

Sygn. akt IV Ca 247/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lipca 2019 roku

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący - Sędzia Wacław Banasik (spr.)

Sędzia Katarzyna Mirek - Kwaśnicka

Sędzia Małgorzata Szeromska

Protokolant: Katarzyna Lewandowska

po rozpoznaniu na rozprawie 3 lipca 2019r. w P.

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą we W.

przeciwko M. K. (1)

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Żyrardowie z 9 kwietnia 2018 r.

sygn. akt I C 464/18

oddala apelację.

IV Ca 247/19

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 6 kwietnia 2018 r. powód (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. wniósł o nakazanie pozwanemu M. K. (1), aby opróżnił z osób i rzeczy oraz opuścił i wydał powodowi nieruchomość położoną w miejscowości K., gmina R., powiat (...), województwo (...), stanowiącą działkę ewidencyjną oznaczoną numerem (...) o obszarze 0,1058 ha, położoną przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Sąd Rejonowy w Żyrardowie wyrokiem z dnia 13 grudnia 2018 r. w sprawie I C 464/18 powództwo to oddalił, zasądając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.634 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok powyższy oparto na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

(...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. (poprzednio w W.) jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości K. przy ul. (...), Gminie R., powiecie (...), województwie (...), stanowiącą działkę ewidencyjną oznaczoną numerem (...) o powierzchni 0,1058 ha, dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W dniu 25 maja 2015 r. S. W., działający w imieniu i na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. jako prezes zarządu uprawniony do działania w imieniu spółki, zawarł z M. K. (1) przedwstępną umowę sprzedaży ww. nieruchomości mocą której

zobowiązali się do zawarcia umowy sprzedaży na podstawie której (...) Sp. z o.o. sprzeda w terminie do dnia 31 lipca 2024 roku w stanie wolnym od jakichkolwiek ciężarów, obciążeń, roszczeń i hipotek własność nieruchomości położonej w miejscowości K., stanowiącej działkę ewidencyjną oznaczoną nr (...) o powierzchni 0,1058 ha, dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczysta nr (...) za cenę 701.272,20 zł brutto, z czego kwota 570,140 zł stanowi kwota netto, zaś kwota 131.132,20 zł stanowi podatek od towarów i usług, a M. K. (1) prawo własności tej nieruchomości w tym terminie i za ww. cenę kupi do swojego majątku osobistego z racji obowiązywania w małżeństwie zawartym z M. K. (2) ustroju rozdzielności majątkowej (§ 4 ust 1).

Strony umowy oświadczyły, że część ceny sprzedaży w kwocie 35.000 zł netto tytułem zadatku została zapłacona przez pozwanego na rzecz powodowej spółki przed zawarciem umowy, co potwierdził S. W. (§ 5 ust 1).

Pozostała do zapłaty część ceny sprzedaży w kwocie 666.272,20 zł zgodnie z postanowieniami umowy miała zostać zapłacona na rzecz powoda w ten sposób, że kwota 8.050 zł z tytułu podatku VAT należnego od kwoty 35.000 zł w terminie do dnia 15 czerwca 2015 r. zaś pozostała kwota 658.222,20 zł w formie 108 miesięcznych zaliczek na poczet ceny sprzedaży, każda w kwocie 4.955 zł netto, co stanowiło na dzień zawarcia umowy kwotę 6.094,65 zł brutto, płatnych miesięcznie do dnia 10 każdego miesiąca, poczynając od dnia 10 czerwca 2015 roku (§ 5 ust 2).

W razie niewykonania umowy z przyczyn leżących po stronie pozwanego, powód mógł bez wyznaczania dodatkowego terminu od umowy odstąpić i zachować otrzymaną kwotę zadatku o której mowa w § 5 ust 1 (§ 5 ust 3 lit. a)

Zgodnie z postanowieniami umowy, powód zastrzegł sobie prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie pozwanego na podstawie art. 394 k.c. ze skutkiem z art. 5 ust. 3 lit. a umowy, jeżeli kupujący opóźni się w zapłacie zaliczek na poczet ceny sprzedaży, o których mowa w § 5 ust. 2 w łącznej wysokości, co najmniej 12.189,30 zł (§ 5 ust 4).

Wydanie M. K. (1) przedmiotowej nieruchomości nastąpić miało w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy celem oddania w posiadanie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez obie strony umowy, korzyści i ciężary związane z posiadaniem przedmiotowej nieruchomości ponosić miałyby pozwany od dnia wydania, zaś powód wyraził zgodę na dokończenie przez M. K. (1) na własny koszt budowy znajdującej się na nieruchomości, w tym rozbudowę istniejącego budynku (§ 5 ust. 5).

S. W., działający w imieniu i na rzecz powodowej spółki zobowiązał się do powstrzymania od działań mających na celu także zmianę stanu prawnego i faktycznego zbywanej nieruchomości, która będzie powodowała pogorszenie sytuacji prawnej pozwanego. Ponadto strona powodowa wyraziła zgodę na dysponowanie przez M. K. (1) przedmiotową nieruchomością na cele budowlane zgodnie z art. 32 § 4 ustawy prawo budowlane. Natomiast M. K. (1) oświadczył, że przedmiotową nieruchomość będzie użytkował w związku z prowadzoną przez siedzibie działalnością gospodarczą pod nazwą (...) Folie M. K. (1) z siedzibą w Ż. na co S. W., działający w imieniu powodowej spółki wyraził zgodę.

Pozwany na podstawie ww. umowy objął nieruchomość w posiadanie i prowadził na niej prace budowlane. Przedwstępna umowa sprzedaży ww. nieruchomości nie została rozwiązana. Pozwany posiada nieruchomość do chwili obecnej.

Począwszy od czerwca 2015 roku do chwili obecnej pozwany wykonuje postanowienia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w zakresie uiszczenia rat. Nie było sytuacji, która stwarzałaby możliwość odstąpienia od umowy przez powodową spółkę z przyczyny istniejącej po stronie pozwanego tj. opóźnienie się w zapłacie zaliczek na poczet ceny sprzedaży, o których mowa w § 5 ust. 2 umowy w wysokości co najmniej 12.189,30 zł (§ 5 ust. 4).

Pismem z dnia 16 marca 2018 roku powód wezwał M. K. (1) do natychmiastowego zwrotu nieruchomości, której dotyczyła zawarta w dniu 25 maja 2015 roku przedwstępna umowa sprzedaży i opróżnienia jej ze znajdujących się na niej, na należących do pozwanego nieruchomości w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Ponowił wezwanie pismami z dnia 22 i 23 marca 2018 r.

Celem zawarcia umowy dla M. K. (1) było to, że obejmie ją w posiadanie. W innej sytuacji nie zawarłby umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Na przedmiotową nieruchomość pozwany poczynił nakłady, w granicach w jakich pozwala na to zawarta umowa. Po rozpoczęciu prowadzenia działalności gospodarczej pozwany wynajmował nieruchomość swojemu ojcu – J. K..

Sąd Rejonowy odmówił wiary zeznaniom reprezentanta powoda jedynie w zakresie w jakim twierdził, że oddanie nieruchomości w posiadanie pozwanemu wynikało jeszcze z jakiejś innej umowy niż ww. umowa przedwstępna. Umowa przedwstępna została zawarta w formie aktu notarialnego i co warto podkreślić jej warunki są bardzo szczegółowe. Za zupełnie niewiarygodne Sąd I instancji uznał twierdzenie, że ww. umowa była uzupełniona o umowę zawartą w formie ustnej przewidującą dodatkowe warunki, których naruszenie powodowałoby konieczność zwrotu posiadania nieruchomości przez pozwanego. Przywoływane warunki tj. wynajmowanie jej osobom trzecim czy naruszenie zasad współpracy między stronami w zakresie innych umów, mogły być przecież wprowadzone do umowy objętej aktem notarialnym, co leżało w interesie powoda, będącego przedsiębiorcą. To że ich tam nie zawarto zdaniem tego Sądu świadczy jednoznacznie, że takiej umowy między stronami nie było.

Roszczenie powoda oparte zostało na treści art. 222 § 1 k.c., który to przepis stanowi, iż właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Powód winien zatem udowodnić w niniejszym postępowaniu, że pozwanemu nie przysługiwało skuteczne względem niego prawo do posiadania nieruchomości. Powód takiego dowodu nie dostarczył.

Przeciwnie to pozwany wykazał, że jest uprawniony do posiadania ww. nieruchomości położonej w miejscowości K. przy ul. (...) na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 25 maja 2015 r. (§ 5 pkt 5), która to umowa co było niesporne, rozwiązana nie została. Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości nie odbierała pozwanemu prawa do oddania nieruchomości w posiadanie zależne. Należy wskazać, że powodowa spółka jest przedsiębiorcą. Okoliczność ta ma na tyle doniosłe znaczenie, że w obrocie gospodarczym, aby skutecznie zabezpieczyć własne interesy, w gestii danego podmiotu leży podejmowanie takich działań, których potwierdzenie będzie znajdowało się w niebudzącej wątpliwości dokumentacji. Tym samym gdyby powodowa spółka faktycznie nie wyrażała zgody na oddanie nieruchomości w posiadanie zależne innej osobie aniżeli pozwany - jak to twierdzi reprezentant powoda – to w jej dobrze pojętym interesie leżało to, aby okoliczność ta została zastrzeżona wśród postanowień umowy zawartej w dniu 25 maja 2015 roku, czego powodowa spółka nie uczyniła.

Tym samym niezasadne są twierdzenia powodowej spółki, że takie postępowanie pozwanego należy poczytywać jako sprzeczne z postanowieniami umowy, które skutkowałyby rozwiązaniem umowy, ewentualnie zmianę jej postanowień w przedmiocie oddania jej pozwanemu w posiadanie.

W ocenie Sądu Rejonowego umowa z dnia 25 maja 2015 r. nie może być traktowana jak zbiór kilku umów, tak jak chce tego powód twierząc, że umowa ta obejmowała umowę przedwstępną oraz umowę użyczenia. Zdaniem Sądu I instancji mamy do czynienia z jedną umową, która komplementarnie regulowała prawa i obowiązki stron.

Umowa zawarta przez strony była umową przedwstępną w rozumieniu art. 389-390 k.c., jednak oprócz zawarcia postanowień stanowiących essentialia negotii tej nazwanej umowy, zawierała także accidentalia negotii odnośnie tego, kto będzie posiadaczem nieruchomości w okresie na jaki była zawarta umowa tj. do czasu zapłaty ceny za nieruchomość. Pozwany wskazał, że oddanie mu w posiadanie ww. nieruchomości było dla niego istotnym postanowieniem i do zawarcia umowy bez przeniesienia na niego posiadania by nie doszło. Słowa pozwanego są w pełni zgodne z doświadczeniem życiowym i korelują z postanowieniami umowy z których wynika, że pozwany oprócz uiszczania ceny sprzedaży w ratach miał na nieruchomości inwestować, co też czynił budując budynek, co też sporne nie było. Zdaniem Sądu Rejonowego tylko taka wykładnia treści ww. umowy jest racjonalna w świetle przesłanek określonych w art. 65 ust. 1 k.c.

Nie jest możliwe wypowiedzenie niektórych postanowień ww. umowy z dnia 25 maja 2015 r., bowiem strony takiej możliwości nie przewidziały. Zdaniem Sądu Rejonowego powód zdaje sobie z tego doskonale sprawę o czym świadczy chociażby to, że w kierowanych do pozwanego pismach brak jest oświadczenia o wypowiedzeniu jakiejkolwiek umowy w szczególności umowy użyczenia, bowiem strony takiej umowy nie zawarły i umowa użyczenia ich nie łączyła.

Niezasadne są zatem twierdzenia powoda, że zaistniały przesłanki z art. 716 k.c. w związku z tym może on skutecznie żądać od pozwanego wydania nieruchomości. Przepis ten nie ma w ogóle zastosowania do stosunku prawnego łączącego strony. Strony łączyła umowa z dnia 25 maja 2015 r. zawierająca w swej treści umowę przedwstępną sprzedaży poszerzoną o dodatkowe postanowienia w przedmiocie ustalenia posiadania nieruchomości w okresie trwania umowy.

Pozwanemu zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości przysługuje skuteczne prawo do władania nią, tym samym powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach Sąd postanowił na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożył powód (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W.. Zarzucił on Sądowi Rejonowemu:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 65 k.c. poprzez przekroczenie zasady swobody sędziowskiej w ocenie dowodu w postaci umowy z dnia 25 maja 2015 r., skutkiem czego sąd ten błędnie ustalił, że zawarta umowa ma charakter jedynie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, a nie umowy o charakterze mieszanym, czyli umowy przedwstępnej sprzedaży i umowy użyczenia, na podstawie której doszło do wcześniejszego wydania nieruchomości pozwanemu

- art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie części materiału dowodowego – dokumentu z 23 marca 2018 r., co skutkowało błędnym ustaleniem przez ten sąd, jakoby powód w kierowanych do pozwanego pismach nie składał oświadczenia o rozwiązaniu umowy użyczenia, co miało przemawiać za tezą, że powód zdawał sobie sprawę, że do strony takiej umowy nie zawarł;

2. naruszenie prawa materialnego:

- art. 716 k.c. przez jego błędną wykładnię i uznanie, że powodowa spółka powinna złożyć względem pozwanego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, podczas gdy przepis ten ma inną treść normatywną, oraz jego błędną wykładnię w sytuacji, że powód miał podstawy do domagania się od pozwanego wydania nieruchomości w sytuacji używania rzeczy w sposób sprzeczny z umową oraz oddania jej do używania osobom trzecim, wbrew treści art. 712 § 2 k.p.c.

- art. 65 k.c. przez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli złożonych przez strony w treści umowy z dnia 25 maja 2015 r. i przyjęcie, że z treści umowy wynikało uprawnienie dla pozwanego na oddanie spornej nieruchomości w posiadanie zależne osobom trzecim, podczas gdy w umowie pozwany oświadczył, że nieruchomości będzie używał wyłącznie w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą pod nazwą (...) Folie M. K. (1), a powód wyraził na to zgodę oraz przez przyjęcie, że gdyby powód nie wyrażał zgody na oddanie nieruchomości w posiadanie zależne to winien to wprost określić w umowie, czego nie uczyniono.

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

W pierwszej kolejności nie sposób zgodzić się z zarzutem błędności ustaleń faktycznych, będących następstwem dowolnej oceny zgromadzonych dowodów. Zgodnie bowiem 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: obowiązek wyprowadzenia przez sąd z zebranego materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych, ramy proceduralne, poziom świadomości prawnej sędziego oraz dominujące poglądy na sądowe stosowanie prawa. Swobodna ocena dowodów dokonywana jest przez pryzmat własnych przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego zasobu doświadczeń życiowych. Uwzględnia wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - ważąc ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

A zatem z dowolną oceną zebranego w sprawie materiału dowodowego mamy miejsce wówczas gdy Sąd przekroczy granice oceny swobodnej. W przedmiotowej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca. Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie w granicach swobodnej oceny dowodów (art. 233 k.p.c.). Sąd ten wskazał dowody, na podstawie których ustalił stan faktyczny, oraz wyjaśnił którym dowodom i dlaczego nie dał wiary. Jak zostało utrwalone w doktrynie i orzecznictwie, jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd I instancji wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko bowiem w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to tylko wówczas przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona i w konsekwencji Sąd II instancji może zmienić ustalony w ten sposób stan faktyczny. Tymczasem ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji jest prawidłowa, wyciągnięte zaś wnioski poprawne i logiczne, apelujący zaś nie wskazał skutecznie żadnych nowych dowodów, czy faktów, uzasadniających odmienną od dokonanej przez Sąd I instancji ocenę podniesionych przez niego okoliczności, ograniczając się jedynie do zaprezentowania własnej oceny.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd Rejonowy wcale nie uznał, że zawarta przez strony dnia 25 maja 2015 r. umowa jest typową umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Poza elementami umowy przedwstępnej zawierała bowiem również ustalenia stron co do posiadania nieruchomości w okresie od dnia 2 czerwca 2015 r. do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, czyli przez okres do 9 lat. Intencją Sądu I instancji, co prawda niezbyt zręcznie sformułowaną, było jedynie wskazanie, że umowa ta nie zawierała elementów charakterystycznych dla umowy użyczenia. Analiza umowy prowadzi do wniosku, że wolą jej stron było przekazanie pozwanemu nieruchomości do odpłatnego posiadania zależnego. Świadczy o tym chociażby jej § 5 pkt 7, przewidujący w każdym przypadku rozwiązania umowy odpłatność za okres posiadania nieruchomości przez pozwanego. Powód nie przedstawił przy tym żadnych dowodów świadczących o zawarciu z pozwanym dodatkowej ustnej umowy użyczenia. Posłużenie się przez niego w piśmie przedsądowym z 23 marca 2018 r. zwrotem o „rozwiązaniu w dniu 16.03.2018 r. umowy użyczenia nieruchomości” nie stanowi bowiem wystarczającego dowodu zawarcia takiej umowy.. Skoro zatem stron nie łączyła umowa użyczenia, w sprawie nie miały zastosowania przepisy art. 712 k.c. i art. 716 k.c., a więc Sąd Rejonowy nie mógł ich skutecznie naruszyć.

Z § 6 pkt 3 zawartej przez strony umowy wynika wyłącznie to, że pozwany będzie użytkował nieruchomość w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą pod nazwą (...) Folie M. K. (1) z siedzibą w Ż.. Tak ogólne stwierdzenie nie wyłączało możliwości oddania całej lub części nieruchomości w posiadanie osobom trzecim. Działalności gospodarczej nie trzeba bowiem prowadzić osobiście. Sytuacja rynkowa może również skłonić przedsiębiorcę do czerpania dochodów z podnajmu co najmniej części powierzchni produkcyjnej lub magazynowej. Sąd Rejonowy prawidłowo zatem uznał, nie naruszając reguł wykładni oświadczeń woli określonych w art. 65 k.c., że wyłącznie zastrzeżenie w umowie zakazu oddawania nieruchomości do używania osobom trzecim, dawałoby podstawy do żądania rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie kupującego. Do takiego rozwiązania umowy nie

doszło do chwili zamknięcia rozprawy toczącej się przed sądem II instancji. Tym samym pozwany nie utracił tytułu prawnego do władania nieruchomością stanowiącą własność powodowej spółki, tak więc Sąd Rejonowy słusznie oddalił powództwo o jej wydanie.

Z podanych wyżej względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.