

Sygn. I C 180/23

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2023 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Hanna Kaflak-Januszeko
Protokolant:	sekretarz sądowy Elżbieta Drozd

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2023 r. na rozprawie w S.

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością
w S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

oddala powództwo;

nie obciąża powódki kosztami procesu.

I C 180/23

UZASADNIENIE

Powódka A. S. 2.02.2023 r. pozwała (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powódkę prawa własności nieruchomości położonej w B. - działki nr (...) wobec odstąpienia przez powódkę oświadczeniem z 20.01.2023 r. od umowy stron z 28.01.2022 r. dotyczącej nabycia wskazanej nieruchomości od powódki przez pozwaną, gdyż – mimo wyznaczenia terminu na podstawie art. 491 § 1 kc z rygorem odstąpienia od umowy, pozwana nadal nie spłaciła całej brakującej do uiszczenia ceny, gdyż brakowało 100 00 zł do 550 000 zł, a orzecznictwo SN potwierdziło, że brak zapłaty części ceny też uzasadnia odstąpienie od umowy. I oświadczeniem przesłanym 23.01.2023 r. powódka odstąpiła od umowy.

P o z w a n a wniosła o oddalenie powództwa, stwierdzając, że odstąpienie od umowy było bezskuteczne, gdyż nastąpiło wstrzymanie płatności w zakresie roszczenia pozwanej wobec powódki :

- po zawarciu umowy okazało się, że w stawie na zakupionej nieruchomości zostały zatopione materiały poprodukcyjne i pozwana wezwała powódkę do ich usunięcia, a wobec braku reakcji – pismem z 30.12.2022 r. zawiadomiła powódkę, że fakt ten stanowi o wadzie uzasadniającej obniżenie ceny o koszt usunięcia i utylizacji odpadów, a wobec tego wstrzymuje spłatę ceny nabycia do czasu ustalenia rozliczenia w tej sytuacji,

- wobec tego, że jedyną odpowiedzią powódki był wezwanie do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia umowy, pozwana złożyła oświadczenie z 14.01.2023 r. o obniżeniu ceny o 100 000 zł

a nadto oświadczenie o odstąpieniu dotarło do pozwanej, gdyż uiszcza już całość należności 10.02.2023 r.

Powódka uważała, że skoro oświadczenie o odstąpieniu od umowy awizowano 30.01.2023 r., to tego dnia pozwana miała możliwość zapoznania się z nim. I zwróciła uwagę, że pozwana podejmowała czynności, na które powołała się w sprawie, działając na zwłokę, co wynika z korelacji dat korespondencji stron.

Negowała zanieczyszczenie działki, a nadto uważała, że to sztucznie kreowane roszczenie, zwłaszcza że pozwana w dniu nabycia potwierdziła znajomość obszaru działki i jej wydanie.

Sąd ustalił, że:

28.01.2022 r. strony zawarły - w formie aktu notarialnego (k. 11-18) – umowę sprzedaży spornej nieruchomości o obszarze 0.9675 ha (wyodrębnionej z większej nieruchomości) przez powódkę pozwanej za 550 000 zł, z czego 190 000 zł uiszczono zostało na moment podpisania umowy, 360 000 zł – do 31.12.2022 r. (w i tym zakresie pozwana poddała się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 kpc).

Jednocześnie w umowie powódka zobowiązała się wydać nieruchomość w dniu sprzedaży (i także poddała się rygorowi wyżej opisanemu), a strony uzgodniły, że z dniem wydania nieruchomości w posiadanie kupującego – przechodzą na niego korzyści i ciężary z nią związane. Przy tym pozwana potwierdziła, że znane jej są granice nabywanej nieruchomości.

Sporna nieruchomość została objęta księgą wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w S. nr (...) (k. 19-28).

Splata następowała stopniowo przelewami (poza wpłatą jedną wpłatą – k. 35-9, 74-6):

- 14.11.2022 r. 5 000 zł,

- 21.11.2022 r. 22 000 zł – gotówką,

- 1.12.2022 r. 30 000 zł,

- 19.12.2022 r. 39 000 zł,

- 28.12.2022 r. 30 000 zł,

4.01.2023 r. powódka odebrała oświadczenie pozwanej z datą 30.12.2022 r. (nadane 3.01.2023 r.) z informacją o wstrzymaniu płatności do czasu rozliczenia kosztów usunięcia i utylizacji odnalezionych na nieruchomości odpadów, co powinno obniżyć cenę (k. 72, 93-5)

Pismem datowanym na 5.01.2023 r. i w tym dniu wysłanym pozwanej – powódka wyznaczyła dodatkowy termin do zapłaty reszty ceny - 234 000 zł na 16.01.2023 r. pod rygorem odstąpienia od umowy (k. 29).

Doręczyciel pierwszą próbę doręczenia ww. pisma podjął 9.01.2023 r. (pozostawił awizo), ale odbiór nastąpił 12.01.2021 r. (k. 87-9)

Nastąpiły wpłaty przelewami (k. 40-2, 74-5):

- 16.01.2023 r. 10 000 zł,

- 17.01.2023 r. 2 100 zł, 27 900 zł, 19 000 zł,

- - -

20.01.2023 r. 29 000 zł,

23.01.2023 r. 20 000 zł,

24.01.2023 r. 10 000 zł, 10 000 zł, 6 000 zł.

17.01.2023 r. powódka odebrała oświadczenie pozwanej z datą 14.01.2023 r. (nadane 16.01.2023 r.), odpowiadające na pismo powódki z 5.01.2023 r. ze wskazaniem, że ww. zanieczyszczenia pozwana odkryła podczas inspekcji 30.12.2022 r. i żąda obniżenia ceny o 100 000 zł potrzebne na oczyszczenie działki. Do pisma dołączone były zdjęcia z miejscem, gdzie złożono widocznej wielkości pozostałości w nieokreślonym terenie (k. 73, 96-8, 100-103).

20.01.2023 r. w formie aktu notarialnego powódka oświadczyła, że odstępuje od umowy na podstawie art. 491 § 1 kc wobec nieuiszczenia 146 000 zł w wyżej zastrzeżonym terminie (k.30-32). 23.01.2023 r. oświadczenie zostało przesłane pozwanej z wezwaniem do zwrotu nieruchomości o informacją zwrotu dotychczas uiszczonych należności (k. 33-34).

Doręczyciel pierwszą próbę doręczenia ww. pisma podjął 30.01.2023 r. (pozostawił awizo), ale odbiór nastąpił 13.02.2023 r. (k. 90—2)

Następne wpłaty pozwanej nastąpiły przelewami :

- 10.02.2023 r. – 70 000 zł, 10 000 zł, 10 000 zł, 10 000 zł.

23.02.2023 r. powódka odebrała pismo pozwanej z 20.02.2023 r., odpowiadające na oświadczenie o odstąpieniu od umowy, w którym podała, że odebrała je 13.02.2023 r., czyli po uiszczeniu całości ceny i wobec tego uważa je za bezskuteczne (k. 77).

fakty przyznane

Sąd nie uwzględnił powództwa,

uznając, że odstąpienie od umowy nie było skuteczne, gdyż pozwana zdążyła uiścić resztę ceny przed dotarciem oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Nadto przy innej ocenie faktu daty doręczenia pisma z odstąpieniem do umowy – na podstawie art. 5 kc należało stwierdzić, że mimo widocznych działań pozwanej, ukierunkowanych na przedłużenie terminu zapłaty całej ceny, to wielkość brakującej kwoty, ciągłość wpłat, nieznaczność okresu, jaki okazał się sporny co do zachowania terminu, fakt zabezpieczenia powódki możliwością dochodzenia reszty ceny na podstawie aktu notarialnego wobec dostępnego majątku – nieruchomości, która stanowiła przedmiot sporu – potwierdzenie skuteczności odstąpienia od umowy byłoby zbyt radykalną decyzją. Należy sprzyjać utrzymaniu umów, choć sąd ma tu na uwadze zachowanie strony pozwanej, która także w toku procesu okazała się dużym lekceważeniem obowiązków procesowych.

Co do orzeczeń, na które powołały się obie strony, należy zauważyć, że w każdej sprawie należy rozważyć adekwatność stosowania poglądów wyrażonych na kanwie innej sprawy.

1. W zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sporu sąd za przyznane uznał fakty wynikające ze złożonych w sprawie dokumentów, które nie były kwestionowane, a nawet strony powoływały się na te same fakty. Spór dotyczył oceny prawnej, która według sądu koncentrowała się na ocenie, w który momencie można uznać, że zostało złożone oświadczenie o odstąpieniu od umowy, czyli kiedy pozwana miała możliwość zapoznania się - przy uwzględnieniu regulacji art. 61 kc. Dlatego zbędne było prowadzenie dalszego postępowania dowodowego, co do twierdzeń pozwanej, że nie była w zwłoce, gdyż wstrzymanie płatności było uzasadnione wezwaniem do rozliczenia i zgłoszeniem własnego roszczenia. Przy tym wnioski pozwanej zgłoszone na rozprawie nie zostały potem sformalizowane zgodnie z rygorami formalnymi postępowania cywilnego. Kwestia zachowania strony pozwanej w tym zakresie, pozostała bez znaczenia w sprawie, gdyż rozstrzygnięcie oparte było na wyjaśnieniu sprawy poprzez wymianę pism, a także stanowisko strony powodowej na rozprawie, w tym zajmowane w nawiązaniu także do niepotwierdzonego stanowiska pozwanej (w tym

zapowiedzianego pisma, które nie wpłynęło). Stąd tylko na marginesie można zauważyć, że sąd podziela stanowisko strony powodowej, co do obrona pozwanego podjętej w związku ze wskazaniem na własne roszczenia, skoro w akcie notarialnym stwierdzono, że nieruchomości została wydana z przejściem korzyści i ciężarów, a zanieczyszczenia, które miały obrazować fotografie były bez trudu zauważalne.

2. Co do spornej kwestii statuującej spór – momentu, w którym można uznać, że zostało złożone oświadczenie o odstąpieniu od umowy – to sąd nie podziela stanowiska wyrażonego w orzeczeniach Sądu Najwyższego, na które powołała się powódka ((...) ⁽¹⁾, (...) (...) ⁽²⁾). W obu tych orzeczeniach Sąd Najwyższy zauważył rozbieżności w wykładni - czy odebranie następuje w dniu próby doręczenia (zakończony awizem), ewentualnie później jeśli strona wykaże, że faktycznie nie mogła w tym czasie odebrać pisma – czy poprzez odniesienie się do art. 139 kpc, czyli po upływie terminu, w jakim przesyłka pozostaje w urzędzie pocztowym. Opowiedział się jednak za wąskim odczytaniem art. 61 kc (zwłaszcza przesłanki możliwości), przyjmując, że przystąpienie doręczyciela do doręczenia u adresata, oznacza spełnienie przesłanki możliwości zapoznania się z korespondencją poprzez realizację awiza, skoro adresat nie był obecny w czasie przybycia doręczyciela.

Sąd rozpoznający sprawę uważa, że spójność systemu prawa, wymaga podzielenia argumentacji strony pozwanej, że awizo jest informacją o korespondencji, ale adresat nie wie, jakiej treści jest ta korespondencja (dopóki nie zapozna się z jej treścią, nawet gdyby wiedział, kto jest nadawcą), a jednocześnie ma świadomość, że co do zasady awizowaną korespondencję może podjąć w terminie podanym w awizie. Wykładnia ta koreluje z art. 139 kpc, dawną wykładnią, że poprzez doręczenie pozwu za skuteczne uznajemy złożenie oświadczeń, w nim zawartych, np. żądanie eksmisji jest równoważne z wypowiedzeniem umowy. Wobec charakteru, jakim jest uzasadnienie orzeczenia sądu powszechnego, sąd nie poszerza wywodu teoretycznoprawnie.

3. Wobec powyższego skoro pozwana odebrała (faktycznie) oświadczenie o odstąpieniu 13.02.2023 r. (po awizie z 10.02.2023 r.), gdy cena została uiszczona przed upływem terminu zastrzeżonego rygorem odstąpienia od umowy, to odstąpienie było bezskuteczne, co prowadzi do oddalenia powództwa (art. 491 kc), mimo że pełna zapłata nastąpiła po terminie zastrzeżonym rygorem odstąpienia.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 102 kpc wobec podzielenia przez sąd zastrzeżeń powódki co do działań pozwanej, która w momencie zbliżania się końcowego terminu uiszczenia ceny zaczęła podejmować wysoce wątpliwe co do rzetelności dłużnika próby niweczące obowiązek zapłaty. W tej sytuacji skierowanie sprawy na drogę sądową, by szybko uzyskać pewność sytuacji prawnej, może być uznane za uzasadnione, a przy tym na moment wniesienia pozwu cena nie była uiszczona mimo upływu terminu wskazanego w umowie.

1 „Przesłanki określone w art. 61 § 1 zd. 1 k.c. są spełnione, jeśli oświadczenie woli, skierowane do adresata, będącego przedsiębiorcą zostanie mu przekazane pocztą na adres siedziby, przez co albo będzie się mógł zapoznać z jego treścią najpóźniej w następnym dniu roboczym, albo, jeśli z jakiejś przyczyny bezpośrednio doręczenie było niemożliwe, w pierwszym dniu roboczym, w którym przesyłka mogła zostać odebrana na podstawie zawiadomienia pocztowego (tzw. awizo)”.

2 W orzecznictwie Sądu Najwyższego - za aprobatą doktryny - dominuje pogląd, że oświadczenie woli doręczone adresatowi zastępczo (awizo), jest złożone z chwilą pierwszej próby doręczenia pod właściwym adresem, jeżeli adresat już wówczas miał możliwość, w zwykłym toku czynności, bez szczególnych nakładów i starań, zapoznać się z treścią tego oświadczenia. Do realizacji skutku rozporządzającego na rzecz uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu dochodzi zatem, gdy zobowiązany otrzymał w tym terminie zawiadomienie w sposób umożliwiający zapoznanie się z jego treścią, choćby w rzeczywistości tego nie uczynił, z przyczyn leżących po jego stronie (por.m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r., (...), OSNC 2016, Nr 9, poz. 97, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2009 r., (...) Pal. 2010, nr 1-2, s. 268 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2004 r., (...), Wokanda 2004, nr 9, str. 6, i z dnia 18 kwietnia 2012 r., (...), niepubl.)