

Sygn. akt: XII C 87/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach XII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Piotr Suchecki
Protokolant:	starszy protokolant sądowy Magdalena Kostur

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2016 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa B. B.

przeciwko H. K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki B. B. na rzecz pozwanej H. K. kwotę 7.217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

	SSO Piotr Suchecki	
--	--------------------	--

Sygn. akt XII C 87/15

UZASADNIENIE

B. B. wniosła o zobowiązanie pozwanej H. K. do złożenia oświadczenia woli, którego treścią będzie przeniesienie własności nieruchomości, położonej w miejscowości Z., gmina (...)powiat (...) województwo (...), stanowiącej niezabudowane działki nr (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w T. o łącznej powierzchni 10.91,01 ha, na rzecz B. B., pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu przysługującego jej na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego”, a to w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 11 grudnia 2013 r. zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. P. (1) w B., Rep. A Nr 8236/2013, na warunkach w niej określonych; wносиła przy tym o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powódka oświadczyła, że z pozwaną łączy ją umowa przedwstępna sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, na poczet której wpłaciła pozwanej zadatek w wysokości 100.000 zł. Wyjaśniła, iż w umówionym terminie tj. do dnia 8 maja 2014 r. /który poprzedzał termin zawarcia umowy przyrzeczonej/ nie zapłaciła powódce reszty ceny w kwocie 1.000.000 zł, ponieważ nie miała gwarancji, że Agencja Nieruchomości

Rolnych nie wykonana prawa pierwokupu. Deklarowała jednak wolę zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, lecz pozwana temu odmówiła i z uwagi na brak zapłaty ceny oświadczyła w dniu 12 maja 2014 r. o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży. Podniosła powódka, że oświadczenie to jest bezskuteczne gdyż nie można jej zarzucić, że ze swej winy uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej, albowiem jej zachowanie jest usprawiedliwione ze względu na konstrukcję prawa pierwokupu i świadczy jedynie o tym, że chciała mieć pewność, iż zgodnie z prawem nabytej własności przedmiotowej nieruchomości.

W toku procesu /pismem z 29 czerwca 2015 roku/ powódka zmodyfikowała swe powództwo w ten sposób, że wniosła o zobowiązanie pozwanej H. K. do złożenia żądanego oświadczenia woli ale w trybie bezwarunkowym. Uzasadniając korektę wymaganego od pozwanej oświadczenia woli wyjaśniła, iż dopiero w toku procesu zorientowała się, że w stosunku do przedmiotu umowy sprzedaży w tym przypadku Agencji Nieruchomości Rolnych nie przysługuje prawo pierwokupu.

H. K. konsekwentnie domagała się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powódki na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że pozwana nie wywiązała się z obowiązku zapłaty reszty ceny /tj. 1.000.000 zł/ w umówionym terminie, celowo oznaczonym na dwa dni przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Wyjaśniła, że termin zapłaty miał dla niej istotne znaczenie z uwagi na potencjalną możliwość skorzystania z prawa pierwokupu Agencją Nieruchomości Rolnych oraz na ujawnione w treści księgi wieczystej roszczenie powódki. Oświadczyła, iż niewypełnienie przez powódkę obowiązku zapłaty ceny uprawniało ją do odstąpienia od umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego, gdyż wyłączną winę za niewpłacenie w/w kwoty w terminie i tym samym za nie zawarcie umowy przyrzeczonej do 10 maja 2014 r. ponosiła powódka. W odniesieniu do modyfikacji żądania podniosła, że nie może ponosić winy za brak należytej ostrożności i dbałości powódki o własne interesy przy zawieraniu umowy przedwstępnej oraz dokonywaniu dalszych czynności, a tym bardziej nie może zostać obciążona odpowiedzialnością za ewentualne zaniechania osób trzecich, na które obecnie powołuje się powódka.

Stan faktyczny:

B. B. ma 37 lat, od 2001 roku zawodowo zajmuje się prowadzeniem działalności rolniczej, a w 2008 roku uzyskała licencję zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Aby uzyskać korzystne dotacje przystąpiła do programu unijnego „Ułatwienie startu młodym rolnikom”. Wymogiem otrzymania dotacji było powiększenie gospodarstwa rolnego do standardów krajowych do 15 czerwca 2014 roku.

W kwietniu 2011 roku powódka otrzymała w formie darowizny od swych rodziców nieruchomość o wartości 300.000 zł. W okresie od 9 listopada 2011 roku do 21 lipca 2015 roku nabyła 6 nieruchomości:

- 4 położone w Z. – 9 listopada 2011 roku i 19 grudnia 2011 roku od Spółki (...), 21 lipca 2015 roku od Gminy(...) i 21 lipca 2015 roku również od Gminy(...);
- 1 położoną w W. – 6 czerwca 2014 roku od J. C. (1)
- 1 położoną w P. – 14 czerwca 2014 roku od małżeństwa S.
- – łącznie za kwotę 574.530 zł (k.149).

W kwietniu 2014 roku gospodarstwo rolne powódki miało powierzchnię 13,7422 ha fizycznych tj. 9,8884 ha przeliczeniowych. W czerwcu 2015 roku powódka posiadała już 23,0746 ha fizycznych tj. 14,3321 ha przeliczeniowych.

W dniu 27 listopada 2013 r. powódka zawarła umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nr (...)z J. C. (2), prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą „Biuro (...)” z siedzibą w Z., na podstawie której zleciła pośrednikowi dokonywanie czynności zmierzających do zawarcia umowy nabycia nieruchomości. Pracownik pośrednika J. P. (2) przedstawił powódce ofertę nr (...), dotyczącą nieruchomości rolnych położonych w Z., na którą składały się działki nr (...).

Właścicielem oferowanej nieruchomości była H. K., która chciała pieniądze uzyskane ze sprzedaży przeznaczyć na zaplanowane rodzinne inwestycje. Znajdowała się ona w dobrej sytuacji materialnej, nie posiadała żadnych zobowiązań kredytowych i źródłem finansowania planowanej przez nią inwestycji miała być sprzedaż nieruchomości. Nieruchomość ta składa się z niezabudowanych działek nr (...), położonych w miejscowości Z., gmina (...), powiat (...), województwo (...), dla których Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Po zapoznaniu się z ofertą, B. B. w dniu 3 grudnia 2013 r. złożyła na piśmie ofertę „Oświadczenie Woli Zakupu” wymienionej nieruchomości, z której wynikało, że warunki przyszłej umowy powinny obejmować m.in. przystąpienie do umowy warunkowej przedwstępnej, przystąpienie do umowy przyrzeczonej przeniesienia prawa własności „po uzyskaniu zgody Agencji Nieruchomości Rolnych w O.”, wpłaty przy zawieraniu umowy przedwstępnej warunkowej zadatku w wysokości 100.000 zł na konto właściciela nieruchomości w dniu podpisania umowy warunkowej przedwstępnej u notariusza oraz zapłatę pozostałej kwoty na konto właściciela nieruchomości w dniu przeniesienia własności w/wym. nieruchomości.

Pozwana otrzymała powyższe „Oświadczenie Woli Zakupu” z dnia 3 grudnia 2013 r., potwierdzając to własnym podpisem.

W dniu 11 grudnia 2013 r. przed notariuszem J. P. (1), prowadzącym Kancelarię Notarialną w B. przy ulicy (...), powódka i pozwana zawarły umowę przedwstępną sprzedaży, zgodnie z którą pozwana zobowiązała się sprzedać powódce lub innej osobie fizycznej lub prawnej wskazanej przez powódkę, prawo własności wskazanych wyżej niezabudowanych działek za cenę 1.100.000,00 zł, a powódka nieruchomość tę za podaną cenę zobowiązała się je kupić. Notariusz pouczył strony w ogólności o związanych z zawarciem umowy obowiązkach fiskalnych oraz o prawie pierwokupu na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych i warunkach zwolnienia od tego prawa.

Zgodnie z umową strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną sprzedaży w nieprzekraczalnym terminie do dnia 10 lutego 2014 r. Przy zawarciu umowy przedwstępnej powódka przekazała pozwanej zadatek w wysokości 100.000,00 zł, a pozwana pokwitowała jego odbiór. Strony ustaliły także warunki zwrotu zadatku w przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej.

Przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej powódka zażądała, aby pozwana przedstawiła jej odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach z dnia 2 czerwca 2011 r., sygn. akt I Ns 918/04, o zniesieniu współwłasności przedmiotowej nieruchomości, stanowiącego podstawę wpisu prawa własności. Pozwana nie dysponowała takim odpisem i strony zgodnie postanowiły zmienić pierwotny termin zawarcia umowy przyrzeczonej. W dniu 10 lutego 2014 r., przed notariuszem J. P. (1), strony sporządziły aneks do w/wym. umowy przedwstępnej sprzedaży, w którym w §3 oświadczyły, że dokonują zmiany umowy w ten sposób, że zobowiązują się zawrzeć umowę przyrzeczoną sprzedaży w nieprzekraczalnym terminie do dnia 10 maja 2014 r., przy czym powódka zobowiązuje się zapłacić na rzecz zbywającej całą resztę ceny sprzedaży w kwocie 1.000.000 zł w terminie do dnia 8 maja 2014 r., tj. dwa dni przed podpisaniem umowy przyrzeczonej sprzedaży na konto wskazane przez sprzedającą.

W kwietniu 2014 r. powódka zwróciła się do pośredniczącego w zawarciu umowy J. P. (2), aby ustalił z pozwaną, czy może dokonać zasiewów na należących do pozwanej działkach nr (...), stanowiących grunty rolne. J. P. (2) skontaktował się telefonicznie oraz osobiście spotkał się z pozwaną w tej kwestii i pozwana wyraziła zgodę na dokonanie zasiewów, jak również oświadczyła, że szkoda byłoby nie wykorzystać tegorocznych prac siewnych na działkach. Pozwana przyznała również, że kończące się terminy zasiewów z uwagi na przedłużający się termin zawarcia umowy przyrzeczonej spowodowałyby brak możliwości ich zebrania w tym roku.

W dniu 22 kwietnia 2014 r. pozwana upoważniła J. P. (2), reprezentującego powódkę, do złożenia i odebrania ze Starostwa Powiatowego w T. wypisu z rejestru gruntów dla działek nr (...) i zaświadczenia z planu zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu gruntów tych działek w Gminie Z. oraz do uzyskania informacji dotyczącej, czy dla w/wym. nieruchomości gruntowej były lub są pobierane dotacje z Unii Europejskiej. O decyzji pozwanej J. P. (2) poinformował powódkę, która na tej podstawie decydowała o dokonywaniu zasiewów.

Powódka i pozwana przygotowywały się do zawarcia umowy, kompletując dokumenty. Jak wynika z zaświadczenia Wójta Gminy (...)z 23 kwietnia 2014 roku, wystawionego na wniosek powódki, na dzień 23 kwietnia 2014 roku powódka figurowała wówczas w ewidencji podatkowej jako właściciel gospodarstwa rolnego o ogólnej powierzchni 13,7422 ha fizycznych tj. 9,8884 ha przeliczeniowych, w tym 12,7851 ha użytków rolnych. Zaświadczenie wydano w celu przedłożenia w Kancelarii Notarialnej (k.180, 207-208).

W dniu 8 maja 2014 roku powódka miała dokonać przelewu kwoty 1.000.000 zł na konto wskazane przez pozwaną. Przelew nie został wykonany. W tym samym dniu powódka udzieliła J. P. (2) pełnomocnictwa notarialnego do reprezentowania jej przy zawieraniu umowy. Tego dnia notariusz przesłał na adresy mailowe wskazane przez strony (powódka wskazała adres: francoiso@wp.pl) projekt przygotowanego aktu notarialnego. W dniu 10 maja 2014 r. na spotkaniu u notariusza stawił się jej pełnomocnik powódki J. P. (2), który został umocowany przez powódkę do zawarcia w jej imieniu warunkowej umowy sprzedaży, pozwana natomiast stawiała się osobiście wraz ze swoim pełnomocnikiem adw. R. G.. Pozwana oświadczyła, że w związku z faktem braku wpłaty na jej konto kwoty 1.000.000 zł, do czego była zobowiązana powódka, umowa przyrzeczona sprzedaży nie może być zawarta z przyczyn leżącej po stronie nabywającej, a wpłacona kwota zadatku 100.000 zł nie będzie podlegała zwrotowi na rzecz powódki.

Wobec tego oświadczenia, pełnomocnik powódki zaznaczył, że jego mandantka w dalszym ciągu wyraża wole nabycia nieruchomości, lecz z uwagi na brak spełnienia warunków wynikających z przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nie jest w stanie przystąpić do umowy przyrzeczonej sprzedaży. Podniósł on przy tym, że powódka nie wpłaciła kwoty z tytułu reszty ceny, ponieważ nie miała ona gwarancji, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykonała prawa pierwokupu. Wobec oświadczenia pełnomocnika powódki, pozwana odmówiła zawarcia warunkowej umowy sprzedaży.

Następnie w dniu 12 maja 2014 r. pozwana stawiała się u notariusza A. N., prowadzącego Kancelarię Notarialną w T., przy ulicy (...), i jak wynika z protokołu, który został wtedy sporządzony w formie aktu notarialnego, zażądała, aby notariusz doręczył powódce listem poleconym oświadczenie o jej odstąpieniu od umowy i zatrzymaniu otrzymanego zadatku. Pozwana oświadczyła zarazem, iż powód niewpłacenia pieniędzy ze względu na brak gwarancji, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu oraz powód nieprzystąpienia do umowy z powodu braku spełnienia warunków wynikających z przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w żadnym razie nie można uznać za okoliczności wyłączające wyłączną winę powódki za niedoście do skutku umowy przyrzeczonej.

Powódka nadal deklarowała wolę zawarcia umowy przyrzeczonej, mimo oświadczeń złożonych przez pozwaną w dniu 9 maja 2014 r. Pismem z dnia 27 maja 2014 r. powódka, reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, wezwała pozwaną do przystąpienia do przeniesienia na jej rzecz własności przedmiotowej nieruchomości, wskazując termin do sporządzenia umowy warunkowej sprzedaży do dnia 2 czerwca 2014 r.

W odpowiedzi pozwana - reprezentowana przez pełnomocnika, podała, iż nie podziela poglądu na stan faktyczny i jego prawną ocenę wykazaną w w/wym. wezwaniu. Zaznaczyła, że stoi na stanowisku, iż odstąpienie od umowy było uzasadnione i skuteczne.

Pismem z dnia 12 czerwca 2014 r. powódka ponowiła swoje wezwanie do pozwanej o przystąpienie do wykonania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, przy czym wskazała termin stawienia się w Kancelarii Notarialnej notariusza J. P. (1) na dzień 27 czerwca 2014 r.

W związku z powyższym, pełnomocnik powódki J. C. (1), umocowany przez nią m.in. do zawarcia umowy warunkowej sprzedaży i umowy przeniesienia prawa własności, w dniu 27 czerwca 2014 r. stawił się przed notariuszem J. P. (1) celem podpisania warunkowej umowy sprzedaży wynikającej z zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 11 grudnia 2013 r. Pozwana, ani jej pełnomocnik nie stawili się tego dnia w kancelarii notarialnej. Z czynności tej notariusz sporządził protokół pn. „Protokół niestawiennictwa strony drugiej”.

Powódka otrzymała równocześnie pisemne wezwanie z dnia 23 czerwca 2014 r. od pełnomocnika pozwanej do usunięcia dokonanych nasadzeń oraz wydania nieruchomości stanowiącej działki: nr (...), w terminie do 14 dni od dnia otrzymania tego wezwania.

W odpowiedzi na to wezwanie pełnomocnik reprezentujący powódkę, na piśmie z dnia 10 lipca 2014 r. wskazał, iż zgodnie z treścią oświadczenia złożonego przez reprezentującą ją pośrednika w obrocie nieruchomościami J. P. (2) dokonała ona zasiewów za zezwoleniem pozwanej, a zapytanie w tej sprawie zostało złożone pozwanej pod koniec kwietnia 2014 r. Mając to na uwadze, pomiędzy stronami doszło do zawarcia na zasadzie art. 708 k.c. ustnej umowy, na mocy której powódka uzyskała prawo do beczynszowego korzystania z przedmiotowej nieruchomości oraz pobierania z niej pożytków. W takim wypadku wezwanie skierowane przez pozwaną pismo należy traktować co najwyżej jako oświadczenie wypowiadające zawartą umowę korzystania z nieruchomości rolnej, które na chwilę obecną nie wywołuje skutku w postaci rozwiązania umowy korzystania z nieruchomości, albowiem umowę beczynszowego korzystania z gruntu rolnego można wypowiedzieć na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego. Jednocześnie powódka w dalszym ciągu wyrażała chęć przystąpienia do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Do pisma zostało załączone oświadczenie J. P. (2) z dnia 27 czerwca 2014 r.

Pismem z 24 lipca 2014 r. reprezentujący pozwaną pełnomocnik stwierdził, że oświadczenie podpisane przez J. P. (2) zawiera w swej treści poświadczenie nieprawdy, ponieważ okoliczności i twierdzenia w nim powołane nigdy nie miały miejsca, a jego mandantka nigdy nie wyrażała zgody bezpośrednio, bądź za pośrednictwem osób trzecich na objęcie nieruchomości w posiadanie przez powódkę. W piśmie tym pełnomocnik nie odnosił się do kwestii zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Dowód: / wydruk księgi wieczystej nr (...) (k. 10-14), zawiadomienie o wpisie roszczenia (k. 18), umowa pośrednictwa (k.19), karta nieruchomości (k. 20), oświadczenie woli zakupu (k. 21), umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 11 grudnia 2013r. (k. 15- 17), aneks do umowy przedwstępnej z dnia 10 lutego 2014r. k. (21 – 23), pełnomocnictwa udzielone przez pozwaną i przez powódkę w dniach 22 kwietnia i 8 maja 2014r. (k. 24 – 25), protokół notarialny z dnia 9 maja 2014r. (k. 27 – 29), projekt umowy warunkowej sprzedaży (k. 88 – 93), oświadczenie pozwanej z dnia 12 maja 2014r. (k. 30 – 31), pisma powódki z dnia 27 maja i 12 czerwca 2014r., odpowiedzi pozwanej z dnia 2 czerwca 2014r., dokumentu pełnomocnictwa oraz protokołu notarialnego, wezwania do wydania nieruchomości i odpowiedzi na wezwanie oraz pisma pozwanej (k. 32 – 42 i 44), zaświadczenia Wójta Gminy (...) oświadczenia powódki i zaświadczenia o jej zameldowania (k. 94 – 96), zeznania świadków: J. P. (1) zapis rozprawy z 30 września 2015r. 00:20:54 – 01:08:02, J. P. (2) zapis rozprawy z 30 września 2015r. 01:08:42 – 01:50:51, J. C. (2) zapis rozprawy z 30 września 2015r. 01:51:18 – 02:19:40, częściowo przesłuchanie powódki zapis rozprawy z 25 listopada 2015r. 00:32:24 – 01:27:15, przesłuchanie pozwanej zapis rozprawy z 25 listopada 2015r. 01:27:23 – 01:45:15, wydruk maila pełnomocnika powódki do notariusza z dnia 8 maja 2014 roku wraz z załącznikami k. 179-181, wydruk maila pełnomocnika do powódki z dnia 14 czerwca 2015 roku k. 196 przesłanego następnie notariuszowi k. 194, częściowo przesłuchanie powódki zapis rozprawy z 18 maja 2016, przesłuchanie pozwanej zapis rozprawy 18 maja 2016 konfrontacja zeznań świadków J. P. (2) i J. P. (1) – zapis rozprawy 6 kwietnia 2016 roku 00:07:13 – 02:06:28/

Ustaleń w zakresie przedstawionego powyżej stanu faktycznego, przyjętego za podstawę do przeprowadzenia rozważań prawnych, Sąd dokonał w oparciu o wszechstronną analizę całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego - w zakresie niemal w pełni odpowiadającym inicjatywie dowodowej stron, kierując się przy tym dyrektywami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. Wykorzystane dokumenty ostatecznie nie były przedmiotem kwestionowania w zakresie autentyczności, ani treści, a zatem mogły stanowić podstawę do czynienia ustaleń. Zeznania wszystkich świadków w zasadniczych dla sprawy aspektach, złożyły się na pełny i spójny obraz stanu faktycznego. Zeznanie te, zwłaszcza po konfrontacji świadków J. P. i J. P., okazały się wewnętrznie spójne, wzajemnie i logicznie się uzupełniają. Korelują także z treścią przedstawionych Sądowi dokumentów. W pełnej synchronizacji z tymi dowodami pozostają także zeznania pozwanej. Zeznania powódki zasługiwały na wiarę tylko w takim zakresie, w jakim pozostają w zgodzie z resztą materiału dowodowego. Zeznania te cechuje bowiem wewnętrzna niespójność i w wielu miejscach brak logiki. Analizując zeznania powódki, składane na przestrzeni kilku miesięcy, łatwo zauważyć,

że przy dopytywaniu powódka sama sobie zaprzeczała, nie potrafiła logicznie wyjaśnić zachowania i zmieniała tłumaczenie w zależności od sytuacji procesowej. Kreowała się z jednej strony na osobę nieporadną i niezorientowaną w zasadach obrotu ziemią rolną, a z drugiej na prężnie działającego rolnika zorientowanego w realiach unijnych programów zakupu ziemi i dopłat. Zgłoszone przez powódkę na ostatnim terminie rozprawy wnioski dowodowe sąd oddalił w oparciu o art. 217 § 2 k.p.c. Powódka złożyła te wnioski po upływie wyznaczonych terminów, mając ich świadomość niemal od początku procesu, a ich realizacja – z uwagi na końcowy etap postępowania – musiałaby skutkować odroczeniem rozprawy, powodując tym samym zwłokę w rozpoznaniu sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo B. B., skonstruowane w oparciu o art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c., nie zasługiwało na uwzględnienie. Pozwana skutecznie skorzystała bowiem z przysługującego jej z mocy art. 394 § 1 k.c. uprawnienia do odstąpienia od umowy, składając powódce stosowne oświadczenie w formie określonej w art. 77 § 2 i 3 k.c.

Poza sporem jest, że powódka nie wykonała swojego zobowiązania, polegającego na zapłacie ceny sprzedaży w umówionym terminie. Kwestionując skuteczność odstąpienia przez pozwaną od umowy powódka podnosiła, iż nie wykonanie przez nią umowy podyktowane było przyczynami, za które nie można przypisać jej odpowiedzialności.

Zaznaczyć tu należy, że treść art. 394 § 1 k.c. uzasadniać może wykładnię, zgodnie z którą sam fakt niewykonania umowy przez jedną ze stron /niezależnie od przyczyn/ uzasadnia odstąpienie przez drugą od umowy. Faktycznie jednak w doktrynie /Z. Radwański, J. Rajski, W. Czachórski, A. Olejniczak/ przyjęła się wykładnia, wedle której uprawnienie do odstąpienia od umowy powstaje dopiero wtedy, gdy niewykonanie umowy przez drugą stronę spowodowane jest przyczynami, za które ponosi ona odpowiedzialność. Pogląd ten przedstawiany jest przez doktrynerów bez szczególnego uzasadnienia i wydaje się motywowany ujęciem poprzednio obowiązującej regulacji instytucji zadatku /art. 74 d. kodeksu zobowiązań/, która zakładała jej odszkodowawczy charakter i systemowym powiązaniem odpowiedzialność kontraktowej z winą kontraktową. Tak bowiem, na gruncie poprzedniego stanu prawnego w zakresie instytucji odstąpienia od umowy wypowiedała się judykatura /vide wyrok Sądu Najwyższego z dn. 30 maja 1957 r. sygn. I CR 571/57/. Niemniej pogląd ten, odwołujący się do reguł wykładni systemowej, utrwalił się na gruncie obowiązującego aktualnie stanu prawnego i ma charakter niekwestionowany z tego względu, że dyspozytywny charakter art. 394 k.c. pozwala stronom na takie sformułowanie umowy w zakresie zadatku, z którego może wynikać, że strona – zgodnie z art. 473 § 1 k.c. - przyjmie na siebie także ryzyko wydarzeń, które mogą jej uniemożliwić wykonanie umowy.

Kluczowe znaczenie miało zatem ustalenie, czy powódka nie wykonała umowy z przyczyn przez nią zawinionych. Analiza ustalonego stanu faktycznego prowadzi do jednoznacznego wniosku, iż powódkę można obciążyć tego rodzaju odpowiedzialnością. Powódka w pełni świadomie i w warunkach swobody kontraktowej przyjęła na siebie zobowiązanie do uiszczenia pełnej ceny zakupu przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Nie wywiązała się ze swojego obowiązku, a próby uwolnienia się od odpowiedzialności okazały się zwykłą kreacją obliczoną na potrzeby niniejszego procesu.

Powódka od samego początku zakładała, że zakup nieruchomości od pozwanej obwarowany miał być prawem pierwokupu na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych. Oświadczyła o tym wprost w ofercie zakupu /k.21/. Sama zeznała w dniu 18 maja 2016 r., że rolnictwo to główny przedmiot jej działalności. Zeznała też, że działalność tą prowadzi od 2010 r., choć w dniu 2 maja 2015 roku złożyła oświadczenie przed Wójtem Gminy (...), zgodnie z którym od 1 września 2001 roku osobiście prowadzi gospodarstwo rolne jako rolnik indywidualny (k.181). Od 2011 r. dokonała kilku transakcji zakupu nieruchomości rolnych. Posiada przy tym profesjonalne wykształcenie w dziedzinie obrotu nieruchomościami, albowiem uzyskała status licencjonowanego pośrednika, poprzedzony korporacyjnym egzaminem i powszechnie ogłaszała w Internecie świadczenie swoich usług w tym zakresie. I wreszcie o prawie pierwokupu i jego zasadach informował strony w ogólności notariusz przy zawieraniu umowy przedwstępnej. Poza tym, że powódka sama miała przygotowanie zawodowe oraz doświadczenie praktyczne w obrocie nieruchomościami, to jeszcze korzystała z profesjonalnej obsługi prawnej. W tych okolicznościach twierdzenie powódki, że nie dokonała wpłaty

w obawie wykonania prawa pierwokupu brzmi niewiarygodnie. Powódka uzasadniała swoją decyzję rzekomymi obawami o ewentualne odzyskanie pieniędzy w przypadku wykonania pierwokupu. Nie przedstawiła jednak żadnego dowodu, a nawet nie uprawdopodobniła realnego charakteru swoich obaw. Gołosłownie sugerowała, że pozwana z bliżej nie określonych przyczyn miałyby nie zwrócić jej pieniędzy na wypadek skorzystania z prawa pierwokupu przez Agencję. W tej sytuacji nie zrozumiałe było, dlaczego powódka świadoma prawa pierwokupu /sama twierdziła, że w takim przeświadczeniu tkwiła od początku – vide jej oferta zakupu nieruchomości/ zgodziła się zapłacić cenę przed terminem zawarcia umowy.

Powódka z własnej woli przyjęła na siebie zobowiązanie do uiszczenia ceny w dniu 8 maja 2014 r. – na dwa dni przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Warto zauważyć, że powódka zeznała, iż zamierzała dokonać wpłaty, a o pierwokupie na rzecz Agencji dowiedziała się tego samego dnia po południu, jadąc do kancelarii notariusza w celu udzielenia pełnomocnictwa do zawarcia umowy panu J. P. (2). Relacja powódki jest kompletnie niewiarygodna, albowiem sama zeznała, że celem udzielenia pełnomocnictwa było umocowanie do zawarcia umowy warunkowej sprzedaży, bez konieczności zapłaty ceny. W takim razie powódka nie mogła dowiedzieć się o pierwokupie od notariusza, w drodze do którego się znajdowała, skoro jechała tam właśnie z zamiarem udzielenia pełnomocnictwa do zawarcia umowy warunkowej. Mimo zarzutów pozwanej nie wykazała, aby na ten dzień faktycznie dysponowała kwotą 1 000 000 zł. Powódka twierdziła, że takie środki były do jej dyspozycji na rachunku bankowym, lecz zaświadczenia banku na taką okoliczność nie przedstawiła, co samo w sobie kończyłoby wszelkie spekulacje. Zamiast tego przedstawiła nieweryfikowalny, prywatny dokument – oświadczenie podmiotu trzeciego, że posiadał środki do dyspozycji powódki na zakup nieruchomości. Pomijając nawet wątpliwą wartość dowodową takiego dokumentu, to przecież powódka zeznawała, iż pieniądze w kwocie 1 200 000 znajdowały się na rachunku bankowym jej ojca. Po co zatem zdobywać i przedstawiać oświadczenie prywatnej spółki wystawione w dniu ostatniej rozprawy, skoro można było od samego początku przedłożyć stosowny dokument bankowy. W tych okolicznościach wszystko wskazuje, iż powódka po prostu nie zdobyła środków na sfinansowanie zakupu i nie mogąc uzyskać odroczenia terminu płatności kreuje obecnie okoliczności mające ją usprawiedliwiać. Warto zauważyć, że powódka już raz skutecznie doprowadziła do odroczenia terminu płatności, żądając od pozwanej dokumentu ujawnionego w księdze wieczystej w ramach podstawy nabycia własności. Takie żądanie nie służyło realizacji żadnego uzasadnionego celu, poza odsunięciem terminu zapłaty. Niemniej pozwana w dobrej wierze przystała na aneksowanie umowy. W tych okolicznościach wiarygodnie brzmią zeznania świadka J. P. (1), iż w prywatnej rozmowie powódka przyznała mu, że jedyną przyczyną niezawarcia umowy był z jej strony brak środków.

Wreszcie z racji zawodowego przygotowania i profesjonalnej obsługi powódka winna mieć świadomość, że ta transakcja w ogóle nie podlegała prawu pierwokupu na rzecz Agencji. Świadek J. P. (1) zeznał, iż przygotował umowę warunkową, albowiem powódka nie dostarczyła mu wymaganych dokumentów. Niezrozumiała jest wersja lansowana przez powódkę, iż dostarczyła do kancelarii notarialnej wszystkie dokumenty, a notariusz mimo tego forsował zawarcie umowy warunkowej. Powódka sama wybrała tego notariusza i z jego usług korzystała zarówno wcześniej, jak później, bo – jak zeznała - nie utraciła do niego zaufania. Analiza ustawowych przesłanek zwolnienia spod pierwokupu według art. 3 ust. 7 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego /Dz.U. 2012 poz. 803 z późn. zm./ nie nastrocza większych trudności nawet osobom, które nie posiadają żadnego doświadczenia, a tym bardziej przygotowania zawodowego i obsługi prawnej. Jeśli powódka była przekonana, że umowa jest wolna od pierwokupu / jak wynika to niekiedy z jej niekonsekwentnych zeznań/, to nie da się racjonalnie wytłumaczyć dlaczego nie wpłaciła w terminie umówionej ceny. Jeśli natomiast notariusz przygotował umowę wadliwie, to niezrozumiałym jest, dlaczego nie postanowiła skorzystać z usług innego notariusza. Trudno też wytłumaczyć, dlaczego powódka odrzuciła ofertę wpłaty pieniędzy do depozytu.

Reasumując, powódka nie wykonała swojego zobowiązania, albowiem nie dysponowała środkami niezbędnymi na terminową zapłatę umówionej ceny. Ewentualnie, uwzględniając wersję powódki można by przyjąć, że posiadanych środków nie chciała w danym momencie na ten cel wykorzystać. Jest to okoliczność, która obciąża powódkę skoro świadomie przyjęła ona na siebie zobowiązanie, z którego – mimo dobrej woli pozwanej wyrażającej się zgodą na aneks w istocie prolongujący termin zapłaty – nie wywiązała się. Pozwana zasadnie zatem skorzystała z uprawnienia

do odstąpienia od umowy, które skutkowało zakończeniem stosunku prawnego łączącego strony. Skoro zatem prawokształtujące oświadczenie pozwanej skutecznie doprowadziło do ustania stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, tym samym powódka utraciła możliwość dochodzenia roszczeń z niej wynikających, w tym roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu, wydane na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., jest zgodne z zasadami dotyczącymi obowiązku zwrotu kosztów niezbędnych do celowego prowadzenia procesu oraz odpowiedzialności za wynik procesu, statuowanymi w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Ponieważ pozwana wygrała proces w całości, zatem zaistniały przesłanki do obciążenia powódki obowiązkiem zwrotu na jej rzecz poniesionych kosztów procesu w pełnym zakresie, na sumę których złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej 7 200 zł, ustalonej zgodnie z §6 pkt 7 w zw. z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 461) oraz opłata skarbową w kwocie 17 zł., uiszczona od złożonego dokumentu pełnomocnictwa.

(...)

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. (...)

Gliwice, 17 czerwca 2016 roku

SSO Piotr Suchecki