

Sygn. akt: I C 145/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2019 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	sekretarz sądowy Anna Szpręgiel

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2019 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa S. F.

przeciwko S. K.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5.417 (pięć tysięcy czterysta siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. odstępuje od obciążenia powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

SSO Tadeusz Trojanowski

Sygn. akt I C 145/17

UZASADNIENIE

Powodowie T. F. oraz S. F. wnieśli o zasądzenie od pozwanej S. K. na swoją rzecz solidarnie kwotę 100 000 złotych oraz obciążenie jej kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazali, że pozwana w listopadzie 1981 roku zawarła z poprzedniczką prawną powodów D. F. umowę sprzedaży prawa własności opisanej nieruchomości. Umowę zawarto pod warunkiem niewykonania prawa pierwokupu przez Prezydenta Miasta G.. Umowy nie zawarto; pozwani jako następcy prawni D. F. bezskutecznie wzywali pozwaną do wykonania zobowiązania z umowy z listopada 1981 roku. Pozwana utrzymywała, iż umowa jest nieskuteczna względnie zaprzeczała by zawierała z D. F. jakąkolwiek umowę. Wskazana w pozwie kwota jest dochodzona tytułem naprawienia szkody.

Pozwana w odpowiedzi wniosła o oddalenie powództwa oraz obciążenie powodów kosztami procesu. W uzasadnieniu podniosła, iż zobowiązanie do wykonania umowy z 1981 roku nigdy nie istniało, pozwana nigdy nie była w miejscu w którym umowę miano zawrzeć, nie podpisywała tego rodzaju umowy a jej podpis sfalszowano. Podniosła nadto, iż z treści aktu notarialnego wynika, iż notariusz sporządzający akt notarialny oparł się na numerze księgi wieczystej która w chwili sporządzania umowy była od około ośmiu lat zamknięta na mocy ostatecznej decyzji właściwego organu o zatwierdzeniu projektu scalania oraz zawiadomienia o utraceniu mocy prawnej tej księgi - co w ocenie pozwanej jest wątpliwe. Pozwana nigdy nie występowała o odpis z tej księgi podczas gdy w akcie notarialnym znajduje się wzmianka

o okazaniu notariuszowi odpisu księgi. Pozwana przy tym podała, iż zawierała umowę przeniesienia własności z ojcem D. F. J. W. (1) przy czym została ona zawarta w formie pisemnej za cenę zbliżoną do tej wskazanej w akcie notarialnym; jedyny egzemplarz tej umowy został złożony w organie paszportowym jako dowód nieposiadania nieruchomości w PRL co było warunkiem uzyskania paszportu. Od czasu zapłaty ani J. W. ani jego spadkobiercy nie wzywali pozwanej do zwrotu ceny kupna/sprzedaży. Z ostrożności procesowej pozwana podniosła zarzut przedawnienia wskazując, iż biorąc pod uwagę okres w jakim prawo pierwokupu mogło być wykonane oraz czas na obrót pocztowy niezbędny do dokonania stosownych zawiadomień do zawarcia umowy przenoszącej własność mogło dojść w marcu 1982 roku a zatem roszczenie o zawarcie umowy uległo przedawnieniu w marcu 1992 roku. Najpóźniej w tej dacie zaktualizowałoby się uprawnienie do żądania odszkodowania za niewykonanie umowy warunkowej które uległoby przedawnieniu również z terminem 10 – letnim tj. w marcu 2002 roku. Pozwana wskazała przy tym, iż przez wiele lat nie była wzywana do zawarcia umowy przenoszącej własność a nadto że nie zostały wykazane zachodzenie po jej stronie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej (szkoda, niewykonanie zobowiązania, związek przyczynowy).

W toku procesu powód T. F. zmarł co skutkowało zawieszeniem postępowania. Po jego podjęciu prowadzono je z udziałem powoda S. F. jako jedyne spadkobiercy (k. 174).

Sąd ustalił:

W dniu 26 listopada 1981 roku w Państwowym Biurze Notarialnym (PBN) w R. stawiły się: D. F. oraz pozwana używająca wówczas personaliów Z. K. i zawarły umowę na mocy której pozwana działając w imieniu własnym oraz swojego małżonka sprzedała D. F. nieruchomość – działkę budowlaną o powierzchni 0,0633 ha położoną w G. – B. dla której prowadzona była księga wieczysta nr (...) (obecny nr księgi wieczystej (...)). Umowa została zawarta pod warunkiem, że co do nieruchomości Prezydent Miasta G. nie wykona prawa pierwokupu przewidzianego obowiązującą wówczas ustawą z 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Strony umowy ustaliły cenę sprzedaży na 40 000 ówczesnych złotych, które w całości zostały pozwanej wydane. Pozwana oświadczyła przy tym, iż pieniądze z ceny sprzedaży zostaną przez nią wydane na terenie Polski, a w wypadku wykonania przez PM G. prawa pierwokupu zobowiązała się kwotę tą kupującej zwrócić i z tego tytułu poddała się w akcie notarialnym egzekucji. Strony nadto oświadczyły, iż wydanie sprzedanej działki już nastąpiło. Ze sporządzonej na zlecenie Sądu opinii grafologicznej wynika, iż pozwana złożyła własnoręczny podpis na akcie notarialnym.

Księga wieczysta (...) została zamknięta w wyniku wydania w związku z porządkowaniem gruntów decyzji Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w G. z dnia 10 grudnia 1970 roku nr (...) o zatwierdzeniu projektu scalania. Po dokonaniu scalenia księgę tą zamknięto z dniem 1 czerwca 1973 roku. Z odpisu księgi wieczystej (...) wynika, iż właścicielami nieruchomości byli J. K. oraz W. K. do czasu zawarcia z pozwaną umowy darowizny w dniu 24 maja 1972 roku (rep. (...)); pozwana jako współwłaściciel (z mężem G. K. (1)) została wpisana do księgi wieczystej 2 czerwca 1972 (zawiadomienie k. 76); wyłącznym właścicielem została po śmierci małżonka na mocy postanowienia SR w Gliwicach z 20 grudnia 2013 roku o stwierdzeniu nabycia spadku (I Ns 964/12). Według odpisu z księgi wieczystej aktualnego na dzień składania pozwu jako aktualny właściciel nieruchomości widnieje M. Ł. córka J. i S. która nabyła jej własność na podstawie umowy sprzedaży z 3 marca 2017 roku zawartej przed notariuszem G. K. (2) (rep. (...); k. 33, wpis 14).

W 2005 roku D. F. oraz jej mąż powód T. F. złożyli wniosek o wpis prawa własności nieruchomości. W oparciu o wyżej opisaną umowę. Postanowieniem z 30 listopada 2005 roku wniosek ten oddalono. Sąd wieczystoksięgowy wskazał, iż z analizy księgi wieczystej wynika, iż w chwili zawierania umowy nie była ona ujawniona jako właścicielka w księdze wieczystej (byli nimi J. K. oraz W. K.). Powołano się nadto na warunkowy charakter przedmiotowej umowy nie czyniący z małżeństwa F. właścicieli nieruchomości. D. F. zmarła 17 lutego 2006 roku. W dniu 12 października 2010 roku sporządzono notarialnie protokół dziedziczenia oraz akt poświadczenia dziedziczenia z którego wynika, iż spadek po niej nabyli wprost powodowie po 1/2 części każdy z nich.

Pismem z 22 maja 2012 roku powodowie wezwali pozwaną oraz jej małżonka do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy z 26 listopada 1981 roku w terminie 90 dni pod rygorem sądowego dochodzenia roszczeń z tytułu niewykonania tej umowy. Pozwana w odpowiedzi z 1

września 2012 roku oświadczyła, że nie znajduje podstaw do przeniesienia własności nieruchomości albowiem w jej ocenie umowa jest nieskuteczna. Jednocześnie pozwana oświadczyła, iż gotowa jest zwrócić pieniądze na rzecz powoda S. F. po przeliczeniu sumy wymienionej w akcie notarialnym na niemieckie marki z tamtego okresu.

W 2013 roku powodowie składali wniosek o dokonanie wpisu ostrzeżeń o istniejącej umowie warunkowej z listopada 1981 roku na swoją rzecz. Postanowieniem SR w Gliwicach z 31 maja 2013 roku wniosek oddalono uzasadniając to tym, iż przedmiotowa umowa miała charakter warunkowy a co za tym idzie konieczne było zawarcie dodatkowego porozumienia obejmującego bezwarunkową zgodę na niezwłocznie przejście własności; powodowie jako wnioskodawcy takiego porozumienia nie przedłożyli. Tym samym nie dopatrzono się niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 626² par. 5 kpc).

Pismem z 24 lutego 2017 roku powodowie wezwali pozwaną do złożenia w terminie 14 dni oświadczenia obejmującego bezwarunkową zgodę na przejęcie własności nieruchomości objętej umową z 1981 roku w terminie 14 dni, ewentualnie zwrotu kwoty 100 000 złotych zapowiadając w razie bezskutecznego upływu terminu dochodzenie roszczeń na drodze sądowej. Pozwana w odpowiedzi oświadczyła, iż przedmiotowej umowy nie zawierała, nigdy nie była w miejscu zawarcia umowy, nie zna adwokata (właśc. Notariusza) G., nie pobrała z tytułu umowy sprzedaży żadnych pieniędzy a akt notarialny zawierający tą umowę jest sfałszowany.

(dowody: akt notarialny k. 120; akt poświadczenia dziedziczenia k. 13 - 14 korespondencja przedprocesowa k. 15 - 2-; odpis księgi wieczystej k. 21 -36; postanowienia SR w Gliwicach k. 17 - 18, 73 - 75; dokumentacja pozwanej (dla celów grafologicznych) k. 121 - 122, 125; opinia biegłego grafologa P. Z. k. 135 - 141; przesłuchanie stron k. 79;)

Powyższe okoliczności ustalono na podstawie dokumentów co do większości których prawdziwość oraz autentyczność nie zostało skutecznie zakwestionowana przez żadną ze stron. W zakresie kwestionowanego autorstwa podpisu pozwanej na akcie notarialnym Sąd oparł się na opinii pisemnej oraz ustnych wyjaśnieniach biegłego grafologa P. Z.. Biegły ten w sposób kategoryczny stwierdził, iż podpis na akcie notarialnym złożyła pozwana i jednocześnie jednoznacznie wykluczył możliwość jego podrobienia przez inną osobę. Na rozprawie opinię tą podtrzymał i w sposób szczegółowy, drobiazgowy wyjaśnił przyczyny z jakich doszedł do wniosku zamieszczonego w opinii głównej. Biegły wyjaśnił wpływ szeregu czynników na charakter (pochylenie) pisma; wyjaśnił szczegółowo mechanizm składania przez pozwaną podpisu na akcie notarialnym odnośnie praktycznie każdej litery, w szczególności szczegółowo i w sposób przekonujący omówił sposób pisania charakterystycznych liter oraz sposób łączenia kluczowych liter („K” z „o”, a z n). Szczegółowo i przekonująco zostały omówione podobieństwa istotnych liter z podpisu oraz z materiału porównawczego (z listów).

Wobec treści dokumentów oraz wniosków płynących z opinii grafologicznej za niewiarygodne uznano zeznania pozwanej odnośnie twierdzeń w zakresie niestawiennictwa w (...) oraz niezawarcia umowy z D. F. w listopadzie 1981 roku.

Sąd zważył:

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż ze zgromadzonego materiału dowodowego w szczególności z opinii biegłego, wynika, iż pozwana stawiała się w dniu 26 listopada 1981 roku w (...) w R. gdzie podpisała omawiany w niniejszym uzasadnieniu akt notarialny. Wskazać należy, iż pozwana była w szczególnej sytuacji związanej z dopełnianiem formalności związanych z planowanym przez siebie wyjazdem do Niemiec. Zapewne załatwiała szereg spraw w wielu instytucjach i w związku z tym o wizycie u notariusza mogła - po prawie 40 latach - zapomnieć. Sąd zatem przyjmuje, iż pozwana była u notariusza i zawarła umowę warunkowego przeniesienia własności a zatem była stroną tej umowy. Nie można było zatem podzielić zarzutu niezawarcia umowy oraz nieistnienia roszczenia.

Tym niemniej powództwo podlegało oddaleniu albowiem w ocenie Sądu zasadny jest podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia przy czym analiza oraz ustalenie momentu, z którym zgłoszone w niniejszej sprawie roszczenie uległo przedawnieniu jest niejako dwupiętrowa. W pierwszej kolejności podnieść należy, iż powodowie zgłosili roszczenie o odszkodowanie za niewykonanie umowy przeniesienia własności nieruchomości a zatem roszczenie

odszkodowawcze ex contractu, z tytułu niewykonania zobowiązania (art. 471 k. c. i nast.) i Sąd był tym żądaniem związany. Należy podnieść, że roszczenie o wyrażenie zgody na przeniesienie własności nieruchomości w wykonaniu umowy zobowiązującej do przeniesienia własności jest roszczeniem majątkowym i jako takie podlega przedawnieniu (uchwała SN z dnia 17 listopada 1981 roku III CZP 12/81) i ulega ono przedawnieniu na zasadach ogólnych (art. 118 k. c.). Podkreślić również należy, iż umowa z listopada 1981 roku została zawarta pod warunkiem, że co do nieruchomości Prezydent Miasta G. nie wykona prawa pierwokupu przewidzianego obowiązującą wówczas ustawą z 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. W myśl art. 32 ust. 1 tej ustawy prawo pierwokupu może być wykonane w ciągu trzech miesięcy od dnia otrzymania przez prezydium właściwej miejskiej (powiatowej) rady narodowej zawiadomienia o treści umowy sprzedaży nieruchomości zawartej z osobą trzecią. Sąd rozpoznający sprawę nie dysponował dowodem doręczenia tego zawiadomienia. Zakładając, iż notariusz zawiadomił o treści sprzedaży niezwłocznie lecz już w miesiącu grudniu 1981 roku Sąd przyjął – dla sprawności liczenia, iż termin do wykonania przez PM G. prawa pierwokupu upływał w ostatnim dniu marca 1982 roku (31 marca 1982 roku) a zatem powód (powodowie) mieli prawo liczyć na zawarcie umowy od 1 kwietnia 1982 roku. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż po 1 kwietnia 1982 roku powodowie nie wzywali do zawarcia umowy przenoszącej własność; nie dokonali żadnej innej czynności skutkującej zawieszeniem bądź przerwaniem biegu przedawnienia co skutkowało jego przedawnieniem z dniem 1 kwietnia 1992 roku. Z tym dniem uległo ono przekształceniu w zobowiązanie naturalne (zobowiązany ma możliwość uchylenia się od jego zaspokojenia).

Sąd za stroną pozwaną – aczkolwiek z inną datą – przyjmuje, iż najpóźniej z datą przedawnienia aktualizuje się prawo do żądania odszkodowania za niewykonanie zobowiązania w postaci zawarcia umowy przenoszącej własność. Roszczenie to jako majątkowe również ulega przedawnieniu na zasadach ogólnych tj. określonych w art. 118 i nast. k.c (Paweł Zakrzewski w: Kodeks cywilny. Komentarz do art. 117-125; autorzy: Frasz M. (red.), Habdas M. (red.), Zakrzewski P. LEX/el., 2019). Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, iż roszczenie to uległo przedawnieniu z dniem 1 kwietnia 2002 roku. Podobnie jak i przy wyżej omawianym roszczeniu tak i w tym przypadku nie dopatrzone się po stronie powodowej jakichkolwiek czynności zmierzających do zawieszenia bądź przerwania biegu przedawnienia. Pierwsze z pism które można uznać za wezwanie do zapłaty datowane jest na dzień 24 lutego 2017 roku tj. bezpośrednio przed wniesieniem pozwu (złożony na biurze podawczy tutejszego Sądu w dniu 27 kwietnia 2017 roku) a zatem około 5 lat po upływie terminu przedawnienia.

Wobec powyższego powództwo jako dotyczące roszczenia co do którego skutecznie podniesiono zarzut przedawnienia podlegało oddaleniu. O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 99 kpc w zw. z art. 98 kpc wobec ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy tj. przegranej powoda. Sąd odstąpił od obciążania powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi na zasadzie art. 113 ust. 4 uoksc z uwagi na charakter sprawy oraz ich nieznaczną wysokość w stosunku do kosztów procesu wobec strony pozwanej.