

(...)

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach XII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Sznajder
Protokolant:	Katarzyna Zegartowska

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2016 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Gminy M. Z.

przeciwko A. H.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę (...) (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu.

	SSO Katarzyna Sznajder	
--	------------------------	--

Sygn. akt XII C 236/15

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Z. wniosła o zasądzenie od pozwanej A. H. kwoty 178.865 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 sierpnia 2015 roku lub wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli pozwanej o zbyciu nieruchomości lub udziału w nieruchomości położonej w Z., przy ulicy (...) dawny (...), nr. Działki (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) za cenę wynikającą z umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 29 listopada 2005 roku. Powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Na uzasadnienie żądania podała, że strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, na poczet której wpłacona została kwota 89.432,50 zł, przy czym strony uzgodniły, że w razie niewykonania umowy przez pozwaną powódka może żądać zwrotu podwójnej wysokości wpłaconej kwoty. Z uwagi na fakt, że do zawarcia umowy nie doszło powódka wystąpiła z żądaniem określonym w pozwie.

W toku sprawy jeszcze przed doręczeniem prawidłowo odpisu pozwu pełnomocnik powódki sprecyzował żądanie w ten sposób, że domagał się jedynie zasądzenia określonej w pozwie kwoty bowiem jak twierdził obecnie na miejscu nieruchomości przebiega drogowa trasa średnicowa.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego. Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że strony ustalił ostateczny termin zawarcia umowy na dzień (...) roku, faktycznie do zawarcia umowy nie doszło, ale do dnia dzisiejszego powódka nie dostąpiła od umowy a zatem nie może domagać się zwrotu wpłaconej kwoty. Powódka podniosła również zarzut przedawnienia albowiem od dnia w którym umowa miała być zawarta do czasu wytoczenia powództwa upłynęło 7 lat. Pełnomocnik pozwanej wskazał, że zgodnie z zawartą umową przedwstępną nieruchomość została wydana powódce i obecnie w miejscu jej położenia przebiega drogowa trasa średnicowa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu (...) roku aktem notarialnym powódka zawarła z pozwaną przedwstępną umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej w Z., przy ulicy (...) dawny (...), nr. Działki (...) o powierzchni 0.06.98 ha, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Z. księga wieczysta obecnie nr (...). Strony ustaliły, że cena sprzedaży wynosić będzie kwotę 357.730 zł, a ostateczna umowa przenosząca własność nastąpi do dnia (...) roku. Nieruchomość ta miała być nabyta pod budowę drogi publicznej – Drogowej Trasy Średnicowej. Zgodnie z postanowieniami umowy wydanie nieruchomości w posiadanie powódki nastąpiło (...) roku (§ 5 umowy k- 7 akt). Strony ustaliły, że powódka zapłaci pozwanej kwotę 89.432,50 zł, którą określiły w umowie jako zaliczkę. Z treści umowy wynika jednak, że w razie nie wykonania umowy przez stronę zobowiązaną do nabycia nieruchomości strona zobowiązana do zbycia będzie mogła od umowy odstąpić i zachować otrzymaną kwotę, a w przypadku nie wykonania umowy przez stronę zobowiązaną do zbycia nabywca będzie mógł żądać zwrotu kwoty dwukrotnie wyższej. (§ 4 umowy k- 7). W kolejnych latach strony zawierały aneksy do umowy z dnia (...) (k- 9) (...) (k- 11) (...) roku (k- 13) którymi zmieniały jedynie ustalenia dotyczące terminu zawarcia umowy. Ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej ustalony został na dzień (...) rok (k13 verte). Do zawarcia umowy nie doszło.

Sąd ustalił ponadto, że toczyła się sprawa o zmianę postanowień Sądu będących podstawą nabycia własności nieruchomości przez pozwaną w sprawach dotyczących zmiany postanowienia o stwierdzenia nabycia spadku oraz stwierdzenia nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. W toku sprawy o stwierdzenia nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia sąd postanowieniem z dnia (...) roku (k- 43 akt (...)) udzielił zabezpieczenia przez ustanowienie zakazu zbywania rozporządzania lub obciążania nieruchomości, której dotyczyła umowa przedwstępna. Postanowieniem sądu z dnia (...) roku wniosek pozwanej o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości został oddalony, postanowienie uprawomocniło się z dniem (...) roku. (postanowienie sądu k – 570 akt (...))

Powódka pismem z dnia (...) roku poinformowała pozwaną o tym, że nie wyrazi zgody na dalsze przedłużanie terminu zawarcia umowy, wezwała pozwaną do wykonania umowy z zastrzeżeniem, że jeśli tego nie zrobi powódka odstąpi od umowy i zażąda zwrotu podwójnie wpłaconej kwoty. Jednocześnie z treści pisma wynika, że powódka wiedziała już wówczas o treści postanowienia sądu. (k- 49-50). Kolejnym pismem z dnia 7 kwietnia 2014 roku powódka wezwała pozwaną do podania informacji jaki jest aktualny stan prawny w szczególności czy zakaz zbywania został uchylony i wezwał do wskazania terminu zawarcia umowy. Kolejnym pismem a dnia 21 listopada 2014 powódka ponownie wezwał do zawarcia umowy w terminie 30 dni od otrzymania pisma z zastrzeżeniem, że wystąpi na drogę sądową. (k- 20). Z dalszej korespondencji strony wynika, że pozwana pismem z dnia 16 grudnia 2014 roku poinformowała, że na skutek orzeczeń sądu nie jest jedyną właścicielką nieruchomości. Powódka do dnia wytoczenia powództwa nie odstąpiła od umowy przedwstępnej, a pozwem z dnia (...) roku (data stempla pocztowego) domagała się między innymi zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości. Bezspornym jest, że od chwili wydania powódce - to jest od (...) roku- nieruchomość przeznaczona została na budowę drogi a obecnie przebiega tam Drogowa Trasa Średnicowa.

Ustalony stan faktyczny był bezsporny między stronami wynikał z dołączonych do akt niekwestionowanych przez strony dowodu z dokumentów .

Sąd zważył co następuję:

Analizując treść zawartej przez strony umowy przedwstępnej sąd miał pewne wątpliwości interpretacyjne dotyczące zastrzeżenia zawartego w umowie a odnoszącego się do wpłaconej przez powódkę pozwanej kwoty , która w umowie nazywana została zaliczką, przy jednoczesnym określeniu zasad jej zwrotu wynikających wprost z treści przepisu art. 394 k.c. odnoszącego się do zadatku. Strona powodowa reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika kreując swoje żądanie nie wskazała jego podstawy prawnej. Treść zgłoszonych żądań oraz fakt sformułowania ich przez radcę prawnego, a także stanowisko pozwanej wyrażone na rozprawie w dniu (...)roku pozwoliło sądowi na ustalenie , że mają one oparcie w przepisach prawa dotyczących roszczeń wynikający z umowy przedwstępnych a szczegółowo określonych w 390 §2 k.c. oraz art. 394§1 k.c. albowiem z treści tego przepisu wprost wynikają żądania stanowiące roszczenia zgłoszone w pozwie. Zgodnie z powołanymi przepisami gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom , od których zależy ważność umowy przyrzeczonej , w szczególności co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej , zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odtapiać i otrzymany zadatek zachować , a jeżeli sama go dała może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Pozwoliło to również sądowi na ustalenie, że wpłacona pozwanej kwota, pomimo błędnego określenia, w rzeczywistości spełniała funkcje zadatku albowiem zapisy umowne wprost odnoszą się do treści art. 394k.c. Nie bez znaczenia jest również fakt , że kwota ta nie była wysoka w stosunku do kwoty ostatecznej , nie zbliżała się do niej albowiem stanowiła trochę ponad 25 % ceny. Spełniała zatem wszystkie te funkcje, które ustawa wiąże z zadatkiem. Dodatkowo wskazywały na to sformułowane przez profesjonalistę roszczenia z którym wprost wynikało, że wywodzą się one z przepisów dotyczących roszczeń z umowy przedwstępnej a nie z innego tytułu (np. nienależnego świadczenia). Mając na uwadze fakt, że do rozstrzygnięcia sprawy zastosowanie mają przepisy odnoszące się do regulacji dotyczących umowy przedwstępnej , zastosowanie mieć będzie również przepis art. 390 §3 k.c. zgodnie z którym roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia w którym umowa miała być zawarta. Przez "roszczenia z umowy przedwstępnej" należy rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, jak też - ze względu na dodane do art. 390 § 1 k.c. zdanie drugie - roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia (...), (...), i uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r., (...)) .

Skoro zatem powódka dochodziła przed sądem roszczeń z umowy przedwstępnej stwierdzić należy że zgodnie z art. 390 §3 k.c., są one przedawnione albowiem termin zawarcia umowy ustalony przez strony w ostatecznym aneksie wyznaczony został na dzień (...)roku , a powódka z pozwem wystąpił w dniu(...)roku. Nie zostało wykazane aby strony ustaliły inny termin zawarcia umowy niż ten który wynikał wprost z dokumentu w postaci umowy przedwstępnej zawartej w formie aktu notarialnego. Podkreślić należy również , że nie zostało wykazane aby doszło do przerwania biegu przedawnienia, powódka po otrzymaniu odpowiedzi na pozew - w którym między innymi podniesiony został zarzut przedawnienia - nie odniosła się w żaden sposób do jego treści a zatem uznać należy, że przyznała fakty w nim wskazane. Nie doszło również do zawieszenia biegu przedawnienia albowiem nie zostały spełnione przesłanki wynikające z treści art. 121 k.c. Wprawdzie powódka nie podjęła żadnej polemiki w tym zakresie niemniej jednak zauważyć należy , że nie można upatrywać działania siły wyższej w postanowieniu sądu zabezpieczającego roszczenia poprzez orzeczenie tymczasowego zakazu rozporządzania nieruchomością. Zgodnie bowiem z poglądami doktryny i judykatury siła wyższa musi być zdarzeniem zewnętrznym w stosunku do powołującego się na nią podmiotu. Stan określany w ten sposób powinien istnieć obiektywnie, a więc musi być widoczny i sprawdzalny dla nieuprzedzonego obserwatora, przeszkoda uniemożliwiająca rozpoczęcie lub powodująca zawieszenie biegu zasiedzenia musi mieć powszechny charakter: „chwile jej powstania i ustania określają okoliczności, które istnieją obiektywnie, niezależnie od zachowania się strony, której przeszkoda ta dotknęła", musi to być zdarzenie nieuchronne, nadzwyczajne i niemożliwe do przewidzenia. W zakresie legislacyjnym za siłę wyższą można uznać działanie władzy państwowej,

która – przyjmując określone rozwiązania prawne uniemożliwia skuteczne i efektywne dochodzenie ochrony. W tym kontekście wydane przez sąd postanowienie zakazujące rozporządzanie czasowe nieruchomością nie może być traktowane w kategorii siły wyższej zawieszającej bieg terminu przedawnienia. Strony bowiem mogły bądź zawrzeć kolejny aneks którym przedłużyłyby termin zawarcia umowy przyrzeczonej , bądź mogły już na tym etapie od umowy odstąpić i realizować roszczenia wynikające z umowy. Powódka zdecydował się na to dopiero po upływie ponad 7 lat od daty w której umowa miał być zawarta.

Reasumując sąd oddalił żądanie powódki uznając je za przedawnione . O kosztach orzekł w oparciu o treść art. 98 k.p.c. w zw. z §6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarp Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Katarzyna Sznajder