

Sygn. akt VIII GC 1032/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Beata Sadowska

Protokolant sekretarz sądowy Elżbieta Ścigany

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 listopada 2015 r. w B.

sprawy z powództwa **A. M. i T. M.**

przeciwko **Gminie K.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 28.480,10 złotych (dwadzieścia osiem tysięcy czterysta osiemdziesiąt złotych dziesięć groszy) z ustawowymi odsetkami od kwoty 28.360 złotych od dnia 3 marca 2015 roku do dnia zapłaty,

II. umarza postępowanie w pozostałym zakresie,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 4.041,00 złotych (czterech tysięcy czterdziestu jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Beata Sadowska

UZASADNIENIE

Powodowie A. M. i T. M. domagał się zasądzenia od pozwanego Gminy K. kwoty 32.480,00 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 2 marca 2015 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu, powodowie wskazali, że zawarli z pozwanym umowę, mocą której mieli wykonać wycenę nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych na terenie gminy K.. Powodowie podnieśli, iż zgodnie z umową ustalono wynagrodzenie za sporządzenie jednego operatu, na który miała się składać określona liczba działek, zaś w sprawach nieuregulowanym winny mieć zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz kodeksu cywilnego. Pozwany przekazał powodom 9 kompletów zleceń celem sporządzenia operatów. Treść wszystkich zleceń jest tożsama i dotyczy „zlecenia wykonania zgodnie z obowiązującymi przepisami wyceny działek położonych w S.". Powodowie poinformowali pozwanego, iż wykonają zlecenie w ten sposób, iż dla poszczególnych nieruchomości sporządzą osobne operaty. Dwa dni przed oględzinami nieruchomości powodowie otrzymali informacje pozwanego, że oczekuje wykonania umowy niezgodnie z umową i ustawą o gospodarce nieruchomościami. Powodowie przystąpili do wykonania umowy zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami i z tego tytułu wystawili faktury VAT. Pozwany zażądał ich korekty, na co powodowie nie wyrazili zgody. Ostatecznie faktury VAT skorygowano z przyczyn niezwiązanych ze sporem stron.

Spór w niniejszej sprawie dotyczy Zlecenia nr 2 przekazanego powodom, w ramach którego powodowie mieli wykonać operaty szacunkowe celem ustalenia wartości poszczególnych nieruchomości, które zgodnie z art. 156 ustawy o

gospodarce nieruchomościami są de facto opinią o wartości nieruchomości, zaś nieruchomością jest grunt stanowiący odrębny przedmiot własności.

Tymczasem pozwany oczekiwał od powodów sporządzenia pojedynczego operatu dla kilku nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu. Pozwany wskazał, że uznaje powództwo w zakresie kwoty 8.240,00 złotych i zarzucił, iż powodowie błędnie interpretują zapis § 5 umowy na swoją korzyść. Tymczasem zgodnie z zapytaniem ofertowym pozwany pogrupował działki i za nie chciał zapłacić. Pozwany do czasu wytoczenia powód nie uiścił należności objętej fakturami VAT, gdyż oczekiwał na korektę wadliwie wystawionych faktur VAT.

W piśmie datowanym na dzień 11 sierpnia 2015 roku powodowie ograniczyli powództwo do kwoty 28.480,10 złotych, z ustawowymi odsetkami od kwoty 28.360,00 złotych.

Na rozprawie strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 12 lutego 2014 roku strony zawarły umowę na mocy której powodowie zobowiązali się do wykonania wycen nieruchomości zabudowanych na terenie gminy K. (§ 1 ust. 1). Produktem finalnym miały być „operaty szacunkowe nieruchomości (§ 2). W ramach Zadania 2. Powodowie mieli otrzymać wynagrodzenie za sporządzenie jednego operatu obejmującego 1-9 działek – 580,00 złotych brutto, 10-19 działek – 890,00 złotych brutto, zaś w przypadku 20 działek i powyżej – 1.180,00 złotych brutto (§ 5).

Zapłata za wykonanie zamówienia winna nastąpić po wykonaniu zamówienia, na podstawie faktury VAT, w terminie 30 dni od daty otrzymania faktury VAT (§ 6).

Zgodnie z § 11 umowy stron w sprawach nieuregulowanych umowa mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz kodeksu cywilnego.

Dowody: umowa stron – karty 20 – 22 akt .

W przesyłce datowanej na dzień 8 grudnia 2014 roku pozwany, celem wykonania Zadania nr 2, objętego umową z dnia 12 lutego 2014 roku przesłał powodom 9 kompletów dokumentów, z których każdy obejmował listę działek ewidencyjnych, ze wskazaniem, iż działki pozostają własnością osób prywatnych. Działki były własnością różnych osób. W poszczególnych kompletach połączono działki w ilości od 3 do 24 w ramach jednego przesłanego kompletu.

Dowody: listy działek – karty 23 – 33 akt.

Pismem datowanym na dzień 15 grudnia 2014 roku powodowie zwrócili się do pozwanego z informacją, że w oparciu o obowiązujące przepisy możliwym jest jedynie wykonania oddzielnych operatów dla poszczególnych nieruchomości, będących przedmiotem odrębnej własności, zwracając się jednocześnie z prośbą o potwierdzenie zlecenia.

Dowód: pismo powodów – karty 25 – 38 akt.

Pozwany pismem datowanym na dzień 29 grudnia 2014 roku wskazał, że pozwany oczekuje wykonania umowy przez powodów, ale poprzez wykonanie dziewięciu operatów szacunkowych dla każdego z poszczególnych kompletów działek nadesłanych powodom.

Dowody: pismo pozwanego – karta 39 akt.

Powodowie wykonali zamówione przez pozwanego operaty szacunkowe w ten sposób, że dla każdej nieruchomości, stanowiącej przedmiot odrębnego prawa własności sporządzili osobny operat. Za wykonane dzieło wystawili oni faktury VAT:

- o numerze (...) na kwotę 6.960,00 złotych brutto z terminem płatności 30 dni,
- o numerze (...) na kwotę 5.220,00 złotych brutto z terminem płatności 30 dni,
- o numerze (...) na kwotę 1.740,00 złotych brutto z terminem płatności 30 dni,
- o numerze (...) na kwotę 12.760,00 złotych brutto z terminem płatności 30 dni,
- o numerze (...) na kwotę 9.860,00 złotych brutto z terminem płatności 30 dni,

Dowody: faktury VAT – 41 – 45 akt.

W dniu 13 lipca 2015 roku pozwany dokonał wpłaty na rzecz powodów kwoty 890,00 złotych na poczet faktury VAT o numerze (...), kwoty 580,00 złotych na poczet faktury VAT o numerze (...), kwoty 580,00 złotych na poczet faktury VAT o numerze (...), kwoty 1.180,00 złotych na poczet faktury VAT o numerze (...) oraz kwoty 890,00 złotych na poczet faktury VAT o numerze (...).

Dowody: potwierdzenia wpłat – 88 – 92 akt.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, które uznał za w pełni wiarygodne, gdyż są jasne, przejrzyste, ich autentyczność i prawdziwość nie budzą żadnych wątpliwości, a ponadto strony w toku postępowania nie kwestionowały ich mocy dowodowej.

Sąd uznał również za wiarygodne zeznania świadka J. R. w zakresie w jakim dotyczą one okoliczności faktycznych, które objęte są niniejszym postępowaniem. Zeznania te są bowiem jasne i znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zebranym w sprawie. Sąd jednak odmiennie niż podał w swych zeznaniach świadek ocenił treść umowy stron, o czym szerzej będzie mowa poniżej.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy o dzieło.

W niniejszej sprawie powodowie dochodzą jedynie części należności wynikających z treści umowy z dnia 1 lutego 2014 roku.

Zgodnie z treścią art. 627 k.c. przez umowę o dzieło przyjmujący zamówienie zobowiązuje się do wykonania oznaczonego dzieła, a zamawiający do zapłaty wynagrodzenia. Skutkiem działania pozwanego miało być w zakresie objętym zadaniem 2. umowy wykonanie wyceny nieruchomości. Strona powodowa zobowiązała się zaś do uregulowania za wykonane zamówienie ustalonego wynagrodzenia. W tej sytuacji oczywistym jest, że zawarte przez strony umowy mają wszelkie cechy umowy o dzieło.

Koniecznym jednak w sprawie było ustalenie, co powinno być treścią pojedynczego operatu, w którym mowa w treści § 5 umowy. Od tego ustalenia zależało bowiem określenie wysokości wynagrodzenia należnego powodom.

Nie ulegało wątpliwości, że postanowienia umowy nie odnosiły się do zawartości pojedynczego operatu w sposób dostatecznie precyzyjny wskazując jedynie, że operat może obejmować większą niż jedną liczbę działek (§ 5 – ustalenia dotyczące wysokości wynagrodzenia).

Wątpliwości budziło bowiem ustalenie, czy „działkę” w rozumieniu umowy należy rozumieć jako działkę ewidencyjną (wyodrębniony ewidencyjnie fragment gruntu), czy też jako przedmiot odrębnego prawa własności (na który może składać się kilka działek ewidencyjnych).

Zgodnie z § 11 umowy stron w sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz kodeksu cywilnego.

Wobec zatem braku jednoznacznej definicji w zakresie zawartości operatu koniecznym było odniesienie się zwłaszcza do przepisów powołanych aktów prawnych.

Tymczasem zgodnie z art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: ustawa) operat szacunkowy to opinia o wartości nieruchomości. W dalszej części przepisów powołanej ustawy wprost wynika, że przedmiotem operatu jest nieruchomość (liczba pojedyncza), której dopiero częścią składową są działki ewidencyjne (art. 158 ust. 1 pkt 1 ustawy).

Jednocześnie w treści art. 4 pkt 1, 3, 6 ustawy wyraźnie wskazano, że nieruchomość gruntowa to grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Jednocześnie w przypadku definicji „działki gruntu” - należy przez to rozumieć niepodzielną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej.

Tymczasem zgodnie ze wskazaniem ustawodawcy wycena nieruchomości to postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości, rozumianej jak powyżej.

Powyższe wskazuje zatem, iż przedmiotem wyceny zawartej w pojedynczym operacie rzeczoznawcy nie mogą być różne nieruchomości, ale jedna, stanowiąca odrębny przedmiot własności. Co więcej potwierdza tę okoliczność sposób, w jaki wycenę nieruchomości przedstawia Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Mając na uwadze powyższe wskazać należy, iż sposób sporządzenia operatów przez powodów, polegający na wykonaniu pojedynczego operatu dla każdej nieruchomości, stanowiącej przedmiot odrębnego prawa własności było zgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie odmienne rozumienie treści umowy w tym zakresie nie miało wpływu na jej skuteczność względem obojga stron.

Powodowie bowiem wykonali umowę zgodnie z jej brzmieniem w świetle przepisów, do których umowa się odwołuje i zgodnie z postanowieniami umowy oraz zasadą odpłatności umowy o dzieło (art. 627 k.c.) powodom przysługiwało prawo do wynagrodzenia w wysokości określonej umową.

Dla uprawnienia powodów w tym zakresie nie ma w ocenie Sądu znaczenia, że wcześniej inne podmioty mogły na podstawie umowy o analogicznym brzmieniu wykonywać operaty obejmujące wycenę wartości kilku nieruchomości, należących do kilku właścicieli. W momencie sporu stron zachodzi konieczność dokonania wykładni postanowień umowy w odniesieniu do regulacji ustawowych, na które powołują się same strony.

W niniejszej sprawie pozwany nie kwestionował okoliczności, iż ilość operatów wykonanych przez powodów odpowiada ilości nieruchomości, które są przedmiotem odrębnego prawa własności. Jednocześnie bezsporną była również okoliczność, iż przedmiot poszczególnych operatów stanowiła liczba działek wskazana w treści dokumentacji przedłożonej przez powodów.

Mając na uwadze powyższe Sąd doszedł zatem do przekonania, że roszczenia objęte pozwem były zasadne.

Jednocześnie Sąd miał na uwadze, że pozwany uznał roszczenie w części w jakiej doszło do zapłaty w dniu 13 lipca 2015 roku, jednak wskazać należy, że część z wierzytelności zaspokajanych wpłatami z dnia 13 lipca 2015 roku nie była objęta niniejszym pozwem, co kazało zweryfikować oświadczenie pozwanego w tym zakresie.

Potwierdzało te okoliczność pismo powodów, ograniczające powództwo jedynie o wpłaty z tytułu faktur VAT o numerach (...).

Sąd znał, iż oświadczenie powodów o ograniczeniu powództwa należy traktować jako cofnięcie pozwu, dlatego wobec cofnięcia powództwa w części Sąd umorzył postępowanie w tym zakresie w punkcie II. wyroku. Sąd zważył bowiem, iż zgodnie z treścią art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, przy czym z mocy art. 203 § 4 k.p.c. sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że czynność ta jest sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Jako że z okoliczności sprawy nie wynika, by cofnięcie pozwu w niniejszej sprawie było sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzało do obejścia prawa należy uznać, iż powodowie skutecznie cofnęli pozew.

Sąd zważył, iż zgodnie z art. 481 § 1 k.c. 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.

Pozwany nie płacąc zasądzonych należności, popadł w myśl art. 481 § 1 k.c. w zwłokę ze spełnieniem swojego świadczenia.

Mając na uwadze powyższe Sąd na podstawie 627 k.c. oraz art. 481 § 1 k.c. orzekł jak w pkt I. sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.041,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

W kwocie tej mieściła się kwota 17,00 złotych stanowiąca opłatę skarbową od pełnomocnictwa, kwota 2.400,00 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika ustalonego na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, a także kwota 1.624,00 złotych stanowiąca opłatę od pozwu.

SSR Beata Sadowska