

*Sygn. akt: I C 478/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy w Brzesku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	<b><i>SSR Agata Gawłowska-Sobusiak</i></b>
<b>Protokolant:</b>	<b><i>Paulina Wąs</i></b>

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2016 r. w Brzesku

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. K.**

***przeciwko nieznannej z miejsca pobytu M. M. reprezentowanej przez kuratora procesowego adw. J. P.***

***o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli***

I. oddała powództwo;

II. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Brzesku na rzecz adw. K. W. kwotę 2952,00 zł (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote 00/100) tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną świadczoną powódce z urzędu;

III. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Brzesku na rzecz adw. J. P. kwotę 2952,00 zł (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote 00/100) tytułem wynagrodzenia kuratora procesowego nieznannej z miejsca pobytu pozwanej.

IV. odstępuje od obciążenia powódki nieuiszczonymi kosztami sądowymi;

V. koszty procesu między stronami wzajemnie znosi.

**Sędzia**

***SR Agata Gawłowska – Sobusiak***

***Sygn. akt I C 478/15***

## UZASADNIENIE

***wyroku Sądu Rejonowego w Brzesku z dnia 21 listopada 2016 r.***

Powódka J. K. domagała się zobowiązania pozwanej M. M. ( jak ustalono, tak ostateczne brzmi nazwisko pozwanej) do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu prawa własności nieruchomości położonej w O. gm. Z., składającej się z dz. ew. nr (...) o pow. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym drewniany parterowym, objętej Kw nr (...), na rzecz

powódki. Powódka była reprezentowana przez pełnomocnika z urzędu, który wniósł o przyznanie wynagrodzenia od Skarbu Państwa.

Uzasadniając pozew powódka podniosła, że w dniu 29 kwietnia 2009 r strony zawarły notarialną umowę sprzedaży warunkowej opisanej nieruchomości za kwotę 25 000, 00 zł , przy czym na dzień zawarcia tej umowy powódka otrzymała już zaliczkę na poczet ceny w kwocie 15 000, 00 zł. Ponieważ pozwana nie stawała do zawarcia umowy przenoszącej własność, powódka wystąpiła do tut. Sądu z pozwem i wyrokiem z dnia 16 czerwca 2010 r sygn. akt I C 67/10 zobowiązano pozwaną do złożenia oświadczenia woli o nabyciu od powódki opisanej nieruchomości oraz do zapłaty reszty ceny w kwocie 10 000, 00 zł.

Dalej powódka podniosła, że mimo powyższego wyroku, nie otrzymała od pozwanej ceny w brakującej kwocie 10 000, 00 zł i na podstawie art. 491 § 1 kc odstąpiła od umowy sprzedaży warunkowej z dnia 29 kwietnia 2009 r, potwierdzonej wyrokiem z dnia 16 czerwca 2010 r. Wobec powyższego koniecznym jest zwrotne przeniesienie własności nieruchomości położonej w O. gm. Z., składającej się z dz. ew. nr (...), objętej Kw nr (...) na rzecz powódki.

Kurator procesowy nieznaney z miejsca pobytu pozwanej M. M. - adw. J. P. wniósł o oddalenie powództwa, a nadto przyznanie wynagrodzenia.

W odpowiedzi na pozew kurator procesowy podniósł, że powódka jest właścicielką nieruchomości położonej w O. gm. Z., składającej się z dz. ew. nr (...), objętej Kw nr (...). Kurator podkreślił, że nie doszło do wydania opisanej nieruchomości pozwanej, pozwana nie złożyła oświadczenia o nabyciu od powódki tejże nieruchomości i nie doszło także do zapłaty pozostałej części ceny w kwocie 10 000, 00 zł. Nadto powódka nadal uwidocznioma jest w Kw nr (...) jako właściciel.

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

Powódka J. K. była właścicielem nieruchomości położonej w O. gm. Z., składającej się z dz. ew. nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym drewniany parterowym, objętej Kw nr (...) – na podstawie (...) z dnia 18 grudnia 1979 r oraz umowy darowizny z dnia 10 marca 1992 r.

#### **Dowód:**

- akta Kw nr (...),
- odpis Kw nr (...) – k .69,
- przesłuchanie powódki – k. 134-135.

W dniu **17 stycznia 2008 r** powódka wraz z mężem R. K. zawarli z pozwaną M. M. przedwstępną umowę sprzedaży części dz. ew. nr (...) o pow. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym drewnianym parterowym, za kwotę 25 000, 00 zł. Jednocześnie w umowie potwierdzono, że powódka otrzymała już na poczet ceny kwotę 15 000, 00 zł.

#### **Dowód:**

- umowa przedwstępna z dnia 17 stycznia 2008 r – akta tut. Sądu sygn. I C 67/10,
- przesłuchanie powódki – k. 134-135.

Na podstawie mapy podziału sporządzonej przez geodetę uprawnionego Ł. G., wpisaną do (...) dnia 3 lutego 2009 r, dz. ew. nr (...) podzieliła się na dz. ew. nr (...)/1 i nr (...).

#### **Dowód:**

- umowa sprzedaży warunkowej z dnia 29 kwietnia 2009 r – akta tut. Sądu sygn. I C 67/10.

W dniu **29 kwietnia 2009 r** powódka i pozwana zawarły notarialną umowę sprzedaży warunkowej nieruchomości położonej w O. gm. Z., składającej się z dz. ew. nr (...) o pow. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym drewniany parterowym, objętej Kw nr (...), za cenę 25 000, 00 zł.

Umowa została zawarta pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych działająca na rzecz Skarbu Państwa nie wykona prawa pierwokupu, przysługującego jej stosownie do art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

**Dowód:**

**- umowa sprzedaży warunkowej z dnia 29 kwietnia 2009 r – akta tut. Sądu sygn. I C 67/10, k.16-17, 72,**

**- przesłuchanie powódki – k. 134-135.**

Pozwana kilkakrotnie nie stawiała do zawarcia notarialnej umowy przenoszącej własność.

**Dowód:**

**- protokół niestawiennictwa drugiej strony z dnia 19 października 2009 r – akta tut. Sądu sygn. I C 67/10,**

**- protokół niestawiennictwa drugiej strony z dnia 20 listopada 2009 r – akta tut. Sądu sygn. I C 67/10,**

**- przesłuchanie powódki – k. 134-135.**

W dniu 6 kwietnia 2010 r powódka złożyła w tut. Sądzie pozew o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o nabyciu od powódki nieruchomości położonej w O. gm. Z., składającej się z dz. ew. nr (...), objętej Kw nr (...), za kwotę 10 000, 00 zł stanowiącą resztę ceny - w wykonaniu umowy sprzedaży warunkowej z dnia 29 kwietnia 2009 r.

T.. Sąd wyrokiem zaocznym z dnia **16 czerwca 2010 r** sygn. akt I C 67/10 zobowiązał pozwaną do złożenia opisanego wyżej oświadczenia woli, czyli powództwo uwzględnił w całości.

Dopiero dnia **8 października 2010 r** powyższym wyrok uprawomocnił się.

**Dowód:**

**- pozew z dnia 6 kwietnia 2010 r – akta tut. Sądu sygn. I C 67/10,**

**- wyrok z dnia 16 czerwca 2010 r – akta tut. Sądu sygn. I C 67/10, k. 18, 72,**

**- przesłuchanie powódki – k. 134-135.**

W międzyczasie pozwana dowiedziała się o tym wyroku i w dniu **15 lipca 2010 r** przed notariuszem w O. złożyła oświadczenia, że – w wykonaniu wyroku sądowego z dnia 16 czerwca 2010 r – nabywa od powódki opisaną nieruchomość jako wykonanie umowy sprzedaży warunkowej z dnia 29 kwietnia 2009 r. Nadto pozwana oświadczyła, że pozostałą część ceny w kwocie 10 000, 00 zł dopłaci przy złożeniu przez powódkę oświadczenia o przeniesieniu własności.

**Dowód:**

**- oświadczenie woli o nabyciu nieruchomości z dnia 15 lipca 2010 r – akta tut. Sądu sygn. I C 67/10.**

Powódka, osobiście lub za pośrednictwem pełnomocnika, kierowała do pozwanej - na znane jej adresy - pisma, w których wzywała do jednoznacznego uregulowania sprawy sprzedaży opisanego nieruchomości.

W piśmie z dnia 13 marca 2014 r powódka wezwała do wykonania umowy i zapłaty kwoty 10 000 zł – pod rygorem odstąpienia od umowy. Pismo to zostało wysłane na adres: O. ul. (...), wtedy już nieaktualny.

W piśmie z dnia 16 czerwca 2014 r powódka wzywała albo do zapłaty wymienionej kwoty albo do rozwiązania umowy. Pismo to zostało wysłane także na adres: O. ul. (...).

Z adresu: O. ul. (...) pozwana została wymeldowana administracyjnie dnia 24 lipca 2014 r.

**Dowód:**

- **pismo – wezwanie do zapłaty z dnia 13 marca 2014 r – k. 19,**

- **pismo z dnia 16 czerwca 2014 r – k. 96-97,**

- **informacja z systemu PESEL-SAD – k. 103-105,**

- **przesłuchanie powódki – k. 134-135.**

Dopiero w pozwie z dnia 17 czerwca 2015 r, złożonym w tut. Sądzie dnia 26 czerwca 2016 r i zarejestrowanym pod sygn. akt I C 478/15 (przedmiotowa sprawa), powódka złożyła **oświadczenie o odstąpieniu od umowy** sprzedaży warunkowej nieruchomości z dnia 29 kwietnia 2009 r, potwierdzonej wyrokiem tut. Sądu z dnia 16 czerwca 2010 r.

Pozew ten nie został doręczony pozwanej, w przedmiotowej sprawie pozwaną nieznaną z miejsca pobytu reprezentuje kurator procesowy adw. J. P. ustanowiony na podstawie art. 143 i nast. kpc.

**Dowód:**

- **pozew – k. 2-5,**

- **przesłuchanie powódki – k. 134-135.**

Mimo powyższego, **w czerwcu 2016 r** pozwana skontaktowała się z powódką, spotkały się notariusza w B., który miał sporządzić akt notarialny zawierający oświadczenie pozwanej o zwrotnym przeniesieniu własności na powódkę, a powódka miała zwrócić pozwanej kwotę 15 000, 00 zł. Notariusz odmówił sporządzenia tego aktu, powołując się na przedmiotową sprawę.

Następnie pozwana stwierdziła, że pozostanie przy własności nieruchomości w O. i dopłaci powódce brakującą część ceny w kwocie 10 000, 00 zł. Powódka przystała na tą propozycję. Celem wykonania powyższego pozwana miała przyjechać do Polski w październiku lub listopadzie 2016 r.

Po tych ustaleniach, że powódka ostatecznie nie odstępuje od umowy, a pozwana dopłaca na jej rzecz kwotę 10 000, 00 zł, kontakt z pozwaną „urwał się”.

**Dowód:**

- **przesłuchanie powódki – k. 134-135.**

Powódka nadal ujawniona jest w Kw nr (...) jako właściciel nieruchomości położonej w O. składającej się m.in. z dz. ew. nr (...).

**Dowód:**

- **odpis Kw nr (...) – k .69,**

- **przesłuchanie powódki – k. 134-135.**

Powódka jest osobą niezamożną, wdową. Powódka utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w kwocie 1 487, 90 zł netto oraz renty rodzinnej w kwocie 600, 00 zł, przy czym jej miesięczne wydatki wynoszą około 2 000, 00 zł. Powódka dojeżdża do pracy (około 100, 00 zł/mies.), a nadto pozostaje w leczeniu (leki około 350 , 00 zł /mies.) i musi stosować odpowiednią dietę (około 600, 00 zł /mies.).

**Dowód:**

**- oświadczenia o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania wraz z rachunkami – k. 6-15,**

**- przesłuchanie powódki – k. 134-135.**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów oraz przesłuchania powódki. Należy podkreślić, że moc dowodowa dokumentów jak i zeznań powódki nie była kwestionowana. W przedmiotowej sprawie chodziło o właściwą ocenę stanu bezspornego zasadniczo stanu faktycznego z punktu widzenia uregulowań prawnych.

**Sąd zważył, co następuje:**

W przedmiotowej sprawie powódka J. K. domagała się zobowiązania pozwanej M. M. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu prawa własności nieruchomości położonej w O. składającej się z dz. ew. nr (...) o pow. (...), objętej Kw nr (...) na rzecz powódki – na podstawie art. 491 § 1 kc w zw. z art. 64 kc.

Zanim jednak przejdziemy do kwestii odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości, koniecznym jest w przedmiotowej sprawie poczynienie kilku uwag odnośnie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z art. 155 § 1 kc i art. 157 kc umowa sprzedaży nieruchomości przenosi własność na nabywcę, a własność nie może być przeniesiona pod warunkiem. Zgodnie jednak z art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2004 r Agencji Nieruchomości Rolnych przysługuje prawo pierwokupu przy sprzedaży nieruchomości rolnych.

Z taką sytuacją mieliśmy do czynienia w przedmiotowej sprawie, w dniu 29 kwietnia 2009 r powódka zawarła z pozwaną umowę sprzedaży warunkowej nieruchomości położonej w O. składającej się z dz. ew. nr (...) objętej Kw nr (...) - pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych działająca na rzecz Skarbu Państwa nie wykona prawa pierwokupu, przysługującego jej stosownie do art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z przysługującego jej prawa pierwokupu i powódka umówiła termin sporządzenia umowy przenoszącej własność opisaną nieruchomość. Pozwana nie stawiała się na ten termin, ani na kolejnie wyznaczona m.in. na dzień 19 października 2009 r i 20 listopada 2009 r.

Obowiązek przeniesienia własności niewykonany przez stronę może być wymuszony w wyniku sądowego dochodzenia roszczenia opartego na art. 64 kc. Zgodnie z tym przepisem „prawomocne orzeczenie sądu, stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie”. Gdy zapadnie prawomocne orzeczenie stwierdzające obowiązek strony do złożenia oświadczenia woli stanowiącego samoistną czynność prawną, to skutki takiego oświadczenia nie nasuwają najmniejszych wątpliwości – uważa się, że czynność prawna została przez stronę dokonana. Gdy jednak objęte stwierdzeniem oświadczenie woli stanowi element umowy, rodzą się wątpliwości. Na te wątpliwości odpowiedział Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 7 stycznia 1967 r - zasady prawnej – sygn. III CZP 32/66 (LexisNexis nr 299052), która mówi, że „jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej oraz wypadków, gdy sąd uwzględni powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodne z żądaniem powoda, w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę”.

Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy, w dniu 16 czerwca 2010 r. Sąd wydał wyrok zobowiązujący pozwaną do złożenia oświadczenia woli o nabyciu od powódki nieruchomości położonej w O. składającej się z dz. ew. nr (...) objętej Kw nr (...) – w całości zgodny z żądaniem pozwu. Wyrok ten uprawomocnił się dnia 8 października 2010 r. i z tym dniem winno dojść do zawarcia umowy przenoszącej własność opisaną nieruchomość na rzecz pozwanej. Niemniej jednak jeszcze w dniu 15 lipca 2010 r. pozwana złożyła w formie aktu notarialnego oświadczenie o nabyciu od powódki opisaną nieruchomość. Zatem nie ma wątpliwości – wbrew twierdzeniom kuratora procesowego pozwanej – że doszło do przeniesienia własności opisaną nieruchomość na rzecz pozwanej, czyli umowa przenosząca własność doszła do skutku.

Wobec powyższego należy zastanowić się, czy możliwym jest odstąpienie od umowy sprzedaży nieruchomości, umowy przenoszącej własność.

Zgodnie z art. 491 § 1 kc „jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy”. Cytowany przepis dotyczy umów wzajemnych, gdy jedna ze stron pozostaje w zwłoce w wykonaniu swojego świadczenia. W takim wypadku drugiej ze stron przysługuje ustawowe prawo odstąpienia od umowy, przy czym musi być ono poprzedzone wyznaczeniem stronie – która jest w zwłoce – odpowiedniego dodatkowego terminu do wykonania, z równoczesnym zagrożeniem, że w razie braku wykonania druga strona odstąpi od umowy.

Z orzecznictwa Sądu Najwyższego (por.: uchwała SN z dnia 17 listopada 1993 r. III CZP 156/93 OSNCP 6/94; uchwała SN z dnia 30 listopada 1994 r. III CZP 130/94 OSNC 1995 z. 42 poz. 42; uchwała SN z dnia 27 lutego 2003 r. III CZP 80/02..) wynika, że dopuszczalne jest odstąpienie od umowy sprzedaży nieruchomości czy umowy przenoszącej własność nieruchomości jako umowy wzajemnej, ale tylko wówczas, gdy umowa ta nie została jeszcze wykonana. Wykonanie takich umów następuje z chwilą spełnienia świadczeń wzajemnych, a więc z jednej strony przeniesienia własności – które dochodzi do skutku już z chwilą zawarcia umowy – a z drugiej strony zapłaty ceny za nabytą nieruchomość. Jeżeli nabywca nieruchomości dopuszcza się zwłoki z zapłatą całości lub części ceny, umowa nie jest wykonana i możliwe jest odstąpienie od tej umowy.

Z powyższą sytuacją mieliśmy do czynienia w przedmiotowej sprawie, skoro ostatecznie umowa przenosząca własność zwarta w wykonaniu umowy sprzedaży warunkowej została zawarta, a pozwana nie uiściła pozostałej części ceny w kwocie 10 000, 00 zł, powódka była uprawniona do skorzystania z prawa odstąpienia, o jakim mowa w art. 491 § 1 kc.

Jednak – jak była mowa powyżej – skuteczne odstąpienie od umowy wymaga spełnienia dwóch warunków: po pierwsze przed odstąpieniem od umowy należy wyznaczyć drugiej stronie odpowiedni dodatkowy termin do wykonania świadczenia, a po drugie należy złożyć oświadczenie o odstąpieniu musi, w obu przypadkach oświadczenia muszą dotrzeć do strony przeciwnej. Należy dodać, że zgodnie z art. 77 § 3 kc jeżeli umowa została zawarta w formie szczególnej, notarialnej, odstąpienie od umowy powinno być stwierdzone pismem. Nadto zgodnie z art. 61 § 1 kc „oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła się zapoznać z jego treścią” (teoria doręczenia). Domniemywa się, że adresat zapoznał się z treścią oświadczenia, gdy doszło ono do niego w taki sposób, że powzięcie o nim wiadomości stało się możliwe. Cytowany przepis nie wymaga, aby adresat faktycznie zapoznał się z treścią oświadczenia, decydujące znaczenie ma sama możliwość zapoznania się. Jeżeli oświadczenie zawarte jest w piśmie przesłanym pocztą, a przesyłka – wobec niemożności doręczenia - pozostawiona została w urzędzie pocztowym z powiadomieniem o niej adresata, dojście oświadczenia do wiadomości tego adresata w rozumieniu art. 61 kc następuje z chwilą doręczenia pisma w dniu przyjętym analogicznie do daty doręczenia pisma sądowego w trybie art. 139 § 1 kpc (por.: wyrok SN z dnia 15 stycznia 1990 r. I CR 1410/89; wyrok SN z dnia 15 października 1974 r. I CR 407/74 OSNCP 75/10-11/152). Niemniej jednak stanowisko to może być uznane za trafne tylko wtedy, gdy pismo zostało wysłane pod prawidłowy adres adresata. Wymaganiom zawartym w art. 62 kc nie czyni zadość wysłanie pisma zawierającego oświadczenie woli drugiej strony pod adres jej stałego miejsca zamieszkania, gdy już tam nie mieszka.

Ponownie odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy, powódka wystosowała do pozwanej pisma, w których wzywała pozwaną do zapłaty reszty ceny i wyznaczała dodatkowy termin z zagrożeniem odstąpienia od umowy, ale nie wykazała, aby pisma te dotarły do pozwanej w taki sposób, że mogła się z nimi zapoznać. Jak sama powódka przyznała, **oświadczenie powódki od odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości położonej w O. zostało zawarte dopiero w pozwie złożonym w przedmiotowej sprawie**. Z akt sprawy wynika, że **pozew nie został doręczony pozwanej**. Pozwaną – nieznaną z miejsca pobytu – reprezentuje kurator procesowy w osobie adw. J. P. ustanowiony na podstawie art. 143 i nast. kpc.

Kurator dla doręczeń, ustanowiony na podstawie art. 143 i 144 kpc, ma za zadanie podejmować za stronę – której miejsce pobytu nie jest znane – wszelkie czynności niezbędne dla obrony jej praw (por.: wyrok SN z dnia 26 września 1997 r., II CKU 82/97, Prok. i Pr.-wkl. 1998, nr 2, poz. 36). Przyjmuje się, że kurator dla doręczeń ma obowiązek podejmowania wszelkich czynności niezbędnych do zapewnienia obrony osoby, którą reprezentuje, ale tylko oświadczeń mających charakter procesowy (np. niedopuszczalne jest zawarcie ugody przez kuratora dla doręczeń, por.: wyrok SN z dnia 17 października 2007 r., II CSK 261/07, OSNC-ZD 2008, nr C, poz. 84).

Co innego, gdyby nieznaną z miejsca pobytu pozwaną reprezentował kurator ustanowiony na podstawie art. 184 kro, tzw. kurator osoby nieobecnej, kurator absentis. Kurator absentis jest przedstawicielem ustawowym strony – której miejsce pobytu nie jest znane – i występuje w jej imieniu i interesie. Zadaniem kuratora absentis jest ochrona praw majątkowych i osobistych osoby nieobecnej. Kurator wykonuje czynności zwykłego zarządu w odniesieniu do majątku nieobecnego, podejmuje konieczne czynności faktyczne i prawne mające na celu zachowanie majątku zastępowanego. Niemniej jednak dokonanie przez kuratora czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem osoby nieobecnej wymaga zezwolenia sądu opiekuńczego, o czym stanowi art. 156 w zw. z art. 178 § 2 kro.

Instytucję kuratora absentis należy odróżnić od kuratora procesowego do doręczeń, z uwagi na odmienny zakres ich obowiązków. Kurator do doręczeń dokonuje czynności procesowych, natomiast kurator absentis dokonuje wszelkich czynności dotyczących osoby i majątku nieobecnego, w tym może składać oświadczenia woli w zakresie prawa materialnego, oczywiście kierując się ochroną praw nieobecnego.

Zatem **kurator procesowy nieznaney z miejsca pobytu pozwanej – adw. J. P. nie mógł skutecznie przyjąć imieniem pozwanej oświadczenia powódki o odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości zawartego w pozwie**. Wobec powyższego nie można uznać, że oświadczenie to zostało skutecznie złożone pozwanej, a tym samym nie doszło do odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości położonej w O. składającej się z dz. ew. nr (...) objętej Kw nr (...), a co za tym idzie nie powstał obowiązek zwrotu wzajemnych świadczeń, roszczenie zwrotne z art. 494 kc.

Należy także zwrócić uwagę na fakt, że pozwana - która obecnie zamieszkuje w W. B. – przyjechała do Polski i spotkała się z powódką. Jak wynika z zeznań powódki, ostatecznie **powódka ustanie odwołała oświadczenie od odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości, a pozwana zobowiązała się dopłacić brakującą część ceny**. Pozwana nie wywiązała się z tych uzgodnień i obecnie powódka ponownie chce odstąpić od umowy sprzedaży nieruchomości, a wobec tego musi ponownie wyznaczyć pozwanej termin do zapłaty reszty ceny, a po jego upływie złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy bezpośrednio pozwanej.

Jeżeli powódce nie uda się skutecznie odstąpić od umowy sprzedaży nieruchomości, może - po uregulowaniu stanu wieczystoksięgowego dz. ew. nr (...) – uzyskać tytuł egzekucyjny przeciwko pozwanej i wszcząć egzekucję z tej nieruchomości celem uzyskania pozostałej części ceny.

Reasumując, w przedmiotowej sprawie powódka domagała się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu prawa własności nieruchomości położonej w O. składającej się z dz. ew. nr (...) o pow. (...), objętej Kw nr (...), z powrotem na rzecz powódki – w związku z odstąpieniem od umowy sprzedaży tej nieruchomości. **Ponieważ jednak nie doszło do skutecznego odstąpienia od umowy sprzedaży opisanej nieruchomości, roszczenie zwrotne nie powstało** i powództwo winno zostać oddalone.

W tym stanie rzeczy na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w sentencji.

O kosztach orzeczono zgodnie art. 102 kpc – nie obciążając powódki kosztami procesu. Powódka przegrała proces w całości, ale jak ustalono jest osobą niezamożną, ma problemy zdrowotne, jak i problem z uregulowaniem sprawy nieruchomości w O.. Koszty wynagrodzenia pełnomocnika powódki w kwocie 2 952, 00 zł i wynagrodzenia kuratora procesowego pozwanej w kwocie 2 952, 00 zł poniesienie Skarb Państwa. Wyżej wymienione kwoty zostały wyliczone zgodnie z § 6 pkt 5 rozporządzenia Min. Spraw. z dnia 28 września 2002 r w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz powiększone o podatek VAT.

***SSR Agata Gawłowska-Sobusiak***