

UZASADNIENIE

R. R. wytoczyła powództwo przeciwko Z. R. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powódkę udziału 1/2 części we własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w R., dla którego Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu podniosła, że w dniu 15 listopada 2009 roku strony złożyły oświadczenia w formie pisemnej. Powódka zobowiązała się do scedowania na rzecz pozwanego swojego wkładu członkowskiego, dotyczącego opisanego wyżej lokalu, wniesionego do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) ulica (...), natomiast pozwany zobowiązał się przenieść na powódkę udział 1/2 części we własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w R.. Powódka wywiązała się ze swojego zobowiązania, natomiast pozwany, mimo wielokrotnych wezwań, odmawia zawarcia przyrzeczonej umowy przeniesienia własności.

Pozwany Z. R. w odpowiedzi wniósł o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu podniósł, że dla ważności czynności prawnej polegającej na przeniesieniu własności nieruchomości, wymagana jest forma aktu notarialnego. Tymczasem oświadczenie, na które powołuje się powódka, w którym pozwany zobowiązał się do przeniesienia na nią udziału 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości lokalowej, ma formę pisemną.

Niezależnie od powyższego pozwany podniósł, że między stronami doszło do zawarcia umowy przeniesienia na powódkę udziału 1/2 części we własności przedmiotowej nieruchomości, gdyby powódka wywiązała się ze swoich obietnic, które złożyła pozwanemu i jego żonie D. R. w październiku 2009 roku. Mianowicie, w zamian za spłatę zadłużenia powódki wobec spółdzielni mieszkaniowej i umożliwienie jej ponownego zamieszkania w przedmiotowym lokalu, z którego uprzednio została eksmitowana na skutek notorycznego i długotrwałego nieuiszczania należnych za lokal opłat, powódka miała systematycznie ponosić wszystkie koszty utrzymania lokalu. Wyrażając zgodę na wstrzymanie procedury wymeldowania i na ponowne zamieszkanie powódki w przedmiotowym lokalu, pozwany i jego żona chcieli pomóc powódce, która znalazła się wtedy w trudnej sytuacji życiowej. W dniu 22 grudnia 2009 roku powódka zamieszkała w przedmiotowym lokalu, jednak w dalszym ciągu, mimo wielokrotnych upomnień ustnych i pisemnych, nie ponosiła kosztów jego utrzymania. Koszty te ponosili wyłącznie pozwany i jego żona. W związku z powyższym, w dniu 30 lipca 2013 roku pozwany wraz z żoną wytoczył powództwo przeciwko R. R. o wydanie lokalu. Eksmisja została orzeczona wyrokiem Sądu Rejonowego w Szczytnie z dnia 10 września 2013 roku wydanym w sprawie VI C 902/13, a następnie wykonana przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Piszcu w dniu 12 sierpnia 2015 roku.

Postanowieniem z dnia 24 sierpnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Piszcu wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej D. R. (k. 97 akt sprawy).

Pozwana D. R. w odpowiedzi wniosła o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu podniosła, że potwierdza wszystkie okoliczności podniesione przez pozwanego Z. R.. Dodała, że własność przedmiotowej nieruchomości nabyła z pozwanym na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. Nie składała żadnego oświadczenia, na które powołuje się powódka.

Sąd ustalił, co następuje:

Z. R. i D. R. od dnia 30 grudnia 2009 roku są współwłaścicielami, na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w R., dla którego Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(okoliczność bezsporna)

W dniu 15 listopada 2009 roku siostra Z. R., R. R., oświadczyła na piśmie, że cały swój wkład członkowski, dotyczący opisanego wyżej lokalu, wniesiony do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) ulica (...), przekazuje na rzecz Z. R..

Tego samego dnia Z. R. oświadczył na piśmie, że po uzyskaniu przydziału spółdzielczego lokatorskiego prawa do opisanego wyżej lokalu mieszkalnego i ustanowieniu odrębnej własności, daruje R. R. udział 1/2 części we własności tego lokalu.

(dowód: oświadczenia powódki i pozwanego k. 3-6)

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 155 § 1 k.c., umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły.

Zatem według powyższego przepisu zasadą jest, że własność rzeczy przechodzi na nabywcę na podstawie dokonującego się w jednym akcie (akcie złożenia oświadczeń woli) podwójnego skutku zobowiązująco-rozporządzającego.

Ta ogólna reguła doznaje wyjątków płynących wyraźnie z dyspozycji odrębnych (szczególnych) przepisów bądź z odmiennych postanowień zawieranych umów (z woli stron).

Wyłączenie skutku rozporządzającego oznacza, że zawarta umowa rodzi jedynie zobowiązanie do przeniesienia własności. Wymaga zaś ono wykonania w trybie odrębnie zawieranej umowy przenoszącej własność. W takim więc przypadku mamy do czynienia z transakcją obrotu dokonywaną poprzez dwie kolejne czynności prawne. Najpierw zawierana jest umowa zobowiązująca do przeniesienia własności, a później umowa rozporządzająca, przenosząca własność. Umowa zobowiązująca stanowi przyczynę prawną rozporządzenia, a umowa rozporządzająca jest dokonywana w celu zwolnienia się od zobowiązania.

Zgodnie z treścią art. 158 k.c., umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości oraz umowa przenosząca własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości, powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

W przedmiotowej sprawie bezspornie ustalono, że strony nie zawarły w formie aktu notarialnego umowy zobowiązującej do przeniesienia udziału 1/2 części we własności przedmiotowego lokalu. Pozwany oświadczył jedynie na piśmie, że po uzyskaniu przydziału spółdzielczego lokatorskiego prawa do opisanego wyżej lokalu mieszkalnego i ustanowieniu odrębnej własności, daruje R. R. udział 1/2 części we własności tego lokalu.

Zgodnie z treścią art. 73 § 2 k.c., jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej inną niż pisemna (zwykła) formę szczególną, czynność dokonana bez zachowania tej formy jest nieważna.

W konsekwencji, wobec braku formy aktu notarialnego, czynność prawna Z. R. jest nieważna. Z powodu swej nieważności nie rodzi ona zamierzonego skutku prawnego, a więc nie powoduje powstania zobowiązania. Wobec braku zobowiązania do przeniesienia udziału 1/2 części we własności przedmiotowej nieruchomości, domaganie się przez powódkę przeniesienia własności pozbawione jest podstawy prawnej.

Z uwagi na powyższe ustalenia poczynione przez Sąd i wyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności, Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z akt sprawy VI C 902/13 Sądu Rejonowego w Szczytnie oraz dowodu z przesłuchania stron, albowiem spowodowałyby tylko nieuzasadnioną zwłokę w rozpoznaniu sprawy i nie miałyby żadnego wpływu na treść wydanego orzeczenia.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie powołanych przepisów, Sąd powództwo oddalił.

ZARZĄDZENIE

- odnotować;

- odpis uzasadnienia wraz z odpisem wyroku i pouczeniem doręczyć stronom;

- za 14 dni lub z apelacją.

P., dnia 26.10.2015r.