

Sygn. akt I C 2040/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Maciej Plaskacz

Protokolant sekretarz sądowy Karolina Komorowska

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2017 r. w Grudziądzu

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. M.**

przeciwko **G. B.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej G. B. na rzecz powoda R. M. kwotę 732,24 zł (siedemset trzydzieści dwa złote 24/100);

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od powoda R. M. na rzecz pozwanej G. B. kwotę 533,87 zł (pięćset trzydzieści trzy złote 87/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 2040/16**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 września 2016 r. (k. 2-3) powód R. M. domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanej G. B. kwoty 2.756,96 zł oraz zwrotu kosztów procesu. Powód wyjaśnił, że dnia 14 sierpnia 2003 r. zawarł z pozwaną warunkową umowę sprzedaży udziału wynoszącego 1/333 w prawie użytkownika wieczystego nieruchomości pod warunkiem niewykonania przez Prezydenta G. prawa pierwokupu. W umowie pozwana zobowiązała się zwolnić powoda od obowiązku uiszczania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste oraz przejęła wszelkie prawa i obowiązki użytkownika wieczystego. Powód stwierdził, że pozwana nie wykonała tego zobowiązania, na skutek czego Gminy M. G. wystąpiła przeciwko powodowi z powództwem

o zapłatę rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste, a następnie z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Wywołało to koszty w wysokości 1.131,45 zł, które powód spłacił dnia 13 czerwca 2016 r. Powód podniósł następnie, że na dochodzoną pozwem kwotę składają się: koszty postępowania egzekucyjnego w kwocie 1.131,45 zł, uiszczone zaległości z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2005-2015 w kwocie 1.388,21 zł, opłata za użytkowanie wieczyste za 2016 r. w kwocie 120,30 zł i koszty uzyskania dokumentów z Urzędu Miasta w kwocie 117 zł.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa (k. 22-23), podnosząc w pierwszej kolejności zarzut przedawnienia. Zajęła stanowisko, że umowa z dnia 14 sierpnia 2003 r. miała charakter umowy przedwstępnej, a roszczenia z tej umowy podlegają rocznemu terminowi przedawnienia. Zaprzeczyła, by można przypisać jej winę w niezawarciu umowy przyrzeczonej. Podniosła ponadto, że nie korzysta z drogi będącej przedmiotem użytkowania wieczystego.

W piśmie przygotowawczym z dnia 24 listopada 2016 r. (k. 29) powód zakwestionował zasadność zarzutów pozwanej.

Sprawa została w postępowaniu zwyczajnym.

**Sąd ustalił, co następuje:**

Dnia 14 sierpnia 2003 r. powód R. M. jako sprzedawca i pozwana G. B. jako kupująca zawarli w formie aktu notarialnego warunkową umowę sprzedaży udziału wynoszącego 1/333 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Grudziądzu o numerze (...) pod warunkiem, że Prezydent G. nie wykonała prawa pierwokupu (§ 1 i 2). Pozwana zobowiązała się zwolnić powoda od obowiązku uiszczania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste 1/333 części gruntu oraz przejęła wszelkie prawa i obowiązki użytkownika wieczystego (§ 5). Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości po bezskutecznym upływie ustawowego, dwumiesięcznego terminu do wykonania prawa pierwokupu przez Prezydenta G. (§ 6).

Mimo świadomości konieczności zawarcia umowy przenoszącej udział w prawie użytkowania wieczystego strony zaniedbały dokonania tej czynności.

Dowody:

Umowa z dnia 14 sierpnia 2013 r. – k. 7-8

Zeznanie powoda przesłuchanego w charakterze strony – k. 46

Zeznanie pozwanej przesłuchanego w charakterze strony – k. 47

Po zawarciu umowy powód zaprzestał płacenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Niekiedy odbierał wezwania do zapłaty, które ignorował. Dopiero w 2016 r. zwrócił się do pozwanej o przeniesienie udziału w prawie użytkowania wieczystym na pozwaną. Proponował również obciążenie powoda i pozwanej zaległymi opłatami w równych częściach. Dnia 29 sierpnia 2016 r. strony zawarły umowę przenoszącą udział w użytkowaniu wieczystym. Pozwana odmówiła uregulowania zaległych opłat za użytkowanie wieczyste.

Dowody:

Zeznanie powoda przesłuchanego w charakterze strony – k. 46

Zeznanie pozwanej przesłuchanego w charakterze strony – k. 47

Gminy M. G. wytoczyło przeciwko R. M. powództwa o zapłatę opłat rocznych za użytkowanie wieczyste za lata 2005-2015 (w sprawie I Nc 2114/10 – za lata 2005-2009, I Nc 812/11 – za 2010 r., I Nc 2247/11 – za 2011 r., I Nc 2383/12 – za 2012 r., I Nc 5905/15 – za lata 2013-2015). We wszystkich tych sprawach został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, który nie był zaskarżany przez powoda sprzeciwem. Odpisy dwóch nakazów zapłaty powód odebrał osobiście – w sprawie I Nc 2114/10 dnia 12 lipca 2010 r., a w sprawie I Nc 5905/15 - dnia 7 stycznia 2016 r. Odpisy pozostałych nakazów zapłaty zostały doręczone powodowi w trybie doręczenia zastępczego.

Dowody:

Pozwy, nakazy zapłaty, potwierdzenia odbioru – k. 2-5, 14, 17 akt I Nc 2114/10, k. 2-5, 16, 19 akt I Nc 812/11, k. 2-5, 15, 18 akt I Nc 2247/11, k. 2-5, 16, 19 akt I Nc 2383/12, k. 2-3, 12, 14 akt I Nc 5905/15

Dnia 20 maja 2016 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Grudziądzu D. L. w sprawie Km 1227/16 zawiadomił powoda o wszczęciu egzekucji z wniosku Gminy M. G. na podstawie zaopatrzonego w klauzulę wykonalności nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanego w sprawie I Nc 5905/15.

Dnia 13 czerwca 2016 r. powód zapłacił Komornikowi kwotę 1.131,45 zł na poczet egzekwowanych należności wraz z kosztami i opłatami.

Dowód:

Zawiadomienie o wszczęciu egzekucji i dowód wpłaty – k. 9

Pismem z dnia 14 czerwca 2016 r. powód wezwał pozwaną do uregulowania na rzecz Gminy M. G. zaległych opłat za użytkowanie wieczyste, stawienia się u notariusza w celu zawarcia umowy przeniesienia udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz zapłaty na rzecz powoda kwoty 802,41 zł tytułem zwrotu części kosztów powstałych w związku z niewykonaniem przez pozwaną zobowiązania wynikającego z umowy z dnia 14 sierpnia 2003 r.

Dowód:

Wezwanie z dnia 14 czerwca 2016 r. – k. 15

Dnia 1 sierpnia 2016 r. powód zapłacił Gminie M. G. wszystkie zaległości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2005-2015 w łącznej kwocie 1.388,80 zł. Kwota ta obejmowała opłaty za użytkowanie wieczyste w kwocie 613,62 zł oraz odsetki i koszty w kwocie 775,18 zł.

Dnia 13 czerwca 2016 r. powód uiszczył opłatę za użytkowanie wieczyste za 2016 r. w kwocie 118,62 zł wraz z odsetkami w kwocie 1,68 zł.

Dowody:

Zaświadczenie z dnia 27 lipca 2016 r. – k. 11

Potwierdzenie wpłaty z dnia 1 sierpnia 2016 r. – k. 10

Potwierdzenie wpłaty z dnia 13 czerwca 2016 r. – k.14

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Stan faktyczny został ustalony na podstawie dokumentów i zeznań stron, których wiarygodność nie budziła generalnie zastrzeżeń. Sąd nie podzielił jedynie twierdzenia pozwanej, że w 2003 r. przyjmowała ona, iż jej obowiązek zwolnienia powoda z obowiązku uiszczania rocznej miał odnosić się jedynie do okresu po zawarciu umowy przeniesienia udziału w użytkowaniu wieczystym. Takie rozumienie postanowienia zawartego w § 5 umowy z dnia 14 sierpnia 2003 r. klóci się bowiem z brzmieniem klauzuli umownej, która została pozwanej odczytana przez notariusza. Jest ono poza tym nieracjonalne, gdyż dla osoby mającej choćby minimalną orientację co do dokonywanej przez siebie czynności prawnej powinno być jasne, że z chwilą definitywnego nabycia prawa użytkowania wieczystego na pozwaną i tak przeszłyby wszystkie obowiązki użytkownika wieczystego i nie byłoby potrzeby zwalniania poprzedniego użytkownika wieczystego z jakichkolwiek opłat.

Złożone przez powoda zdjęcia ze szpitala nie były przydatne dla rozstrzygnięcia, gdyż fakt przypadkowego spotkania w tym miejscu był całkowicie pozbawiony znaczenia prawnego. Trudno zresztą oczekiwać, by podczas wizyty odwiedzin dzieci w szpitalu strony podejmowały w rozmowie temat umowy sprzed kilkunastu lat.

Zeżnanie świadka T. C. nie wniosło nic do sprawy, gdyż świadek w zasadzie nie wiedział, o co chodzi w niniejszej sprawie, i nie był w stanie wiarygodnie opisać żadnych istotnych okoliczności.

Zeżnanie świadka S. B. zasługiwało na walor wiarygodności, aczkolwiek nie wniosło nic nowego do sprawy.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że zawarta dnia 14 sierpnia 2003 r.

w formie aktu notarialnego umowa miała charakter warunkowej umowy sprzedaży udziału

w użytkowaniu wieczystym. Zgodnie z art. 155 § 1 k.c., umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły. W myśl art. 157 § 1 k.c., własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu. Jak natomiast stanowi art. 157 § 2 k.c., jeżeli umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu,

do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności. Przepisy te stosuje się odpowiednio do przeniesienia użytkowania wieczystego (art. 237 k.c.). Z przytoczonej regulacji wynika wyraźne rozróżnienie umów zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości i umów przenoszących własność nieruchomości. Jako zasadę przyjmuje się podwójny skutek – zobowiązująco-rozporządzający, ale strony mogą ograniczyć się do zawarcia wyłącznie umowy zobowiązującej. Umowa zobowiązująca może być przy tym zawarta pod warunkiem, co jest niedopuszczalne w przypadku umowy rozporządzającej. Analiza treści umowy z dnia 14 sierpnia 2003 r. prowadzi do wniosku, że stanowi ona umowę zobowiązującą do przeniesienia udziału w użytkowaniu wieczystym pod warunkiem rozwiązującym wykonania przez Prezydenta G. prawa pierwokupu w oznaczonym terminie. W żadnym wypadku nie można natomiast traktować tej umowy jako umowy przedwstępnej. Przede wszystkim, pierwokup jest konstrukcją mającą zastosowanie do umowy sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej o skutku zobowiązującym, a nie do zawartej przez strony umowy przedwstępnej sprzedaży (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia

24 listopada 2009 r., V CSK 163/09, niepubl.). Nie byłoby zatem dopuszczalne uzależnienie zawarcia umowy przenoszącej własność (jako umowy przyrzeczonej) od niewykonania prawa pierwokupu, skoro prawo to nie może być wykonane w stosunku do umowy przedwstępnej. Ponadto, umowa przedwstępna jest jedynie źródłem zobowiązania do złożenia oświadczenia woli, a analizowana umowa nakładała na strony obowiązki świadczenia charakterystyczne dla umowy sprzedaży – zapłaty i wydania rzeczy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia

11 marca 2016 r., I CSK 161/15, niepubl.). W konsekwencji stwierdzić należy, umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem niewykonania prawa pierwokupu nie ma charakteru umowy przedwstępnej (tak trafnie Sąd Najwyższy już

w uchwale z dnia 21 marca 1968 r., III CZP 23/68, OSNC 1969, nr 1, poz. 5).

Postanowienie zawarte w § 5 umowy z dnia 14 sierpnia 2003 r. („Kupująca G. B. zobowiązuje się zwolnić sprzedającego od obowiązku uiszczania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste 1/333 części gruntu oraz przejmuje wszelkie prawa i obowiązki użytkownika wieczystego”) kreowało między stronami umowę o zwolnienie z obowiązku świadczenia uregulowaną w art. 392 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli osoba trzecia zobowiązała się przez umowę z dłużnikiem zwolnić go od obowiązku świadczenia, jest ona odpowiedzialna względem dłużnika za to, że wierzyciel nie będzie od niego żądał spełnienia świadczenia. Treścią takiej umowy jest zobowiązanie o charakterze gwarancyjnym do zwolnienia dłużnika od obowiązku świadczenia, przy czym zwolnienie to może przyjąć dowolną formę (np. samodzielne spełnienie świadczenia na rzecz wierzyciela). Niewykonanie obowiązków wynikających z umowy rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadach ogólnych (art. 471 k.c.). Zgodnie z art. 471 k.c., dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Granice odpowiedzialności wyznacza m.in. art. 361 § 1 k.c., który stanowi, że zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W realiach niniejszej sprawy obowiązek pozwanej zwolnienia powoda z obowiązku świadczenia na rzecz Gminy M. G.

zaktualizował się dopiero po powstaniu obowiązku zapłaty poszczególnych opłat rocznych. Nie można jednak tracić z pola widzenia tego, że pozwana uzyskała możliwość wykonania ciążącego na niej obowiązku dopiero z chwilą uzyskania informacji o skierowaniu do powoda roszczeń o zapłatę opłat za użytkowanie wieczyste i wysokości tych roszczeń, co nastąpiło latem 2016 r. Aż do uzyskania dnia 27 lipca 2016 r. zaświadczeń z Urzędu Miasta sam powód nie miał bowiem precyzyjnej wiedzy o wysokości zaległych opłat ani nie wzywał pozwanej do wykonania zaciągniętego przez nią zobowiązania do zwolnienia powoda z obowiązku świadczenia. W okresie do sierpnia 2016 r. nie można zatem przypisać pozwanej winy

w niewykonaniu ciążącego na niej obowiązku zwolnienia powoda z obowiązku zapłaty opłat rocznych. Należy zauważyć, że o braku winy pozwanej przesądziła niefrasobliwość powoda w traktowaniu ciążących na nim obowiązków użytkownika wieczystego, które przejawiało się w niereagowaniu na wezwania do zapłaty i nakazy zapłaty, których powód albo nie odbierał, albo które ignorował. Innymi słowy, pozwana nie może ponosić odpowiedzialności za negatywne skutki zaniechań powoda polegające na obciążeniu powoda odsetkami za opóźnienie, kosztami i opłatami, w tym egzekucyjnymi. Zasadne jest natomiast żądanie przez powoda zwrotu opłat za użytkowanie wieczyste, które powód ostatecznie zapłacił na rzecz Gminy M. G., a z których pozwana zobowiązała się go zwolnić w umowie z dnia 14 sierpnia 2003 r.

Niezasadne okazało się żądanie zasądzenia kwoty 117 zł odpowiadającej – według powoda – kosztom uzyskania dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy przenoszącej udział w użytkowaniu wieczystym. Po pierwsze bowiem, powód nie wykazał w żaden sposób, by poniósł wydatki w tej wysokości. Po drugie, w normalnym toku czynności wydatki te i tak musiałyby zostać poniesione, przy czym nastąpiłoby to jeszcze w 2003 r., gdyby strony wykazały odpowiednią dbałość o swoje sprawy. Po trzecie, konieczność wydatkowania środków na uzyskanie dokumentów urzędowych nie wykazuje żadnego związku

z niewykonaniem przez pozwaną obowiązku zwolnienia powoda z obowiązku świadczenia, na czym powód opiera powództwo.

Omówienia wymagają również zarzuty podniesione przez pozwaną. Odnośnie do zarzutu przedawnienia nie można zgodzić się z pozwaną, że do dochodzonych roszczeń stosuje się art. 390 § 3 k.c. Jak wykazano wcześniej, umowa z dnia 14 sierpnia 2003 r. nie może być kwalifikowana jako umowa przedwstępna. Roszczenia z niej wywodzone nie podlegają zatem przedawnieniu przewidzianemu dla roszczeń z umowy przedwstępnej. Wobec braku szczególnej regulacji, roszczenia te, mające charakter roszczeń

o odszkodowanie za niewykonanie umowy, podlegają ogólnemu terminowi przedawnienia wynoszącemu 10 lat. Powstały one dopiero w 2016 r., po poniesieniu przez powoda szkody wyrażającej się w zapłaceniu zaległych opłat za użytkowanie wieczyste. Do chwili wniesienia pozwu roszczenia te nie uległy więc przedawnieniu. Całkowicie chybione okazały się również zarzuty odwołujące się do zasad współżycia społecznego i do niekorzystania przez pozwaną ze spornej drogi. Powód nie zyskał żadnych korzyści wynikających z rezygnacji przez pozwaną z używania nabytego garażu i prowadzącej do niego drogi. Trudno zatem dopatrzeć się przyczyn, z których miałby ponosić negatywne skutki decyzji pozwanej co do sposobu wykorzystania jej własnego mienia. Dodatkowo, Sąd nie dostrzegł żadnej skonkretyzowanej zasady współżycia społecznego, której naruszenia powód miałby się dopuścić, domagając się od pozwanej wykonania umowy o zwolnienie z obowiązku świadczenia, a następnie kierując wobec niej roszczenia odszkodowawcze.

Z podanych względów powództwo zasługiwało na uwzględnienie do kwoty 732,24 zł stanowiącej sumę zapłaconych przez powoda opłat rocznych za lata 2005-2016, o czym orzeczono w punkcie I sentencji wyroku na podstawie art. 392 w zw. z art. 471 k.c.

W pozostałym zakresie powództwo okazało się niezasadne i zostało oddalone, o czym orzeczono w punkcie II sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie III sentencji wyroku na podstawie na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 i art. 100 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powód wygrał proces w 26,56%, ponosząc koszty procesu w kwocie

1.355 zł (opłata sądowa od pozwu w kwocie 138 zł, opłata skarbową od złożenia pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego będącego radcą prawnym w kwocie 1.200 zł). Pozwana wygrała proces

w pozostałej części, ponosząc koszty procesu w kwocie 1.217 zł (opłata skarbową od złożenia pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego będącego adwokatem w kwocie 1.200 zł). Pozwana powinna zatem zwrócić powodowi kwotę 359,89 zł, a powód pozwanej – kwotę 893,76 zł. Po stosunkowym rozdzieleniu kosztów procesu powód został obciążony kosztami procesu do kwoty 533,87 zł.