

Sygn. akt: X C 4005/18 upr.

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lipca 2019 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: Sędzia Katarzyna Malinowska

Protokolant: Magdalena Skinder

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2019 r. w Toruniu

sprawy z powództwa A. B., Ł. B.

przeciwko Ł. R., K. R.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1817 zł (tysiąc osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sędzia Katarzyna Malinowska

## UZASADNIENIE

Powodowie A. i Ł. B. dnia 21 listopada 2018 r. wnieśli do tutejszego Sądu powództwo przeciwko K. i Ł. R. o zapłatę kwoty 6250 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu. Jak wskazano, podstawą roszczenia było żądanie obniżenia o 4880 zł ceny nieruchomości będącej przedmiotem zawartej pomiędzy stronami umowy a także żądanie odszkodowawcze w łącznej kwocie 1370 zł. Argumentowano, że wbrew zapisom umowy sprzedaży na terenie nieruchomości, której własność przeniesiono na powodów nie znajdowało się złącze kablowe, wobec czego sprzedana rzecz posiadała wadę fizyczną, w stosunku do której powodom przysługują wobec pozwanych uprawnienia z tytułu rękojmi. Roszczenia odszkodowawcze odpowiadać miały nakładom poniesionym na tymczasowe podłączenie prądu do nieruchomości, wykonanie instalacji elektrycznej oraz wartość szkody spowodowanej każdorazowym rozwijaniem i zwijaniem przedłużacza do posesji sąsiedniej. Do pozwu załączono m.in. umowę sprzedaży nieruchomości, umowę przedwstępną, dokumentację geodezyjną, energetyczną czy zapis korespondencji pomiędzy stronami.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wnosił o oddalenie powództwa z uwagi na brak legitymacji biernej, nieistnienie roszczenia, a z ewentualnie także nieudowodnienie roszczenia i nadużycie prawa podmiotowego z uwagi na wzrost nieruchomości.

### **Sąd ustalił, co następuje**

Pozwani w 2017 r. oferowali na sprzedaż za pośrednictwem biura M. (...) działkę nr (...) w miejscowości Z.. Wśród innych danych ogłoszenie zawierało informację o tym, że „obok na działce jest skrzynka do prądu”. Strony niniejszego postępowania 5 lipca 2017 r. zawarły umowę przedwstępną sprzedaży, w której kwestia dostępu do energii elektrycznej nie została poruszona. Następnie strony 21 lipca 2017 r. zawarły umowę przyrzeczoną w formie aktu notarialnego. W jego § 1 pkt 4 znalazło się zapewnienie, że na terenie nieruchomości znajduje się złącze kablowe.

Okoliczność bezsporna, ponadto dowód:

- ogłoszenie o sprzedaży nieruchomości, k. 13,
- przedwstępna umowa kupna-sprzedaży z dnia 5.07.2017 r., k. 16–17,
- umowa sprzedaży, Rep. A nr 3986/2017 z dnia 21.07.2017 r., k. 10–12.

Początkowo powodowie na zakupionej w ten sposób działce podjęli prace niewymagające bezpośredniego dostępu do prądu. Dopiero w maju 2018 r. zdali sobie sprawę, że ich działka nie posiada bezpośredniego dostępu do infrastruktury energetycznej, co oznacza, że na jej terenie nie znajduje się przyłączy energetyczne („skrzynka elektryczna”). Stosowny wniosek o przyłączenie do sieci powodowie złożyli do operatora energetycznego 9 maja 2018 r. Zgodnie z dokumentacją przygotowaną przez operatora podłączenie instalacji możliwe było ze złącza zlokalizowanego na granicy działek (...) znajdujących po przeciwnej stronie drugiego gruntu.

Okoliczność bezsporna, ponadto dowód:

- wniosek o określenie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej z 9.05.2018 r., k. 25,
- warunki przyłączenia z dnia 22.05.2018 r.,
- umowa o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej z dnia 18.06.2018 r., k. 30–33.

Uzyskawszy wiedzę o tym, że działka nie miała przyłącza energetycznego powodowie za pośrednictwem biura nieruchomości rozpoczęli wymianę korespondencji z pozwanym, mającą doprowadzić do polubownego rozstrzygnięcia sporu. Pomimo wymiany kilkudziesięciu wiadomości elektronicznych strony nie doszły do porozumienia, co w lipcu 2018 r. doprowadziło do wystosowania przez powodów wezwania do zapłaty kwoty 6250 zł stanowiącej 10% kwoty sprzedaży tytułem odszkodowania i zadośćuczynienia w oparciu o art. 455 i następne k.c. Także dalsze próby negocjacji nie doprowadziły do rozwiązania na drodze pozasądowej, a obie strony pozostały na swoich stanowiskach. Pozwany wskazywał przy tym, że „skrzynka elektryczna” nie była przedmiotem sprzedaży, a sprzedawana działka nigdy nie posiadała takiej infrastruktury. Podnosił także, że zapis z § 1 pkt 4 umowy sprzedaży dotyczył jedynie tego, że działka ma dostęp do energii elektrycznej. Kwestionował przy tym wysokość kosztów podawanych przez powodów. W toku korespondencji przedłożono m.in. załącznik do umowy cywilno-prawnej o udostępnienie nieruchomości pod projektowanymi urządzeniami elektrycznymi, z którego wynikać miała możliwość podłączenia instalacji elektrycznej.

Dowód:

- zapis korespondencji elektronicznej z okresu 17.05.2018 r. – 31.08.2018 r., k. 33–53, 55, 57–60,
- wezwanie do zapłaty z dnia 24.07.2018 r., k. 54, także k. 56,
- załącznik do umowy cywilno-prawnej o udostępnienie nieruchomości pod projektowanymi urządzeniami elektrycznymi, k. 36, także k. 100.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie bezspornych dowodów z dokumentów przedłożonych przez obie strony. Żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości, wobec czego Sąd także dał im wiarę w całości.

Ponadto Sąd dopuścił dowody osobowe w postaci zeznań świadka M. I., które należało ocenić jako w pełni wiarygodne, choć z uwagi na upływ czasu mało szczegółowe i jedynie częściowo przydatne w niniejszej sprawie. Ponadto w charakterze stron przesłuchano powoda o raz pozwanego. Ich twierdzenia nie budziły wątpliwości Sądu, niemniej należy zauważyć, że okoliczności faktyczne niniejszej sprawy w znacznej mierze pozostawały bezsporne, a różnice w wypowiedziach stron sprowadzały się nie do faktów istotnych dla rozpoznania sprawy, ale do ich oceny i interpretacji.

Sąd oddalił wnioski dowodowe dotyczące przesłuchania świadków Z. M. i M. M., gdyż mieli oni być przesłuchiwanymi na okoliczności bezsporne, wobec czego przeprowadzenie kolejnych dowodów jawiło się jako niecelowe i prowadzące do niepotrzebnego przedłużenia postępowania.

### **Sąd ustalił, co następuje**

W niniejszej sprawie konieczne do ustalenia były dwie okoliczności. W pierwszej kolejności, czy przedmiotowa działka posiadała wszystkie cechy, o jakich mówiła umowa sprzedaży? W przypadku odpowiedzi przeczącej na pierwsze pytanie, należało określić, czy spełnione zostały przesłanki obciążenia pozwanych odpowiedzialnością z tego tytułu (rękojnia, odszkodowanie).

Bezspornym jest, że w umowie sprzedaży nieruchomości znalazło się zapewnienie pozwanych co do tego, że na terenie działki znajduje się złącze energetyczne (§ 1 pkt 4 aktu notarialnego). Niezależnie od tego, jakie były okoliczności wpisania tej informacji do umowy, faktem jest, że taki zapis w umowie się znalazł. Należy przyznać rację pozwanemu, że przyłącze energetyczne nie było przedmiotem umowy sprzedaży, jednak nie można przy tym pomijać faktu, że jednakowoż umowa sprzedaży nieruchomości zawierała stosowne zaświadczenie o obecności na działce złącza kablowego. Tymczasem w momencie przeniesienia własności na granicy działek (...) (sprzedawanej) i 24/200 nie wybudowano jeszcze planowanego złącza. Jednocześnie zaznaczenia wymaga, że, że złącze takie znajdowało się w bezpośrednim pobliżu nieruchomości – na granicy działek (...) oddzielonych od sprzedawanej nieruchomości drogą gruntową.

Niezależnie od powyższego należy odnotować, że chybiona jest argumentacja powodów zawarta w pozwie, iż ci w maju 2018 r. „dowiedzieli się, że żadna skrzynka elektryczna umiejscowiona w okolicy przedmiotowej działki nie należy do niej [i wówczas] okazało się, że przedmiotowa działka nie posiada żadnego przyłącza kablowego”. Wskazano także, że „gdyby powodowie wiedzieli, że działka nie posiada przyłącza kablowego do tej działki, nigdy by jej nie zakupili”. Jak trafnie podnosiła strona pozwana, określenia „złącze” i „przyłącze” nie są ze sobą tożsame, Tym samym brak przyłącza energetycznego (tzw. skrzynki energetycznej) nie może być traktowany jako uchybienie umowy sprzedaży nieruchomości. Ta bowiem kwestia nie była w niej w ogóle poruszana.

Sąd zajął stanowisko, zgodnie z którym choć na przedmiotowej działce faktycznie brakowało wskazanego w akcie notarialnym złącza kablowego, to jednak nie jest prawdą, jakoby prowadziło to do znacznej zmiany sytuacji nabywców. Gdyby bowiem takie złącze istniało w chwili nabycia nieruchomości, nadal konieczne byłoby podpisanie stosownej umowy z operatorem i wykonanie przyłącza energetycznego („skrzynki elektrycznej”). W zaistniałej sytuacji podobnie, konieczne było podpisanie umowy z operatorem i wybudowanie przyłącza wraz ze złączem kablowym, co wymagało przedłużenia linii energetycznej od znajdującego się kilka metrów dalej sąsiedniego złącza. Nie jest zatem prawdą, że gdyby stan nieruchomości odpowiadał treści aktu notarialnego, podłączenie do sieci energetycznej mogłoby zostać przeprowadzone błyskawicznie.

Abstrahując od powyższych rozważań, Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa także z uwagi na nieudowodnienie roszczenia co do wysokości. Zgodnie z uniwersalną zasadą wyrażoną w art. 6 k.c. strona wywodząca skutki prawne z jakiegoś faktu, winna ten fakt udowodnić. Strona powodowa jako podstawę swojego roszczenia przyjęła przepisy o rękojmi za wady fizyczne rzeczy (art. 556 – 576 k.c.). Zasadniczą część żądania pozwu stanowiło roszczenie o obniżenie ceny zakupu o kwotę 4880 zł, to jest o ok. 7,5%. Zgodnie z art. 560 § 3 k.c. obniżona cena rzeczy powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady. Mimo całego swego doświadczenia Sąd nie jest w stanie oszacować, w jaki sposób brak złącza elektrycznego na granicy działki wpłynąłby na cenę nieruchomości położonej w Z. sprzedanej w 2017 r. Tymczasem taka wycena jest niezbędna do przesądzenia o tym, czy roszczenie powodów jest zasadne, a następnie czy jest zasadne w takiej czy innej wysokości. Dla ustalenia wartości nieruchomości całkowicie niezbędnym byłoby przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy, tymczasem wniosek taki nie został przez stronę powodową zgłoszony. W procesie cywilnym inicjatywa dowodowa należy do stron i w ocenie Sądu w niniejszym postępowaniu nie została w pełni wykorzystana. Bez przeprowadzenia wspomnianego dowodu Sąd nie jest w stanie rozstrzygnąć o żądaniu pozwu.

Biorąc pod uwagę dołączony do akt zapis korespondencji, wydaje się, że żądana kwota została wskazana przez stronę powodową całkowicie arbitralnie, bez jakiegokolwiek odniesienia do rzeczywistej wartości „wady”.

W podobny sposób należy ocenić pozostałą część roszczenia, to jest żądanie odszkodowawcze, na które składać się miał koszt przyłącza skrzynki energetycznej, zakup 60-metrowego przedłużacza oraz szkodę w zakresie czasu i zdrowia powodów polegającą na każdorazowym rozwijaniu i zwijaniu wspomnianego przedłużacza. W żaden sposób nie wykazano pochodzenia tych kwot. Co więcej, wśród kwot składowych wymieniono budowę przyłącza energetycznego, co – jak wskazano wcześniej – wykracza poza niezgodność zapewnienia w umowie sprzedaży ze stanem faktycznym, jako że koszt budowy przyłącza w każdym przypadku obciążałby stronę powodową. Fakt, że łączna wartość roszczenia wynosi dokładnie 10% wartości umowy sprzedaży raz jeszcze podkreśla fakt, że kwota ta najprawdopodobniej została wskazana bez szczegółowych wyliczeń, a przynajmniej wyliczenia takie nie zostały Sądowi przedłożone.

W tym stanie rzeczy roszczenie podlegało oddaleniu z uwagi na art. 560 § 1 i 3 k.c. a contrario oraz 415 k.c. a contrario w zw. z art. 6 k.c. Z uwagi na swój akcesoryjny charakter jednocześnie oddaleniu ulegało roszczenie w zakresie odsetek.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi przegrywającą stronę powodową. Na zasądzoną kwotę złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 1800 zł ustalonej na podstawie § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł ustalonej na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2006 r., nr 225, poz. 1635) w zw. z pkt IV załącznika do tej ustawy.