

Sygn. akt I C 2074/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Eliza Skotnicka

Protokolant Magda Biernat

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 lutego 2016 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa K. W.

przeciwko A. K.

o zapłatę kwoty 10.000,00 zł

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1217 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Powódka K. W. domagała się zasądzenia od pozwanej kwoty 10000,00 zł wraz ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztami postępowania. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że w dniu 27 maja 2013r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości składającej się z działki nr (...), O. P., położonej w D., dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...). Pozwana jako sprzedająca zobowiązała się sprzedać wyżej opisaną nieruchomość w terminie do dnia 30 czerwca 2015 r. W dniu podpisania umowy przedwstępnej powódka zapłaciła zaliczkę w kwocie 10000,00 zł. Pozwana pismem z dnia 13 lipca 2015 r. odstąpiła od umowy przedwstępnej z dnia 27 maja 2013 r. w związku z tym, że pozwana odstąpiła od umowy obowiązana jest zwrócić świadczenie pieniężne, które otrzymała w dniu 27 maja 2013 r. w kwocie 10 000,00 zł.

Sąd Rejonowy w Kłodzku w dniu 4 września 2015 r., w sprawie(...) wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwana A. K. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa w całości. Pozwana zarzuciła, że odstąpiła od przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zatrzymując otrzymaną zaliczkę, z uwagi na uchylanie się przez powódkę od zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana wskazała, że zgodnie z §4 umowy przedwstępnej zaliczka zapłacona przez powódkę w wysokości 10 000,00 zł miała zostać zaliczona na poczet ceny sprzedaży nieruchomości. Natomiast według § 5 umowy w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie kupującego (powódki), sprzedający (pozwana) może od umowy odstąpić i otrzymaną zaliczkę zatrzymać. Pozwana podała, że powódka mimo wielokrotnych monitów pełnomocnika pozwanej R. S., nie była zainteresowana zawarciem umowy przyrzeczonej. W odpowiedzi na liczne pisma pozwanej powódka pismem z dnia 3 czerwca 2015r. wniosła o dokonanie pomiaru geodezyjnego działki tj. okazania jej granic. W odpowiedzi na to pismo pozwana pismem z dnia 18 czerwca 2015r. ponownie zaproponowała spotkanie celem wyjaśnienia wszelkich wątpliwości i doprowadzenia do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Zdaniem pozwanej, żądanie okazania granic na kilkanaście dni przed upływem terminu ustalonego przez strony na zawarcie przyrzeczonej sprzedaży było całkowicie bezzasadne. Pozwana wskazała bowiem, że nieruchomość objęta tą umową jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej została powódce

wydana w oparciu o zawartą w dniu 22 maja 2013 r. umowę dzierżawy tej nieruchomości. Umowę dzierżawy strony zawarły na okres pięciu lat, ustalając czynsz dzierżawny na kwotę 200,00 zł miesięcznie. Pozwana zrezygnowała z pobierania tego czynszu, składając w dniu 22 maja 2013r. stosowne oświadczenie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka K. W. wraz ze swoim partnerem G. L. znalazła ogłoszenie zawierające ofertę wydzierżawienia nieruchomości zabudowanej położonej w D., przy ul. (...), składającej się z działek nr (...). Po obejrzeniu nieruchomości powódka zdecydowała się na dzierżawę, a po około dwóch tygodniach na kupno tej nieruchomości. Strony uzgodniły, że powódka od razu kupi działkę niezabudowaną nr (...), zaś zabudowaną działkę nr (...) wydzierżawi, zaś umowa sprzedaży tej działki zostanie zawarta w późniejszym czasie.

Strony zawarły w dniu 22 maja 2013 r. umowę dzierżawy nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) na okres od 1 lipca 2013r. do 1 lipca 2018 r. Strony uzgodniły czynsz dzierżawny w wysokości 200 zł miesięcznie. Pełnomocnik pozwanej w dniu 22 maja 2013r. złożył oświadczenie, że rezygnuje z pobierania czynszu z tytułu dzierżawy przez cały okres trwania tej umowy tj. do dnia 1 lipca 2018 r. W dniu 28 maja 2013 r. strony zawarły umowę sprzedaży nieruchomości składającej się z działki nr (...), o powierzchni (...)ha objętej księgą wieczystą (...) za cenę 200000,00 zł.

Dowód:

- umowa dzierżawy wraz z załącznikami oraz oświadczeniem wydzierżawiającego k. 42 – 45.

- umowa sprzedaży nieruchomości k. 46 – 50.

Strony zawarły w dniu 27 maja 2015 r. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, której przedmiotem była zabudowana działka nr (...), O.P., o powierzchni (...) ha, położona w D., dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...). Zgodnie z § 2 umowy sprzedająca A. K.zobowiązała się sprzedać w/w nieruchomość za cenę 500 000,00 zł w terminie do dnia 30 czerwca 2015 r., a kupująca K. W.zobowiązała się powyższą nieruchomość za wskazaną cenę, w wyżej wymienionym terminie, kupić. Zgodnie z § 4 umowy kupujący wręczył sprzedającemu kwotę 10 000,00 zł tytułem zaliczki. Kwota ta miała być zaliczona na poczet ceny sprzedaży nieruchomości. W § 5 wskazano, że w razie niezawarcia przyręczonej umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie kupującego, sprzedający może bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymaną zaliczkę zatrzymać. Ponadto strony z umowy wykreśliły § 6, w którym było postanowione, że w przypadku niezawarcia przyręczonej umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie sprzedającego, kupujący może bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i zażądać od sprzedającego wręczonej zaliczki.

Powódka uiściła zaliczkę w kwocie 10 000,00 zł.

Dowód:

- umowa o przedwstępną sprzedaż nieruchomości k. 5 – 7;
- pokwitowanie k. 8;
- przesłuchanie powódki k. 85;
- zeznania świadków R. S. k. 84;
- zeznania świadka G. L. k. 83.

Pełnomocnik pozwanej R. S. zwracał się do powódki za pośrednictwem poczty elektronicznej w dniu 3. czerwca 2015r., za pośrednictwem sms w dniu 8. czerwca 2015 r., a także pismem z dnia 5. czerwca 2015r. doręczonym dniu 10. czerwca 2015r. o zawarcie umowy przyręczonej oraz uzgodnienie szczegółów co do miejsca i terminu jej zawarcia,

w tym wyboru kancelarii notarialnej, ewentualnie o udzielenie informacji, czy powódka jest zainteresowana zawarciem umowy sprzedaży.

Powódka pismem z dnia 3. czerwca 2015 r. doręczonym pozwanej w dniu 11. czerwca 2015 r. „w związku z ofertą sprzedaży działki nr (...) w D.”, zwróciła się z prośbą o „dokonanie pomiaru geodezyjnego w/w działki tzn. wyznaczenia jej granic”. Ponadto powódka wskazała, że „prośba ta jest uwarunkowana tym, że pełnomocnik pozwanej R. S. przed sprzedażą działki nr (...) wskazał tereny nienależące do w/w nieruchomości, co spowodowało wystąpienie nieprawidłowości w obszarze działki i wprowadzenie powódki w błąd”. W związku z tym, „aby mieć dokładny pogląd obszaru nieruchomości i jej granic i aby oferta sprzedaży była kompletna i wiarygodna”, powódka poprosiła o dokładne wskazanie granic i obszaru przedmiotowej nieruchomości.

Pozwana pismem z dnia 16. czerwca 2015 r. rozwiązała w trybie natychmiastowym umowę dzierżawy zawartą z powódką. Jednocześnie w piśmie tym pozwana poprosiła o wskazanie dogodnego terminu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, stosownie do treści zawartej umowy przedwstępnej z dnia 27. maja 2013r. W razie, gdy przyrzeczona umowa sprzedaży nie zostanie zawarta do dnia 30. czerwca 2015r. pozwana wezwała powódkę do opuszczenia nieruchomości wraz ze wszystkim osobami i wydanie jej w nieprzekraczalnym terminie do dnia 7. lipca 2015 r.

Pozwana w odpowiedzi na pismo powódki z dnia 3. czerwca 2015 r., w piśmie z dnia 18. czerwca 2015r. wskazała, że wszelkie wątpliwości w sprawie granic działki nr (...) będącej przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży mogła powódka wyjaśnić zdecydowanie wcześniej. Pozwana wyraziła zdziwienie, że powódka po dwóch latach zamieszkiwania na działce nr (...) nagle uznała, że nie zna jej granic. Niezależnie od tego pozwana wskazała, że mimo prób nie udało się przeprowadzić wznowienia granic działki nr (...), wobec czego nie jest w stanie zadośćuczynić żądaniom powódki. Jeśli zaś powódka nadal chce wznović granice działki nr (...) to może na własny koszt zatrudnić geodetę. Pozwana w piśmie tym zaproponowała spotkanie stron w celu wyjaśnienia spornych spraw i wypracowania kompromisowych rozwiązań, prosząc powódkę o wskazanie terminu i miejsca spotkania. W piśmie tym wskazano także, że powódka nie odbiera telefonów od pełnomocnika pozwanej i nie odpowiada na jego e – maile.

Pozwana pismem z dnia 13. lipca 2015 r. złożyła oświadczenie od odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 27 maja 2013r. stosownie do postanowień § 5 umowy. W piśmie tym pozwana zażądała od powódki niezwłocznego opuszczenia nieruchomości informując, że począwszy od dnia 1. lipca 2015r. będzie naliczane odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości dwukrotnej wartości rynkowej czynszu dzierżawnego tj. w kwocie 2000,00 zł brutto miesięcznie.

Pozwana pismem z dnia 28 sierpnia 2015r. wezwała powódkę do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 2000,00 zł w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania.

Powódka pismem z dnia 6 września 2015 r. w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty wskazała, że pragnie przypomnieć o umowie dzierżawy pomiędzy stronami, która obowiązuje do dnia 1 lipca 2018r. oraz, że pełnomocnik pozwanej R. S. podpisał w dniu 22 maja 2013r. odrębne oświadczenie, w którym pozwana zrezygnowała z pobierania czynszu za cały okres dzierżawy.

Dowód:

- Wydruk treści poczty elektronicznej oraz sms k. 28, 29;
- pisma pełnomocnika pozwanej wraz z potwierdzeniami nadania przesyłki i jej odbioru k. 30 – 32, 33 – 35, 39 – 41 oraz 11;
- pismo pozwanej k. 52;
- pisma powódki z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 60 – 62 i 51.

Powódka w dniu 19 listopada 2015r. zawarła z nieustalonym obywatelem N.w przed (...) Notariuszem umowę pożyczki kwoty 100 000 euro zabezpieczonej hipoteką.

Dowód:

- umowa pożyczki w języku niemiecki, której treść zasadniczych postanowień została przetłumaczona przez tłumacza przysięgłego języka niemieckiego uczestniczącego w rozprawie w dniu 4 lutego 2016 r. k. 75 – 80.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Powódka domagała się zasądzenia kwoty 10000,00 zł tytułem zwrotu zaliczki uiszczonej na poczet ceny nabycia nieruchomości zgodnie z przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości z dnia 27 maja 2013 r. Powódka twierdziła, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej, jako sprzedającej.

Powództwo było nieuzasadnione z dwóch powodów.

Zgodnie z art. 390 § 1 k.c. jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyli się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej.

Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. § 2. Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. § 3. Roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne.

W przedmiotowej sprawie przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości zawarta została w formie zwykłej pisemnej, a zatem stronom nie przysługiwało roszczenie z art. 389 § 2 k.c. o zawarcie umowy przyrzeczonej.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do treści i literalnego brzmienia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 27 maja 2013 r., z której wprost wynikało, po wykreśleniu § 6 tej umowy, że uiszczona przy zawarciu umowy zaliczka nie podlegała zwrotowi, niezależnie od przyczyn z jakich nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Takie postanowienie umowne, w sytuacji gdy powódka na podstawie umowy dzierżawy i oświadczenia pełnomocnika pozwanej miała prawo nieodpłatnego korzystania z działki nr (...) w okresie od 1 lipca 2013r. do dnia 1 lipca 2018 r. lub do dnia nabycia własności tej nieruchomości, było w pełni uzasadnione. Okoliczności sprawy wskazują, że pozwana cały czas chwili zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży spornej nieruchomości była zainteresowana zbyciem jej na rzecz powódki. Pozwana podejmowała działania, aby zmobilizować powódkę do zawarcia umowy przyrzeczonej w ustalonym terminie. Mimo wezwań i monitów ze strony pozwanej do zawarcia tej umowy nie doszło. W ocenie Sądu wskazywana przez powódkę przyczyna niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nie była rzeczywistą przeszkodą, zwinioną przez pozwaną. Nie sposób przyjąć, że powódka po zawarciu umowy dzierżawy spornej nieruchomości, a następnie po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży i po upływie dwóch lat korzystania z tej nieruchomości nie знаła faktycznego areálu tej nieruchomości oraz, że nie miała możliwości ustalić, gdzie faktycznie przebiegają jej granice. Powódka żądając od pozwanej w dniu 11 czerwca 2015 r. tj. , a więc na 19 dni przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, geodezyjnego okazania granic nieruchomości zmierzała wyłącznie do stworzenia okoliczności, które miałyby wskazywać na zwinione przez pozwaną działanie lub zaniechanie usprawiedliwiające nieprzystąpienie powódki w ustalonym terminie do zawarcia umowy przyrzeczonej. Powódka nie wykazała przy tym, że sporna nieruchomość lub też nieruchomość nabyta od pozwanej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 28 maja 2013r. dotknięte były wadą prawną, a więc by faktyczna ich powierzchnia odbiegała od danych wynikających z dokumentów dotyczących działek (...). Twierdzenia powódki, że została wprowadzona w błąd przez R. S. co do powierzchni nabytej oraz dzierżawionej nieruchomości, nie mogą być uznane za usprawiedliwione. Nabywca powinien bowiem przed przystąpieniem do zawarcia umowy sprzedaży

czy dzierżawy nieruchomości zapoznać się z dokumentacją dotyczącą przedmiotu transakcji. Nie sposób uznać za prawdziwe twierdzeń powódki, że nie zapoznała się ona z dokumentacją związaną z nabywanymi nieruchomościami, że decydując się na zawarcie umów z pozwaną opierała się wyłącznie na oświadczeniach i informacjach uzyskanych od R. S.. Nie bez znaczenia jest fakt, że powódka zawarła z pozwaną w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży działki nr (...), która była objęta tą samą księgą wieczystą co działka nr (...), a zatem niewątpliwie musiała ona zapoznać się z dokumentacją dotyczącą tej nieruchomości. Błędne wyobrażenie powódki co do przebiegu granic nabytej i dzierżawionej działki nie mogło stanowić podstawy, aby skutecznie czynić zarzut pozwanej, że jej pełnomocnik wprowadził powódkę w błąd. Obecnie poza ogólnie dostępną dokumentacją prowadzoną dla pozostających w obrocie nieruchomości jak choćby mapy, wypisy i wyrisy, a także dokumentami zawartymi w księdze wieczystej prowadzonej również w wersji elektronicznej i dostępnej on line, możliwe jest korzystanie z portalu internetowego geoportal.pl, zawierającego mapy ze wskazaniem granic nieruchomości i z możliwością nałożenia ich na mapę satelitarną. Wydruk takiej mapy powódka załączyła do ostatniego pisma procesowego. Przy tak powszechnie dostępnych instrumentach umożliwiających rzetelne sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości nie sposób przyjąć, że nabywca nieruchomości, decydując się na transakcję o łącznej wartości 700 000,00 zł, opierał się wyłącznie na informacjach podawanych przez sprzedającego. W związku z powyższym zarzuty powódki, że to z winy pełnomocnika pozwanej powódka nie przystąpiła do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie mogły zostać uwzględnione. Podkreślić należy, że analiza zgromadzonej korespondencji między stronami jednoznacznie wskazuje, że to pozwana wielokrotnie przypominała powódce o zbliżającym się terminie zawarcia umowy przyrzeczonej. Powódka zaś wystosowała do pozwanej tylko jedno pismo w tym przedmiocie, żądając geodezyjnego okazania (wznowienia) granic. Podkreślić trzeba, że strony w przedwstępnej umowie sprzedaży nie nałożyły na pozwaną takiego obowiązku, a zatem brak było podstaw, aby powódka była uprawniona do skutecznego uzależniania zawarcia umowy przyrzeczonej od spełnienia tego warunku przez pozwaną. Skoro po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży, powódka miała wątpliwości co do przebiegu granic działki nr (...) powinna była na własny koszt przeprowadzić czynności geodezyjne, zwłaszcza, że jak zeznała czynności takie wykonywała na nabytej od pozwanej działce nr (...). Powódka czynności takich nie wykonała, nie ustosunkowała się też do pisma pozwanej z dnia 18. czerwca 2015r., w którym pozwana zaproponowała, żeby strony się spotkały i uzgodniły kompromisowe rozwiązanie co do zawarcia umowy przyrzeczonej. Niewątpliwie, gdyby powódce rzeczywiście zależało na zawarciu umowy przyrzeczonej, podejmowałaby ona działania w celu dojścia do porozumienia z pozwaną. Tymczasem powódka unikała kontaktu z pełnomocnikiem pozwanej, nie odbierała od niego telefonów, nie odpowiadała na e – maile oraz na wszystkie pisma pozwanej. Można przypuszczać, że powódka dysponując umową dzierżawy spornej nieruchomości zawartą na okres do 1. lipca 2018r. bez obowiązku uiszczania czynszu dzierżawnego w czasie jej trwania, nie miała ekonomicznie uzasadnionego interesu w zawarciu umowy sprzedaży tej nieruchomości już w dniu 30. czerwca 2015r.

Skoro zgodnie z treścią umowy z dnia 27 maja 2013r. zaliczka nie podlegała zwrotowi niezależnie od przyczyn jej niezawarcia umowy przyrzeczonej, a także przyjmując, że wbrew zarzutom powódki strony nie zawarły umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie powódki, a nie pozwanej, należało uznać, że żądanie zwrotu uiszczonych zaliczek było nieuzasadnione. Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

O kosztach orzeczono po myśli art. 98 k.p.c.