

Sygn. I C 196/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Beata Cichosz

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2017 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. B.**

przeciwko **D. B.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

oddala powództwo.

Sygn. akt 196/17

## UZASADNIENIE

Powód – K. B. wniósł przeciwko D. B. pozew o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o treści: „D. B. oświadcza, że w wykonaniu punktu 4 ugody sądowej z dnia 5 stycznia 2012 r. zawartej przed Sądem Rejonowym w Lęborku ((...)) przenosi nieodpłatnie na K. B. w ramach podziału majątku wspólnego stron prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. na działkach (...), dla której Sąd Rejonowy w Lęborku prowadzi Księgę Wieczystą Nr (...)” Na uzasadnienie wskazał, że strony były małżeństwem i są obecnie rozwiedzione. Przed Sądem Rejonowym w Lęborku toczyło się postępowanie w sprawie o podział majątku wspólnego stron, zakończone ugodą z dnia 5 stycznia 2012 r. Na mocy tej ugody, w punkcie 4 pozwana za zgodą powoda zobowiązała się do przeniesienia własności nieruchomości o której mowa, na powoda. Zgodnie z ustaleniami stron przeniesienie własności miało nastąpić nieodpłatnie, na dowód czego powód załączył pisma wymieniane przez strony. Wskazał przy tym, że wielokrotnie wzywał pozwaną do spełnienia świadczenia, pozwana natomiast konsekwentnie odmawiała. Powód próbował dochodzić swoich praw również w drodze egzekucji czynności niezastępowalnej, lecz wniosek ten oddalono. Sytuacja faktyczna obecnie jest taka, że powód zajmuje i wyłącznie włada przedmiotową nieruchomością przez cały okres od zawarcia ugody, a pozwana bez żadnego powodu, czy uzasadnienia odmawia uregulowania stanu prawnego. Dodatkowo powód powołał się na interes prawny w wytoczeniu powództwa podnosząc, że pozwana celowo uchyla się od spełnienia zobowiązania. Co więcej – powodowi nie przysługuje oprócz niniejszego powództwa żadne inne roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości.

Pozwana - D. B. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Zaprzeczyła przy tym wszystkim istotnym roszczeniom powoda opisanym w pozwie oraz ich uzasadnieniu. Wskazała, że powód podejmował już prawne działania zmierzające

do przymuszenia pozwanej do nieodpłatnego zbycia na jego rzecz nieruchomości będącej przedmiotem obecnych roszczeń pozwu. Podobnie jak obecnie tak i w przeszłości powód prezentuje wyłącznie roszczeniowy charakter swoich żądań, bez realnego dokonania szczegółowych ustaleń w zakresie wykonania ugody sądowej ze stycznia 2012 r. Powód nigdy nie przedstawił żadnych warunków realizacji ugody. Pozwana nigdy nie oświadczała i nie oświadcza obecnie, że zainteresowana jest nieodpłatnym przeniesieniem na powoda własności nieruchomości położonej w Ł.. Zdaniem pozwanej roszczeniowa i agresywna postawa powoda przejawia się m.in. w dowodzie z projektu dokumentu – aktu notarialnego przygotowanego przez notariusz W. z G.. Powód usiłował przymusić pozwaną do określonego zachowania aby ta zbyła nieodpłatnie, w stanie wolnym od obciążeń sporną nieruchomość na rzecz powoda. Tymczasem pkt 4 ugody zawiera zapis, że „wnioskodawca i uczestniczka oświadczają zgodnie, że kwestię przeniesienia na rzecz wnioskodawcy przez uczestniczkę prawa własności zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. w stanie wolnym od obciążeń strony uregulują poza sądem.” Wg pozwanej nawet z tej przyczyny powództwo jest przedwczesne i bezzasadne. Pozwana podkreśliła także, że prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Łęborku z dnia 12 grudnia 2014 r. sąd oddalił wniosek wnioskodawcy w przedmiocie egzekucji sądowej polegającej na przyznaniu prawa własności do młyna w Ł. na rzecz powoda K. B.. Pozwana spłaciła całe zadłużenie na przedmiotowej nieruchomości z tytułu kredytu z własnych środków i własnym staraniem. Brak jest jakichkolwiek przesłanek do ustalenia, że dotychczasowe nie wykonanie ugody sądowej nastąpiło z winy pozwanej.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W toku postępowania o podział majątku toczącego się przed Sądem Rejonowym w Łęborku pod sygn (...) K. B. i D. B. wymieniali pisma z propozycjami ugodowego rozwiązania sporu.

(bezsporne, nadto: pisma k. 17-23)

Ostatecznie w ugodzie zawartej przed sądem dnia 5 stycznia 2012 r. w sprawie (...) K. B. i D. B. oświadczyli zgodnie w punkcie 4, że kwestie przeniesienia na rzecz K. B. przez D. B. prawa własności zabudowanej nieruchomości położonej w Ł., na działkach numer (...) o powierzchni łącznej 0,71 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łęborku prowadzi Księgę Wieczystą nr Kw (...), wolną od obciążeń K. B. i D. B. uregulują poza sądem.

(dowód: treść ugody sądowej z dnia 5 stycznia 2012 r. - k. 15-16)

Po zawarciu ugody strony nie dokonywały żadnych ustaleń co do przeniesienia własności spornej nieruchomości.

(bezsporne, vide: oświadczenie na rozprawie dnia 9 października 2017 r. - k. 92)

K. B. wniósł 6 sierpnia 2014 r. o egzekucję niepieniężną powołując się na pkt 4 zawartej przed sądem ugody. Sprawa toczyła się przed Sądem Rejonowym w Łęborku pod sygnaturą (...). Z przebiegu postępowania wynikało, że D. B. zgodziła się przenieść na K. B. prawo własności nieruchomości położonej w Ł., lecz po dokonaniu uzgodnień w zakresie warunków spłaty obciążającego nieruchomość kredytu. Uzgodnień takich nie dokonano. Wniosek K. B. oddalono postanowieniem z dnia 12 grudnia 2014 r.

(dowód: akta sprawy (...) Sądu Rejonowego w Łęborku – k. 14, 15,16)

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo nie jest zasadne.

Powód domagał się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli określonej treści. Co do zasady możliwość wystąpienia z tego rodzaju żądaniem istnieje w dwóch przypadkach: kiedy obowiązek złożenia oświadczenia nakłada ustawa lub kiedy ów obowiązek wynika z umowy.

W niniejszej sprawie pełnomocnik powoda wskazał, że podstawą faktyczną jest pkt 4 cytowanej ugody czyli de facto umowa stron.

Zgodnie z art. 389 § 1 kc umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna) powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

Takich ustaleń brak jest jednak w treści punktu 4 ugody. Z treści wskazanego ustalenia umownego wynika jedynie, że kwestię przeniesienia własności spornej nieruchomości w Ł. na K. B. strony postanowiły uregulować poza sądem. Wbrew twierdzeniom powoda zawartym w pozwie w ugodzie nie ustalono, że do przeniesienia własności ma dojść nieodpłatnie. Nie mogą o tym świadczyć zwłaszcza jakiegokolwiek pisma wymieniane przez strony **przed** zawarciem ugody. Skoro bowiem przed ugodą strony proponowały przeniesienie własności nieodpłatnie, a później takiego ustalenia nie zawarły w ugodzie, oznacza to, że kwestia ta nie została ustalona ostatecznie i stanowczo.

Nie zasługują także na wiarę twierdzenia strony powodowej o tym, że w ugodzie ustalono wszystkie warunki przekazania nieruchomości. Z zestawienia treści ugody z treścią księgi wieczystej wynika bowiem, że w dacie zawierania ugody nieruchomość była obciążona hipoteką. Do przeniesienia własności miało natomiast dojść bez obciążeń. W ugodzie nie ustalono, która ze stron ma spłacić zadłużenie zabezpieczone hipoteką. Już z tego zapisu wynika, że w istocie nie zostały ustalone przez strony wszystkie warunki przeniesienia własności. Wniosek ten zresztą jest oczywisty – gdyby bowiem strony ustaliły wszystkie warunki tej czynności – dokonałyby przeniesienia własności w ugodzie.

Jak wynika z powyższego, wobec niezmiernie lakonicznego zapisu ugody nie sposób potraktować ją jako umowę przedwstępną. Nie zawiera bowiem essentialia negotii. Nie sposób rozstrzygnąć nawet jaką umowę zamierzały zawrzeć strony: sprzedaży, darowizny, dożywocia czy jakiegokolwiek inną. Każda z nich bowiem prowadzi do przeniesienia własności, a ugoda nie precyzuje jakichkolwiek dalszych szczegółów. W ugodzie nie opisano także kwestii, które miałyby być przedmiotem dalszych negocjacji stron.

Tezę tę potwierdza treść oświadczeń stron w sprawie (...). Wówczas nadal bowiem nie były ustalone pomiędzy stronami kwestie spłaty kredytu obciążającego nieruchomość.

Brak podstawowych ustaleń w ugodzie uniemożliwia skuteczne domaganie się przeniesienia własności. Zgodnie bowiem z art. 390 § 2 kc 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.

W pierwszej kolejności więc umowa stron (w tym przypadku ugoda sądowa) musiałaby zawierać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, następnie – musiałaby spełniać wymagania co do formy (w tym przypadku formy aktu notarialnego).

Bezspornie w okresie po zawarciu ugody strony nie dokonały żadnych dalszych ustaleń. Nawet gdyby takie ustalenia zawarły ustnie lub na piśmie nie mogłyby one być podstawą żądania powoda, gdyż nie spełniają wymogu formy aktu notarialnego, a tylko ustalenia dokonane w odpowiedniej formie dają podstawę do dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z tych przyczyn sąd oddalił wnioski powoda o przesłuchanie świadków i dopuszczenie dowodu z transkrypcji nagranej rozmowy stron, gdyż niezależnie od tego jakie ustne ustalenia mogliby potwierdzić świadkowie i jakich ustnych ustaleń dokonywały strony, nie daje to podstaw do uwzględnienia powództwa, z uwagi na niezachowanie formy aktu notarialnego, przy bezspornym braku tychże ustaleń w ugodzie sądowej.

Konkludując - jedyną faktyczną podstawą żądania powoda był punkt 4 ugody sądowej z dnia 5 stycznia 2012 r. Punkt ten nie mógł stanowić umowy przedwstępnej, gdyż nie zawierał wszystkich postanowień przedmiotowo istotnych. Tym samym nie mógł być nawet rozpatrywany jako podstawa dochodzenia zawarcia umowy ostatecznej na mocy art. 390 § 2 kc.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 390 § 2 kc a contrario powództwo należało oddalić.