

Sygn. akt: I C 597/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Lubin, dnia 30 października 2013 r.

Sąd Rejonowy w Lubinie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Adam Mika

Protokolant: Justyna Łazińska

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2013 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. B. (1)

przeciwko R. K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I oddała powództwo;

II zasądza od powoda Z. B. (1) na rzecz pozwanego R. K. kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 597/13

UZASADNIENIE

Powód Z. B. (1) wniósł o nakazanie pozwanemu R. K. złożenie oświadczenia woli o następującej treści: „R. K. przenosi na rzecz Z. B. (1) prawo własności udziału wynoszącego 1/2 w zabudowanej działce o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 0,3752 ha położonej w P. , gmina L. , wchodzącej w skład nieruchomości rolnej, dla której Sąd Rejonowy w Lubinie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) za cenę 15.000 zł , która została już zapłacona”.

W uzasadnieniu żądania podał, że strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży opisanej w żądaniu nieruchomości w formie aktu notarialnego. Strony ustaliły, że ostateczna umowa sprzedaży zostanie zawarta w dniu 18.04.2012 r. Przed upływem terminu powód wezwał pozwanego do wyznaczenia terminu ostatecznego podpisania umowy, ale pozwany nie podjął żadnych kroków w kierunku sfinalizowania transakcji.

Pozwany R. K. na rozprawie w dniu 12.06.2013 r. wniósł o oddalenie powództwa podając, że został oszukany przez powoda, że nie otrzymał żadnych pieniędzy .

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Pozwany R. K. jest właścicielem nieruchomości rolnej obejmującej działki oznaczone numerami (...) o łącznej powierzchni 2,0454 ha. Działka nr (...) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym , oborą i stodołą. Dla całej nieruchomości Sąd Rejonowy w Lubinie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(dowód: - odpis KW nr (...), k.10-14,

wypis z rejestru gruntów, k.15,

kopia mapy ewidencyjnej, k.16)

Pozwany poznał powoda Z. B. (1) w 2008 lub 2009 roku. Pozwany chciał wynająć stajnię , czym powód był zainteresowany. Powód wynajął od pozwanego stajnię , za co miał płacić pozwanemu po 500 zł miesięcznie. W wynajętej stajni powód urządził garaż. Regularny czynsz powód opłacał przez jakieś pół roku. Później wypłacał pozwanemu częściej mniejsze kwoty na piwo , papierosy i żywność. Później pozwany zrezygnował z czynszu i chciał , aby powód opłacał rachunki za prąd. W domu pozwanego oprócz niego mieszkało jeszcze kilka osób – powód, E. C., J. W. , B. L. i K. J.. B. L. pracował na zlecenie powoda przy remoncie domu pozwanego. Zbijał tynki na całym domu, wymienił 3 okna na używane , plastikowe . Dom został również spięty metalowymi kotwami, bo pękała ściana. Na podwórku rozplantowane zostały trzy wywrotki ziemi załatwione przez powoda. Wcześniej na podwórku stała woda.

Powód wraz z K. J. pracował w lesie. Za zrobione pieniądze sukcesywnie robili również drobne prace remontowe wewnątrz domu. W jednym pokoju , w którym mieszkał powód z K. J. zrobiona została gładź. W drugim pokoju zaczęli kłaść nowe przewody elektryczne , ale wtedy został odcięty prąd. Skończyły się też im pieniądze, które zarabiali w lesie u A. B..

Pozwany codziennie spożywa alkohol i często się upija.

(dowód: - zeznania świadka B. L., k.72,

zeznania świadka K. J., k.73,

przesłuchanie stron, k.27-28)

W dniu 23.10.2002 r. pozwany udzielił notarialnego pełnomocnictwa H. H. , na podstawie którego sprzedawana była ziemia należąca do pozwanego , z możliwością podziału jej na działki i sprzedaży dowolnym osobom za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika . Pełnomocnik sprzedawał ziemię pozwanego , za co pozwany otrzymał 5.000 zł. H. obiecał również pozwanemu remont domu i załatwienie pracy , z czego jednak się nie wywiązał. Powód jak się o tym dowiedział, to pomógł pozwanemu odwołać to pełnomocnictwo.

(dowód: - kserokopia pełnomocnictwa, k.37,

- przesłuchanie stron, k.27-28)

Powód obiecał pozwanemu , że wyremontuje dom pozwanego w P. , ale pod warunkiem, że otrzyma udział we współwłasności.

Pozwany zgodził się na to i w dniu 18.04.2011 r. pozwany i powód udali się do notariusza , gdzie spisana została przedwstępna umowa sprzedaży , na mocy której pozwany zobowiązał się sprzedać powodowi udział wynoszący 1/2 w zabudowanej działce nr (...) o powierzchni 0,3752 ha za cenę 15.000 zł , a powód zobowiązał się kupić ten udział . Przyrzeczona umowa sprzedaży miała zostać zawarta do dnia 18.04.2012 r. Strony w umowie zawarły oświadczenie, że cena w kwocie 15.000 zł została już zapłacona.

Remont domu powoda miał zostać przeprowadzony w ciągu roku do zawarcia umowy przyrzeczonej , czego jednak strony nie zastrzegły w umowie pisemnej.

Pozwany podczas wizyty u notariusz był trzeźwy.

Po zawarciu umowy przedwstępnej pomiędzy stronami zaczęły się konflikty . Przyczyną konfliktów było między innymi zaprzestanie prac remontowych przez powoda oraz odcięcie prądu od nieruchomości w związku z zaległościami w opłatach. Pomędzy stronami dochodziło do kłótni , wzajemnych gróźb oraz rękoczynów.

Ostatecznie w dniu 02.04.2012 r. pozwany udał się do notariusza i złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych swojego oświadczenia zawartego w umowie przedwstępnej z dnia 18.04.2011 r. z uwagi na to, że złożone zostało ono pod wpływem błędu. Oświadczenie to doręczone zostało powodowi przesyłką poleconą z dnia 11.04.2012 r.

Ostatecznie pozwany wezwany został przez powoda do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, której dotyczyła umowa przedwstępna, pismem z dnia 12.04.2012 r.

(dowód: - zeznania świadka M. Ż., k.60-61,

- zeznania świadka E. C., k.62,

- zeznania świadka J. W., k.61,

- zeznania świadka B. L., k.72,

- zeznania świadka K. J., k.73,

- przesłuchanie stron, k.27-28,

- kserokopia umowy przedwstępnej, k. 8-9,

- kserokopia oświadczenia z dnia 02.04.2012 r. , k.38,

- kserokopia pisma z dnia 12.04.2012 r.)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo Z. B. (2) nie zasługuje na uwzględnienie.

Poza sporem w tej sprawie pozostaje fakt zawarcia przez strony umowy przedwstępnej. Zdaniem Sądu pozwany R. K. skutecznie uchylił się od skutków prawnych swojego oświadczenia zawartego w tej umowie, złożył bowiem stosowne oświadczenie powodowi .

W ocenie Sądu pozwany podstępnie został nakłoniony do zawarcia niekorzystnej dla siebie umowy przedwstępnej zwiędziony obietnicą powoda dotyczącą remontu domu. Zgodnie z art. 86 § 2 k.c. , jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie , uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej.

Niewątpliwie pozwany R. K. jest osobą lekkomyślną, naiwną i nieodpowiedzialną. Doskonale zdawał sobie z tego sprawę powód, gdyż pomagał pozwanemu odwoływać pełnomocnictwo udzielone H. H. , na podstawie którego wyprzedawana była ziemia pozwanego. Równie dobrze zdawał sobie również sprawę z tego, że pozwanemu zależy na remoncie domu, bowiem również H. H. zwiódł pozwanego taką obietnicą.

Powód miał okazję zdobyć zaufanie pozwanego mieszkając u niego , dając mu drobne sumy pieniędzy na piwo i papierosy, a także rozpoczynając niezbyt kosztowne prace remontowe .Nie można bowiem za kosztowne prace remontowe uznać zbitcia tynków zewnętrznych z budynku, zrobienia gładzi w jednym pokoju , wymiany trzech okien na plastikowe okna z odzysku, spięcie kotwami ścian budynku i rozplantowania ziemi na podwórku. Prace te wykonywane były przez powoda we własnym zakresie przy pomocy i współfinansowaniu przez mieszkających również w tym domu B. L. i K. J..

Zdaniem Sądu pomiędzy stronami istniało porozumienie co do tego, że powód w ciągu roku pomiędzy zawarciem umowy przedwstępnej a terminem zawarcia umowy przyrzeczonej przeprowadzi remont domu, bo w innym wypadku nie miałyby sensu odwołanie zawarcia umowy sprzedaży skoro – jak wynika z aktu – cena została zapłacona. Również cena nieruchomości określona w umowie przedwstępnej – zadziwiająco niska nawet na samą działkę bez zabudowań-wskazuje , że pomiędzy stronami istniało jeszcze inne porozumienia , które jednak nie zostało zawarte w umowie. To porozumienie – zdaniem Sądu – dotyczyło właśnie przeprowadzenia remontu i wartość tego remontu miała wpływ

na wysokość ceny. Zważywszy na wspomnianą już wcześniej naiwność i lekkomyślność pozwanego, można również zrozumieć, dlaczego zapis o obowiązku remontu budynku przez powoda nie znalazł się w umowie.

O tym, że kwestia remontu była przedmiotem ustaleń stron i że była ona ważna dla pozwanego świadczą jego zeznania, jakie złożył w sprawie na pierwszej rozprawie, jeszcze zanim skontaktował się z pełnomocnikiem. Nie potrafił on zbytnio wskazać z czego wynikał jego błąd, ale w trakcie zeznań wskazywał na to, że były ustalenia stron co do remontu, i że z tych ustaleń powód się nie wywiązał, przez co pozwany poczuł się oszukany. Te jego spontaniczne zeznania są dla Sądu przekonywujące.

W ocenie Sądu powód nie miał zamiaru wywiązać się z obietnic. Świadczy o tym fakt, że wkrótce po zawarciu umowy zaprzestano jakichkolwiek prac remontowych. Okazało się również, że nie są opłacane rachunki za prąd, co powód miał czynić w zamian za czynsz za najem stajni- garażu.

Trudno w tej sytuacji dać wiarę twierdzeniom powoda, że remont nie był kontynuowany z winy pozwanego, który rozmyślił się i zaczął agresywnie się zachowywać. Można bowiem zrozumieć zachowanie pozwanego w sytuacji, w której zorientował się, że powód nie zamierza wywiązać się z umowy i że kolejny raz dał się oszukać.

Nie można również dać wiary powodowi, że oprócz czynszu za najem stajni płacił pozwanemu jeszcze jakieś pieniądze, skoro jak zeznał, nie zdecydował się na zawarcie od razu umowy sprzedaży nieruchomości, gdyż nie było go stać na „podatek od wzbogacenia”. Jeżeli powoda nie było stać na podatek, to jak chciał kontynuować remont?

Jeżeli powodowi - jak zeznał - rzeczywiście nie zależało na umowie, że to sam pozwany go do tego namawiał i że on chciał z tego zrezygnować - to trudno zrozumieć dlaczego wystąpił z niniejszym powództwem. Po zawarciu umowy przedwstępnej nie poniósł już żadnych nowych kosztów, więc jeżeli wtedy mu nie zależało, to dlaczego teraz zależy?

Trudno również zrozumieć, dlaczego pozwanemu miało zależeć na umowie, skoro - według wersji powoda - niczego na niej nie zyskiwał. Jeżeli z jakichś przyczyn mogło zależeć powodowi na zawarciu umowy, to tylko ze względu na oczekiwany remont.

Dokonując ustaleń faktycznych w tej sprawie Sąd oparł się na wiarygodnych i niekwestionowanych przez strony dokumentach dołączonych do akt sprawy. Ponadto za przydatne i wiarygodne Sąd uznał zeznania pozwanego. W sposób szczerzy, spontanicznie opowiedział on o okolicznościach zawarcia umowy przedwstępnej i historii wzajemnych relacji stron. Przede wszystkim wskazał on na obietnice remontu jako coś, co skłoniło go do zawarcia umowy.

Zeznania pozwanego znajdują oparcie w zeznaniach świadków M. Ż. i J. W. . M. Ż. i J. W. słyszeli od powoda deklaracje remontu domu, a także od obydwu stron o ustaleniach co do tego remontu.

Jeżeli chodzi o zeznania świadków B. L. i K. J., to są one częściowo wiarygodne. Świadkowie ci potwierdzili fakt działań remontowych podejmowanych przez powoda przed zawarciem umowy, fakt odłączenia prądu i zaprzestania prac remontowych oraz fakt wypłacania pozwanemu przez powoda pewnych sum pieniędzy. Sąd nie dał jednak wiary ich twierdzeniom jakoby były to kwoty kilkusetzłotowe, bowiem stoi to w sprzeczności z wersją powoda jakoby nie miał pieniędzy na opłacenie podatku. Jeżeli ktoś, kto dorabia w lesie, bez pokwitowania daje znaczne sumy innej osobie, to najwidoczniej nie ma problemów finansowych. Tym samym zdaniem Sądu - jeżeli powód dawał pozwanemu jakieś pieniądze, to musiały to być drobne kwoty. Świadkowie ci nie posiadali natomiast żadnej wiedzy na temat ustaleń stron co do warunków zawarcia kolejnej umowy, oraz co do tego, co skłoniło pozwanego do zawarcia tak niekorzystnej umowy.

Za nieprzydatne w sprawie Sąd uznał zeznania świadka E. C., która nie posiadała żadnej wiedzy w kwestiach istotnych dla sprawy.

Jeżeli chodzi o zeznania powoda, to w ocenie Sądu są one ukierunkowane na osiągnięcie celu wyznaczonego żądaniem pozwu. Powód nie podał przekonywujących argumentów, które uzasadniałyby zawarcie przez pozwanego umowy przedwstępnej. Z jednej strony powód wynajmował od pozwanego garaż za 500 zł miesięcznie, a z drugiej strony pieniądze te miały zostać zaliczone na cenę udziału w nieruchomości. Z jednej stron powód nie ma pieniędzy

na podatek , a z drugiej strony bez żadnych pokwitowań przekazuje pozwanemu 15.000 zł. Te nielogiczności i niekonsekwencje w zeznaniach powoda podważają jego wiarygodność w zasadniczych kwestiach dotyczących przyczyn zawarcia umowy przedwstępnej oraz tego , czy i co obiecywał pozwanemu po zawarciu umowy przedwstępnej.

Reasumując Sąd uznał , że pozwany skutecznie uchylił się od skutków oświadczenia woli zawartego w umowie przedwstępnej z dnia 18.04.2011 r. , a co za tym idzie powód nie może domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 390 § 2 k.c. oraz art. 86 § 1 k.c. w zw. z art. 88 § 1 k.c. , Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku. Orzeczeni o kosztach procesu uzasadnia treść art. 98 § 1 k.p.c.