

Sygn. akt I C 535/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Słupcy Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Rumin-Jabłońska

Protokolant: Daria Zwolińska

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2017 roku

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. J. (1) i L. J.**

przeciwko **Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w P.**

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. zasądza solidarnie od powodów J. J. (1) i L. J. na rzecz pozwanego Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w P. kwotę 5.115,47 (pięć tysięcy sto piętnaście zł czterdzieści siedem gr) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Joanna Rumin-Jabłońska

Sygn. akt I C 535/16

UZASADNIENIE

Powodowie J. i L. J. wnieśli o zasądzenie od pozwanego Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w P. kwoty 25.000 zł wraz z odsetkami od dnia 26 lutego 2016 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazali, że w dniu 22 stycznia 2014 roku nabyli od pozwanego nieruchomość. Po objęciu nieruchomości w posiadanie – w trakcie przygotowywania dokumentacji projektowej dla działki - okazało się, że przebiegają przez nią rury kanalizacyjne i wodociągowe, co ogranicza powodom zagospodarowanie działki. Powodowie podkreślili, że w dniu 27 października 2016 roku skierowali do pozwanego pismo, w którym zgłosili roszczenie o obniżenie ceny z uwagi na stwierdzone wady fizyczne i prawne nieruchomości, do czego pozwany się nie ustosunkował. Kwota 25.000 zł to kwota, za jaką można przebudować instalację w taki sposób, aby nie przebiegała przez działkę (k. 2-7).

Pozwany Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w P. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów procesu. Pozwany obszernie opisał okoliczności sprzedaży działki, podkreślił, iż nie miał wiedzy o przebiegających przez działkę rurach kanalizacyjnych i wodociągowych. Ponadto zdaniem pozwanego powodowie nie wykazali, aby okoliczność ta uniemożliwiła powodom zagospodarowanie terenu, nie wykazali także wysokości roszczenia. Pozwany zgłosił również zarzut „przedawnienia” roszczenia (k. 28-31).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie J. i L. J. byli zainteresowani nabyciem działki nr (...) o obszarze 0,1500 ha położonej w S., o czym poinformowali właściciela nieruchomości Agencję Nieruchomości Rolnych i zawnieśli o jej zakup. Pozwany podjął przygotowania do sprzedaży, gdyż nieruchomość była sprzedawana w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Pozwany zlecił sporządzenie operatu szacunkowego dla tejże nieruchomości, który w kwietniu-maju 2013 roku, na podstawie przekazanych przez pozwanego dokumentów wykonał L. D. (1). Zgodnie z operatem na działce znajdować się miała infrastruktura wody i prądu, a działka posiadała „dobre” (czyli nie występują na niej żadne ograniczenia czy przeszkody w zagospodarowaniu) możliwości jej zagospodarowania. Wartość nieruchomości wyceniono na kwotę 68.610 zł bez podatku VAT. Do operatu dołączone zostały dokumenty przekazane przez pozwanego, które były podstawą sporządzenia operatu: odpis księgi wieczystej nieruchomości, wypis i wyrys z ewidencji gruntów i zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości (dowód: bezsporne, a nadto dowód: operat szacunkowy k. 33-42, odpis księgi wieczystej k. 43-54, wypis i wyrys z ewidencji k. 55, pismo UG S. z dnia 6 grudnia 2012 roku k. 56, 59, pismo z dnia 17 lipca 2012 roku k. 81, 83, mail z dnia 19 listopada 2012 roku k. 82, pismo z dnia 19 listopada 2012 roku k. 84, mail z dnia 2 stycznia 2013 roku k. 85, zeznania świadków B. C. k. 118v-119, L. D. k. 122, zeznania powoda J. J. k. 118, 122v-123)

W związku z organizacją przetargu pozwany zwrócił się do UG S. o informacje związane z nieruchomością m.in. o przeznaczenie działki w MPZP oraz dotyczące okoliczności mających wpływ na zagospodarowanie terenu. UG S. wskazał, że działka nr (...) zgodnie z MPZP przeznaczona została na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę związaną z usługami komercyjnymi (dowód: pismo UG S. z dnia 6 grudnia 2012 roku k. 56, 59, pismo z dnia 21 listopada 2012 roku k. 57-58).

Działka nr (...) została ostatecznie wyceniona przez pozwanego na kwotę 85.150 zł z podatkiem VAT (dowód: pismo wskazujące na sposób ustalania ceny k. 60).

Ze strony powodów to J. J. (1) załatwiał wszystkie formalności. Przed przetargiem zapoznał się z dokumentami dotyczącymi nieruchomości, jakie posiadał pozwany, nie sprawdzał stanu prawnego i fizycznego działki w inny sposób (dowód: zeznania powoda J. J. k. 118, 122v-123).

W czerwcu 2013 roku pozwany ogłosił przetarg na zakup działki nr (...). Do przetargu nie przystąpił żaden oferent. Również kolejny przetarg ogłoszony na dzień 17 października 2013 roku nie został rozstrzygnięty z powodu braku oferentów (dowód: ogłoszenie o przetargu wraz z potwierdzeniem odbioru k. 61-64, 67, 69-74, 77, pisma z dnia 19 czerwca 2013 roku k. 65-66). W grudniu 2013 roku pozwany ogłosił kolejny przetarg z ceną nieruchomości obniżoną o 40%, tj. do kwoty 51.090 zł (dowód: pismo z dnia 25 października 2013 roku k. 68, pisma z dnia 4 grudnia 2013 roku k. 75-76)

W dniu 19 grudnia 2013 roku odbył się trzeci przetarg na sprzedaż ww. nieruchomości, do którego przystąpili powodowie. Powodowie zakupili działkę za kwotę 51.640 zł, złożyli również oświadczenie, iż zapoznali się z treścią ogłoszenia, stanem prawnym nieruchomości i w związku z tym nie będą występować z ewentualnymi roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży (dowód: protokół z przetargu k. 78-79, oświadczenie z dnia 19 grudnia 2013 roku k. 80).

W dniu 22 stycznia 2014 roku strony zawarły umowę sprzedaży działki nr (...). W treści umowy pozwany zawarł oświadczenie, że nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami, obciążeniami, ciężarami oraz ograniczeniami w jej rozporządzaniu. Wydanie nieruchomości w posiadanie nastąpiło przed zawarciem aktu (§ 8 umowy) (dowód: akt notarialny k. 12-14)

W lipcu-sierpniu 2014 roku powód J. J. (1) chcąc zlecić prace projektowe udał się do UG S. po mapkę dla celów projektowych oraz wypis z MPZP. Na sporządzonej mapce na działce zaznaczono przebieg wodociągu (przez środek działki) oraz kanalizacji. Powód udał się wtedy do M. do B. C. (2) zapytaniem o tą infrastrukturę. B. C. (2) był zdziwiony, że na działce jest taka infrastruktura (dowód: mapa dla celów projektowych k. 89-90, wypis z MPZP k. 91-93, zeznania powoda J. J. k. 118, 122v-123).

Pismami z dnia 2 marca 2015 roku i 11 maja 2015 roku powodowie działając przez pełnomocnika wezwali pozwanego do podjęcia negocjacji w sprawie ceny sprzedaży nieruchomości. Pozwany pismem z dnia 10 kwietnia 2015 roku odmówił, a pismem z dnia 26 maja 2015 roku podtrzymał swoje stanowisko (dowód: pismo z dnia 10 kwietnia 2015 roku k. 100-101, pismo z dnia 26 maja 2015 roku k. 102, pełnomocnictwo k. 103, pismo z dnia 2 marca 2015 roku k. 104, pismo z dnia 11 maja 2015 roku k. 105-106).

Pismem z dnia 5 października 2015 roku powodowie złożyli oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia z dnia 19 grudnia 2013 roku w zakresie zobowiązania się do nie występowania przeciwko pozwanemu z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady sprzedanej rzeczy (dowód: pismo z dnia 5 października 2015 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 114-117).

Pismem z dnia 22 października 2015 roku powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie o obniżenie ceny, przesyłając pozwanemu mapę dla celów projektowych i wypis z MPZP (dowód: pismo z dnia 22 października 2015 roku k. 17-19, 86-88, mapa dla celów projektowych k. 89-90, wypis z MPZP k. 91-93).

Pismem z dnia 1 marca 2016 roku pozwany zwrócił się do UG S. o wyjaśnienia kwestii przebiegu instalacji na działce powodów oraz wskazanie kosztów przebudowy infrastruktury. UG S. przesłał kosztorys dotyczący przebudowy infrastruktury na kwotę 24.350 zł (dowód: pismo z dnia 1 marca 2016 roku k. 16, 94, pismo z dnia 19 marca 2016 roku k. 95, pismo z dnia 8 kwietnia 2016 roku k. 96-99).

Pismami z dnia 16 lutego 2016 roku i 18 lipca 2016 roku powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 25.000 zł (dowód: pismo z dnia 16 lutego 2016 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 20-21, pismo z dnia 18 lipca 2016 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 22-23)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie częściowo zeznań powoda J. J. (k. 118, 122v-123), częściowo zeznań świadków B. C. (k. 118v-119), L. D. (k. 122), wymienionych dokumentów, które nie były przez strony kwestionowane.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda J. J. (1), że uzyskał mapkę dla celów projektowych pod koniec 2014 roku – gdyż z dalszych zeznań powoda wynika, że mapkę tę uzyskał razem z wypisem z MPZP, który został opatrzony datą 18 lipca 2014 roku, nadto ostatecznie powód przyznał, iż dokumenty te uzyskał w lipcu-sierpniu 2014 roku. Pozostałym zeznaniom powoda Sąd dał wiare.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka B. C. (2), że cena działki za jaką powodowie nabyli nieruchomość została obniżona o 20% w porównaniu z pierwotną wyceną, gdyż okoliczność ta jest sprzeczna z dokumentami znajdującymi się w aktach sprawy. Pozostałe zeznania Sąd uznał za wiarygodne.

Zeznania świadka L. D. (1) Sąd uznał za wiarygodne, aczkolwiek częściowo przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż świadek nie pamiętał okoliczności sporządzenia operatu szacunkowego.

Zeznania świadka E. T. okazały się nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż świadek nie miała wiedzy na temat okoliczności sprawy.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z uwagi na przesłanki rozstrzygnięcia wskazane poniżej.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlega oddaleniu.

Przede wszystkim umowa sprzedaży nieruchomości zawarta między stronami podlega regulacji kodeksu cywilnego w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 25 grudnia 2014 roku. Zgodnie bowiem z art. 51 ustawy o prawach konsumenta z dnia 30 maja 2014 roku zmieniającej m.in. przepisy kodeksu cywilnego w zakresie umowy sprzedaży, do umów sprzedaży zawartych przed wejściem w życie ww. ustawy (przed 25 grudnia 2014 roku) stosuje się przepisy

dotychczasowe. Ponadto zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 27 lipca 2002 roku o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej oraz o zmianie kodeksu cywilnego, ustawę tę stosuje się jedynie do sprzedaży konsumentowi rzeczy ruchomej.

Zdaniem Sądu wskazywana wada w postaci istnienia wodociągu i kanalizacji na działce nr (...) może być rozpatrywana jako wada fizyczna rzeczy. Zgodnie zaś z art. 568 k.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji, uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku od dnia wydania rzeczy, przy czym upływ powyższych terminów nie wyłącza wykonania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił (§ 3 ww. artykułu dotyczy jedynie podniesienia zarzutu z tytułu rękojmi np. w sprawie o zapłatę).

W niniejszej sprawie wydanie rzeczy nastąpiło przed dniem zawarcia umowy sprzedaży – przed dniem 22 stycznia 2014 roku, co wynika z § 8 tejsze umowy, niekwestionowanej przez powodów. Uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy wygasły więc co najmniej w dniu 22 stycznia 2015 roku, pozew został z kolei wniesiony w październiku 2016 roku – a zatem po terminie wygaśnięcia ww. uprawnień. Podkreślić również należy, że bieg terminu wygaśnięcia roszczenia o obniżenie ceny przerywa dopiero wniesienie pozwu do Sądu (por. uchwała SN z dnia 5 lipca 2002 roku sygn. III CZP 39/02).

Zdaniem Sądu w sprawie nie ma zastosowania regulacja wskazująca, że terminy nie wygasają, jeśli sprzedawca wadę podstępnie zataił. (...) zatajenie wady zakłada co najmniej wiedzę sprzedającego, że wada istnieje. Tymczasem z materiału dowodowego wynika, że sprzedający nie miał wiedzy o istnieniu wady w postaci kanalizacji i wodociągu posadowionych na działce. Stanowisko takie pozwany zawarł w odpowiedzi na pozew – i okoliczność ta nie była kwestionowana przez powodów. Nie wynikało to także z dokumentów, jakimi pozwany dysponował: z wrysu z ewidencji sporządzonego w toku postępowania przetargowego (na mapce nie wskazano przebiegu infrastruktury), z operatu szacunkowego, ani z informacji przedstawionych przez Gminę (zresztą nawet na wypisie z MPZP brak informacji na temat jakichkolwiek ograniczeń na działce). Powodowie zresztą nie przedstawili żadnych wniosków dowodowych mających na celu wykazanie podstępnego działania sprzedającego. Z zeznań powoda wynika natomiast, że kiedy pojechał do siedziby pozwanego i oświadczył B. C. (2), iż na działce jest infrastruktura, ten był zdziwiony tą informacją. Ponadto za podstępne działanie nie można uznać zapewnienia, że wada nie istnieje (choć zauważyć należy, że z treści zapisu umowy sprzedaży wynika, że zapewnienie to odnosi się do wady prawnej rzeczy, bo dotyczy obciążenia prawem, obciążeń, ciężarów i ograniczeń w rozporządzaniu) – skoro twierdzenie to opierało się na aktualnym stanie wiedzy sprzedającego – a powodowie nie wykazali, że pozwany miał wiedzę o wadzie, a celowo zapewnił kupujących, że wada nie istnieje. „O zapewnieniu kupującego o braku wad fizycznych można mówić także wtedy, gdy sprzedawca nie miał świadomości ich istnienia. Złożenie takiego zapewnienia zwalnia kupującego jedynie od zachowania aktów staranności z art. 563 § 2 KC. Może on realizować uprawnienia z tytułu rękojmi niezależnie od tego, w jakim czasie zbadał rzecz i zawiadomił sprzedawcę o wadzie, a nawet niezależnie od tego, czy takie zbadanie i zawiadomienie w ogóle nastąpiło. Dla wykazania, że sprzedawca podstępnie zataił wadę niewystarczające jest powoływanie się na zapewnienie ze strony pozwanego, że wady nie istnieją, bowiem przesłanka ta zwalnia kupującego jedynie od zachowania tzw. aktów staranności. Równoznaczne z podstępnym zatajeniem wady przez sprzedawcę nie jest ewentualne niedochowanie należytej staranności przy wyborze podwykonawcy. Tego rodzaju zaniechanie mogłoby rodzić wyłącznie kontraktową odpowiedzialność odszkodowawczą, ale nie jest wystarczające dla przypisania sprzedawcy świadomości wady i kierunkowego zachowania mającego na celu zatajenie tej informacji przed kupującym. O podstępnym zatajeniu wady fizycznej przez sprzedawcę można mówić wtedy, gdy sprzedawca celem utrudnienia wykrycia wady przez kupującego umyślnie tę wadę ukrył bądź też wiedząc o istnieniu wady, nie poinformował o niej kupującego. Podstępne zatajenie nie musi polegać na konkretnym działaniu sprzedawcy (tj. nie musi przybrać postaci czynności zmierzających do zamaskowania wady), ale może sprowadzać się do zaniechania, tj. przemilczenia przez sprzedawcę, że wada istnieje. Warunkiem zatajenia wady zawsze jednak pozostaje pozytywna wiedza sprzedawcy o wadzie przedmiotu sprzedaży.” (por. wyrok SA w Łodzi z dnia 6 listopada 2013 roku, sygn. I ACa 593/13, wyrok SN z dnia 1 kwietnia 2003 roku sygn. II CKN 1382/00).

Jeśli natomiast uznać istnienie wodociągu i kanalizacji za wadę prawną rzeczy – choć budzi to wątpliwości, gdyż za wadę prawną nieruchomości można by uznać obciążenie jej ograniczonym prawem rzeczowym np. w postaci

służebności, a powodowie na takowe nie wskazywali – to zgodnie z art. 576 k.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji uprawnienia z tytułu rękojmi za wady prawne rzeczy wygasają z upływem roku od chwili, kiedy kupujący dowiedział się o istnieniu wady. W niniejszej sprawie z zeznań powoda wynika, że powodowie dowiedzieli się o istnieniu wady w lipcu-sierpniu 2014 roku, kiedy to uzyskali mapkę dla celów projektowych, na której zaznaczony został wodociąg i kanalizacja. Pozew został natomiast wniesiony w dniu 3 października 2016 roku, a zatem po upływie rocznego terminu od dowiedzenia się o wadzie.

Dodatkowo do upływu terminu przewidzianego w art. 568 k.c. (czy też art. 5576 k.c.) nie ma zastosowania art. 5 k.c. (uchwała SN z dnia 20 czerwca 2013 roku sygn. III CZP 2/13).

Zatem z uwagi na wygaśnięcie uprawnienia z tytułu rękojmi w postaci roszczenia o obniżenie ceny niezasadnym jest odnoszenie się do dalszych zarzutów powodów. Podkreślić jedynie należy, że powodowie uchybili terminowi uchylenia się od skutków prawnych swego oświadczenia woli z dnia 19 grudnia 2013 roku – gdyż termin na uchylenie się od tych skutków wynosi rok od wykrycia błędu (art. 88 k.c.), co w niniejszej sytuacji należy liczyć od momentu dowiedzenia się o wadzie nieruchomości (od lipca-sierpnia 2014 roku). Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu zostało złożone natomiast w październiku 2015 roku, po pływie terminu. Dodać jedynie należy, że powodowie mogą w sytuacji, w jakiej się znaleźli skorzystać z możliwości dochodzenia odszkodowania na podstawie art. 471 k.c..

Wobec powyższego powództwo oddalono.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc. Na koszty zasądzone stronie pozwanej składają się: koszty zastępstwa procesowego i należności świadka.

SSR Joanna Rumin-Jabłońska