

UZASADNIENIE

wyroku z 3 września 2020 r.

Powódka M. K. w pozwie wniesionym w dniu z 5 listopada 2018 r., domagała się zasądzenia od pozwanych A. P. i B. P. kwoty 15 690 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz przyznania pełnomocnikowi kosztów zastępstwa procesowego (k. 1-3).

W uzasadnieniu wskazała, iż w wyniku podjętych rozmów z pozwanymi w przedmiocie zakupu działki rolnej nr (...), obręb (...) położonej w U. strony zawarły ustną umowę przedwstępną ustalając cenę na kwotę 240 000 zł, po tym, jak powódka uzyskała zgodę Agencji Nieruchomości Rolnych na jej nabycie. Powódka uzyskała zgodę. Pozwany pomagał powódce w uzgodnieniach dotyczących przebiegu drogi dojazdowej do działki nr (...). Końcem września 2017 r. pozwany zaczął wycofywać się z powziętych ustaleń, wskazując, iż związany jest z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa programem, który zabrania mu sprzedaży nieruchomości. Pozwany nie stawił się w kancelarii w terminie ustalonym przez powódkę w celu zawarcia umowy sprzedaży. Pozwani zgadzali się, aby powódka prowadziła prace przygotowawcze na działce nr (...). Powódka za zgodą pozwanego zleciła M. S. (1) budowę drogi. Koszt budowy drogi wyniósł 80 000 zł. Prace geodezyjne na wykonanie przejazdu w bród do działki nr (...) wyniosły 3 690 zł. Sprzedaż gospodarstwa powódki poniżej jej wartości o kwotę 365 000 zł z uwagi na szybką konieczność pozyskania środków na zakup działki nr (...). Dodatkowo powódka przekazała pozwanym dwa konie o wartości około 16 000 zł. Powódka wskazała, iż pozew dochodzi części odszkodowania tj. 12 000 z. tytułem budowy drogi, 3 690 zł – prac geodezyjnych.

W dniu 21 stycznia 2019 r. tut. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, sygn. akt: I Nc 4934/18 zgodnie z żądaniem pozwu (k. 80).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przypisanych (k.88-90).

W uzasadnieniu wskazano, że iż nie doszło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży spornej nieruchomości. Pomiędzy stronami nie zostały ustalone szczegóły transakcji w postaci: ceny, formy i terminu zapłaty, terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwani informowali powódkę, iż teren działki objęty jest programem Natura 2000 i brak jest możliwości jakichkolwiek ingerencji. Powódka informowała, iż rozważa zakup działki w G.. Powódka interesowała się urzędzeniem drogi do dzierżawionej przez nią działki nr (...). Pozwani informowali powódkę o konieczności uzyskania odpowiednich pozwoleń i zezwoleń w celu prowadzenia prac na ich nieruchomości. Po przeprowadzonych rozmowach z (...) pozwani ustalili, iż powódka nie może przejąć ich zobowiązań w ramach programu Natura 2000. Pozwani wskazali, iż powódka nie wykazała, iż do powstania szkody doszło na skutek działań podejmowanych przez pozwanych. W ocenie pozwanych powódka nie wykazała jaki faktycznie poniosła koszt budowy drogi, zleciła wykonanie prac geodezyjnych nie dysponując pozwoleniem na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane. Powódka nie wykazała także wartości sprzedanego gospodarstwa. Zgłosili zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia przy założeniu, iż umowa przedwstępna została zawarta. (k. 88-90)

Pismem procesowym z dnia 6 maja 2019 r. powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko. Powódka wskazała, iż umowa przedwstępna została zawarta na początku maja 2017 r.

Pismem procesowym z dnia 5 listopada 2019 r. powódka rozszerzyła powództwo o dalszą kwotę 18 000 zł tytułem dalszych kosztów poniesionych na budowę drogi.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny sprawy:

Pozwani są właścicielami działki nr (...) położonej w U., obr. (...), dla której Sąd Rejonowy w Nowym Sączu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Działka ta objęta była w latach 2015 – 2019 programem Natura 2000. Powódka prowadziła działalność rolniczą w zakresie hodowli koni rasy kabardyńskiej. Działka powodów zakwalifikowana była jako użytki rolne.

Dowód: okoliczności bezsporne, a nadto: wydruk działu II z księgi wieczystej - k. 32, Program Rozwoju Obszarów Wiejskich - k. 114-123, korespondencja e-mail strona - k. 7 – 19, korespondencja e-mail stron - k. 93-130

Działka (...), której właścicielem jest Gmina U., położona w sąsiedztwie działki pozwanych, została wydzierżawiona przez powódkę. Powódka wyraziła chęć nabycia działki nr (...) własności pozwanych. Informację o działce nr (...) powódka otrzymała w gminie Ł. M. K. spotkała się z pozwanym na wiosnę 2017 roku i wyraziła chęć zakupu tej działki. Zakup działki przez powódkę był uzależniony od zgody (...) oraz zezwolenia na przejęcie zobowiązań pozwanego wynikających z programu Natura 2000. Rozmowy na temat ewentualnej sprzedaży działki nr (...) toczyły się e-mailowo i telefonicznie. Pozwany od początku uzależniał możliwość sprzedaży działki od zgody Agencji na przejęcie przez M. K. jego zobowiązań wynikających z programu Natura 2000. Powódka M. K. zamierzała na działce pozwanych wybudować domki, stodołę i halę.

Powódka we wrześniu 2017 roku uzyskała zgodę Agencji Nieruchomości Rolnych na nabycie nieruchomości pozwanych. Powódka w wiadomości e-mail z 3 września 2017 r. wskazała, iż potwierdza cenę 240 000 zł.

Pozwani na samym początku rozmów informowali powódkę o uczestnictwie w programie Natura 2000 i możliwości jedynie wypasu zwierząt na ich działce. We wrześniu 2017 r. pozwany informował powódkę, iż w programie Natura 2000 jest jeszcze dwa lata. Pozwany na prośbę powódki przesłał w dniu 2 października 2017 r. powódce zaświadczenie z Gminy Ł. oraz Program Rozwoju Obszarów Wiejskich zawierające szczegółowe dane dotyczące programu Natura 2000. Po konsultacji z pracownikiem (...) pozwany poinformował powódkę, iż nie ma możliwości podpisania umowy sprzedaży z uwagi na uczestniczenie powódki w innym programie. Powódka deklarowała chęć przejęcia zobowiązań pozwanych wynikających z uczestnictwa w przedmiotowym programie Natura 2000 wskazując, iż jest to „standardowa procedura w przypadkach sprzedaży danej nieruchomości związanej programem rolnym”. Po konsultacji z notariuszem pozwany poinformował powódkę, iż do aktu notarialnego nie dojdzie. Z uwagi na powyższe pozwany zaproponował powódce na czas objęcia programem Natura 2000 możliwość wydzierżawienia gruntu.

Dowód: decyzja Agencji Nieruchomości Rolnych z 9 sierpnia 2017 r. - k. 5-6, korespondencja e-mail strona - k. 7 – 19, korespondencja e-mail stron - k. 93-130, pismo z Gminy Ł. – k. 152, pismo ze Starostwa Powiatowego w N. – k. 153 – 154, zeznania powódki - k. 159-160, zeznania pozwanego - k. 160-161, zeznania świadka J. K. - k.181/2-182

Budowa drogi na działce gminnej 89 była inicjatywą powódki. M. K. rozpoczęła prace na gruncie po otrzymaniu telefonicznej informacji z (...) o wyrażeniu zgody na zakup nieruchomości. Decyzja zawierająca zgodę na zakup nieruchomości pochodzi z 9 sierpnia 2017 roku. Prace na gruncie związane z budową drogi trwały około 3 tygodni.

Dowód: zeznania powódki – k. 159-160, zeznania świadka M. S. (2) - k.161-162.

Pozwany zgłaszał, iż na terenie działki nr (...) nie mogą być prowadzone prace budowlane bez wymaganych zezwoleń i pozwoleń m.in. w zakresie budowy przeprawy przez bród oraz wskazywał na konieczność uzgodnienia prac z Zarządcą Wód w N.. Pozwany zwracał uwagę powódce, aby nie wykonywała żadnych prac w terenie bez wiedzy pozwanego. Pozwany wyraził zgodę jedynie na prace przygotowawcze i geodezyjne oraz takie, które nie dotyczyły bezpośrednio jego działki. Powódka na początku września 2017 r. informowała powoda o zamiarze budowy budynku gospodarczego na terenie działki sąsiedniej jako niewymagającej pozwolenia oraz o pracach związanych z przygotowaniem drogi wskazując, iż nie wymagają one pozwolenia. Wójt wyraził zgodę na budowę drogi na działce (...) pod warunkiem uzyskania prawa do władania nieruchomością i uregulowania spraw własnościowych oraz poinformował o wymaganych zezwoleniach i pozwoleniach. Budowa drogi wykonywana była na wyraźne zlecenie powódki. Już w trakcie prac powódka zleciła K. W. sporządzenie operatu wodnego oraz projektu budowlanego na wykonanie przejazdu

w bród do działki nr (...). Ostatecznie dokumentacja ta nie została wykonana, pomimo faktycznego wybudowania drogi na gruncie. Powódka była informowana przez K. W. o wymaganych pozwoleniach. Podczas prac geodezyjnych nie byli obecni pozwani. Powódka rozpoczęła budowę drogi przed wykonaniem dokumentacji projektowej i bez uzyskania jakichkolwiek wymaganych prawem zezwoleń i zgłoszeń. Prace przy budowie drogi były wykonywane przez M. S. (2) pod nadzorem J. M. bez dokumentacji projektowej. Powódka wskazywała wykonawcom drogi, których ma przebiegać szlak, nie okazywała pracownikom żadnej dokumentacji. Po wykonaniu drogi, w momencie wykonania szlaku do granicy działki (...) sąsiad pozwanych K. H. poinformował pracowników wykonujących drogę, iż działka pozwanych nr (...) nie została zakupiona przez M. K.. Pozwany, po informacji od K. H., że powódka zaczyna prace wyrównywania terenu na jego działce kategorycznie zabronił jakiegokolwiek ingerencji przez powódkę w działkę nr (...). M. S. (2) wraz z kolegą odstąpili od dalszych prac. Powódka wcześniej informowała pozwanego, iż budowa drogi obejmuje wyłącznie działkę gminną. Pozwany odmówił podpisania pełnomocnictwa dla projektanta K. W. przesłanego przez powódkę pod koniec września 2017 r.

Powódka e-mailem wysłanym 16 stycznia 2018 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 7 000 zł tytułem ustalania granic z zaznaczeniem punktów granicznych. W odpowiedzi na powyższe pozwany wskazał, iż nie zlecał powódce takich czynności, wskazał, iż proponował, że samodzielnie zleci geodecie wykonanie prac i pokryje ich koszt. Na powyższą propozycję powódka nie wyraziła zgody.

Powódka M. K. została poinformowana przez K. W., iż wybudowana droga wraz z konstrukcją hydrotechniczną stanowi samowolę budowlaną.

Obecnie droga zarośnięta jest trawą, nikt z niej nie korzysta.

Dowód: korespondencja e-mail strona - k. 7 – 19, faktura geodety - k. 25, korespondencja e-mail stron - k. 93-130, zeznania powódki - k. 159-160, zeznania pozwanego - k. 160-161, zeznania świadka M. S. (2) - k.161-162, zeznania świadka K. H. - k. 162, zeznania świadka K. W. - k. 179/2-180, zeznania świadka M. J. - k. 180/2-181, zeznania świadka J. K. - k.181/2-182, zeznania świadka Ł. F. - k. 216

Powódka e-mailem z dnia 23 października 2017 r. wyznaczyła termin spotkania w kancelarii notarialnej na dzień 31 października 2017 r. w celu zawarcia umowy sprzedaży. Do spotkania wyznaczonego przez powódkę na dzień 31 października 2017 r. nie doszło. Powódka wysłała w dniu 17 października 2017 r. list polecony do pozwanych informujący o ustalonym spotkaniu w kancelarii notarialnej na dzień 6 listopada 2017 r. Awizo zostało pozostawione obok skrzyni na listy, pozwany z treścią listu nie zapoznał się. Pozwany skierował do powódki prośbę o ponowne przesłanie przesyłki, gdyż została już zwrócona do nadawcy. E-mailem z dnia 12 listopada 2017 r. powódka wycofała się z zakupu działki.

Dowód: korespondencja e-mail strona - k. 7 – 19, korespondencja e-mail stron - k. 93-130, zrzut z ekranu telefonu - k. 151, kopia wezwania do stawiennictwa w kancelarii notarialnej z dowodem nadania - k. 165-167, e-mail pozwanego – k. 168, zeznania świadka Ł. F. - k. 216

Powódka wpłaciła zaliczkę na poczet prac projektowych. Projektant K. W. wystawił fakturę na kwotę 3 690 zł tytułem sporządzenia operatu wodnego oraz projektu budowlanego na wykonanie przejazdu przez bród do działki nr (...). Powódka wpłaciła łącznie kwotę 80 000 zł z tytułu budowy drogi. Powódka wzywała M. S. (2) do zapłaty kwoty wynikającej z nieprawidłowego naliczenia podatku VAT.

Dowód: faktura geodety - k. 25, odpowiedź na wezwanie do zapłaty M. S. (2) - k. 26, potwierdzenia przelewów na konto M. S. (3) - k. 28-30, zeznania świadka M. S. (2) - k.161-162, zeznania świadka K. W. - k. 179/2-180

Koszt urządzenia drogi wynosi 76.929,30 zł. Koszt urządzenia przeprawy wynosi 3.452,45 zł.

Dowód: opinia biegłego rzeczoznawcy z załącznikami – k. 233- 281, opinia uzupełniająca – k. 297-298

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych do sprawy dowodów w postaci dokumentów oraz dowodów osobowych tj. zeznań świadków, pozwanego i częściowo zeznań powódki i świadka J. K.. Zeznania te wzajemnie się uzupełniają oraz są zgodne z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym.

Zeznania powódki M. K. w zakresie w jakim twierdziła, iż zawarła umowę przedwstępną z pozwanymi, iż pozwany pokryje koszty prac geodezyjnych, iż posiadała środki na koncie na zakup nieruchomości z uwagi na sprzedaż swojej nieruchomości, iż strony ustaliły formę płatności nie są wiarygodne. Zeznania te są sprzeczne ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, z tym korespondencją e-mail stron i zeznaniami pozwanego A. P. oraz świadków. M. S. (2), K. H., K. W., M. J., J. K..

W zakresie uzgodnienia między stronami sposobu zakupu nieruchomości wskazać należy, iż powódka w pozwie wskazała jako datę sprzedaży swojej nieruchomości w W. na dzień 27 lipca 2018 r., a tymczasem spotkanie w celu zawarcia umowy zostało wyznaczone na 31 października 2017 r. Zatem w dacie wyznaczenia terminu umowy nie została jeszcze przeprowadzona wspomniana transakcja i powódka nie dysponowała środkami na zakup nieruchomości. W tym kontekście za prawdziwe należało uznać zeznania pozwanego, iż powódka na niedługo przed przystąpieniem do kontraktu poinformowała go, że umowa ma być zawarta z nieokreśloną fundacją oraz że zapłata ma nastąpić w ratach.

Także z pozwu wynikało, iż zakończenie prac dotyczących budowy drogi miało miejsce po lipcu 2017 roku. Wskazać zatem należy, iż jeszcze we wrześniu pozwany informował powódkę, że wyraża zgodę jedynie na prace koncepcyjne oraz przypominał o konieczności uzyskania dokumentacji projektowej i zgód. Zatem powódka przystąpiła do wykonywania prac ziemnych na długo przed uzyskaniem zgody (...) na zakup nieruchomości, czego powódka nie mogła być pewna. Trudno w świetle tych okoliczności zasadnie twierdzić, iż strony zawarły umowę przedwstępną i że prace polegające na budowie drogi odbywały się za zgodą pozwanego. Najdobitniej na brak zgody pozwanego wskazuje fakt, iż po doprowadzeniu szlaku do działki (...) i rozpoczęciu prac na działce pozwanego, jak zeznał świadek K. H., pozwany kategorycznie zabronił wejścia w pole więc pracownicy spakowali sprzęt i odjechali. Okoliczność tą potwierdził także świadek M. S. (2) zeznając, że na końcu był sprzeciw, że pan H. mówił, żeby nic nie robić bo to jest pole niekupione. Świadek potwierdził także i to, że przy budowie drogi nie była mu okazywana żadna dokumentacja oraz że szlak drogi miał zaznaczony palikami i sznurkami, a kierownikiem budowy był pan M.. Zeznania w/w świadków potwierdza także dokumentacja e-mailowa dołączona przez strony. Wynika z niej także, że powódka od początku była informowana o objęciu działki nr 90 programem Natura 2000, co m. in. wiązało się z zakazem ingerencji w naturalne środowisko i z zakazem budowy na tej działce. Co więcej z zeznań samej powódki wynikało, że budowa drogi została przez nią podjęta z jej własnej inicjatywy. Z zeznań świadków M. J., K. W., J. K. wynikało, że przez wszystkich powódka była informowana o konieczności uzyskania zgód, pozwoleń i projektów oraz uregulowania kwestii własnościowych co do działki (...), ale mimo to zlecała prace bez ich uzyskania. Znamienne w tym kontekście są zeznania świadka J. K., który podał, że „Pan S. twierdził, że Pani K. nie ma umowy (z pozwanymi), a ja twierdziłem, że taką umowę pani K. ma. Dopiero po tej rozmowie ja skontaktowałem się z panią M. i wtedy dowiedziałem się, że tej umowy z państwem P. faktycznie nie mają. Wtedy opadły mi ręce”.

Sąd przy dokonywaniu ustaleń faktycznych pominął dowód z zeznań świadka M. H. z uwagi na brak wiedzy świadka na temat toczącego się postępowania, świadek nie mieszkał w okresie budowy drogi w domu w U.. Podobnie świadek M. G. nie znała bądź nie pamiętała szczegółów dotyczących istotnych dla sprawy okoliczności, wypowiadała się bardzo ogólnikowo.

Podobnie świadek Ł. F. na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia nie potrafiła udzielić informacji stanowczych.

Dowody z dokumentów Sąd uznał za wiarygodne, gdyż nie były kwestionowane przez strony, ponadto ich forma i treść nie budziły żadnych wątpliwości Sądu.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd oparł się nadto na opinii biegłego rzeczoznawcy oceniając ją jako rzeczową, fachową, obiektywną, precyzyjną i stanowczą, która nadto nie budziły wątpliwości i które nie była skutecznie

kwestionowana przez żadną ze stron postępowania. Biegły wyczerpująco uzasadnił wnioski wypływające z opinii. Wydający opinię biegły ma duże doświadczenie zawodowe, co pozwoliło na wydanie wnikliwych i kategorycznych opinii.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo okazało się niezasadne.

Pomiędzy stronami sporny był zarówno fakt zawarcia umowy przedwstępnej, a także zasadność i wysokość roszczeń dochodzonych przez powódkę.

Zgodnie z art. 389 § 1 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Jak stanowi § 2 powołanego artykułu jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia.

W ocenie Sądu w świetle przeprowadzonego postępowania dowodowego stwierdzić należało, iż między stronami nie doszło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości działki ewid. 90. Faktem jest, iż pomiędzy stronami mniej więcej od kwietnia 2017 roku toczyły się rozmowy odnośnie ewentualnego zakupu działki (...), jednak od początku pozwani uzależniali możliwość sprzedaży działki od zgody (...) na przejęcie zobowiązań przez powódkę z programu Natura 2000. Co w sprawie istotne, to powódka zgłosiła się do pozwanych z zapytaniem o sprzedaż nieruchomości, pozwani dotychczas nie nosili się z zamiarem jej sprzedaży.

Z wiadomości e-mail dołączonych do pozwu wynika, iż strony prowadziły rozmowy co do warunków, na jakich ewentualnie zostanie zawarta przyszła umowa, jednak z uwagi na związanie programem Natura 2000 pozwani informowali powódkę, iż kwestia ta musi być wyjaśniona z uwagi na grożące kary. Pozwany podjął kroki w celu wyjaśnienia powyższej sytuacji, przesłał również powódce dokumentację związaną z uczestnictwem w programie. Deklarowane przejęcie przez powódkę zobowiązań wynikających z programu okazało się niemożliwe do wykonania z uwagi na uczestniczenie powódki w innym programie.

W tych ocenie Sądu nie można twierdzić, iż umowa przedwstępna została skutecznie zawarta. Strony nie ustaliły bowiem essentialia negotii umowy sprzedaży nieruchomości (art. 535 k.c.). O ile pomiędzy stronami przedmiot umowy został jednoznacznie sprecyzowany, o tyle informacja o cenie po raz pierwszy pojawiła dopiero w wiadomości e-maila powódki z 3 września 2017 r. Powódka w pozwie twierdziła zaś, że umowa przedwstępna została zawarta już początkiem maja 2017 r. Wskazać należy, iż powódka nie sprostowała ciężarowi dowodu wykazania faktu, iż do umowy przedwstępnej między stronami faktycznie doszło. Powódka nie przedłożyła dowodów potwierdzających, iż już na początku maja 2017 r. pomiędzy stronami została ustalona także przyszła cena zakupu działki. Również, wbrew twierdzeniom powódki strony nie ustaliły formy płatności. Nie została także ustalona data zawarcia przyszłej umowy, kwestia ponoszenia kosztów zawarcia przyszłej umowy, o których powódka dopiero wspomniała w wiadomościach e-mail wysyłanych wraz z propozycjami dat spotkań w kancelarii notarialnej. Wreszcie nie do końca jasna jest także kwestia podmiotu, który miał nabyć działkę nr (...) bowiem z twierdzeń pozwanego wynikało, że został on poinformowany o tym, iż zakup działki nastąpić ma przez Fundację i z jej pieniędzy oraz że zapłata ma nastąpić w ratach. Powódka zresztą pośrednio fakt ten potwierdziła zeznając, że Fundacja miała wyłożyć 130.000 złotych. Wszystkie te okoliczności nakazywały przyjąć, iż pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości gdyż zabrakło stanowczych uzgodnień co do okoliczności przedmiotowo istotnych. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar wykazania, że umowa przedwstępna została zawarta spoczywa na powódce gdyż to ona próbowała

na tej podstawie wywodzić swoje uprawnienie dochodzenia naprawienia szkody wynikłej z faktu niezawarcia umowy przyrzeczonej.

Poza sporem jest także, że nawet gdyby przyjąć, iż pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy przedwstępnej, do czego w ocenie Sądu brak jest podstaw, to na pewno nie została ona zawarta w maju 2017 roku, jak twierdziła powódka. Dopiero początkiem września 2017 roku pojawia się bowiem w informacji mailowej od powódki kwestia ceny nieruchomości. Zatem nawet gdyby uznać, że strony ustaliły elementy istotne umowy przedwstępnej to stało się to najwcześniej we wrześniu 2017 roku, kiedy już powódka wykonywała prace związane z budową drogi na gruncie. Jak sama bowiem twierdziła w swoich zeznaniach decyzję o budowie drogi podjęła z własnej inicjatywy, po telefonicznej informacji z (...) o uzyskaniu zgody na zakup nieruchomości, która została wydana 7 sierpnia 2017 roku, nie zważając na konieczność uzgodnień, zezwoleń i prac projektowych. Należało zatem ocenić, że powódka podjęła prace przy budowie drogi na własną odpowiedzialność, na własne ryzyko oraz na własny koszt. Także prace projektowe, za które zapłaciła K. W. 3000 złotych netto, a dotyczące projektu przejazdu przez bród, wykonała z własnej inicjatywy. Nie były to w żadnym razie prace geodezyjne dotyczące działki (...), ale jak wynika wprost z faktury oraz zeznań świadka K. W. prace te dotyczyły wykonania operatu wodnoprawnego na wykonanie przejazdu w bród i projektu budowlanego w tym zakresie. Poza sporem jest także i to, że ostatecznie do wykonania tych operatów i projektu nie doszło gdyż powódka odstąpiła od umowy z K. W., choć prace w terenie zostały wcześniej wykonane. Także pozwany, jak wynika z jego zeznań oraz wiadomości e-mail cały czas informował powódkę o konieczności uzyskiwania na prace stosownych zgód i pozwoleń oraz braku jego zgody na wykonywanie jakichkolwiek prac na jego działce, także w związku z objęciem programem Natura 2000. Powódka zresztą informowała pozwanego, iż drogę buduje do budynku, który będzie budowany na działce gminnej. Trzeba bowiem pamiętać, iż M. K. wydierżawiała wówczas grunt sąsiedni z działką (...) od Gminy Ł., i na tych gruntach również miała prowadzić inwestycje.

W kontekście informowania powódki przez pozwanego o umowie z (...) i programie Natura 2000 nie można także w ocenie Sądu uznać, iżby pozwani, przy założeniu, że umowa przedwstępna została zawarta, uchylali się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zgodnie z art. 390 § 1 k.c. jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Jak stanowi § 3 powołanego artykułu, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

Przez "uchylanie się" od zawarcia umowy należy rozumieć brak współdziałania niezbędnego do zawarcia umowy przyrzeczonej; szerokie ujmowanie tego pojęcia pozwala tak kwalifikować nie tylko sytuacje, w których jedna strona bezpodstawnie odmawia złożenia oświadczenia woli, ale także zaniechania uniemożliwiające zawarcie umowy przyrzeczonej na zasadach przewidzianych w umowie przedwstępnej, w szczególności chodzi tu o nieusprawiedliwioną bierność lub o nieprzygotowanie wymaganych dokumentów (wyrok SN z dnia 22 maja 2019 r., IV CSK 109/18, LEX nr 2671547).

W okolicznościach sprawy pozwany przesyłał powódce na jej prośbę wymagane dokumenty w tym mapy, zaświadczenia, Program Rozwoju Obszarów Wiejskich, kontaktował się z pracownikiem (...), o czym informował powódkę. Powódka miała możliwość zapoznania się z wymogami jakie są stawiane osobom, które zamierzają przejąć zobowiązania wynikające z programu Natura 2000. Powódka nie dokonując weryfikacji warunków programu zobowiązała się do przejęcia zobowiązań wynikających z przedmiotowego programu. Na skutek ustaleń poczynionych przez pozwanego okazało się, iż powódka znajduje się w innym programie i nie ma możliwości prawnego przejęcia zobowiązań pozwanych, a podpisanie umowy sprzedaży naraziłoby pozwanych na kary. Pozwany więc z przyczyn od siebie niezależnych nie mógł zawrzeć umowy, której zawarcie naraziłoby pozwanych na szkodę.

Mając powyższe na uwadze, skoro powódka od początku wiedziała o zobowiązaniach pozwanych względem Agencji, nie można w ocenie Sądu przyjąć, iżby do umowy przenoszącej własność nie doszło z winy pozwanych oraz by uchylali się oni od jej zawarcia.

Zgłoszony przez pozwanych z ostrożności procesowej przy założeniu, że umowa przedwstępna została zawarta, zarzut przedawnienia okazał się zasadny.

Zgodnie z art. 390 § 3 zdanie pierwsze k.c., bezskuteczny upływ terminu uzgodnionego lub wyznaczonego do zawarcia umowy przyrzeczonej staje się początkiem biegu rocznego terminu przedawnienia zarówno roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, jak i roszczenia odszkodowawczego Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 r. II CSK 459/09, OSNC 2010/9/126, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 102/06, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 104).

Dzień zawarcia umowy powódka wyznaczyła ostatecznie na dzień 31 października 2017 r. natomiast pozew został wniesiony w dniu 5 listopada 2018 r. O terminie wyznaczonym na dzień 31 października 2017 r. powódka poinformowała powodów wiadomością e-mail z 23 października 2017 r. oraz w wiadomości sms z 26 października 2017 r. Pisemne wezwanie do stawiennictwa w kancelarii notarialnie w dniu 6 listopada 2017 r. zostało nadane przed datą wskazanej wiadomości e-mila i sms. Późniejsze wskazanie przez terminu 31 października 2017 r. było zatem wiążące dla stron. Roszczenie uległo więc przedawnieniu przed dniem wniesienia pozwu.

Nadto wywodzenie przez powódkę jakoby była samoistnym posiadaczem nieruchomości działki (...) własności pozwanych okazało się niezasadne. Pozwany zeznał, a także wynika to ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, iż nie wyrażał zgody na prowadzenie prac bez wymaganych zezwoleń. Pozwany wyraził swój sprzeciw co do przeprowadzanych przez powódkę prac fizycznych w zakresie budowy drogi. Powódka więc nie władała faktycznie działką (...) jak właściciel skoro jej każde działanie na nieruchomości pozwanych było przez nich kontrolowane i nie posiadała w tym zakresie swobody w podejmowaniu decyzji, a także zmierzała do zawarcia umowy zakupu nieruchomości, której miała być rzekomym właścicielem. W tym kontekście wskazać należy, iż po stronie powódki w ogóle trudno mówić o jakimkolwiek posiadaniu działki (...), skoro w momencie wejścia w teren na działkę w celu wykonania prac niemal natychmiast spotkało się to z wyraźnym sprzeciwem właściciela i spowodowało zaprzestanie prac na działce (...). Co warte podkreślenia droga była budowana na działkach gminnych i tylko w końcowym jej niewielkim fragmencie znajdowała się na działce (...), ale tylko dlatego, że pozwany w porę nie uzyskał informacji o próbie równania jego działki przez pracowników wykonujących drogę na zlecenie M. K.. Powódka zdawała sobie sprawę, że pozwany nie zgadza się na wykonanie prac w terenie o czym świadczą liczne maile, ale cały czas zapewniała pozwanego, że wszystko jest wykonywane zgodnie z prawem. Powódka prowadziła prace na dzierżawionych działkach oraz na działce pozwanych, mimo ich wyraźnego sprzeciwu oraz przy braku wymaganych pozwoleń, o których była informowana przez świadka M. J. oraz osoby, którym zlecała prowadzenie poszczególnych prac. Takie postępowanie powódki świadczy jedynie o nieracjonalności podejmowanych przez powódkę decyzji gospodarczych. Powódka zleciła budowę obiektów budowlanych na działce pozwanych bez weryfikacji czy w ogóle na tej działce mogą być wykonywane jakiegokolwiek prace budowlane, nie informowała świadka J. K., iż nie jest właścicielem działki zlecając świadkowi wytyczenie terenu pod budowę domków, stodoły i hali.

Zatem powódka mogła być uznana co najwyżej za posiadacza w złej wierze. Posiadacz taki zgodnie z art. 226 § 2 k.c. może żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych i to tylko o tyle o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Budowa drogi na działce gminnej nie była nakładem koniecznym na działkę nr (...) własności pozwanych. Jak wynika z ustaleń na końcowym niewielkim odcinku droga znajduje się na działce pozwanych. Powódka nie wykazała też żadnym dowodem by na skutek wybudowania drogi po działkach Gminy Ł., bez wymaganych zgód, zezwoleń i zgłoszeń pozwani wzbogaciliby się kosztem powódki. Z zeznań pozwanego oraz K. H. wynika, iż obecnie droga jest zarośnięta i nie ma możliwości korzystania z niej także z tego powodu. Na działce z uwagi na budowę drogi powstał uskok, dojazd do działki jest utrudniony.

Mając wszystko powyższe na uwadze orzeczono jak w pkt I na podstawie powołanych przepisów.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzone od powódki solidarnie na rzecz pozwanych koszty procesu składają się: 34.00 zł tytułem opłat skarbowych od złożonego pełnomocnictwa oraz 3 600,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Nieopłaconymi kosztami sądowymi Sad obciążył Skarb Państwa na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nie znajdując podstaw do obciążenia pozwanych kosztami sądowymi skoro wygrali oni proces w całości. Powódka uzyskała zwolnienie od kosztów sądowych stąd brak było podstaw do obciążenia jej tymi kosztami pomimo, iż była strona przegrywającą proces.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować uzasadnienie, (projekt sporządzony przez asystenta, zaakceptowany w części)
2. odpis doręczyć pełnomocnikowi powódki,
3. kal. 14 dni.

N., 21.09.2020 r.

Sędzia Agnieszka Poręba