

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 7 listopada 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia VIII Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Bartłomiej Koelner

Protokolant: Bernadeta Piskorek

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa: M. O.

przeciwko: A. K., M. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych A. K., M. K. solidarnie na rzecz powódki M. O. kwotę 4.775,06 zł (cztery tysiące siedemset siedemdziesiąt pięć złotych sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 marca 2012 r. do dnia zapłaty;

II. oddała dalej idące powództwo;

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 544,80 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje powódce, aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia) kwotę 716,18 zł tytułem brakujących kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

W dniu 23 marca 2012 r. powódka M. O. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych A. K. i M. K. na jej rzecz kwoty 10.538,96 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania według norm przepisanych .

W uzasadnieniu pozwu podała, iż w dniu 4 kwietnia 2011 r. zawarła z pozwanymi w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nieruchomości. W umowie cenę sprzedaży ustalono na 555.000 zł. Sprzedawana nieruchomość obciążona była m.in. hipotekami przymusowymi ustanowionymi na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego, stąd strony ustaliły, iż część kwoty stanowiącej cenę sprzedaży w wysokości 90.000 zł pozwani zapłacą bezpośrednio na rachunek tego wierzyciela. Zgodnie z informacją urzędu należność wynosiła 21.903,95 zł i taką kwotę pozwani wpłacili. W listopadzie 2011 r. powódka otrzymała pisemne rozliczenie, z którego wynikało, iż wysokość należności wyniosła 11.364,99 zł, zaś różnica została zwrócona pozwanym. Zdaniem powódki kwota ta winna być jej przekazana z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...). Wezwania do zapłaty pozostały bezskuteczne.

W dniu 26 kwietnia 2012 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (k. 37).

Od powyższego nakazu zapłaty w dniu 28 maja 2012 r. pozwani – A. K. i M. K. złożyli sprzeciw. Pozwani zaskarżając nakaz zapłaty w całości wniesli o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazali, iż powódka dwukrotnie złożyła oświadczenie o zapłaceniu przez pozwanych całości kwoty, zaś pozwani dokonali przelewu na kwotę 215.000 zł. Wskazali, iż próbowali telefonicznie ustalić z powódką, kiedy wywiezie śmieci lecz nie odbierała telefonów. Podali, iż sami dokonali wywozu części śmieci na co wydali 8597,70 zł, a do wywiezienia pozostała zawartość pomieszczeń budynku gospodarczego oraz gruzowisko. Podali, iż kwotę która została im zwrócona, została przez nich rozliczona z kosztem sprzątnięcia oraz rekompensaty za meble. Zarzucili, iż kwota ustalona za sprzedaż nieruchomości obejmowała

także wyposażenie oraz posprzątanie nieruchomości. Powódka zabrała wyposażenie, które faktycznie zostało kupione przez pozwanych. Nadto pozwana nie wywiązała się ze zobowiązania do posprzątania śmieci i odpadów po sobie (k. 42-43).

W odpowiedzi na sprzeciw powódka podtrzymała żądanie pozwu. Zaprzeczyła, aby ustalona umową cena sprzedaży nieruchomości obejmowała również wyposażenie. Podała, iż jedynie, co zostało ustalone przez strony, powódka pozostawiła w nieruchomości zabudowaną kuchnię. Podniosła, iż pozwani nie wnosili żadnych zastrzeżeń do stanu technicznego nieruchomości, a w dniu przekazania im nieruchomości zapoznali się z jej wyposażeniem i również w tym zakresie nie wnosili zastrzeżeń. Nadto podniosła, iż po zakupie, pozwani rozpoczęli remont nieruchomości, który obejmował elewację i wymianę dachu. Nieruchomość została udostępniona pozwany jeszcze przed dokonaniem przez nich całkowitej zapłaty z tytułu sprzedaży, tak aby mieli oni możliwość gromadzenia materiałów i innych koniecznych rzeczy do rozpoczęcia remontu. Zaprzeczyła, aby na niej spoczywał obowiązek wywozu śmieci i gruzu. Nadto podniosła, iż nieruchomość pozostawiła pozwany w stanie im znanym.

W piśmie wniesionym w dniu 24 sierpnia 2012 r. pozwani podtrzymali swoje stanowisko. Jednocześnie zgłosili zarzut potrącenia dochodzonej przez powódkę w całości kwoty wraz z odsetkami ustawowymi z tytułu zapłaty ceny sprzedaży z wiarygodnością przysługującą pozwany wobec powódki z tytułu stwierdzonych wad rzeczy sprzedanej w łącznej kwocie 27.251,02 zł.

Na rozprawie w dniu 30 sierpnia 2012 r. na której była obecna powódka pełnomocnik pozwanych podtrzymał stanowisko w sprawie, w tym zgłoszony zarzut potrącenia.

W toku dalszego postępowania stanowisko stron pozostało bez zmian.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 23.10.2010 r. – pozwani A. K. oraz M. K. złożyli powódce M. O. oświadczenie w przedmiocie chęci nabycia należącej do niej nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), za cenę 555.000 zł i zawarcia umowy przedwstępnej do dnia 28.10.2010 r.

Dowód: - oświadczenie z dnia 23.10.2010r. (k. 123)

W dniu 01.12.2010 r. powódka zawarła z pozwany przedwstępną warunkową umowę sprzedaży działki nr (...) położonej w Z. pod warunkiem rozwiązującym, że powódka do 01.03.2011 r. uzyska prawomocny wpis – wykreślenie ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu o podział majątku przed Sądem Rejonowym w Oławie wpisanego na rzecz byłego męża powódki. Warunek ten nie został spełniony przez powódkę.

Dowód: - umowa sprzedaży z dnia 04.04.2011r. (k. 12-13)

W dniu 04.04.2011 r. strony zawarły umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr (...) o łącznej pow. 0,5081 ha położonej w miejscowości Z. przy ul. (...), gm. S.. Działka nr (...) o pow. 0,2549 ha położona w Z. przy ul. (...) stanowiła użytki rolne zabudowane i pastwiska trwałe (B-Ps III, Ps-III) i posiadała dostęp do drogi publicznej. Była zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym. Pozwani kupili tę nieruchomość do majątku wspólnego. Cenę sprzedaży strony ustaliły na kwotę 555.000 zł i zapłata miała nastąpić w następujący sposób:

- kwota 90.000 zł do 15.04.2011 r. zapłacona przelewami bezpośrednio na rachunki wierzycieli powódki,
- kwota 50.000 zł do 30.04.2011 r. na rachunki pozostałych wierzycieli powódki,
- kwota 200.000 zł do 20.05.2011 r. częściowo na rachunki pozostałych wierzycieli powódki, a pozostała kwota na rachunek powódki,

- kwota 215.000 zł do 15.07.2011 r. na rachunek powódki.

Jednym z wierzycieli powódki był Skarb Państwa reprezentowany przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego na rzecz którego była wpisana hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 11.443,20 zł. Strony ustaliły, iż wydanie nieruchomości pozwanym w stanie niepogorszonym bez jakichkolwiek obciążeń, po wymeldowaniu wszystkich zamieszkałych w budynku mieszkalnym osób, bez demontażu urządzeń technicznych nastąpi w ciągu 7 dni od zapłaty całej ceny sprzedaży, najpóźniej do 23.07.2011 r. Pozwani oświadczyli, iż znany jest im stan techniczny nabywanej nieruchomości.

Dowód: - umowa sprzedaży z dnia 04.04.2011 r. (k. 12-13)

W dniu 29.06.2011 r. powódka oświadczyła, iż pozwani do dnia 29.06.2011 r. uregulowali należność w kwocie 340.000 zł, z czego 151.818,47 zł – wpłacono na poczet wierzycieli powódki oraz kosztów związanych z wykreśleniem wpisów hipotecznych (spłata na rzecz Komornika Rewiru II przy Sądzie Rejonowym w Oławie, spłata na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego we W., spłata na rzecz Gminy S., spłata na rzecz ZUS O/W.). Kwotę 188.181,53 zł wpłacono na konta wskazane przez powódkę. Do zapłaty na dzień 29.06.2011 r. pozostała kwota 215.000 zł.

Dowód: - oświadczenie – k. 44,

W dniu 12.07.2011 r. – powódka oświadczyła, iż kwotę 215.000 należy wpłacić na konto D. M.. Pozwani w dniu 20 lipca 2011 r. dokonali przelewu kwoty 215.000 zł na rzecz D. M..

Dowód: - oświadczenie – k. 45,

- potwierdzenie przelewu – k. 46,

W dniu **22.07.2011** r. powódka wydała nieruchomość pozwanym, którzy nie zgłosili zastrzeżeń do stanu technicznego ani innych uwag. W protokole wpisano „wyposażenie zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami”.

Dowód: - protokół zdawczo odbiorczy – k. 62,

Należność na rzecz Urzędu Skarbowego we W. wynosiła 21.903,95 zł i taką kwotę pozwani uiścili na rzecz urzędu. Pismem z 10.11.2011 r. powódka została poinformowana przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego we W., iż w wyniku rozliczenia należność skarbową wyniosła 11.364,99 zł. Kwota 10.538,96 zł została zwrócona pozwanym.

Dowód: - pismo Naczelnika Urzędu Skarbowego z 10.11.2011 r. – k. 19-32,

Pismem z 08.12.2011 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 10.538,96 zł tytułem ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Dowód: - wezwanie do zapłaty – k. 33-35,

W dniu 04.04.2012 r. pozwani zapłacili na rzecz K. L. – prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą Zakład Usług Budowlano- (...), S. kwotę 8.597,70 zł tytułem załadunku, transportu gruzu i elementów wyposażenia z posesji (...) w okresie styczeń, luty i marzec 2012 r. Odebrano zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowe materiały ceramiczne i elementy wyposażenia inne niż wymienione w (...).

Dowód: - faktura – k. 47,

- karty przekazania odpadów – k. 48-50,

Przedmiotowa nieruchomość była zaniedbana, w budynku mieszkalnym jak i w jego najbliższym otoczeniu (na powierzchni i w pomieszczeniach gospodarczych) znajdowała się duża ilość widocznych odpadów. Powódka przed

zawarciem umowy prowadziła na nieruchomości działalność gospodarczą. Działka była zarośnięta chwastami. W miejscu w którym znaleziono odpady wg powódki trzymano zwierzęta, a teren został ogrodzony siatką i nie był użytkowany. Informację tę otrzymali pozwani.

W dniach 8-10 sierpnia 2012 r. pozwani porządkowali teren zakupionej nieruchomości – wykosili zarośla porastające nieruchomość i odnaleźli zakopane odpady. Skład odnalezionych odpadów to: gleba i ziemia, w tym kamienie, inne nie zwierające substancji niebezpiecznych (ok. 80 % objętości), gruz ceglany ok. 20 % objętości z domieszkami, odpady opakowaniowe ze szkła, tworzyw sztucznych oraz metali mogące stanowić trwałą pozostałość po niesegregowanych (zmieszanych) odpadach komunalnych, materiały izolacyjne zawierające azbest w ilości ok. 10 kg. Termin ich zdeponowania przypadał przed kwietniem 2011 r. Powódka informowała pozwanych, iż w części w której powodowie znaleźli odpady postawiła ogrodzenie i przebywały tam zwierzęta.

Koszt usunięcia ty odpadów z nieruchomości wynosi 5.763,90 zł.

Dowód: - zeznania świadka D. M. – k. 150-152,

- zeznania świadka B. D. – k. 152-153,

- zeznania świadka P. Z. – k. 154,

- zeznania świadka A. H. – k. 154-155,

- przesłuchanie powódki – k. 158- 161,

- przesłuchanie pozwanego – k. 161-163,

- opinia biegłego – k. 172-194, 229,

W tym stanie rzeczy Sąd zważył, co następuje :

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Zgodnie z art. 535 kc przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę.

W sprawie bezspornym było, iż w dniu 4 kwietnia 2011 r. strony zawarły umowę sprzedaży, w której powódka przeniosła na pozwanych własność zabudowanej działki nr (...) o pow. 0,2549 ha położonej w miejscowości Z., gm. S. przy ul. (...) i wydała ją pozwany, zaś pozwani zobowiązali się zapłacić powódce cenę w kwocie 555.000 zł. Poza sporem pozostawał również fakt, iż wierzyciel powódki - Skarb Państwa reprezentowany przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego dokonał zwrotu na rzecz pozwanych kwoty 10.538,96 zł tytułem różnicy między wpłaconą przez nich kwotą 21.903,95 zł, a kwotą 11.364,99 zł stanowiącą równowartość zobowiązania powódki wobec Skarbu Państwa.

W ocenie Sądu na uwzględnienie zasługiwał zgłoszony przez pozwanych zarzut potrącenia.

Na wstępie wskazać należy, iż pozwani skutecznie w toku procesu dokonali zgłoszenia zarzutu potrącenia. W orzecznictwie jest utrwalone stanowisko, że pełnomocnictwo procesowe nie obejmuje umocowania do złożenia ani też do przyjęcia oświadczenia o potrąceniu, z tym że co do złożenia takiego oświadczenia można przyjąć, iż zostało ono udzielone w sposób dorozumiany, gdyż jest to w interesie mocodawcy (zmierza do wygrania przez mocodawcę procesu), ale nie dotyczy to przyjęcia takiego oświadczenia, bowiem wywołuje ono dla strony niekorzystne skutki. Konieczne jest więc tutaj albo pełnomocnictwo szczególne lub doręczenie takiego oświadczenia stronie osobiście (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2012 r., IV CSK 204/12, niepubl. i tam powołane dalsze orzeczenia Sądu Najwyższego). Wprawdzie pismo procesowe pozwanych zawierające zarzut potrącenia (k. 64) zostało

doręczone pełnomocnikowi procesowemu powódki (k. 95 i 118), a więc osobie niewłaściwej, jednakże oświadczenie to dotarło również do powódki obecnej na rozprawie w dniu 30 sierpnia 2012 r. (k. 118).

Natomiast w ocenie Sądu pozwani nie wykazali, aby przysługiwała im wobec powódki wierzitelność w zgłoszonej do potrącenia kwocie 27.251,02 zł. Przede wszystkim wskazać należy, iż wbrew twierdzeniom pozwanych koszt usunięcia odpadów z przedmiotowej nieruchomości wyniósł 5.763,90 zł. Wynika to bezpośrednio ze sporządzonej w sprawie opinii biegłego, na której Sąd oparł swe ustalenia w tym zakresie, uznając jej moc dowodową. Biegły w sposób zgodny z posiadaną wiedzą, stanowczy i zgodnie z zasadami logiki potwierdził, iż na przedmiotowej nieruchomości znajdują się odpady umieszczone przed zawarciem przez strony umowy sprzedaży, sposób usunięcia tych odpadów nie wymaga wycinki drzew, zaś całkowity koszt tej operacji to 5.763,90 zł.

Pozwani nie wykazali, aby koszt usunięcia odpadów był wyższy i aby kwota wynikająca z faktury VAT nr (...)2012 dotycząca załadunku, transportu gruzu i elementów wyposażenia z posesji (...) w okresie styczeń, luty i marzec 2012 r. (k. 47) winna obciążać powódkę. Wskazać bowiem należy, iż faktura ta została wystawiona przez firmę, która prowadziła na rzecz pozwanych remont nieruchomości udostępnionej pozwany jeszcze przed dokonaniem przez nich całkowitej zapłaty tytułem sprzedaży. Brak również w sprawie dowodów jednoznacznie potwierdzających, iż to na powódce w skutek ustaleń stron, spoczywał obowiązek wywozu śmieci i gruzu. W ocenie Sądu twierdzenia pozwanych w tym zakresie nie zasługiwały również na wiarę, a to z uwagi na fakt, iż w żadnym z dokumentów, a w szczególności protokole zdawczo-odbiorczym z 22.07.2011 r. nie ma jakichkolwiek zastrzeżeń ze strony pozwanych co do stanu nabytej nieruchomości i wzmianki, iż powódka winna uprzętnąć nieruchomość, a nadto żaden ze świadków w swych zeznaniach nie potwierdził, aby strony ustaliły, iż to powódka usunie śmieci, gruz i odpady z nieruchomości.

Jednocześnie Sąd uznał, iż uprawnienie pozwanych jako kupujących z tytułu rękojmi stanowiące źródło zarzutu potrącenia w świetle art. 563 i 564 kc zostało dokonane w terminie. Jak wynika z akt sprawy pozwani dokonując zakupu nieruchomości w pierwszej kolejności skupili się na remoncie znajdującego się na działce budynku, a dopiero w następnym etapie przedmiotem ich działań stało się zagospodarowanie terenu działki. W ocenie Sądu pozwana swym zachowaniem wyczerpała przesłanki określone w art. 564 kc albowiem nie tyle nie poinformowała pozwanych, iż w miejscu, w którym w sierpniu 2012 r. odnaleziono odpady były one składowane, to powódka zapewniała pozwanych, iż w tym miejscu były tylko trzymane zwierzęta i miejsce to nie było w żaden inny sposób wykorzystywane. Uzasadnione w tym stanie rzeczy jest przyjęcie, iż pozwani dochowali należytej staranności w zbadaniu nabytej nieruchomości.

Nie znajdował również uzasadnienia zarzut pozwanych co do wywiezienia przez powódkę mebli, które również od niej zakupili. Umowa sprzedaży bowiem określiła jej warunki oraz cenę i wśród postanowień tej umowy brak jakichkolwiek ustaleń, iż pozwani nabywają nieruchomość wraz z wyposażeniem.

Biorąc powyższe pod uwagę żądana przez powódkę kwota uległa umorzeniu do kwoty 4775,06 zł (10.538,96- (...)90), a powództwo ponad tę kwotę podlegało oddaleniu.

Sąd zasądził odsetki ustawowe na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 359 § 1 i 2 k.c. 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. Z kolei art. 359 § 1 k.c. stanowi, iż odsetki od sumy pieniężnej należą się tylko wtedy, gdy to wynika z czynności prawnej albo z ustawy, z orzeczenia sądu lub z decyzji innego właściwego organu. W myśl § 2 jeżeli wysokość odsetek nie jest w inny sposób określona, należą się odsetki ustawowe. Sąd zasądził odsetki od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 23 marca 2013 r.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w pkt. I i II wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu znalazło uzasadnienie w treści art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Powódka uległa swemu żądaniu w 54,70 %, z kolei pozwani w 45,30%. Poniesione koszty powódki to: opłata od pozwu – 527 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, koszty pełnomocnika – adwokata w stawce minimalnej 2.400 zł. Z kolei poniesione przez pozwanych koszty to: wynagrodzenie pełnomocnika – radcy prawnego w stawce minimalnej 2400 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, zaliczka na biegłego 1000 zł. Zatem rozdzielając stosunkowo poniesione koszty obowiązkiem powódki jest zapłata na rzecz pozwanych kwoty 544,80 zł.

Koszt sporządzenia opinii w sprawie wyniósł łącznie 1716,88 zł, a zatem na podstawie art. 100 kpc w zw. z art. 113 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd obciążył powódkę obowiązkiem zapłaty kwoty 716,18 zł tytułem brakujących kosztów sądowych ((...),88-1000).

Mając na uwadze powyższe, o kosztach postępowania Sąd orzekł, jak w punkcie III i IV wyroku.