

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w niniejszej sprawie w dniu 30 października 2014 r. G. K. wniósł o zasądzenie od pozwanej M. B. kwoty 23 516,84 zł tytułem kosztów poniesionych przez powoda tytułem czynności zmierzających do uzyskania zgody na lokalizację zjazdu z drogi wojewódzkiej na działkę nr (...), które pozwana w porozumieniu z dnia 27 maja 2011 r. zobowiązała się mu zwrócić w terminie do dnia 31 października 2011 r. Kwoty tej dochodził wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty, a ponadto domagał się zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W dniu 5 marca 2015 r. Sąd wydał w niniejszej sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W sprzeciwie od tego nakazu zapłaty M. B. zaskarżyła go w całości i wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu wskazała, iż powództwo zostało oparte na postanowieniu § 8 aktu notarialnego z dnia 27 maja 2011 r. repertorium A (...), zgodnie z którym powód oświadczył, że trwają obecnie z jego inicjatywy procedury uzyskania zgody na dodatkowy zjazd z działki gruntu będącej przedmiotem umowy przedwstępnej sprzedaży tejże nieruchomości do drogi wojewódzkiej, który to zjazd będzie objęty dodatkowym porozumieniem zawartym przez strony niniejszej umowy. Pozwana przyznała, iż porozumienie to zostało zawarte tego samego dnia, a strony oświadczyły, że powód zlecił wykonanie projektu zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego, a pozwana zobowiązała się do zwrotu udokumentowanych kosztów uzyskania zgody na lokalizację zjazdu w terminie do 31 października 2011 r.

Pozwana podniosła natomiast, iż niemożliwym jest powiązanie kwot wskazywanych przez powoda jako związanych z uzyskaniem zgody na zjazd, gdyż na fakturach załączonych do pozwu każdorazowo usługa określona jest jako „sporządzanie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”, co jest procesem obejmującym dużo szerszy zakres niż uzyskanie zgody na zjazd, a co za tym idzie, również bardziej kosztownym.

Pozwana nadto zarzuciła, iż powód ewidentnie narusza zasady współzycia społecznego, przez które należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania, takie jak zasady słuszności, zasady uczciwego obrotu, zasady uczciwości czy lojalności, gdyż sam nie wywiązując się z postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży, żąda zapłaty od pozwanej, której działki nie sprzedał.

Ponadto pozwana wskazała, iż jak wynika z aktu notarialnego z dnia 21 grudnia 2011 r. repertorium A (...), działała w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, a zatem zgodnie z art. 118 k.c. termin przedawnienia dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi trzy lata, zatem roszczenie wynikające z pozwu przedawniło się najpóźniej 19 grudnia 2014 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27 maja 2011 r. G. K. i M. B. przed Notariuszem D. P. w Kancelarii Notarialnej w S. w formie aktu notarialnego repertorium A nr (...) zawarli przedwstępną umowę sprzedaży, zmienioną aktem notarialnym z dnia 28 października 2011 r. repertorium A nr (...), następnie zmienioną aktem notarialnym z dnia 21 grudnia 2011 r. repertorium A nr (...), zgodnie z którą powód zobowiązał się sprzedać na rzecz pozwanej lub osoby przez nią wskazanej, po dokonany podziale geodezyjnym działki gruntu nr (...), niezabudowaną działkę gruntu o powierzchni około 0,4000 ha albo udział do 69/100 części nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr (...), w przypadku gdy decyzja o podziale geodezyjnym tej nieruchomości do dnia zawarcia przyrzeczonej warunkowej umowy sprzedaży nie będzie ostateczna, zaś pozwana działkę gruntu o powierzchni około 0,4000 ha albo udział do 69/100 części nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr (...) zobowiązała się kupić. Strony umowy postanowiły, iż wskazanie przez pozwaną innej osoby nastąpi najpóźniej w dniu zawarcia przyrzeczonej warunkowej umowy sprzedaży, co

nastąpi w formie aktu notarialnego, a powód będzie w pełni respektował wskazanie nabywcy przez pozwaną. Ponadto, strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży, którą będzie warunkową umową sprzedaży z prawem pierwokupu na rzecz Gminy C., najpóźniej w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca projektu budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę pawilonu handlowego na działce gruntu o powierzchni około 0,4000 ha stanie się ostateczna, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2011 r., a umowę przeniesienia zawartą w wykonaniu przyrzeczonej warunkowej umowy sprzedaży najpóźniej do dnia 28 lutego 2012 r. Strony nadto postanowiły, że jeżeli przedmiotem przyrzeczonej warunkowej umowy sprzedaży będzie udział w niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o obszarze 0,5800 ha, w dniu umowy przeniesienia, o ile Gmina C. nie skorzysta z prawa pierwokupu, ustalą sposób korzystania ze wspólnej działki gruntu nr (...) w ten sposób, że powód lub jego następcy prawni na zasadzie wyłączności będzie korzystać z części działki gruntu nr (...) o powierzchni około 0,1800 ha, a pozwana lub jej następcy prawni na zasadzie wyłączności będzie korzystać z części działki gruntu nr (...) o powierzchni około 0,400 ha.

Bezsporne a ponadto:

wypis z aktu notarialnego z dnia 27.05.2011 r. repertorium A nr (...)k. 8-14,

wypis aktu notarialnego z dnia 28.10.2011 r, repertorium A nr (...)k. 15-17,

wypis aktu notarialnego z dnia 21.12.2011 r, repertorium A nr (...)k.18-22.

W § 8 aktu notarialnego z dnia 27 maja 2011 r. repertorium A nr (...)G. K. oświadczył, iż z jego inicjatywy trwa procedura uzyskania zgody na dodatkowy zjazd z działki gruntu nr (...) do drogi wojewódzkiej, który to zjazd będzie objęty dodatkowym porozumieniem zawartym przez strony.

Bezsporne a ponadto:

wypis z aktu notarialnego z dnia 27.05.2011 r. repertorium A nr 2187/2011 k. 8-14.

Zgodnie z postanowieniem zawartym w § 8 aktu notarialnego repertorium nr A (...) z dnia 27 maja 2011 r. G. K. i M. B. w dniu 27 maja 2011 r. zawarli porozumienie, w którym oświadczyli, że G. K. zlecił wykonanie projektu zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy C., obręb O., w celu uzyskania zgody na lokalizację zjazdu z drogi wojewódzkiej na działkę nr (...), a pozwana zobowiązała się do zwrotu udokumentowanych kosztów uzyskania zgody na lokalizację wyżej wymienionego wjazdu w terminie do dnia 31 października 2011 r.

Bezsporne a ponadto:

porozumienie z dnia 27.05.2011 r. k. 59.

Porozumienie z 27 maja 2011 r. zostało sporządzone przy Notariuszu przy okazji sporządzenia aktu notarialnego repertorium nr A (...). Powód chciał, aby porozumienie takie zostało zawarte w treści aktu notarialnego i dodane do ceny sprzedaży, jednakże Notariusz uznała, że powstanie za bardzo zawily akt i zaproponowała, żeby strony między sobą zawały oddzielnie porozumienia. Pozwana wyraziła na to zgodę i zapewniła, że zwróci wszystkie koszty związane z wjazdem.

Dowód:

przesłuchanie powoda k. 139v-140.

Treść porozumienia z 27 maja 2011 r. spisywała pozwana.

Dowód:

przesłuchanie pozwanej k. 140-141.

M. B. czynności związane z zawarciem tej umowy i porozumienia z 27 maja 2011 r. wykonywała w ramach prowadzonej przez nią działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Ojciec pozwanej, który pomagał jej w prowadzeniu działalności, wcześniej kontaktował się z powodem i pośredniczył w rozmowach pomiędzy pozwaną a powodem. Gdy M. B. z ojcem znaleźli działkę powoda, na której mógł powstać sklep (...), pozwana poszukiwała klienta, który będzie prowadził tam działalność w formie sklepu (...). Na początku nie wiedziała, kto ostatecznie kupi tę nieruchomość. Zakładała zatem, iż nieruchomość wprawdzie kupi ona sama z zamiarem dalszej odsprzedaży ostatecznemu klientowi, co było częstą praktyką w pośrednictwie w sprzedaży nieruchomości. Dopiero w międzyczasie na tę działkę znalazła kupca. Warunkiem nabycia działki od powoda była usytuowanie odpowiedniego wjazdu na działkę z drogi wojewódzkiej, co było niezbędne, aby wybudować tam sklep (...). Gdyby nie została zapewniona możliwość odpowiedniego usytuowania wjazdu na tę działkę, pozwana tej nieruchomości by nie nabyła. M. B., zanim przystąpiła do podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego repertorium nr A (...), wiedziała, iż powód zlecił już wykonanie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego.

Dowód:

przesłuchanie pozwanej k. 140-141.

Czynności zmierzające do zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego przeprowadzone w celu uzyskania zgody na lokalizację zjazdu z drogi wojewódzkiej na działkę nr (...), wygenerowały po stronie powoda następujące koszty: 3 997 50 zł poniesione tytułem sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy C. za etap I i II wykonania umowy nr (...) z dnia 6 maja 2011 r., którą powód zawarł z architektem A. K. (potwierdzone fakturą VAT nr (...)); nadto 11 500 50 zł tytułem sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy C. za etap I i II oraz etap III wykonania tej umowy (potwierdzone fakturą VAT nr (...)); nadto 6 642, 00 zł tytułem sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy C. za etap IV i V oraz VI wykonania tej umowy (potwierdzone fakturą VAT nr (...)); 958,64 zł tytułem ryczałtu dla Komisji U.-Architektonicznej (potwierdzone notą księgową nr (...)); 418,20 zł tytułem zamieszczenia ogłoszenia (potwierdzone fakturą VAT nr (...)). Koszty w łącznej wysokości 23 516,84 zł w całości pokrył powód.

Dowód:

faktura VAT nr (...)k. 60,

faktura VAT nr (...)k. 61,

faktura VAT nr (...)wraz z dowodem wpłaty k. 62-63,

nota księgowa nr (...) wraz z dowodem wpłaty k. 64-65,

lista obecności z rozliczeniem finansowym za udział w posiedzeniu Gminnej Komisji U.-Architektonicznej z dnia 28.08.2011 r. k. 66,

protokół z dnia 25.08.2011 r. w sprawie zaopiniowania k. 67,

lista obecności na posiedzeniu Gminnej Komisji U.-Architektonicznej w dniu 25.08.2011 r. k. 68,

faktura VAT nr (...) wraz z dowodem wpłaty k. 69-70,

przesłuchanie powoda k. 139v-140.

W powyższej umowie nr (...), którą G. K. zawarł z architektem A. K. dnia 6 maja 2011 r., powód zlecił wykonanie dokumentacji planistycznej polegającej na wykonaniu projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy C. obręb O. zatwierdzonym uchwałą XXIV/2014/08 Rady Miejskiej w C. w dniu 24 listopada 2008 r. obejmującego teren działki nr (...) położonej w obrębie ewidencyjnym O.. W § 4 umowy przewidziano, iż za

wykonanie przedmiotu umowy A. K. otrzyma wynagrodzenie zgodnie z ofertą stanowiącą załącznik nr 1 do umowy w wysokości brutto 22 140 zł.

Dowód:

umowa nr (...) z 06.05.2011 r. k. 126-129.

Umowę tę zawarto w celu sporządzenia planu, który miał dotyczyć zabudowy usługowej w O. ze zjazdem z drogi wojewódzkiej. Architekt A. K. realizując tę umowę wykonała wszystkie czynności niezbędne do sporządzenia planu, które wynikają z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzyskanie zgody na lokalizację zjazdu z drogi wojewódzkiej na działkę powoda jest inną procedurą niż sporządzenie projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jednakże żeby uzyskać zgodę na lokalizację zjazdu powód musiał dokonać zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujący wówczas plan dopuszczał tylko zjazd z drogi gminnej z boku.

Dowód:

zeznania świadka A. K. k. 138-139v.

Aby uzyskać zgodę na lokalizację zjazdu należało dokonać zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ten sposób, by najpierw wykonać opracowanie ekofizjograficzne dla tego terenu, a po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu dokonać ogłoszenia w prasie, na tablicach ogłoszeniowych i zawiadomić wszystkie instytucje związane z opiniowaniem i uzgadnianiem planu, następnie zebrać wnioski od instytucji i organów i osób które przeczytały to ogłoszenie i mogły wnieść swój wniosek. Kolejno winna była nastąpić analiza tych wniosków i przygotowanie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i oba te dokumenty (projekt i prognoza) winny były zostać zaopiniowane przez organy i instytucje wskazane w ustawie, m.in. przez (...) Zarząd Dróg Wojewódzkich. Po opiniowaniu powinien być nastąpić etap wyłożenia do publicznego wglądu tego projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, w czasie którego winna się odbyć dyskusja publiczna. Po wyłożeniu przez dwa tygodnie można wnieść uwagi do tego planu. Następnie projekt winien być skierowany do uchwalenia przez Radę Gminy, a następnie przekazany do Wojewody w celu sprawdzenia zgodności przeprowadzonej procedury z prawem, następnie winna nastąpić publikacja w Dzienniku Urzędowym. Te wszystkie czynności były niezbędne do tego, aby uzyskać zgodę na lokalizację wjazdu w miejscu, które architekt A. K. na polecenie powoda wskazała w planie.

Dowód:

zeznania świadka A. K. k. 138-139v.

Koszty, których dotyczyła wskazana wyżej nota księgowa nr (...), były związane z działaniem komisji architektoniczno - urbanistycznej, która opiniuje zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie C., a jej działanie było niezbędne do tego, aby móc uzyskać zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego.

Dowód:

zeznania świadka A. K. k. 138-139v.

Wymieniona wcześniej faktura VAT nr (...) dotyczyła kosztów ogłoszenia w prasie, które są dokonywane na początek albo koniec etapów zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego.

Dowód:

zeznania świadka A. K. k. 138-139v.

Architekt nie mogła sporządzić zmiany planu dla samego zjazdu z drogi wojewódzkiej, musiała uzyskać zmianę planu dla całej działki. Gdyby w podjętych przez A. K. czynnościach chodziło wyłącznie o dokonanie zmiany usytuowania wjazdu na teren działki, to i tak by nastąpiła zmiana definicji pojęć używanych w planie zagospodarowania przestrzennego, architekt ustalała by również te same parametry zabudowy, gdyby chodziło o sam wjazd. Gdyby prace dotyczyłyby wyłącznie zmiany w zakresie wjazdu na nieruchomość, to i tak architekt musiałaby przeanalizować zagospodarowanie tego terenu uwzględniając zjazd. To i tak by się wiązało z kosztami, jakie zostały przewidziane w umowie, bowiem przy projektowaniu wjazdu architekt musiałaby przeanalizować zagospodarowanie całości terenu, wskazując na wewnętrzną komunikację, lokalizację zabudowy razem z propozycją podziału na działki.

Dowód:

zeznania świadka A. K. k. 138-139v.

W dniu 21 grudnia 2011 r. przed Notariuszem D. P. w Kancelarii Notarialnej w S. G. K. zawarł w formie aktu notarialnego repertorium A nr(...)warunkową umowę sprzedaży udziału do 69/100 części w nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr (...) z K. B. i R. B., tj. osobami wskazanymi przez pozwaną, a także w formie aktu notarialnego repertorium A nr (...)zawarł z nimi przedwstępną umowy zniesienia współwłasności oraz sprzedaży udziału do 69/100 części w nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr (...). W dniu 4 stycznia 2012 r. W formie aktu notarialnego repertorium A (...) G. K. oraz K. B. i R. B. zawarli umowę przeniesienia własności, zaś w formie aktu notarialnego repertorium A (...)– umowę zniesienia współwłasności.

Bezsporne a ponadto:

wypis z aktu notarialnego z dnia 21.12.2011 r. repertorium A (...)k. 23-31,

wypis z aktu notarialnego z dnia 21.12.2011 r. repertorium A (...)k. 32-39

wypis z aktu notarialnego z dnia 4.01.2012 r. repertorium A (...)k. 40-47,

wypis z aktu notarialnego z dnia 4.01.2012 r. repertorium A (...)k. 48-58.

K. B. i R. B., którzy ostatecznie nabyli tę nieruchomość od powoda, zostali wskazani mu przez pozwaną. Pozwana z nabywcami nieruchomości zawarła umowę o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami i z tego tytułu pobrała prowizję. W umowie o pośrednictwo nieruchomościami zawartej przez M. B. z R. B. i K. B., którzy ostatecznie nabyli przedmiotową nieruchomość od powoda, pozwana nie zastrzegła żadnego zobowiązania dotyczącego zapłaty na jej rzecz czy też na rzecz G. K. kosztów związanych z lokalizacją wjazdu na ww. nieruchomość. Ostatecznie sklep (...) powstał na sprzedanej przez powoda nieruchomości

Dowód:

przesłuchanie pozwanej k. 140-141.

Pismem z dnia 26 marca 2012 r. G. K. zwrócił się do M. B. o zwrot poniesionych kosztów, przedkładając stosowne dokumenty. Pozwana nie zwróciła jak dotąd powodowi powyższych kosztów.

Dowód:

pismo powoda z dnia 26 marca 2012 r. k. 71.

G. K. figuruje obecnie w Centralnej Ewidencji (...) o Działalności Gospodarczej jako osoba prowadząca działalność gospodarczą pod firmą Handel (...) – przemysłowymi i Usługi (...). We wpisie widnieje informacja, iż data rozpoczęcia przez niego wykonywania działalności gospodarczej to 1 marca 1999 r. Obecnie jako przeważający przedmiot

działalności gospodarczej winienie wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (oznaczone symbolem (...)), a inne symbole tej działalności to (...)

Bezsporne a ponadto:

wydruk z (...) dotyczący powoda k. 117.

W rejestrze transakcji przeprowadzonych w ramach działalności gospodarczej powoda prowadzonej pod firmą Handel (...) i Usługi (...) za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. brak pozycji, które wiązałyby się z niniejszą sprawą.

Bezsporne a ponadto:

rejestr transakcji k. 130-136.

Nabycie przez G. K. ww. działki nie miało związku z jego działalnością gospodarczą. Nabył ją na przetargu przeprowadzonym przez Urząd Miejski w C., a jego ówczesna działalność polegała na sprzedaży artykułów spożywczo - przemysłowych. Wpis w ewidencji działalności gospodarczej dotyczący wynajmu i zarządzania nieruchomościami pojawił się później niż nabycie tej nieruchomości. Po podziale nabytej działki, co się wiązało z opisanymi na wstępie czynnościami dotyczącymi sprzedaży i zniesienia współwłasności, powód wybudował lokal usługowy na drugiej części nieruchomości, którą sobie pozostawił. Ta część działki posiadała własny wjazd z drogi gminnej, który już istniał przed przystąpieniem do rozmów z pozwaną. Zjazd, którego dotyczy sprawa, miał służyć wyłącznie działce, na której powstał sklep (...).

Dowód:

przesłuchanie powoda k. 139v-140.

Sąd zważył, co następuje:

Sąd uznał powództwo w całości za uzasadnione.

Podstawą prawną uwzględnionego przez Sąd roszczenia powoda było porozumienie zawarte przez strony zawarły w dniu 27 maja 2011 r., w którym pozwana zobowiązała się do zwrotu powodowi udokumentowanych kosztów uzyskania zgody na lokalizację zjazdu na teren działki nr (...) położonej w O. w terminie do dnia 31 października 2011 r.

Zgodnie z art. 353¹ k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego. W myśl art. 354 § 1 k.c. dłużnik powinien wykonać takie zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współzycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. W taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel.

Sąd uznał, iż treść porozumienia zawartego przez strony w dniu 27 maja 2011 r. nie wykraczała poza zasady swobody umów wyrażone w art. 353¹ k.c. Jego treść ani cel nie sprzeciwiały się bowiem naturze stosunku cywilnoprawnego, ustawie ani zasadom współzycia społecznego, zatem rodziło ono dla stron skutki cywilnoprawne określone zarówno w samym porozumieniu, jak również w art. 354 § 1 k.c.

Fakt, iż strony zawarły porozumienie o takiej a nie innej treści był bezsporny. Również szereg innych okoliczności, które towarzyszyły i poprzedzały zawarcie powyższego porozumienia, został w zbliżony sposób przedstawiony przez strony. W szczególności pozwana potwierdziła, iż nawiązanie przez nią z powodem stosunku cywilnoprawnego nastąpiło w związku z tym, iż jako osoba zajmująca się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami znalazła działkę

należącą do powoda, na której mógł powstać sklep (...), a następnie zamierzała tę działkę sprzedać klientowi, który taki sklep na tej działce zamierzałby prowadzić. Tak też się stało, a sklep (...) faktycznie tam powstał.

C. zawarcia porozumienia z 27 maja 2011 r. również jawiła się jako oczywista, bowiem obie strony zgodnie wskazywały, iż warunkiem zawarcia finalnej umowy sprzedaży było zapewnienie odpowiedniej lokalizacji wjazdu na teren nieruchomości, gdyż tylko wówczas na przedmiotowej działce mógł powstać sklep (...). Aczkolwiek z treści pozwu nie wynika, by powód – jak to utrzymywała to pozwana – wywodził swoje roszczenie wprost z treści § 8 aktu notarialnego z dnia 27 maja 2011 r. repertorium A nr (...), tj. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości (gdyż w istocie źródłem zobowiązania pozwanej było samo porozumienie z 27 maja 2011 r., które zostało zawarte oddzielnie), to zdaniem Sądu w umowie tej zawartej w formie aktu notarialnego, jak również w okolicznościach leżących u podstaw tej przedwstępnej umowy sprzedaży, należy upatrywać przyczyny powstania zobowiązania pozwanej do zwrotu kosztów uzyskania zgody na lokalizację wjazdu na teren działki. Powyższa causa została zrealizowana, bowiem powód uzyskał zgodę na lokalizację wjazdu w odpowiednim miejscu, a pozwana dzięki temu mogła doprowadzić do sprzedaży nieruchomości samodzielnie wybranemu nabywcy, którymi okazali się K. i R. B., postąpiła zatem w sposób przewidziany w § 3 przedwstępnej umowy sprzedaży z 27 maja 2011 r.

Z treści porozumienia z 27 maja 2011 r. wprost wynika, iż pozwana zobowiązała się do zwrotu powodowi udokumentowanych kosztów uzyskania zgody na lokalizację wjazdu.

Wedle zarzutów pozwanej koszty te miały dotyczyć wyłącznie uzyskania zgody na wjazd, nie obejmowały zaś doprowadzenia do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co zdaniem pozwanej jest procesem obejmującym dużo szerszy zakres niż uzyskanie zgody na wjazd, a co za tym idzie, również bardziej kosztownym.

Analizując porozumienie z 27 maja 2011 r. dostrzec należało pewną niejasność zapisów, gdyż w początkowej części porozumienia mowa o tym, że powód zlecił wykonanie projektu zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy C. w celu uzyskania zgody na lokalizację wjazdu z drogi wojewódzkiej na działkę nr (...), pozwana zaś zobowiązała się do zwrotu udokumentowanych kosztów uzyskania zgody na lokalizację wyżej wymienionego wjazdu. Brak wprost odniesienia do kosztów dokonania zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 65 § 1 i 2 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, w umowach zaś należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Ustalając zakres zobowiązania pozwanej, a co się z tym wiąże znaczenie sformułowania, iż pozwana zobowiązała się do zwrotu udokumentowanych kosztów uzyskania zgody na lokalizację wjazdu, Sąd winien był wziąć pod uwagę całokształt okoliczności, które towarzyszyły zawarciu porozumienia. Te zaś zasadniczo pozostawały niesporne.

Bezspornym było, iż jednym z głównych warunków tego, że pomiędzy stronami mogło dojść do sfinalizowania transakcji dotyczących zbycia nieruchomości, było zapewnienie odpowiedniej lokalizacji wjazdu na teren działki, gdyż był to wymóg stawiany przez sieć (...). Pozwana nie zakwestionowała jednoznacznie twierdzeń powoda, według których rozmowy na temat nabycia nieruchomości od powoda w celu wybudowania tam sklepu (...) trwały jeszcze zanim powód zlecił doprowadzenie do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jak również że wymóg zapewnienia odpowiedniej lokalizacji wjazdu był poruszany w trakcie wstępnych rozmów z powodem. Brak było przesłanek wzbudzających wątpliwość w wiarygodność relacji powoda, iż zapewnienie odpowiedniego wjazdu na teren sprzedanej działki było podyktowane wyłącznie wymogiem stawianym przez pozwaną, powód bowiem nie miał własnego interesu w zapewnieniu zmiany tej lokalizacji, innego jak tylko chęć sprzedaży nieruchomości pozwanej.

Sąd przeprowadził w niniejszej sprawie dowód z przesłuchania świadka A. K., tj. architekta, który brał udział w czynnościach, o jakich była mowa w powyższym porozumieniu z 27 maja 2011 r., zmierzających do dokonania zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Sąd w pełni dał wiarę tym zeznaniom, bowiem nie widział żadnych podstaw do uznania ich niewiarygodności. Świadek potwierdziła, iż żeby uzyskać zgodę na lokalizację wjazdu

na przedmiotową działkę w zakładanym miejscu z drogi wojewódzkiej powód musiał dokonać zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, gdyż obowiązujący wówczas plan dopuszczał tylko zjazd z drogi gminnej. Zeznania świadka potwierdzają również w pełni stanowisko powoda, iż wszystkie koszty wskazane w pozwie, które powód poniósł były związane ze zmianą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego niezbędną, aby uzyskać zgodę na lokalizację wjazdu na nieruchomość w zakładanym miejscu.

Aczkolwiek z wypowiedzi świadka wynika, iż uzyskanie zgody na lokalizację zjazdu z drogi wojewódzkiej na działkę powoda jest inną procedurą niż sporządzenie projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, to samo dokonanie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego było do tego niezbędne.

Taka interpretacja treści porozumienia z 27 maja 2011 r., która zakładałaby, że zobowiązaniem pozwanej objęte byłyby wyłącznie koszty uzyskania zgody na lokalizację wjazdu, nie zaś koszty dokonania zmiany miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które byłyby niezbędne do uzyskania takiej zgody, pozostawałaby w oderwaniu od okoliczności towarzyszących zawarciu porozumienia i z całą pewnością odbiegałoby od celu porozumienia, który przyświecał zawarciu go przez powoda. Nie zapewniałaby mu bowiem odpowiedniej ochrony jego interesów. Zdaniem Sądu interpretacja taka godziłaby w zasady przewidziane w art. 65 § 1 i 2 k.c.

Jeżeli pozwana w istocie w powyższym porozumieniu chciałaby zobowiązać się do pokrycia tylko kosztów uzyskania samej zgody na wjazd, to, jako osoba profesjonalnie zajmująca się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, powinna była zadbać o to, aby tak zredagować treść porozumienia z 27 maja 2011 r., by wyraźnie wskazać, że nie zobowiązuje się zwrócić kosztów zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego, a te ma we własnym zakresie pokryć powód, lecz jej zobowiązanie wyłącznie obejmuje koszty uzyskania samej zgody na wjazd. Mogła to uczynić, odpowiednio redagując treść dokumentu, który zresztą samodzielnie spisywała. Skoro tego nie uczyniła, jej stanowisko przedstawiane w niniejszej sprawie, iż umowę należy rozumieć w sposób, że zobowiązanie dotyczyło wyłącznie kosztów uzyskania zgody na wjazd na nieruchomość z drogi wojewódzkiej, a nie kosztów zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego, które były niezbędne dla uzyskania zgody, jest gołosłowne i nie znajduje oparcia w pozostałych okolicznościach towarzyszących zawarciu porozumienia.

Przystępując do umowy przedwstępnej, z czym się wiązało zawarcie ww. porozumienia, pozwana miała możliwość zapoznać się w zasadniczej części z tym, w jakiej wysokości koszty będą się wiązały ze zmianą w planie zagospodarowania przestrzennego, niezbędną dla uzyskania zgody na odpowiednią lokalizację wjazdu, bowiem umowę z architekt A. K. powód podpisał wcześniej, a w tej to umowie została wprost przewidziana zasadnicza część kosztów, które zostały ostatecznie poniesione w tym celu przez powoda.

Zdaniem Sądu zarzut pozwanej naruszenia przez powoda zasad współzycia społecznego nie okazał się uzasadniony. Podkreślić należy, iż nie polegają na prawdzie twierdzenia podniesione w sprzeciwie od nakazu zapłaty, którymi motywowano ów zarzut, że powód sam nie wywiązał się z postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży. Przedmiotem zobowiązania powoda według treści § 3 przedwstępnej umowy była sprzedaż nieruchomości lub udziału w nieruchomości na rzecz pozwanej lub osoby przez nią wskazanej. Tak też się stało, bowiem powód zawarł ostatecznie umowę sprzedaży z osobami wskazanymi przez pozwaną, z którymi miała zawartą umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Podkreślić również trzeba, iż pozwana, dzięki działaniom podjętym przez powoda, podlegającym na dokonaniu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i uzyskaniu zgody na wjazd na działkę z drogi wojewódzkiej, odniosła zysk, bowiem otrzymała od swoich klientów prowizję związaną z pośrednictwem w nabyciu nieruchomości.

Brak podstaw, aby stwierdzić, iż powód nie wykonał w jakiejś części zobowiązania przyjętego na siebie umową przedwstępną, jak również by z innych względów postępował niewłaściwie, a co za tym idzie by powództwo naruszało zasady współzycia społecznego.

Nie sposób również uznać, co utrzymywała pozwana, iż w związku z zawarciem finalnej umowy sprzedaży nie z pozwaną, lecz ze wskazanymi przez nią klientami, to na tych klientów przeszedł obowiązek wynikający z zawartego przez nią porozumienia z 27 maja 2011 r.

Zauważyć trzeba, iż powyższe stanowisko pozwana wywodziła z treści aktu notarialnego sporządzonego w przedmiocie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, tam zaś postanowiono, że wskazanie przez stronę kupującą innej osoby nastąpi najpóźniej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, a powód oświadczył, że będzie w pełni respektować wskazanie nowego nabywcy pod warunkiem, że osoba trzecia wstąpi we wszystkie prawa i obowiązki wynikające z umowy.

Roszczenie, którego powód dochodził w niniejszej sprawie, nie wynikało z przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w tym akcie notarialnym, w którym zamieszczono ów zapis, lecz z oddzielnego porozumienia. Skoro pozwana zakładała wpierrw, że samodzielnie nabędzie od powiada tę nieruchomość w celu dalszej odsprzedaży, a co za tym idzie, że będzie obowiązana mu zwrócić koszty zmiany lokalizacji wjazdu na nieruchomość, w chwili gdy zdecydowała się wskazać w swe miejsce klientów, powinna zapewnić, by jej zobowiązanie w zakresie zwrotu tych kosztów zostało przeniesione na klientów. Tego bezsprzecznie nie uczyniła. Sam fakt, iż finalnie to nie ona nabyła tę nieruchomość, nie spowodował wygaśnięcia zobowiązania określonego w powyższym porozumieniu z 27 maja 2011 r. Gdyby nie powyższe porozumienie powód nie miałby innej podstawy, by otrzymać rekompensatę poniesionych kosztów, nie mógłby bowiem domagać się ich zwrotu bezpośrednio od klientów pozwanej.

Ostatecznie należy wskazać, iż niezasadny okazał się również podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia.

Zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata.

W niniejszej sprawie brak jest dowodów świadczących o tym, by roszczenie, którego powód dochodził w niniejszej sprawie, było związane z prowadzeniem przez niego działalności gospodarczej. Pozwana w sprzecznie od nakazu zapłaty powołała się na fakt, iż to ona, zawierając umowę, działała w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, co pozostaje bez związku z kwalifikacją roszczenia powoda (o niej bowiem musiałby decydować związek z roszczenia z rodzajem działalności powoda a nie pozwanej). Bezspornym było, iż w okresie w którym doszło do zawarcia porozumienia z 27 maja 2011 r., powód prowadził działalność gospodarczą, jednakże nie sposób stwierdzić, iż jej przedmiot obejmował sprzedaż nieruchomości (z firmy, pod którą działał powód, wynikało, iż była to działalność w zakresie handlu artykułami spożywczo - przemysłowymi, z czym koresponduje przedłożony przez powoda rejestr transakcji wykonanych w 2011 r.). Brak jest podstaw do uznania, że nie polegają na prawdzie twierdzenia powoda złożone podczas jego przesłuchania, iż obecnie ujawniony tam przedmiot działalności (wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi), został wpisany do ewidencji dopiero po zawarciu ww. porozumienia.

W świetle powyższego termin przedawnienia roszczenia dochodzonego w niniejszej sprawie wynosił 10 lat, a nie 3 jak wskazywała pozwana.

Gdyby nawet zająć odmienne stanowisko, wskazać trzeba, iż trzy lata, które według pozwanej wystarczyły do przedawnienia tego roszczenia, nie upłynęły począwszy od chwili, gdy bieg przedawnienia się rozpoczął, do chwili złożenia pozwu w niniejszej sprawie, która to czynność przerwała ten bieg.

Stosownie do art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. W myśl zaś art. 123 § 1 pkt 1) k.c. bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem

polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia, za co niewątpliwie należy uznać złożenie pozwu.

Pozew został złożony w dniu 30 października 2014 r., wynika to bowiem z pieczęci na kopercie, w której go nadesłano. Termin wymagalności roszczeń powoda strony określili wprost w porozumieniu z 27 maja 2011 r. na 31 października 2011 r. Termin trzech lat liczony od tej daty upłynąłby zatem dopiero po dniu 31 października 2014 r., roszczenia powoda uległyby przedawnieniu dopiero 1 listopada 2014 r.

Dzień 31 października 2011 r. był najwcześniejszym terminem wymagalności roszczeń powoda, od którego należałoby liczyć termin przedawnienia. Sąd zwrócił uwagę, iż część z roszczeń dochodzonych w niniejszej sprawie, niezależnie od powyższego terminu, nie mogła stać się wówczas wymagalna, bowiem część z kosztów wskazanych w pozwie, których zwrotu powód domagał się od pozwanej, poniósł już po dniu 31 października 2011 r. Było tak z kosztami określonymi z fakturze VAT nr (...) w wysokości 6 642 zł, które poniósł w dniu 19 grudnia 2011 r. Moment wymagalności, a co za tym idzie początek biegu terminu przedawnienia, w przypadku tej części roszczenia, uległyby zatem przesunięciu na dzień 19 grudnia 2011 r., tak więc w tej części powództwo uległoby przedawnieniu dopiero w dniu 19 grudnia 2014 r. (co zresztą wskazywała pozwana w sprzecznie od nakazu zapłaty) – gdyby nie wcześniejsze złożenie pozwu, co nastąpiło w dniu 30 października 2014 r.

Podkreślić w tym miejscu trzeba, iż pozew w niniejszej sprawie został co prawda zwrócony zarządzeniem z dnia 23 grudnia 2014 r. na podstawie art. 130² § 1 k.p.c., jednakże pełnomocnik powoda w terminie, o którym mowa w art. 130² § 2 k.p.c. uiszczył brakującą opłatę sądową od pozwu we właściwej wysokości, stosownie zaś do ww. przepisu należało przyjąć, iż pozew wywołał wszelkie skutki od daty jego pierwotnego wniesienia.

Kierując się ogółem powyższych okoliczności Sąd w punkcie I sentencji wyroku uwzględnił w całości dochodzone przez powoda roszczenie główne.

Żądanie zasądzenia odsetek za opóźnienie w spełnieniu tego świadczenia Sąd uwzględnił w oparciu o art. 481 § 1 i 2 k.c. Według tych przepisów jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe.

W myśl art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

W porozumieniu z 27 maja 2011 r., które stanowiło źródło zobowiązania pozwanej, strony określiły termin spełnienia świadczenia na dzień 31 października 2011 r. Termin ten w stosunku do części świadczenia obejmującego kwotę 6 642 zł określoną w fakturze VAT nr (...) z przyczyn opisanych wcześniej nie mógł rozpocząć się przed 19 grudnia 2011 r., przy czym zwrócić należy uwagę, iż pismem z dnia 26 marca 2012 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty świadczenia określonego w pozwie. Pozwana nie kwestionowała tego, by otrzymała powyższe pismo, jak również tego, że dotarło do niej przed 1 kwietnia 2012 r., a od tego dopiero dnia powód dochodził w pozwie odsetek. Pozwana w ogóle nie zakwestionowała pozwu w tym zakresie. Sąd zatem uznał za zasadne w całości roszczenie powoda dotyczące zapłaty odsetek za opóźnienie w spełnieniu ww. świadczenia głównego.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w punkcie II sentencji wyroku Sąd wydał na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Skoro pozwana w całości przegrała proces, była obowiązana zwrócić powodowi wszystkie poniesione przez niego koszty procesu, na które złożyła się opłata sądowa od pozwu należna i uiszczona w kwocie 1 176 zł, oraz wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika, które Sąd przyjął w stawce minimalnej wynikającej z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu tj. 2 400 zł.

SSR Szymon Pilitowski

Sygn. akt I C 380/15

Zarządzenia:

1. odnotować w kontrolce uzasadnień,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda oraz pełnomocnikowi pozwanej.

G., dnia 26 listopada 2015 r.

SSR Szymon Pilitowski