rozliczenia za zrzeczenie się 1/2 udziału w przedmiotowej nieruchomości. Strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży w celu zabezpieczenia interesów powoda. W. S. (1) zobowiązała się sprzedać udział wynoszący 1/2 części we współwłasności ewidencyjnej działki nr (...) nie później niż do dnia 31 maja 2016 roku. Jednakże pozwana odmawiała zawarcia umowy przyrzeczonej. Jego zeznania są wyczerpujące, spójne i logiczne. Powód kategorycznie zaprzeczył, aby spotkał się z pozwaną w Norwegi w celu wzajemnych rozliczeń. Podniósł, że w tym czasie miał zabrane prawo jazdy, więc nie mógł przyjechać samochodem 2000 km na spotkanie z pozwaną (k.219).

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej W. S. (zeznania pozwanej, protokół z dnia 6 marca 2018 roku, płyta CD w zw. z protokół z dnia 4 października 2018 roku, płyta CD). Pozwana w toku postępowania próbowała dowieść, iż zawierając umowę z powodem przekazała mu kwotę 500.000,00 koron norweskich, w zamian za zrzeczenie się prawa do udziału w 1/2 przedmiotowej nieruchomości. Nie przedłożyła ona jednak tejże umowy. W ocenie Sądu nie doszło do zawarcia umowy między stronami oraz do przekazania na rzecz powoda kwoty 500.000,00 koron norweskich.

Jej zeznania są również niewiarygodne, kiedy wskazywała, iż powód w 2017 roku dokonał zaboru teczek z dokumentami, w tym rzekomej w/w umowy. Pozwana nie złożyła zawiadomienia do organów ścigania o jakimkolwiek włamaniu do domu. Jak wynika z jej twierdzeń zawartych w odpowiedzi na pozew strony rozważały złożenie takiego oświadczenia w formie aktu notarialnego, ale obawiały się skutków ujawnienia zarobków „na czarno”.

W świetle zasad doświadczenia życiowego gdyby pozwana dysponowała pokwitowaniem i zrzeczeniem się roszczenia to z pewnością byłoby ono należycie zabezpieczone. Zatem jej zeznania należy uznać za niewiarygodne także w tej części. .

Sąd nie dał wiary zeznaniom R. J., kiedy wskazywał, iż pożyczył pozwanej kwotę 300.000,00 koron oraz wskazanym przez niego okolicznościom. W ocenie Sądu nie doszło do przekazania powodowi środków pieniężnych w kwocie 500.000,00 koron norweskich w zamian za zrzeczenie się do praw do przedmiotowej nieruchomości. Świadek wskazywał, że do przekazania pieniędzy miało dojść w dzień pracujący, natomiast świadek A. S. , że w niedzielę . Świadek R. J. zeznał, że nie ustalał z pozwana warunków i terminów zwrotu pożyczki tak znaczącej kwoty co również jest dla Sądu niewiarygodne. (zeznania R. J., protokół z dnia 26 czerwca 2018 roku, płyta CD).

Sąd częściowo dał wiarę zeznaniom A. S. (zeznania A. S., protokół z dnia 26 czerwca 2018 roku, płyta CD). Niewiarygodne są jej zeznania, kiedy wskazywała, iż pozwana oddała powodowi kwotę 500.000,00 koron norweskich w lipcu 2015 roku. Świadek wskazała, że nie wiedziała, jaką kwotę pozwana przekazała powodowi. Zeznała, że złożyła podpis pod umową „nie wycytując się w jej treść”. Ponadto istnieją rozbieżności w zeznaniach w/w świadków. Świadek R. J. wskazał, iż przy zawieraniu rzekomej umowy byli obecni świadkowie: R. J., A. S. i N. N., zaś świadek A. S. wskazała, iż świadkami był jedynie R. J..

Sąd dał wiarę zeznaniom A. Z. w części. Wskazała ona, iż kiedy pozwana związała się z powodem dom był w stanie surowym. Jej zeznania są niewiarygodne, kiedy wskazywała, iż pozwana wysyłała kontenery z materiałami budowlanymi do Norwegii oraz że pozwana przekazała na rzecz powoda równowartość 200.000,00 zł, ponieważ zeznania te są sprzeczne ze zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Wskazać należy, iż zgodnie z kursem średnich walut z dnia 1 lipca 2015 (www.nbp.pl) tabela nr 125/A/NBP/2015 równowartość 500.000,00 koron norweskich wynosiła 239.650,00 zł, zatem nie była to kwota, którą wskazała świadek.

Sąd obdarzył częściowo wiarę zeznania świadka A. G. (zeznania A. G. z dnia 4 października 2018 roku). Zeznał on, iż strony pozostawały w nieformalnym związku od 2011 roku do 2014 roku. Świadek potwierdził, że strony częściowo razem finansowały budowę domu. Jego zeznania są niewiarygodne, kiedy zeznawał, iż pozwana przekazała powodowi kwotę 500.000,00 koron norweskich. Jego zeznania są niekiedy także wewnętrznie sprzeczne. Wskazał on, iż powód w okresie od 2011 roku do 2014 roku przekazywał środki finansowe na budowę domu, aby następnie zeznać, że nie wie, czy powód przekazywał pozwanej pieniądze na budowę (00:32:24-00:41:10 oraz 00:43:53 min. rozprawy z dnia 4 października 2018 roku, płyta CD).

W ocenie Sądu zeznania tego świadka z uwagi na pokrewieństwo z pozwaną miały służyć wsparciu jej twierdzeń.

Sąd dał częściowo wiarę zeznaniom A. M. (zeznania A. M. z dnia 4 października 2018 roku). Świadek wskazała, iż pozwana rozpoczęła budowę domu w 2010 roku. Niewiarygodne są jej zeznania, kiedy wskazywała, iż powód przyjechał do Polski w 2017 roku i poprzesuwał szafki w domu stron oraz dokonał przywłaszczenia niektórych rzeczy. W ocenie Sądu świadek próbowała wesprzeć linię obrony pozwanej, która wskazywała, że powód w 2017 roku będąc w Polsce ukraść jej umowę, w której za cenę 500.000,00 koron norweskich zrzekał się do praw do 1/2 udziału w przedmiotowej nieruchomości. Ani świadek ani pozwana nie zawiadomiły o kradzieży właściwych organów.

Zeznania świadka M. S. (1) Sąd potraktował uzupełniająco. Świadek nie wiedziała, od kiedy pozwana pozostawała w związku z powodem oraz czy powód finansował budowę domu w M. ze swoich środków finansowych (zeznania M. S. (1) z dnia 4 października 2018 roku).

Świadek M. S. (2) zeznał, iż zna strony, ponieważ pracował z powodem, kiedy odbywał karę pozbawienia wolności. Zeznał, iż pozwana z ówczesnym małżonkiem rozpoczęła budowę domu w M. w 2009 roku. Kiedy strony były w związku nieformalnym, wówczas wspólnie pracowali przy budowie domu i w tym celu sprzedawali swoje lokale mieszkalne, aby pozyskać środki finansowe. Zeznał on, iż powód przekazywał pozwanej pieniądze na budowę domu w M.. W 2012 roku dom został wybudowany.

Powołane dokumenty nie były kwestionowane przez strony, nie budzą one również wątpliwości Sądu zarówno pod względem formalnym jak i materialnym.

Sąd oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka E. B. (k. 210) jako spóźniony na podstawie art. 217 k.p.c. Nadto jak wynika z zeznań świadka A. S. i pozwanej, to A. S. miała być świadkiem spłaty powoda na prośbę E. B., która wtedy miała się źle czuć (zeznania A. S., protokół z dnia 26 czerwca 2018 roku, płyta CD, zeznania pozwanej z dnia 04.10.2018r.)

Natomiast wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w celu określenia aktualnej wartości działki z domem, Sąd uznał za zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje.

W sprawie niniejszej pozwana nie kwestionowała treści umowy przedwstępnej ani celu jej zawarcia.

W ocenie Sądu nie można mieć wątpliwości, że umowa została zwarta, aby zabezpieczyć nakłady na nieruchomości pozwanej poniesione przez powoda.

Pozwana wcześniej w tym celu złożyła oświadczenie o gotowości zwrotu powodowi 1/2 wartości nieruchomości, a następnie powołała go do spadku w 1/2 części na podstawie testamentu.

Strony w umowie przedwstępnej zgodnie określiły wartość 1/2 udziału we własności nieruchomości pozwanej na 250.000,00 zł.

Pozwana potwierdziła otrzymanie kwoty 200.000,00 zł na poczet sceny sprzedaży, w związku z finansowaniem budowy domu przez powoda na jej nieruchomości.

Strony umowy przedwstępnej, poza treścią przewidzianą w art. 389 § 1 k.c., mogą zamieścić w niej, przy uwzględnieniu wskazań z art. 353¹ k.c., inne postanowienia, które nie dotyczą jej istoty i skuteczności, ale określają ich postępowanie w okresie poprzedzającym zawarcie umowy przyrzeczonej. Do takich postanowień należy wpłacenie w całości lub w części należności objętej umową przyrzeczoną, która będzie podlegała zaliczeniu na poczet umówionej ceny, chociaż takie zobowiązanie do jej zapłaty jeszcze nie istnieje oraz nie istnieje podstawa prawna tego świadczenia. Następuje zatem częściowe lub całkowite spełnienie świadczenia przed powstaniem zobowiązania opiewającego na to świadczenie. Jednocześnie dochodzi do zawarcia przez strony porozumienia, dotyczącego celu wykonania tego zobowiązania, którym jest uzyskanie ekwiwalentnego świadczenia w wyniku zawarcia umowy przyrzeczonej.

W odpowiedzi na pozew pozwana wyjaśniła, że była wówczas gotowa przenieść na powoda własność połowy nieruchomości, ale ze względów podatkowych stronom doradzono zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Wskazuje to na świadome działania obu stron w celu przesunięcia w czasie skutku w postaci definitywnego przeniesienia własności na powoda.

Należy zaznaczyć, że o skutkach umowy strony zostały pouczone przez sporządzającego ją notariusza. Po odczytaniu umowy złożyły w jego obecności swoje podpisy. W przedmiotowej sprawie treść złożonych przez strony oświadczeń przed notariuszem nie była kwestionowana.

Przedmiotowa umowa przedwstępna miała, więc swoją przyczynę prawną (causa) w postaci rozliczenia nakładów poczynionych na nieruchomości pozwanej przez powoda .

Została sporządzona, kiedy obie strony nie myślały o zakończeniu związku i miały wspólnie zamieszkać na nieruchomości.

Nie można podzielić stanowiska pozwanej, że rozstanie stron pozwala jej na uchylenie się od skutków tejże umowy. Zakończenie związku nie wpływa bowiem na obowiązki pozwanej i skuteczne uchylenie się od złożenia oświadczenia woli.

Teoretycznie jedynie o braku podstawy świadczenia pozwanej można by mówić, gdyby jej zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości na powoda było nieodpłatnym przysporzeniem zmierzającym do utrzymania pożycia stron w nieformalnym związku.

W sprawie niniejszej jednak celem umowy było uzyskanie przez powoda ekwiwalentu jego nakładów na nieruchomość pozwaną.

Świadczenie powoda, nakłady czynione na nieruchomości pozwanej, było związane z pozostawaniem stron w związku nieformalnym oraz inwestowaniem zmierzającym do zaspokojenia w przyszłości wspólnych potrzeb mieszkaniowych.

Z uwagi na nieosiągnięcie zamierzonego celu, odpadła podstawa świadczenia powoda, co uprawniałoby powoda do żądania zwrotu tego, co świadczył na podstawie art. 405 w związku z art. 410 § 2 k.c.

Katalog zabezpieczeń osobistych w obrocie prawnym jest otwarty, stąd w ramach swobody umów nie jest wykluczone nadanie umowie przedwstępnej funkcji zabezpieczenia o charakterze osobistym (art. 353¹ k.c.).

Umowa przedwstępna może, zatem stanowić zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z innego stosunku prawnego łączącego strony. Ten inny stosunek prawny stanowi zresztą przyczynę prawną (causa) dla umowy przedwstępnej jako zabezpieczenia. Zawarcie umowy przedwstępnej jako zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z innej umowy łączącej strony powoduje, że po pierwsze, z umowy takiej powstaje roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, po drugie, roszczenie to podlega realizacji w razie niewykonania przez dłużnika zobowiązania z tej innej umowy. W ten sposób dochodzi więc do zaspokojenia wierzyciela.

W orzecznictwie dopuszcza się taką możliwość (por. wyroki SN z 14.01.2010 r. (IV CSK 432/09), LEX nr 564991 i z 16.07.2004 r. (I CK 114/04), wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 stycznia 2016 r. I ACa 1458/15) co także wyklucza przyjęcie nieważności umowy przedwstępnej zawartej przez strony z mocy samego prawa (art. 58 § 1 i § 2 k.c.).

Zdaniem Sądu pozwana czyniąc dalsze nakłady na nieruchomość czyniła to na własne ryzyko.

Oszacowanie wartości nieruchomości na chwilę obecną przez biegłego rzeczoznawcę nie miałyby znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, ponieważ pozwana nie żądała zmiany zakresu świadczeń powoda poprzez zobowiązanie go do uiszczenia większej kwoty na poczet ceny sprzedaży.

Dopiero prawomocny wyrok w sprawie niniejszej i uzyskanie własności nieruchomości przez powoda może ewentualnie prowadzić do powstania roszczeń pozwanej z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia powoda o ile ono nastąpiło.

Strony zawarły umowę sporządzoną w formie aktu notarialnego, którą zobowiązały się do zawarcia w oznaczonym terminie umowy sprzedaży udziału w we własności nieruchomości za wskazaną cenę, a zatem umowę przedwstępną. Z art. 390 § 2 k.c. wynika, że dochowanie w umowie przedwstępnej wymagań, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w tym w szczególności co do formy, uprawnia jej stronę do dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej. Oznacza to, że zastrzeżenie tej formy umowy przedwstępnej powodowało zaistnienie skutku prawnego w postaci powstania wskazanego roszczenia powoda, bowiem zgodnie z art. 158 k.c. forma aktu notarialnego wymagana jest dla umowy przeniesienia własności nieruchomości.

W ocenie Sądu brak było podstaw do zastosowania art. 5 k.c. do oceny żądania powoda. Świadczenie pozwanej nie stanowiło wykonania nieważnej czynności prawnej. Nie było podstaw do uznania, że żądanie pozwu stanowi nadużycie prawa podmiotowego, zwłaszcza w kontekście dążenia pozwanej do pozbawienia powoda jakiegokolwiek ekwiwalentu poniesionych nakładów na jej nieruchomość.

Uwzględnienie żądania powoda nie narusza także art. 11 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U.2018.869 t.j.)

Na marginesie należy zaznaczyć, że w sprawie, w której uprawniony na podstawie art. 390 § 2 k.c. w związku z art. 64 k.c. domaga się złożenia przez pozwanego oświadczenia woli kreującego zarazem umowę przyrzeczoną, żądanie to musi obejmować treść oświadczenia, jakiego powód oczekuje i domaga się od pozwanego, musi nadto pozostawać w zgodzie z treścią umowy przedwstępnej i obejmować postanowienia dotyczące umowy przyrzeczonej. Dopiero bowiem takie oświadczenie woli pozwanego prowadzi do założonego przez powoda skutku w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej. Tak sformułowane żądanie powoda wyznacza także zakres rozpoznania sprawy przez Sąd. Ingerencja sądu w treść tego żądania możliwa jest w przypadku, gdy odpowiada ono treści umowy przedwstępnej, a jedynie jest sformułowane w sposób niejasny czy nieprecyzyjny.

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 żądania pozwu.

Mając na uwadze powyższe rozważania na podstawie art. art. 390 § 2 k.c. w związku z art. 64 k.c. powództwo należało uwzględnić.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 i 100 k.p.c zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Powód poniósł koszty procesu obejmujące: wynagrodzenie pełnomocnika określone na podstawie § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2018.265j.t.) – 7200 zł i opłatę skarbowa od pełnomocnictwa - 17 złotych oraz kwotę 12.500,00 złotych tytułem opłaty od pozwu.