

Sygn. akt II Ca 703/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2013 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Arkadiusz Lisiecki (spr.)
Sędziowie	SSO Grzegorz Ślęzak SSR del. Wioletta Krawczyk
Protokolant	Paulina Neyman

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2013 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa A. A. (1)

przeciwko M. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb.

z dnia 1 lipca 2013 roku, sygn. akt I C 1273/12

oddala apelację i zasądza od pozwanej M. K. na rzecz powódki A. A. (1) kwotę 1.200,00 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt II Ca 703/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. zasądził od pozwanej M. K. na rzecz powódki A. A. (1) kwotę 30 000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 28 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty od kwoty 15 000 złotych, od dnia 01 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty od kwoty 15 000 złotych oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3 917 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego:

W dniu 27 stycznia 2012 r. powódka A. A. (1) zawarła z pozwaną M. K. umowę przedwstępną sprzedaży prawa własności nieruchomości.

Zgodnie z jej treścią pozwana zobowiązała się sprzedać powódce nieruchomość położoną w miejscowości B., gminie T., składającą się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni 0,1578 ha, stanowiącą część

działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni 3,39 ha, objętej księgą wieczystą Kw nr (...)Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb.

W umowie strony ustaliły, że powódka zakupi nieruchomość za łączną kwotę 118 350 złotych, z tym że kwota 15 000 złotych została zapłacona przez A. A. (1)

w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, pozostała zaś kwota w wysokości 103 350 złotych miał zostać przez nią uregulowana w terminie 7 dni roboczych od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Strony zobowiązały się ponadto do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie do dnia 31 maja 2012 r., a wydanie przedmiotu sprzedaży miało nastąpić najpóźniej w terminie siedmiu dni roboczych od dnia zapłaty całej ceny sprzedaży.

W umowie przedwstępnej strony postanowiły również, że powódka A. A. (1) partycypować będzie w kosztach wybudowania drogi na działce oznaczonej numerem (...) w wysokości 1/16 poniesionych nakładów, zaś na działce numer (...) miała zostać ustanowiona nieodwoływana, nieodpłatna służebność gruntowa dla działki (...), polegająca na użytkowaniu wybudowanej drogi.

M. K. zobowiązała się do niezwłocznego uzbrojenia terenu w prąd wraz z siłą, przy uwzględnieniu procedur w zakładzie energetycznym oraz do wybudowaniu drogi na działce oznaczonej numerem (...) w możliwie najszybszym terminie, przy uwzględnieniu konieczności uprzedniego uzbrojenia terenu.

Zgodnie z treścią § 10 umowy przedwstępnej wszelkie zmiany treści umowy wymagały formy pisemnej w postaci aneksu i zgody obu stron pod rygorem nieważności.

W przygotowaniu i realizacji wyżej opisanej transakcji pośredniczyło biuro pośrednictwa obrotu nieruchomościami (...), Spółka Akcyjna z (...)

w W..

Umowa przedwstępna została sporządzona w siedzibie firmy (...), która przygotowała projekt umowy podpisany następnie przez obie zainteresowane strony, stosownie do poczynionych przez strony ustalenia. Przy podpisaniu umowy obecny był pracownik firmy (...).

W dniu 05 kwietnia 2012 r. wydana została przez Burmistrza Miasta T.decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości działki oznaczonej numerem (...). W jego wyniku powstała m.in. działka gruntu oznaczona numerem (...)o powierzchni 0,1575 ha oraz działka gruntu oznaczona numerem (...)o powierzchni 0,2721 ha. Decyzja o podziale uprawomocniła się w dniu 07 maja 2013 r.

W dniu 10 maja 2012 r. pozwana wystąpiła (...), Spółki Akcyjnej z (...) w L. z wnioskiem o określenie warunków przyłączenia do sieci dystrybucyjnej niskiego napięcia. W dniu 01 czerwca 2012 r. pomiędzy pozwaną a (...), Spółką Akcyjną podpisana została umowa o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej na wyżej wskazanych warunkach, określając równocześnie w umowie termin przyłączenia na dzień 22 listopada 2013 r.

Na poczet zapłaty części pozostałej ceny nabycia nieruchomości powódka A. A. (1) otrzymała w Idea Bank, Spółce Akcyjnej kredyt w wysokości 80 000 złotych.

W dniu 31 maja 2012 r. strony spotkały się u notariusza, celem sporządzenia stosownego aktu notarialnego, związanego ze sprzedażą wyżej opisanej nieruchomości.

Pozwana M. K. sprzedała przed dniem 31 maja 2012 r. udział w działce oznaczonej numerem (...) państwu M..

O sprzedaży udziału w działce (...) na rzecz małżonków M. przez pozwaną M. K. na początku maja poinformowany został M. M. (2).

Do sporządzenia aktu notarialnego nie doszło, albowiem do ustanowienia służebności na działce numer (...) konieczna była obecność poza pozwaną M. K. także małżeństwa M., współwłaścicieli tejże nieruchomości.

Pozwana M. K. przed podpisaniem aktu notarialnego wystąpiła z propozycją sprzedaży powódce udziału w działce oznaczonej numerem (...), zamiast ustanowienia na jej rzecz służebności. Propozycję tą przekazała M. M. (2).

Jako pierwsza z kancelarii notarialnej wyszła pozwana i towarzyszące jej osoby.

Powódka A. A. (1) nie wyraziła zgody na zakup udziału w działce (...) (drodze dojazdowej).

Mając tak poczynione ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo jest uzasadnione.

W ocenie Sądu Rejonowego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy daje podstawę do przyjęcia, iż przyczyną jak legła u podstaw nie zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej była nieobecność nowych współwłaścicieli działki (...) (państwa M.), stanowiącej drogę dojazdową do nieruchomości jaką miała zakupić powódka A. A. (1) (działka numer (...)). Ustanowienie służebności gruntowej na rzecz powódki A. A. (1) wymagało obecności państwa M.. W ocenie Sądu Rejonowego obowiązek zapewnienia stawiennictwa tych osób w dniu spotkania stron u notariusza obciążał pozwaną. To pozwana, jako osoba zainteresowana sprzedażą nieruchomości winna podjąć wszystkie działania, aby z zawartej umowy się wywiązać, tymczasem zachowanie pozwanej która sprzedaje udział w drodze innym osobom świadczyć może o próbie wymuszenia na powódce podobnej decyzji, wbrew ustaleniom poczynionym w umowie przedwstępnej. Potwierdzeniem tego może być także zachowanie pozwanej w dniu spotkania u notariusza, która nie chciała przystać na składane propozycje przesunięcia daty sporządzenia aktu notarialnego, tak aby umożliwić stawiennictwo państwa M. i jako pierwsza, wraz z towarzyszącymi jej osobami opuściła kancelarię notarialną.

W świetle powyższej okoliczności pozostałe sporne kwestie związane z wybudowaniem drogi dojazdowej, doprowadzeniem energii elektrycznej do działki którą zamierzała zakupić powódką są bezprzedmiotowe.

W tej sytuacji mając na uwadze, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej, Sąd Rejonowy na podstawie art. 394 § 1 k.c. uwzględnił powództwo.

O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pełnomocnik pozwanej zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. Naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść orzeczenia:

art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie przez Sąd Rejonowy, iż wyłączną przyczyną niezawarcia umowy przyrzeczonej był spór co do ustanowienia służebności na działce (...), co pozostaje w oczywistej sprzeczności z zeznaniami powódki przesłuchanej w charakterze strony, która przyznała, iż ojciec pozwanej wyraził zgodę na ustanowienie służebności na jej rzecz, w związku z czym ostatecznie ta kwestia nie była przedmiotem sporu między stronami, a nie faktyczną przyczyną niepodpisania aktu notarialnego,

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd dowodu w postaci projektu aktu notarialnego, którego treść potwierdzona została zeznaniami świadka P. K., a w konsekwencji nieustalenie przez Sąd, iż treść umowy przyrzeczonej w sposób diametralny odbiega od zapisów znajdujących się w umowie przedwstępnej, i nowe zapisy -dotyczące parametrów drogi i kar umownych, które nie znajdowały się w umowie przedwstępnej, w myśl § 10 tej umowy, dla swojej ważności wymagały formy pisemnej, podczas gdy forma ta nie została zachowana,

a pozwana o rygorystycznych wymaganiach powódki dotyczących parametrów drogi oraz restrykcyjnych karach umownych dowiedziała się dopiero w momencie, gdy notariusz odczytał jednostronnie ustalony przez powódkę projekt umowy przyrzeczonej zawierającej nowe obostrzenia,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie ustalenia przez Sąd, iż rzeczywistą przyczyną niezawarcia przez strony umowy sprzedaży, było wprowadzenie przez powódkę do projektu aktu notarialnego szeregu restrykcyjnych wymagań dotyczących parametrów drogi, kar umownych i obowiązku poddania się pozwanej egzekucji, które nie były przez strony wspólnie ustalone ani zawarte w umowie przedwstępnej, wymagały znacznych nakładów finansowych ze strony pozwanej i tym samym, uniemożliwiły jej podpisanie aktu notarialnego,
- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie ustosunkowania się do podnoszonych przez pełnomocnika pozwanej, rzeczywistych przyczyn niezawarcia umowy przyrzeczonej w postaci zapisów projektu aktu notarialnego stawiających pozwanej restrykcyjne wymagania dotyczące wybudowania na działce drogi o nawierzchni asfaltowej, w myśl § 6 pkt 1b projektu, obwarowanych karami umownymi, co w sposób diametralny odbiegało od treści umowy przedwstępnej zawartej w dniu 27 stycznia 2012r.,
- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie dlaczego Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków M. M. (2), J. K. i Z. K., a w konsekwencji dlaczego zeznania te zostały pominięte przy ustalaniu stanu faktycznego, w sytuacji, gdy miały one istotne znaczenie dla oceny zachowania obu stron postępowania,

2. naruszenie prawa materialnego- art. 394 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących wyłącznie po stronie pozwanej, w sytuacji gdy winę za niepodpisanie aktu notarialnego ponosi powódka, która wprowadziła do umowy szereg nowych obwarowań zmieniających w sposób zasadniczy uzgodnioną przez strony w umowie przedwstępnej treść zobowiązania M. K., czyniąc niemożliwym podpisanie umowy przyrzeczonej w formie narzuconej jednostronnie przez A. A. (2).

W konkluzji wnosił o zmianę wyroku Sądu Rejonowego poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik powoda wnosił o jej oddalenie i zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powodowej kosztów zastępstwa radcowskiego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje: apelacja nie jest uzasadniona. Sąd II instancji nie podziela zarzutu apelującego obraży przez Sąd Rejonowy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. W tym miejscu godzi się przypomnieć, że zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Granice swobodnej oceny dowodów wyznaczają w szczególności: obowiązek wyprowadzenia przez sąd z zebranego materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych (zgodnych z zasadami logicznego rozumowania), ramy proceduralne (ocena dowodów musi respektować pewne warunki określone przez prawo procesowe, w szczególności przepisy art. 227-234 k.p.c.), wreszcie poziom świadomości prawnej sędziego oraz dominujące poglądy na sądowe stosowanie prawa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000, nr 17, poz.655). W kontekście tych uwag zdaniem Sądu Okręgowego brak jest podstaw do kwestionowania przeprowadzonej w niniejszej sprawie oceny dowodów. Z przeprowadzonych przez Sąd I instancji w niniejszej sprawie dowodów wynika, że w umowie przedwstępnej strony ustaliły, iż na działce nr (...) pozwana miała ustanowić służebność gruntową dla działki (...) polegającą na prawie użytkowania wybudowanej drogi. Faktem niespornym jest, że pozwana wcześniej sprzedała udział w działce (...) na rzecz D. i E. małż. M.. Ponieważ służebność gruntowa nie może być ustanawiana na udziale we współwłasności, to oznacza że koniecznym była również zgoda małż. M. na jej ustanowienie. Niespornym również jest, że w ustalonym terminie u notariusza nie stawili się małż. M., których obecność dla potrzeb ustanowienia na działce (...) służebności gruntowej była konieczna. Pozwana także w terminie późniejszym nie zgłaszała gotowości ustanowienia przez wszystkich współwłaścicieli służebności gruntowej na działce (...).

Z zeznań świadka p. K. (asesora notarialnego) wynika, że do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło ponieważ powódka żądała ustanowienia służebności gruntowej, zaś pozwana chciała sprzedać na rzecz powódki udział w działce (...), gdyż nie chciała wprowadzać do aktu innych osób.

Twierdzenia autora apelacji, że ojciec pozwanej świadek K. wyraził zgodę na ustanowienie służebności gruntowej na działce (...) na rzecz działki (...) nie ma żadnego znaczenia w sprawie. Pamiętać bowiem należy, że świadek nie był stroną umowy, nie był pełnomocnikiem pozwanej oraz nie był współwłaścicielem działki (...). Zatem trafnie podnosi pełnomocnik powódki w odpowiedzi na apelację, że wszelkie oświadczenia świadka K. nie wywoływały żadnych skutków prawnych.

W ocenie Sądu II instancji pozwana ostatecznie nie była zainteresowana sprzedażą działki na rzecz powódki o czym świadczy nie wyrażenie przez nią zgody na przedłużenie terminu sporządzenia aktu notarialnego z uwagi na trudności powódki w uzyskaniu kredytu spowodowane brakiem decyzji podziału działki nr (...) oraz sprzedanie tej działki innej osobie.

Podnoszona przez pozwaną okoliczność, że przyczyną nie zawarcia umowy były zmiany warunków sprzedaży tj. kwestia budowy drogi na działce (...), wprowadzenie kar umownych nie została udowodniona. Z zeznań świadka K. wynika, że autorem projektu aktu notarialnego była kancelaria notarialna, że powódka nie wprowadzała do niego jakichkolwiek zmian. W swoich zeznaniach powódka jak i świadkowie K., N., M. osoby nie zainteresowane wynikiem sprawy zgodnie zeznali, że nie było problemu z kwestią utwardzenia drogi. Pozwana opuściła kancelarię kiedy w/w świadkowie próbowali wytłumaczyć jej, że dla ustanowienia służebności gruntowej konieczna jest obecność małż. M., ponieważ powódka nie wyraża zgody na kupno udziału w działce (...).

Pamiętać zaś należy, że kwestia nabycia przez powódkę udziału w działce (...) nie była uregulowana w umowie przedwstępnej, jak też w aneksie do umowy (strony nie sporządziły aneksu).

W ocenie Sądu Okręgowego w świetle powyższego zasadnie ustalił Sąd Instancji, że jedyną przyczyną niezawarcia umowy przyrzeczonej była nieobecność małż. M. i brak ich zgody na ustanowienie służebności gruntowej za co ponieść konsekwencje musi pozwana.

Dodatkowo tylko podnieść należy, że pozwana nie dopełniła także innych warunków umowy przedwstępnej np. uzbrojenia terenu, wybudowania drogi.

Skoro do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej, to zasadnie Sąd Rejonowy na podstawie art. 394 § 1 k.c. zasądził na rzecz powódki zadatek. W tym stanie rzeczy zarzutu apelacji obrazę przez Sąd I instancji w/w przepisu nie można podzielić.

Ponieważ pozwana przegrała sprawę przed Sądem II instancji, to obowiązana jest zwrócić powódce poniesione koszty związane z koniecznością skorzystania z pomocy profesjonalnego pełnomocnika.

Wartość przedmiotu zaskarżenia wynosiła 30000,00 zł, dlatego zasądzono od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1200,00 zł, a to na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2002 r., nr 163, poz. 1349 ze zm.).