

Sygn. akt IC 696/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSO Halina Jamuła

Protokolant: Marzenna Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 4 sierpnia 2015 roku w Świdnicy

sprawy z powództwa M. G., E. J. i P. J.

przeciwko Gminie P.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanej Gminy P. solidarnie na rzecz powodów M. G., E. J. i P. J. kwotę 159 035,55 zł (sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzydzieści pięć złotych 55/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 31 października 2014 roku,

II. zasądza od strony pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 11.594 zł tytułem kosztów procesu, w tym 3.634 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej.

- Sygn. akt IC 696/15

1. **UZASADNIENIE**

Powodowie M. G., E. J. i P. J. wnieśli o zasądzenie od strony pozwanej Gminy P. solidarnie na rzecz powodów kwoty 159.035,55 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 października 2014 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norma przepisanych i kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 34 zł.

Uzasadniając powództwo podali, że nabyli od pozwanej Gminy na mocy warunkowej umowy sprzedaży z dnia 2 lipca 2010 roku – w udziałach wynoszących po 1/2 części – działkę nr (...) o powierzchni 4.508 m² położoną w P. przy ul. (...), pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z przysługującego Skarbowi Państwa prawa pierwokupu, przy czym cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości ustalona została w drodze przetargu na kwotę 157.000 zł i w całości uiszczona została przez powodów jeszcze przed podpisaniem warunkowej umowy sprzedaży. Strona pozwana w umowie (§ 7) zobowiązała się do rozebrania obiektu warsztatowo – garażowego posadowionego na przedmiotowej nieruchomości bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę, uporządkowania i wydania tejże nieruchomości w terminie do 30 czerwca 2011 roku. Strony zawarły w dniu 18 października 2011 roku umowę przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz powodów i jednocześnie zmieniły termin jej wydania do dnia 31 grudnia 2011 roku, co mimo jego upływu nie nastąpiło, zatem powodowie wezwali pozwaną Gminę do wykonania umowy poprzez wydanie działki uprzątniętej i bez zabudowań pod rygorem odstąpienia od umowy przeniesienia własności nieruchomości. W związku z tym, że pozwana oświadczyła, że nieruchomość nie została wydana, gdyż pozostaje we władaniu S. F., powodowie odstąpili od umowy przeniesienia własności wnosząc jednocześnie o wyznaczenie terminu do zawarcia umowy zwrotnego przeniesienia prawa własności działki i wezwali stronę pozwaną do dobrowolnego zwrotu kwoty 157.000 zł stanowiącej cenę zakupu działki oraz kwoty 2.035,55

zł tytułem zwrotu poniesionych przez powodów kosztów sporządzenia warunkowej umowy sprzedaży oraz umowy przeniesienia własności.

Pozwana Gmina P. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu stanowiska przyznała, iż strony łączyła warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oraz umowa przeniesienia własności tejże nieruchomości. Zaprzeczyła, by pomimo upływu określonego w umowie z dnia 18 października 2011 roku terminu wydania działki nie wykonała swojego zobowiązania. Wskazywała, iż w pismach kierowanych do powodów szczegółowo przedstawiała stan faktyczny spornej działki oraz podjęte przez nią działania zmierzające do usunięcia nieruchomości, w tym wytoczone przeciwko S. F. powództwo o wydanie nieruchomości, jak również wskazywała jakie czynności winni podjąć obecni właściciele tejże nieruchomości. Podnosiła, iż wszelkie czynności zmierzające do opróżnienia i wydania nieruchomości nieznajdującej się w posiadaniu S. F. podjąć muszą jedynie powodowie, a zatem odstąpienie przez nich od umowy uznać należy za nieuprawnione. Pozwana Gmina zarzucała, że nie ponosi odpowiedzialności za niemożność świadczenia wzajemnego w postaci wydania nieruchomości do dnia 31 grudnia 2011 roku, co jednoznacznie znajduje potwierdzenie w treści orzeczeń Sądu Rejonowego w Kłodzku w sprawie sygn. akt IC 774/10 oraz Sądu Okręgowego w Świdnicy w sprawie sygn. akt II Ca 565/12. Podnosiła także, że na skutek zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości na powodów i utraty przez nią legitymacji czynnej w zakresie żądania opróżnienia i wydania spornej działki, wykonanie § 7 umowy z dnia 18 października 2011 roku stało się niemożliwe. Jednocześnie zarzucała, że powodowie nadal posiadają możliwość wystąpienia do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w K. o wykonanie prawomocnego tytułu wykonawczego w przedmiocie rozbiórki samowoli budowlanych zlokalizowanych na spornej działce. Strona pozwana wskazywała, że przyczyną odstąpienia powodów od umowy przeniesienia własności nieruchomości był brak zgody na przekształcenie tejże na cele inwestycyjne związane z budową małej elektrowni wodnej. Twierdziła, iż brak jest podstaw do obciążenia odpowiedzialnością Gminy P. za ten fakt, jak również ryzyko gospodarcze podjęte przez powodów.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie na mocy warunkowej umowy sprzedaży z dnia 2 lipca 2010 roku zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem U. M. w Kancelarii Notarialnej w K. Repertorium A nr (...), nabyli od strony pozwanej, w udziałach wynoszących po 1/2 części, niezabudowaną działkę nr (...) obręb Centrum o powierzchni 4,508 m⁽²⁾, położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa na mocy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego. W umowie przedstawiciel strony pozwanej zobowiązał się do rozebrania znajdującego się na działce obiektu warsztatowo – garażowego oraz uporządkowania i wydania niezabudowanej działki w terminie do 30 czerwca 2011 roku.

Cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości ustalona została w drodze przetargu na kwotę 157.000 zł, którą to powodowie zapłacili w całości przed podpisaniem warunkowej umowy sprzedaży.

Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przeniesienia własności nieruchomości w terminie do dwóch tygodni od upływu miesięcznego terminu do zawiadomienia Agencji Nieruchomości Rolnych o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży.

Powodowie ponieśli koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży w wysokości 660 zł, a także koszty sporządzenia warunkowej umowy sprzedaży w kwocie 852,78 zł.

dowód :

1. warunkowa umowa sprzedaży z dnia 2 lipca 2010r. Repertorium A nr (...), k. 10 – 12,

Z uwagi na fakt, iż Agencja Nieruchomości Rolnych poinformowała pismem z dnia 9 lipca 2010 roku, iż nie skorzysta z prawa pierwokupu przedmiotowej nieruchomości, w dniu 18 października 2011 roku przed notariuszem U. M. w Kancelarii Notarialnej w K. Repertorium A nr (...) strony zawarły umowę przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego. W treści umowy strony oświadczyły, iż na nieruchomości będącej przedmiotem umowy znajduje się prowizoryczny obiekt warsztatowo – garażowy, który postawiony został bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę. Strony ustaliły, że wydanie przedmiotowej nieruchomości nastąpi w terminie najpóźniej do dnia 31 grudnia 2011 roku.

Koszty sporządzenia powyższej umowy w kwocie 1.182,77 zł poniesione zostały przez powodów.

dowód :

2. umowa przeniesienia własności nieruchomości z dnia 18 października 2011 roku Repertorium A nr (...), k. 13 -15,

Mimo upływu określonego w umowie przeniesienia własności nieruchomości terminu wydania działki, powyższe do dnia 31 grudnia 2011 roku nie nastąpiło.

dowód :

3. przesłuchanie powodów, k. 174v. - 175 i e-protokół,

Powodowie pismem z dnia 27 czerwca 2013 roku wezwali stronę pozwaną do wykonania umowy z dnia 18 października 2011 roku poprzez wydanie działki uprzątniętej i bez posadowionych na niej zabudowań, zgodnie z postanowieniami dwóch umów łączących strony.

W odpowiedzi na powyższe pozwana Gmina poinformowała powodów, iż podjęła wszelkie niezbędne działania mające na celu wydanie spornej nieruchomości. Faktyczne wydanie uniemożliwiła jednak postawa zajmującego bezprawnie sporny teren S. F., który mimo kilkukrotnych wezwań do przekazania nieruchomości, wezwaniom tym nie uczynił zadość. Gmina podnosiła nadto, że mimo skierowania przez nią do Sądu Rejonowego w Kłodzku pozwu o opróżnienie i wydanie działki, żądanie to nie zostało uwzględnione albowiem tylko nowi właściciele legitymowani są do wystąpienia z powyższym roszczeniem. Jednocześnie deklarowała wszelką pomoc w ewentualnych działaniach podjętych przeciwko S. F. przez powodów.

Ostatecznie pismem z dnia 20 maja 2014 roku powodowie wezwali pozwaną Gminę do wydania działki nr (...) położonej w P. przy ul. (...) bez zabudowań – w terminie 7 dni od otrzymania wezwania pod rygorem odstąpienia od umowy. Strona pozwana w piśmie z dnia 6 czerwca 2014 roku podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko.

Pismem z dnia 25 czerwca 2014 roku powodowie złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy przeniesienia własności nieruchomości położonej w P. przy al. (...) zawartej w dniu 18 października 2011 roku w Kancelarii Notarialnej w K. przed notariuszem U. R. A nr (...) w związku z niewykonaniem przez stronę pozwaną obowiązku wynikającego z tejże umowy, tj. wydania nabywcom przedmiotowej działki bez zabudowań. Pismem z dnia 16 października 2014 roku wezwali pozwaną Gminę do zapłaty na ich rzecz kwoty 157.000 zł z tytułu uiszczonej ceny zakupu spornej nieruchomości oraz kwoty 2.035,55 zł tytułem zwrotu poniesionych kosztów sporządzenia warunkowej umowy sprzedaży oraz umowy przeniesienia własności - w terminie 7 dni od doręczenia wezwania.

dowód :

4. pismo powodów z dnia 27 czerwca 2013r., k. 16,

5. pismo strony pozwanej do powodów z dnia 12 lipca 2013r., k. 17,

6. pismo powodów z dnia 20 maja 2014r., k. 18 – 19,

7. pismo strony pozwanej do powodów z dnia 6 czerwca 2014r., k. 20,
8. oświadczenie powodów z dnia 25 czerwca 2014r. o odstąpieniu od umowy, k. 21 – 22,
9. przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 16 października 2014r., k. 23 – 24,
10. przesłuchanie powodów, k. 174v. - 175 i e-protokół,

Jeszcze przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umowy powodowie pismem procesowym z dnia 10 grudnia 2013 roku wezwali S. F. do opróżnienia i wydania im spornej nieruchomości w terminie trzydziestu dni od doręczenia wezwania. W odpowiedzi na powyższe S. F. odmówił żądaniu powodów.

dowód :

11. pismo powodów z dnia 10 grudnia 2013r., k. 168 - 169,
12. pismo S. F. do powodów z dnia 20 grudnia 2013r., k. 171,
13. przesłuchanie powodów, k. 174v. - 175 i e-protokół,

Gmina P. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Kłodzku o nakazanie S. F., aby wydał powódce nieruchomość gruntową, położoną w P. w postaci działki nr (...), obręb Centrum o powierzchni 4,508 m² będącą własnością Gminy P., dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Pozew został wniesiony w dniu 12 sierpnia 2010 roku, jednakże jego odpis doręczono pozwanemu S. F. w dniu 18 kwietnia 2012 roku.

Wyrokiem z dnia 10 maja 2012 roku Sąd Rejonowy w Kłodzku w sprawie sygn. akt IC 774/10 powództwo oddalił albowiem Gmina w chwili wyrokowania nie była już właścicielem spornej nieruchomości, której wydania domagała się od S. F.. Sąd Okręgowy w Świdnicy wyrokiem z dnia 9 października 2012 roku w sprawie II Ca 565/12 oddalił apelację Gminy P.. Pozwana nie zawiadamiała powodów o wytoczeniu tego powództwa i w toku tego procesu nie wystąpiła z wnioskiem, aby Sąd zawiadomił powodów o toczącym się procesie.

dowód :

14. akta Sądu Rejonowego w Kłodzku sygn. akt IC 774/10 – w załączeniu,

S. F. w lipcu 2010 roku wystąpił do Sądu Rejonowego w Kłodzku przeciwko Gminie P. z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia spornej nieruchomości gruntowej położonej w P. Z. przy ul. (...) - działki nr (...), na jego rzecz z dniem 1 października 2005 roku.

Postanowieniem z dnia 13 kwietnia 2011 roku w sprawie I Ns 861/10 Sąd Rejonowy w Kłodzku oddalił wniosek S. F. o zasiedzenie. Od powyższego orzeczenia apelację złożył wnioskodawca, która postanowieniem Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 13 września 2011 roku w sprawie II Ca 474/11 została oddalona.

dowód :

15. akta Sądu Rejonowego w Kłodzku sygn. akt I Ns 861/10 – w załączeniu,

W 2013 roku powodowie wystąpili z wnioskiem o przekształcenie spornej działki na nieruchomość inwestycyjną, który to wniosek został negatywnie rozpatrzony.

dowód :

16. przesłuchanie powodów, k. 174v. - 175 i e-protokół,

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się przede wszystkim na dokumentach przedłożonych przez strony, jak również przesłuchaniu powodów. Sąd dał im w całości wiarę, albowiem korespondują one z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, uzupełniają się wzajemnie i są wewnętrznie niesprzeczne. Powodowie w swoich zeznaniach przytaczali okoliczności zawarcia obu umów stron, zobowiązania umownego obciążającego pozwaną Gminę i okoliczności związanych z problemami pozwanej Gminy z wywiązania się z umowy. Sąd nie znalazł podstaw by zeznaniom tym odmówić waloru wiarygodności. Przy ustaleniu stanu faktycznego pomocnymi były też akta sprawy Sądu Rejonowego w Kłodzku sygn. akt IC 774/10 oraz sygn. akt I Ns 86/10.

Sąd oddalił wniosek dowodowy pozwanej Gminy w przedmiocie zwrócenia się do Powiatowego Nadzoru Budowlanego o przedłożenie akt (...) (...) albowiem nie miały one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu.

Sąd oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka D. G., albowiem okoliczności jakie potwierdzić miał ten świadek zostały już wykazane dowodami z dokumentów jak również dostatecznie wyjaśnione w toku przesłuchania powodów.

Sąd pominął dowód z przesłuchania strony pozwanej albowiem mimo zobowiązania do stawienia się przedstawiciela pozwanej Gminy na rozprawie w dniu 4 sierpnia 2015 roku celem przesłuchania w charakterze strony, nie stawił się on bez usprawiedliwienia.

Przechodząc do rozważań wskazać należy uprzednio, że bezspornym w sprawie jest, iż strony łączyła warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości działki nr (...) o powierzchni 4,508 m² położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) zawarta w dniu 2 lipca 2010 roku oraz umowa przeniesienia własności tejże nieruchomości z dnia 18 października 2011 roku. Bezspornym również jest, że w obu umowach zawarte zostały zapisy, w których pozwana Gmina zobowiązała się do rozebrania znajdującego się na tymże terenie budynku garażowo – warsztatowego oraz uprzątnięcia i wydania niezabudowanej działki powodom. W warunkowej umowie sprzedaży termin wykonania powyższego zobowiązania oznaczony był do dnia 30 czerwca 2011 roku, zaś w umowie przeniesienia własności tejże nieruchomości z dnia 18 października 2011 roku termin ten przesunięty został do dnia 31 grudnia 2011 roku. Bezspornym również pozostaje, iż wydanie przedmiotowej nieruchomości powodom nie nastąpiło.

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do zagadnienia ewentualnego niewykonania zobowiązania ciężącego na pozwanej Gminie w postaci opróżnienia i wydania powodom nieruchomości niezabudowanej będącej przedmiotem powyższych umów.

Powodowie zarzucali, iż mimo zobowiązania zawartego w umowach łączących strony, pozwana Gmina nie wywiązała się z powyższego albowiem ostatecznie nie tylko nie doprowadziła do rozbiórki samowolnie wybudowanych zabudowań garażowo-warsztatowych S. F. znajdujących się na nabytym przez powodów terenie i nie przekazała powodom tejże nieruchomości, co więcej to na powodów scedowała konieczność uregulowania sytuacji prawnej działki i podjęcia działań zmierzających do opróżnienia i wydania przez S. F. spornego terenu. Wezwanie wystosowane przez powodów do Gminy, w którym domagają się oni wykonania przez pozwaną zobowiązań wynikającego z umowy z dnia 18 października 2011 roku nie przyniosło spodziewanych rezultatów. Wobec powyższego powodowie ostatecznie odstąpili od łączącej strony umowy przeniesienia własności nieruchomości, wobec nie wywiązania się przez Gminę z postanowień w niej zawartych.

Pozwana Gmina wskazywała, iż nie ma możliwości podjęcia prawnych kroków umożliwiających jej wykonanie zobowiązania umownego z uwagi na fakt, iż aktualnie właścicielami przedmiotowej nieruchomości są powodowie i tylko oni mogą podjąć działania zmierzające do opróżnienia i wydania działki przez S. F..

Przepis art. 491 § 1 k.c. stanowi, że 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. Może również bądź bez wyznaczenia terminu dodatkowego, bądź też po jego bezskutecznym upływie żądać wykonania zobowiązania i naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki. Zgodnie zaś z art. 493 § 1 k.c. jeżeli jedno ze świadczeń wzajemnych stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona zobowiązana, druga strona może, według swego wyboru, albo żądać naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania, albo od umowy odstąpić.

Zatem zgodnie z powyższymi przepisami za okoliczności, które doprowadziły do niemożliwości świadczenia wzajemnego, ponosi odpowiedzialność zobowiązany do tego świadczenia, wówczas wierzyciel może, według swego wyboru, albo żądać naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania, albo od umowy odstąpić.

W tym miejscu zaznaczyć należy, że istnieje podział na ustawowe i umowne prawo odstąpienia. Istota odstąpienia w obu przypadkach przejawia się w odejściu od zasady pacta sunt servata i dopuszczeniu oświadczenia jednej strony umowy, kształtującego na nowo istniejący stosunek prawny, przy czym wspólnym następstwem wszystkich przypadków odstąpienia jest zniesienie dotychczasowego obowiązku świadczenia. Ustawowe prawo odstąpienia od umowy zostało między innymi przewidziane w przepisie art. 491 § 1 k.c., w świetle którego wierzycielowi przysługuje wybór między żądaniem wykonania zobowiązania i naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki, a odstąpieniem od umowy. Wybierając uprawnienie do odstąpienia od umowy wierzyciel musi postąpić ściśle według wskazań zawartych w art. 491 § 1 k.c. dokonując dwóch kolejno następujących czynności, a mianowicie winien on wyznaczyć dłużnikowi odpowiedni termin do wykonania zobowiązania z jednoczesnym zagrożeniem, że po jego bezskutecznym upływie będzie uprawniony do odstąpienia od umowy, a następnie złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Powyższy przepis uzależnia możliwość odstąpienia od umowy wzajemnej od kwalifikowanej formy opóźnienia, jaką jest zwłoka. Przy tym sformułowanie art. 476 k.c. wskazuje, że istnieje domniemanie, iż dłużnik, który nie spełnia świadczenia w terminie, pozostaje w zwłoce.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że zarówno w warunkowej umowie sprzedaży jak i w umowie przeniesienia własności nieruchomości strony oznaczyły termin rozebrania, uprzątnięcia i wydania powodowi niezabudowanej nieruchomości będącej przedmiotem tychże umów, który to początkowo upływał z dniem 30 czerwca 2011 roku (warunkowa umowa sprzedaży), a ostatecznie z dniem 31 grudnia 2011 roku (umowa przeniesienia własności nieruchomości). Po upływie obu tych terminów powodowie pismem z dnia 20 maja 2014 roku wezwali pozwaną Gminę do wykonania umowy – wydania działki gruntu nr (...) bez znajdujących się na niej zabudowań – w terminie 7 dni od otrzymania wezwania pod rygorem odstąpienia od umowy. Z uwagi na niewykonanie powyższego zobowiązania pismem z dnia 25 czerwca 2014 roku powodowie złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy przeniesienia własności nieruchomości. Obie zatem przesłanki wynikające z art. 491 § 1 k.c. zostały w niniejszej sprawie spełnione.

Rozważenia wymagała także kwestia przyczyn niewykonania przez pozwaną Gminę w terminie zobowiązania umownego. W niniejszej sprawie to na stronie pozwanej spoczywał bowiem obowiązek wykazania, że niewykonanie przez nią w terminie zobowiązania umownego nastąpiło z przyczyn przez nią nie zawinionych. W ocenie Sądu strona pozwana nie sprostала powyższemu obowiązkowi dowodowemu. Jako podstawową przyczynę opóźnienia w wykonaniu zobowiązania podawała niemożność podjęcia jakichkolwiek działań w celu uregulowania posiadania nieruchomości objętej umową z uwagi na brak legitymacji czynnej w tym zakresie. Wskazywała, iż wystąpiła do Sądu Rejonowego w Kłodzku z powództwem o wydanie nieruchomości, które zostało oddalone z uwagi właśnie na brak legitymacji czynnej po jej stronie. Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym przede wszystkim akt postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym w Kłodzku pod sygn. akt IC 774/10 wskazuje, iż pozew został przez pozwaną Gminę wniesiony w 12 sierpnia 2010 roku, a zatem już po zawarciu warunkowej umowy sprzedaży, jednakże w dacie wyrokowania Gmina nie była już właścicielem przedmiotowej nieruchomości i brak było podstaw do uwzględnienia żądania Gminy wydania rzeczy (tu nieruchomości) stanowiącej własność powodów, bowiem umową z dnia 18 października 2011 roku pozwana Gmina przeniosła na powodów prawo własności tejże

nieruchomości. W dniu podpisania umowy przeniesienia własności nieruchomości nieprawomocne pozostawało także postanowienie Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 13 kwietnia 2011 roku w sprawie I Ns 861/10 oddalające wniosek S. F. o zasiedzenie nieruchomości. Zatem pozwana Gmina w toku prowadzonych postępowań sądowych przeniosła na powodów własność nieruchomości, doprowadzając tym samym do ograniczenia, a nawet pozbawienia się możliwości jakiegokolwiek działania w kwestii wykonania zobowiązania umownego.

Zauważenia wymaga także, że pozwana Gmina wezwana przez powodów do wykonania umowy, nie podjęła żadnych starań zmierzających do zaspokojenia ich żądania, ograniczając się jedynie do poinformowania o możliwości wezwania S. F. do opróżnienia i wydania nieruchomości lub wystąpienia przez powodów z powództwem o wydanie przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Sądu treść umowy łączącej strony jest jednoznaczna i wskazuje, że to na pozwanej Gminie spoczywał obowiązek podjęcia czynności związanych z opróżnieniem, uprzątnięciem i wydaniem nieruchomości (§ 7 umowy stron). W tym stanie rzeczy wskazać należy, że to na Gminie ciążył obowiązek przygotowania terenu objętego umową i wydania go w stanie wolnym od zabudowań. Tymczasem z przeprowadzonych dowodów nie wynika, aby pozwana Gmina, w okresie od podpisania warunkowej umowy sprzedaży do odstąpienia przez powodów od umowy przeniesienia własności nieruchomości, poza wystąpieniem z powództwem o wydanie nieruchomości, które ostatecznie zostało prawomocnie oddalone, wykonała jakiegokolwiek czynności zmierzające do rozwiązania problemu posiadania nieruchomości przez S. F.. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż przez okres kilku lat pozwana wykazywała bierną postawę w tej kwestii, następnie wymieniana była pomiędzy stronami korespondencja, w treści której strony przerywały się nawzajem obowiązkiem uregulowania sytuacji prawnej owej nieruchomości. Jeśli zaś, jak powyżej wykazano, na pozwanej spoczywał obowiązek rozwiązania tej kwestii, to nie powinno budzić wątpliwości, że samo wskazanie wymaganych do przeprowadzenia w tym celu czynności, czy nawet zadeklarowanie pomocy dotyczącej wystąpienia z ewentualnym powództwem o wydanie nieruchomości, było dalece niewystarczające do wypełnienia zobowiązania umownego Gminy. Zaznaczenia także wymaga, iż o fakcie wystąpienia z powództwem o wydanie nieruchomości Gmina nie powiadomiła powodów, co skutecznie uniemożliwiło im dochodzenie swoich praw na drodze sądowej w ówczesnym okresie. Powodom wiadomym było jedynie o fakcie prawomocnego oddalenia wniosku S. F. o zasiedzenie spornej nieruchomości, co wprost wynika z § 8 umowy przeniesienia własności nieruchomości.

Niezależnie od tego zauważyć należy, że prolongata terminu wydania uprzątniętej nieruchomości o sześć miesięcy nastąpiła z inicjatywy pozwanej Gminy, co znajduje potwierdzenie w zeznaniach powodów, którym Sąd w całości dał wiarę. Główną przyczyną przedłużenia terminu była konieczność uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości. Tak więc w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości pozwana Gmina miała świadomość istnienia powyższego problemu i pomimo to zgodziła się na wydanie przedmiotu umowy w terminie do 31 grudnia 2011 roku. W tym czasie okoliczności związane z koniecznością doprowadzenia do rozbiórki i wydania nieruchomości przez S. F. były obu stronom doskonale znane i pozwana Gmina zgodziła się na wykonanie zobowiązania w przedłużonym terminie. Przystępując do podpisania umowy przeniesienia własności nieruchomości zaakceptowała więc nowy wyznaczony jej termin, posiadając pełną wiedzę o rzeczonym problemie i zakresie formalności koniecznych dla jego rozwiązania. Pozwana Gmina zatem musiała zatem posiadać przekonanie, iż w przedłużonym terminie będzie w stanie wykonać zobowiązanie. W tej sytuacji nie dotrzymując nowego terminu dała tym samym wyraz temu, iż to po jej stronie leży przyczyna niezrealizowania przedmiotu umowy w ustalonym terminie.

Z tych względów Sąd przyjął, że niewykonanie przez pozwaną przedmiotu umowy w terminie nastąpiło na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona pozwana, co oznacza, że pozostawała ona w zwłoce w wykonaniu swojego zobowiązania. W tym stanie rzeczy powodowie mogli odstąpić od umowy w całości na podstawie art. 491 § 1 k.p.c.

Art. 494 k.c. stanowi, że strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy, a druga strona obowiązana jest to przyjąć. Strona, która odstępuje od umowy, może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również na zasadach ogólnych naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.

Jeżeli umowa wzajemna przestała wiązać wskutek odstąpienia od niej przez jedną ze stron, przepis art. 494 k.p.c. nakłada na strony obowiązek zwrotu wzajemnych świadczeń, a odstępującego od umowy uprawnienia do żądania naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.

W niniejszej sprawie powodowie domagali się zasądzenia od pozwanej Gminy kwoty 159.035,55 zł, przy czym kwoty 157.000 zł tytułem zwrotu ceny zakupu działki, zaś kwoty 2.035,55 zł tytułem zwrotu poniesionych przez powodów kosztów sporządzenia warunkowej umowy sprzedaży oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości. Przy przyjęciu zasadności odstąpienia powodów od umowy przeniesienia własności nieruchomości, zasadnym było zatem zasądzenie na ich rzecz żadnej kwoty, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe.

Odsetki ustawowe od kwoty 159.035,55 zł zasądzono od dnia 31 października 2014 roku. Okres wymagalności ustawowych odsetek od zasądzonego roszczenia wynika z faktu, iż pozwana Gmina wezwaniu do zapłaty powyższej kwoty otrzymała w dniu 23 października 2014 roku, co przy uwzględnieniu 7-dniowego terminu spełnienia roszczenia obligowało Sąd do przyjęcia wymagalności odsetek od powyższej kwoty od dnia 31 października 2014 roku.

Orzeczenie o kosztach oparto o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec uwzględnienia powództwa w całości strona pozwana jako przegrywająca proces winna zwrócić na rzecz powodów koszty procesu. Mając na uwadze powyższe zasądzono od strony pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 11.594 zł tytułem kosztów procesu (7.952 zł tytułem opłaty od pozwu, 3.634 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 34 zł).