

Sygn. akt II Ca 246/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Klesyk

Protokolant: protokolant sądowy Beata Wodecka

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2013 r. w Kielcach na rozprawie

sprawy z powództwa P. W.

przeciwko Gminie B.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Busku - Zdroju

z dnia 7 grudnia 2012 r. sygn. I C 401/12

zmienia zaskarżony wyrok w całości i zasądza od Gminy B. na rzecz P. W. 1400 (jeden tysiąc czterysta) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 7 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 410 (czterysta dziesięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Sygn akt IICa 246/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 grudnia 2012r Sąd Rejonowy w Busku Zdroju oddalił powództwo P. W. przeciwko Gminie B. o zapłatę kwoty 1400zł z ustawowymi odsetkami od daty orzekania oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego 180zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał, że to z winy powoda nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej zgodnie z porozumieniem z dnia 1(...), ponieważ wbrew jej treści nie wydzielił geodezyjnie dwóch odrębnych działek pod stację trafo i pod drogę gminną, a jedną o powierzchni 0,00148ha obejmującą teren i stacji trafo i pod drogę gminną. Zgodnie z umową tak wydzielone obie części miał sprzedać pozwanemu. Tylko w wypadku wydzielenia działki pod drogę mógł skutecznie ubiegać się o zapłatę kwoty stanowiącej równowartość kosztów wydzielenia części pod drogę gminną. O takim rozumieniu ustaleń świadczą, zdaniem Sądu Rejonowego, zapisy umowy "sprzeda wydzielone części gminie" oraz „że pozwany wypłaci jedynie powodowi w gotówce cenę równą kosztom wydzielenia z nieruchomości części zajętej pod drogę „ a nie także pod stację trafo. Powodowi nie należy się więc odszkodowanie odpowiadające kosztom prac geodezyjnych. Zdaniem Sądu Rejonowego zeznania świadka P. D.nie wpływają na interpretację umowy.

Apelację od powyższego wyroku, skarżąc go w całości wywiódł powód P. W.. Zarzucił wyrokowi:

1) naruszenie przepisów postępowania tj art 233§1 kpc, poprzez dokonanie niewłaściwej oceny dowodu w postaci porozumienia z 1czerwca 2011r, polegającej na niewłaściwej interpretacji co do zakresu zobowiązania powoda w przedmiocie podziału działki nr (...), która to ocena pozostająca w sprzeczności z twierdzeniami obu stron, zasadami doświadczenia życiowego i logiki doprowadziła do niezasadnego przyjęcia, że powód zobowiązał się do podziału działki nr (...)na dwie odrębne działki, podczas gdy treść umowy, w szczególności punktów 3 i 4, wskazuje na przyjęcie przez powoda zobowiązania wydzielenia z jego nieruchomości jednej działki o powierzchni około(...), zajętej pod drogę i stację Trafo;

2) naruszenie prawa materialnego, tj. Art 65§2 kc, poprzez jego niezastosowanie i dokonanie wykładni umowy z dnia (...)z pominięciem kryteriów zgodnego zamiaru stron i celu umowy i oparcie się wyłącznie na wykładni literalnej, dokonanej przy tym nieprawidłowo.

Wskazując na powyższe wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie pozwu i zasądzenie kosztów za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna i zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia Sądu Rejonowego ponieważ te ograniczone są do treści porozumienia z (...)oraz treści decyzji o zatwierdzeniu podziału. Natomiast interpretacja umowy zawarta w rozważaniach sądu co do ustaleń o podziale działki o powierzchni łącznej 0,(...)na dwie, jedną zajęta przez stację trafo o drugą pod drogę, nie znalazła potwierdzenia przez Sąd Odwoławczy. W tym zakresie podzielić należy zarzuty apelacji. Dokonana interpretacja umowy jest sprzeczna z wykładnią tak literalną jak i z art 65§2kc.

Nie można podzielić oceny, że pozwany jest gotowy i chce wykonać zobowiązanie przeniesienia własności części nieruchomości zgodnie z umową, jak wskazał pełnomocnik pozwanego na rozprawie w dniu (...), a co sąd podzielił, tylko jest to niemożliwe wobec niewydzielenia działki pod drogę. Według pozwanego dopóki powód nie wydzieli działki pod drogę, dopóty brak podstaw do uznania, że pozwany uchyła się od wykonania zobowiązania. Ma to dowodzić, iż treść umowy była taka jak wskazuje pozwany. Jest to jednak argumentacja na użytek procesu i nie przekonuje. Pozwany bowiem jednoznacznie w odpowiedzi na pozew, oraz w pismach przedprocesowych podaje, że część pod urządzeniami elektrycznymi jest mu całkowicie nieprzydatna, nie leży w jego interesie bo jest zainteresowany tylko częścią pod drogę. Także (...)słuchany jako strona podał, że gmina nigdy nie godziła się na zakup części pod trafo i urządzenia elektryczne, bo nie może być ona wykorzystana do zadań własnych gminy. Z drugiej strony wskazał, że z powodem nigdy nie rozmawiał i podpisał umowę przygotowaną przez służby. Rzecz w tym, że zgodnie z umową, nawet gdyby interpretować umowę tak jak Sąd co do konieczności podziału działki (...)m jeszcze na dwie części, to obie tak wydzielone części zobowiązywał się nabyć pozwany. Wynika to że sformułowania "i sprzeda wydzielone części gminie", czyli konkretnie całe (...) Przynajmniej niezawarcia umowy przez gminę jest więc to, że zgodnie z jej brzmieniem musiałaby nabyć także część jej nieprzydatną. Nie brak dalszego podziału geodezyjnego jest więc podstawą uchylenia się gminy od zawarcia umowy przyrzeczonej, jak ustala Sąd. Interpretacja Sądu jest więc, co zauważa apelacja, sprzeczna ze stanowiskiem obu stron umowy, tak powoda, jak i pozwanego.

Zdaniem Sądu Okręgowego interpretacja umowy o dalszym podziale działki nie może się ostać także w oparciu o jej brzmienie. Powód miał „wydzielić jej część o powierzchni około (...)zajętą pod stację trafo oraz pod drogę gminną w ewidencji gruntów (...)i sprzedać wydzielone części gminie” a tylko zapłatę w pkt 4 strony „ustaliły jako cenę równą kosztom wydzielenia z nieruchomości części zajętej pod drogę gminną w kwocie (...)Z punktu umowy o cenie nie można wywodzić przedmiotu zbycia.

W uzasadnieniu uchw. SN z dnia 29 czerwca 1995 r. (III CZP 66/95) sąd wyjaśnił, że stosowanie metody kombinowanej do oświadczeń woli obejmuje zasadniczo dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się, mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Na tym etapie wykładni priorytetową regułę

interpretacyjną oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom stanowi rzeczywista wola stron. Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia, jak strony rzeczywiście rozumiały złożone oświadczenie woli, a w szczególności, jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem lub wyrażeniem. W razie ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący. Podstawę prawną do stosowania wykładni subiektywnej stanowi art. 65 § 2 k.c., który - chociaż mowa w nim o umowach - odnosi się do wszystkich oświadczeń woli składanych innej osobie. Jeżeli natomiast okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej fazy wykładni (obiektywnej), w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien. Za wiążące uznać trzeba w tej fazie wykładni takie rozumienie oświadczenia woli, które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata. Decydujący jest normatywny punkt widzenia odbiorcy, który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli. Przeważa tu zatem ochrona zaufania odbiorcy oświadczenia woli nad wolą, a ściślej nad rozumieniem nadawcy. Nadawca bowiem formułuje oświadczenie i powinien uczynić to w taki sposób, aby było ono zgodnie z jego wolą zrozumiane przez odbiorcę. Wykładnia obiektywna sprzyja pewności stosunków prawnych, a tym samym i pewności obrotu prawnego (por. też wyr. SN z dnia 24 maja 2005 r., V CK 655/04, Lex nr 152449; wyr. SA w Poznaniu z dnia 1 marca 2007 r., I ACa 1096/06, Lex nr 298427; wyr. SN z dnia 19 września 2007 r., II CSK 189/07, Lex nr 306767).

Jest niewątpliwe, że nie można mówić o zgodnych treściach myślowych obu stron umowy, cel umowy każdej strony był inny. Należy więc zastosować drugą fazę wykładni obiektywnej, czyli jak adresat oświadczenie zrozumiał je. Umowa przygotowana była przez pozwanego, jej adresatem był powód, który zasadnie uważał, że uwzględniono jego wniosek z dnia (...)(zasugerowany przez świadka D.) o wykup części pod drogę i urządzenia elektryczne, zgodnie z załączonym przez niego projektem działki o powierzchni(...)

Nie można mówić o wygaśnięciu roszczenia o odszkodowanie określone w art 390§1kc. Pozwany powołał się na art 389§2kc, który nie może mieć zastosowania, ponieważ odnosi się do żądania zawarcia umowy a nie do odszkodowania. Także przepis art 390§3kc nie jest przeszkodą w uwzględnieniu powództwa, ponieważ umowa przyrzeczona miała być zawarta(...)

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok i uwzględnił powództwo w całości oraz na podstawie art 98 k.p.c. zwrócił powodowi koszty procesu za obie instancje w łącznej kwocie 410zł, na co składa się opłata od pozwu i od apelacji oraz wynagrodzenie pełnomocnika za dwie instancje zgodnie z rozporządzeniem cytowanym przez Sąd Rejonowy.

Zarządzenie/ odpis doręczyć pełnomocnikom stron.