

Sygn. akt II Ca 924/13 Sygn. akt II Ca 924/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2014r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Barbara Nowicka

SR Radosław Florek (del)

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2014r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. S.**

przeciwko **D. C. i R. C. (1)**

o zapłatę kwoty 9 871,90 zł i zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Dzierżonowie

z dnia 30 września 2013 r., sygn. akt I C 297/11

oddala apelację.

Sygn.akt II Ca 924/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30.09.2013r Sąd Rejonowy w Dzierżonowie I Wydział Cywilny zasądził solidarnie od pozwanych D. C. i R. C. (1) na rzecz powódki H. S. 185 zł wraz z odsetkami ustawowymi, oddalając powództwo w pozostałej części. Ponadto stosownie do wyniku procesu obciążył powódkę i pozwanych obowiązkiem zwrotu wydatków poniesionych przez Skarb Państwa i zasądził od pozwanych na rzecz powódki część kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy postanowienia tutejszego Sądu z dnia 28 marca 2008 r. w sprawie o sygn. akt I Ns 132/08 powódka H. S. w całości nabyła spadek po swojej matce K. G., zmarłej dnia 04 grudnia 2007 roku – na podstawie testamentu notarialnego z dnia 12 marca 1996 r.

W skład spadku po K. G. wchodził między innymi lokal mieszkalny numer (...) stanowiący odrębną nieruchomość, położony w budynku w (...), składający się z jednego pokoju i kuchni położonych na parterze budynku oraz z dwóch pokoi i spiżarni położonych na poddaszu budynku o łącznej powierzchni użytkowej 64,1 m⁽²⁾ oraz z pomieszczenia

przynależnego – piwnicy o powierzchni 28 m⁽²⁾, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Z własnością tego lokalu łączy się udział w częściach wspólnych budynku i we współwłasności działki gruntu numer (...) o powierzchni 1186 m², wynoszący (...) %, objęty księgą wieczystą KW (...).

W przedmiotowym lokalu mieszkalnym od około 2000 r. mieszkali pozwani D. i R. C. (1) wraz ze swoimi dziećmi. Wcześniej mieszkanie to nie było użytkowane przez około 5 lat, albowiem matka powódki przebywała w Domu Opieki Społecznej w B.. Pozwany, który nie dogadywał się wówczas z ojcem, poprosił powódkę, by wraz z rodziną mógł się tam wprowadzić. Po przeprowadzce pozwani podpisali z powódką umowę użyczenia lokalu, płacąc na jej podstawie tylko rachunki za media.

Mieszkanie to było bardzo zaniedbane i wymagało remontu. Ściany były brudne i czuć było stęchliznę. Nie było tam łazienki i dostępu do ciepłej wody. W związku z tym, za zgodą powódki, pozwani wykonali remont mieszkania, tj. urządzili łazienkę, założyli centralne ogrzewanie, doprowadzili wodę i kanalizację, wymienili instalacje i okna. Powódka zwróciła przy tym pozwanym część pieniędzy za materiały potrzebne do tego remontu.

Kiedy pozwani wprowadzili się do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, mogli zajmować kuchnię i pokój na parterze oraz piwnicę. W całym mieszkaniu znajdowały się jednak meble, urządzenia i narzędzia należące do matki powódki, przy czym przedmioty te były bardzo stare i zniszczone. Wszystkie te przedmioty zostały przeniesione do pokoi na piętrze, z których pozwani nie korzystali. Pomieszczenia te były przy tym zamknięte, a pozwany miał klucz do jednego z trzech pokoi.

W trakcie wynajmowania przez pozwanych tego lokalu, część mebli znajdujących się na piętrze zabrały dwie siostry powódki. Z tego powodu pozwany miał nieprzyjemności, gdyż powódka była z nimi skłócona.

Po pewnym czasie powódka dała pozwanemu klucz do drugiego pokoju, a za jej zgodą rzeczy znajdujące się w tym pomieszczeniu, takie jak: łóżko, telewizor, zastawy porcelanowe, wiadra, pierzyny, kołdry, D. C. przeniósł do pomieszczenia gospodarczego, znajdującego się po drugiej stronie drogi. Pomieszczenie to było przy tym zamknięte na kłódkę, do której pozwany posiadał klucz. Część z tych rzeczy przeniósł również na strych, a jedną szafę, która się rozpadła, za zgodą powódki – spalił.

Powódka w przeciągu kilku lat była w przedmiotowym lokalu trzy, cztery razy wraz ze swoimi dwiema siostrami. Wówczas zabierały ze sobą pewne, drobne przedmioty. W tym czasie powódka nie sygnalizowała, by czegoś brakowało z rzeczy należących do jej matki. Pozwany nadto niejednokrotnie kontaktował się z powódką, osobiście lub telefonicznie, kiedy chciał jakiś przedmiot przenieść lub wyrzucić. Kiedy natomiast w pomieszczeniu gospodarczym zapadł się dach, a przedmioty znajdujące się tam zalał deszcz, wskutek czego uległy zniszczeniu, za zgodą powódki pozwany przeznaczył na opał.

Po śmierci matki powódki pozwani zainteresowali się kupnem użyczonego im lokalu mieszkalnego. Kiedy zaś powódka nabyła spadek po matce na podstawie postanowienia sądowego, strony w dniu 26 października 2008 r. podpisały przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku numer (...) w (...). Ustnie pozwani wyrazili również chęć nabycia pomieszczenia gospodarczego, w którym przechowywane były przedmioty należące do powódki, a z którego pozwani nie korzystali.

Ostatecznie zaś w dniu 31 października 2008 r. przed notariuszem L. B. strony podpisały umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), wraz z udziałem w (...) % w częściach wspólnych budynku i we współwłasności działki gruntu nr (...) o powierzchni 1186 m⁽²⁾, objętych księgą wieczystą KW nr (...), za kwotę 56 000 zł, przy czym kwota ta obejmowała również cenę sprzedaży pomieszczenia gospodarczego. Jak się jednak okazało, powódka nie była przygotowana do zawarcia umowy sprzedaży działki zabudowanej pomieszczeniem gospodarczym, gdyż dysponowała jedynie aktem notarialnym potwierdzającym

własność tej nieruchomości przez jej matkę. Z tego względu strony przełożyły termin zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowego pomieszczenia gospodarczego, do czasu gdy powódka przygotuje dokumenty potwierdzające wpis do księgi wieczystej, a także wypis z rejestru gruntów i zaświadczenie z Urzędu Skarbowego w D., potwierdzające uregulowanie podatku od spadku obejmującego tę nieruchomość. Powódka dostarczyła wymagane dokumenty, zaś termin zawarcia umowy przed notariuszem został wyznaczony na koniec sierpnia 2009 r. Pozwani jednak zrezygnowali z zawarcia drugiego aktu notarialnego, albowiem chcieli, aby koszty notarialne tym razem poniosła powódka, na co ta nie wyrażała zgody. Od tej pory stosunki między stronami uległy pogorszeniu.

W dniu 13 listopada 2009 r. do pozwanych przyjechała powódka wraz z siostrą K. P.. W trakcie rozmowy powódka domagała się zawarcia umowy sprzedaży pomieszczenia gospodarczego, jednak strony nie doszły do porozumienia, gdyż pozwani żądali, by powódka poniosła koszty notarialne związane z nabyciem tej nieruchomości. Wówczas doszło między nimi do kłótni, w trakcie której pozwany zażądał, by kobiety opuściły jego nieruchomość, gdyż w przeciwnym razie wezwie Policję. W tej sytuacji powódka zażądała, by pozwany zwrócił jej wszystkie meble, narzędzia i przedmioty, które wcześniej pozostawiła w tej nieruchomości, zaś D. C. przekazał jej klucz od kłódki do pomieszczenia gospodarczego, gdzie składowane były te przedmioty. Kobiety, po założeniu nowej kłódki, opuściły teren nieruchomości.

Następnie, tj. pod koniec listopada 2009 r., powódka złożyła zawiadomienie

w Komendzie Powiatowej Policji w D. o przywłaszczeniu przez pozwanych należących do niej mebli, narzędzi ogrodniczych i innych przedmiotów, ostatecznie o łącznej wartości 8 982 zł. Postanowieniem z dnia 26 listopada 2010 r. dochodzenie w tej sprawie zostało umorzone, wobec braku danych ostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia czynu zabronionego z art. 284 § 2 k.k.

W dniu 15 maja 2012 r. jedna z siostr powódki K. P. spotkała C. C., który powiedział jej, że kupił od pozwanego dwie szafy. W tej sytuacji powódka wraz z siostrą udały się do jego mieszkania, by zobaczyć zakupione meble. Były bowiem przekonane, że nabyte szafy stanowiły własność powódki. Jak się jednak okazało, przedmiotowe szafy nie były własnością H. S..

Wszystkie ruchomości pozostawione przez powódkę w lokalu mieszkalnym sprzedanym pozwanym były odkupywane przez jej rodziców w latach 1989-1992. Były to w większości stare meble. Praktycznie wszystkie pozycje wykazane przez powódkę w trzech listach pozostawionych ruchomości (bez daty), należą do wyrobów, dla których okres użytkowania się skończył i nawet nie posiadają symbolicznej wartości. Ich wartość rynkowa jest więc równa zeru.

W posiadaniu pozwanych znajduje się jednak kilka przedmiotów należących uprzednio do powódki, takich jak: dwie szafy, komoda, stół kuchenny, siekierka, grabie ogrodowe, młotek, obcigi, haczka ogrodowa, druciana szczotka, obuch małego młotka, widły, kłódka i konewka ogrodowa. Łączna wartość tych ruchomości wynosi natomiast kwotę 185 zł.

Pismem z dnia 17 maja 2010 r. powódka za pośrednictwem swojego pełnomocnika wezwała pozwanych do uzupełnienia aktu notarialnego poprzez nabycie także pomieszczenia gospodarczego położonego na działce gruntu nr (...), zwrotu kwoty 188 zł z tytułu zapłaconego przez nią podatku od nieruchomości za to pomieszczenie gospodarcze oraz zapłaty kwoty 5 647 zł z tytułu pozostawionych przez nią w jednym z pokoi w nabytym przez pozwanych lokalu mieszkalnym mebli i narzędzi ogrodniczych, w terminie 10 dni od daty otrzymania pisma pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Oplaty z tytułu podatku od nieruchomości za działkę gruntu nr (...), zabudowaną przedmiotowym pomieszczeniem gospodarczym, cały czas ponosiła i ponosi powódka.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, że powództwo jest zasadne jedynie w niewielkiej części dotyczącej roszczenia odszkodowawczego za nie zwracane przedmioty oddane na przechowanie pozwanym. Bezzasadne są – zdaniem Sądu Rejonowego – dalsze roszczenia powódki, w szczególności żądanie zasądzenia kwoty 600 zł za bezumowne korzystanie z działki nr (...) i pomieszczenia gospodarczego oraz żądanie nakazania pozwanym

złożenia oświadczenia woli w przedmiocie nabycia pomieszczenia gospodarczego położonego na działce nr (...). Sąd Rejonowy stwierdził, że powódka nie udowodniła aby pozwani zniszczyli przekazane im na przechowanie przedmioty. Powódka nie udowodniła również wartości tych przedmiotów. Sąd Rejonowy za wiarygodne w tym zakresie uznał zeznania pozwanych, świadków oraz opinię biegłego. Sąd Rejonowy oddalił roszczenie powódki o zasądzenie kwoty 600 zł z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanych z pomieszczenia gospodarczego, ponieważ nie wykazała aby pozwani w ogóle korzystali z tego pomieszczenia. W pomieszczeniu gospodarczym przechowywane były wyłącznie przedmioty należące do powódki, a w szczególności te, które zostały przeniesione z lokalu mieszkalnego. Co prawda pozwany posiadał klucz do tego pomieszczenia, ale tylko z tego względu by móc składować tam niepotrzebne ruchomości powódki przeniesione z mieszkania za zgodą powódki.

Za bezzasadne uznał Sąd Rejonowy również żądanie powódki nakazania pozwanym złożenia oświadczenia woli o nabyciu działki nr (...) zabudowanej pomieszczeniem gospodarczym. Sąd Rejonowy uznał, że między stronami doszło wprawdzie do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży tej działki, ale była to umowa ustna. Tymczasem zgodnie z art. 390 § 2 kc strona uprawniona z umowy przedwstępnej może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej ale tylko gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy umowy. Przeniesienie własności nieruchomości wymaga pod rygorem, nieważności zachowania formy aktu notarialnego (art.158 kc). Ponadto Sąd Rejonowy wskazał, że nawet gdyby były zachowane warunki formalne umowy przedwstępnej roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej było przedawnione. Zgodnie z art.390 § 3 kc roszczenie z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Skoro zaś z zeznań powódki wynika, że ostateczny termin na zawarcie umowy sprzedaży został ustalony przez notariusza na 27-28.08.2009r roszczenie powódki przedawniło się z dniem 28.08.2010r.

Sąd Rejonowy obciążył powódkę i pozwanych zwrotem wydatków poniesionych przez Skarb Państwa na opinie biegłego na podstawie art.113 ust.1 w związku z art.83 ust.2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, natomiast częściowy zwrot kosztów procesu zasądził na podstawie art.100 kpc

Od wyroku Sądu pierwszej instancji apelację wniosła powódka zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo.

Powódka nie sprecyzowała zarzutów apelacji, z uzasadnienia apelacji można wywnioskować, że kwestionowała prawidłowość podstawy faktycznej, ustalonej przez Sąd Rejonowy przez wadliwą ocenę dowodów w szczególności danie wiary zeznaniom pozwanych. Powódka uznała, że wydany wyrok jest bardzo niesprawiedliwy.

Powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kwoty 5.645 zł oraz nakazanie pozwanym złożenia oświadczenia woli nabycia pomieszczenia gospodarczego znajdującego się na działce nr (...).

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest bezzasadna.

Skarżąca nie sprecyzowała jednoznacznie zarzutów apelacji, ograniczając się do niczym nie uzasadnionej polemiki z ustaleniami i rozstrzygnięciem Sądu pierwszej instancji. Już z tej przyczyny nie było podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku zgodnie z żądaniem powódki. Sąd Rejonowy wbrew głośłownym zarzutom powódki, dokonał prawidłowych ustaleń podstawy faktycznej i właściwie zastosował prawa materialne. Poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia znajdują podstawę w przeprowadzonych dowodach. Nie budzi również żadnych wątpliwości ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd Rejonowy w szczególności w zakresie wiarygodności zeznań pozwanych i świadków. Powódka nie wykazała ani jakie przedmioty zostały przekazane pozwanym na przechowanie ani jaką miały wartość. Samo zestawienie tych przedmiotów z podaniem ich wartości sporządzone przez powódkę nie jest żadnym dowodem w tym zakresie. Należy zauważyć, że przedmioty pozostałe po rodzicach powódki były przechowywane przez kilkanaście

lat, gdyby rzeczywiście były coś warte to powódka dużo wcześniej by je zabrała. Jaki był stan tych starych mebli wynika choćby z opinii biegłego, który ocenił pozostałe jeszcze u pozwanych: szafkę, komodę i stół.

Oczywiście bezzasadne były także pozostałe roszczenia powódki. Skoro umowa przedwstępna sprzedaży działki zabudowanej budynkiem gospodarczym była ustna, to prawidłowo Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie powódki o nakazanie pozwanym złożenia oświadczenia woli o zakupie tej nieruchomości jest niedopuszczalne, ponieważ zgodnie z art.390 § 2 kc tylko gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymogom co do formy strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. W tej sytuacji ocena zachowania pozwanych odmawiających zakupu tej nieruchomości jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Powódka nie wykazała w żaden sposób aby pozwani korzystali z pomieszczenia gospodarczego. W tym pomieszczeniu znajdowały się bowiem wyłącznie przedmioty należące do powódki. Również zdemontowane z mieszkania stare okna stanowiły własność powódki, a nie pozwanych. Stąd złożenie ich w pomieszczeniu gospodarczym nie powodowało korzystania z niego przez pozwanych.

Prawidłowe jest wreszcie rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w zakresie kosztów procesu. Ponoszenie kosztów procesu zależy od wyniku procesu skoro powódka w zasadzie przegrała proces, to obciążenie jej wydatkami poniesionymi przez Skarb Państwa na opinię biegłego znajdują podstawę w art.113 ust.1 w związku z art. 83 ust.2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Zupełnie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy były podniesione w apelacji pretensje powódki do pełnomocnika powódki. Zwłoka w wytoczeniu procesu nawet gdy faktycznie miała miejsce nie spowodowała dla powódki ujemnych konsekwencji. Oddalenie jej roszczenia o nakazanie pozwanym złożenia oświadczenia woli o zakupie nieruchomości nastąpiło z przyczyny jego niedopuszczalności (art.390 § 2 kc), a nie przedawnienia.

Z powyższych względów na podstawie art.385 kpc apelacja jako pozbawiona podstaw podlegała oddaleniu.