

Sygn. akt I C 326/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Chełmnie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Sławomir Lewandowski**

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Beata Szymańska

po rozpoznaniu w dniu 03 grudnia 2018 r.

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko R. M. i B. M.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych R. M. i B. M. na rzecz powoda J. S. solidarnie kwotę 6525,34 zł. (sześciu tysięcy pięciuset dwudziestu pięciu złotych i trzydziestu czterech groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 04 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty.
2. oddala powództwo w pozostałej części.
3. zasądza od pozwanych R. M. i B. M. na rzecz powoda J. S. solidarnie kwotę 443,54 zł. (czterystu czterdziestu trzech złotych i pięćdziesięciu czterech groszy) z tytułu zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód J. S. dnia 8 stycznia 2018 r. wniósł pozew przeciwko R. M. i B. M. domagając się zasądzenia od pozwanych solidarnie na swoją rzecz kwoty 11991,78 zł. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, iż na podstawie aktu notarialnego z dnia 3 grudnia 2013 r. pozwani nabyli udział 6/8 w prawie własności nieruchomości położonej w T. za cenę 150000 zł., która miała być płatna w dwóch równych ratach po 75000 zł. Pierwsza z nich do dnia 31 grudnia 2014 r., a druga do dnia 31 grudnia 2015 r. Pozwani co prawda uregulowali całą cenę sprzedaży, jednakże uczynili to po terminach ustalonych w umowie, wobec czego niniejszym powód dochodzi zapłaty stosownych odsetek powstałych w związku z zaistniałym opóźnieniem. Wyjaśnił, iż w sprawie znaczenie ma również fakt, że umową z dnia 15 września 2015 r. pozwani zakupili od G. S. – całkowicie ubezwłasnowolnionego w imieniu którego działał powód jako jego opiekun prawny, udział w 1/8 własności powyżej wskazanej nieruchomości za cenę 25000 zł., którą pozwani uiszcili jeszcze przed zawarciem przedmiotowej umowy. Ta czynność prawna nie mogła zostać uwzględniona w akt notarialnym z dnia 3 grudnia 2013 r., albowiem strony oczekiwały na wydanie przez Sąd Rejonowy w Chełmnie stosownego postanowienia zezwalającego J. S. na dokonanie sprzedaży w imieniu ubezwłasnowolnionego, co ostatecznie nastąpiło dnia 30 czerwca 2015 r. Strona powodowa wskazała, że płatności tytułem zapłaty ceny sprzedaży należnej J. S. na podstawie umowy z dnia 3 grudnia 2013 r. w kwocie 150000 zł. oraz należnej G. S. na podstawie umowy z dnia 15 września 2015 r. w kwocie 25000 zł. pozwani dokonali w drodze przelewów: z dnia 8 sierpnia 2014 r. na kwotę 2.000 zł, 21 października 2014 r. na kwotę 10000 zł., dnia 30 grudnia 2014 r. na kwotę 63000 zł, 14 lutego 2017 r. na kwotę 50.000 zł oraz 22 września 2017 r. na kwotę 50000 zł. Przed terminem płatności pierwszej raty pozwani uregulowali co prawda łączną kwotę 75000 zł., jednakże treść umowy z

dnia 15 września 2015 r. oraz dalsze płatności świadczą o tym, że z tejże sumy kwota 25000 zł. została przez strony uznana jako zapłata należna G. S.. W zakresie pozostałej części ceny tj. kwoty 50000 zł., daty wykonania przelewów tj. 8 sierpnia 2014 r., 21 października 2014 r. i 30 grudnia 2014 r. wskazują, że intencją pozwanych było spełnienie świadczenia na poczet pierwszej raty należnej J. S. płatnej do dnia 31 grudnia 2014 r. Kolejny przelew pozwani dokonali dopiero dnia 14 lutego 2017 r., a pochodzącą z niego kwotę należy zaliczyć po równo na poczet pierwszej i drugiej raty. Pozostałą część drugiej raty, a tym samym całą cenę sprzedaży pozwani zapłacili ostatecznie powodowi w dniu 22 września 2017 r. Powód wyjaśnił również sposób obliczenia dochodzonej pozwem kwoty wskazując, iż poczynawszy od 1 stycznia 2015 r. do dnia 14 lutego 2017 r. pozwani zalegali z zapłatą kwoty 25000 zł. (stanowiącej część pierwszej raty) co w okresie do 31 grudnia 2015 r. spowodowało powstanie odsetek ustawowych w kwocie 2000 zł., a od 1 stycznia 2016 r. do 14 lutego 2017 r. odsetek ustawowych za opóźnienie w wysokości 1970,55 zł., tj. łącznie 3970,55 zł. Od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 14 lutego 2017 r. pozwani zalegali powodowi także z zapłatą kwoty 75000 zł. (stanowiącej drugą ratę ceny sprzedaży), co spowodowało powstanie odsetek ustawowych za opóźnienie w wysokości 5911,64 zł. W związku z częściową zapłatą, która nastąpiła w dniu 14 lutego 2017 r., od dnia 15 lutego 2017 r. do dnia 22 września 2017 r. pozwani zalegali powodowi z zapłatą kwoty 50000 zł. (stanowiącej część drugiej raty ceny sprzedaży), co spowodowało powstanie odsetek ustawowych za opóźnienie w wysokości 2109,59 zł., co sumarycznie daje kwotę dochodzoną pozwem tj. 11991,78 zł. Powód wzywał pozwanych do zapłaty odsetek pismem z dnia 17 października 2017 r., jednak bezskutecznie. Podniósł, iż na podstawie art. 482 k. c. domaga się również od pozwanych zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty dochodzonej pozwem (k. 1-7).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 24 stycznia 2018 r. Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (k. 31).

Od powyższego orzeczenia pozwani wnieśli sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości, i zgłaszając zarzut błędnego naliczenia wysokości odsetek ustawowych oraz odsetek ustawowych za opóźnienie oraz zarzut nadużycia prawa podmiotowego w postaci niezgodnego z zasadami współżycia społecznego, nieuczciwego i nieetycznego żądania zapłaty odsetek, gdyż ze względu na relacje panujące pomiędzy stronami powód odroczył ustnie pozwanym termin zapłaty ceny sprzedaży. Pozwani wnieśli także o zobowiązanie powoda do przedstawienia sprawozdania z zarządu majątkiem ubezwłasnowolnionego G. S., na rzecz którego według nich dokonano w 2014 r. wpłaty ceny sprzedaży w kwocie 25000 zł. oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu środka zaskarżenia pozwani zakwestionowali wszystkie okoliczności twierdzenia przedstawione przez powoda. Przyznali jedynie, iż zawarli umowy sprzedaży oraz dokonali przelewów zgodnie z załączonymi do pozwu potwierdzeniami. Wskazali, iż w terminie dokonali spłaty pierwszej raty należności wynikających z umowy z dnia 3 grudnia 2013 r., bowiem z potwierdzeń przelewu jednoznacznie wynika, że do dnia 31 grudnia 2014 r. pozwani zapłacili w całości pierwszą ratę za zakupioną nieruchomość w kwocie 75000 zł. i nie jest przy tym możliwe, by w kwocie tej zawarta była również zapłata kwoty 25000 zł. za nabycie udziału nieruchomości od ubezwłasnowolnionego G. S.. Umowa sprzedaży udziału została zawarta dopiero dnia 15 września 2015 r. i wymagała uprzedniej zgody Sądu, a zatem nielogicznym byłoby dokonywanie płatności za zakup udziału od ubezwłasnowolnionego ponad pół roku przed wyrażeniem zgody na tę czynności przez Sąd, która została wydana dnia 30 czerwca 2015 r. – przy jednoczesnym braku pewności, czy w ogóle zostanie ona wydana. Cena sprzedaży za udział w nieruchomości G. S. została opłacona gotówką, przy sprzedaży tego udziału. Pozwani wywodzili, iż relacje między stronami były bardzo bliskie. Powód traktował pozwanych i ich dzieci jak własną rodzinę. Mieszkał w nieruchomości należącej do pozwanych, nie ponosząc za to żadnych kosztów. Z uwagi na stosunki panujące pomiędzy stronami powód zgodził się, by odroczyć termin płatności należności za drugą ratę ceny sprzedaży do momentu poprawy sytuacji finansowej pozwanych. Relacje te zmieniły się w połowie 2017 r. gdy powód wyprowadził się z zajmowanego mieszkania, żądając wówczas zapłaty pozostałej ceny sprzedaży. W realiach niniejszej sprawy domaganie się przez powoda odsetek uznać należy za nadużycie prawa podmiotowego i zachowanie nieuczciwe i nieetyczne. Podkreślili również, iż dokonali nadpłaty w kwocie 25000 zł., której zwrot najprawdopodobniej będzie stanowić przedmiot odrębnego postępowania (k. 45-46).

Pismem procesowym z dnia 27 sierpnia 2018 r. powód podtrzymał wszelkie dotychczasowe wnioski i żądania jednocześnie zaprzeczając, aby tytułem zapłaty cen z umów sprzedaży nieruchomości zawartych w dniach 3 grudnia

2013 r. i 15 września 2015 r. otrzymał od pozwanych jakiegokolwiek sumy pieniężne w formie gotówkowej. Z potwierżeń przelewów wynika jednoznacznie, iż pozwani już po dokonaniu obu czynności prawnych zapłacili J. S. dwukrotnie kwotę 50000 zł. jako „raty za budynki”, a zatem nie budzi wątpliwości fakt, że aż do dnia 14 lutego 2017 r. zalegali z zapłatą części pierwszej z dwóch równych rat składających się na cenę 150000 zł. Wskazał, iż w świetle kłopotów finansowych pozwanych z pewnością nie dopuściliby oni do omyłkowej nadpłaty kwoty 25000 zł., a w dniu przekazania ceny gotówką niewątpliwie pozwani odebrali od powoda pokwitowanie wręczenia pieniędzy, albo dokonali zapłaty przed notariuszem. Powód zaprzeczył także, jakoby odroczył pozwanym termin zapłaty którejkolwiek z rat ceny sprzedaży nieruchomości. Wyjaśnił również, że rodzaj relacji panujących między stronami nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia, a bliskie stosunki łączyły jedynie powoda z synem pozwanych - P. M., który nie jest stroną niniejszego procesu. Nadto wbrew twierdzeniom pozwanych, powód zamieszkując w lokalu pozwanych regulował należności z tytułu opłat eksploatacyjnych. Nadmieniał, że relacje powoda z P. M. uległy drastycznemu pogorszeniu już na początku 2016 roku, gdy próbował on różnymi sposobami zmusić powoda do opuszczenia nieruchomości, co nastąpiło ostatecznie w połowie 2017 roku, a więc przed otrzymaniem zapłaty całej ceny za nieruchomość. Pozwani natomiast wiedząc o negatywnym zachowaniu swojego syna, w żaden sposób nie próbowali mu zapobiec, ani pomóc powodowi, a zatem - ze względu na swoje zachowanie - nie mają prawa powoływać się na nadużycie prawa podmiotowego. (k. 61-64).

W dalszym czasie stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 3 grudnia 2013 r. J. S. i R. M. oraz B. M. zawarli w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży 6/8 udziału w prawie własności nieruchomości położonej w T. stanowiącej działki gruntów o numerach (...) za cenę 150000 zł. W § 3 umowy strony uzgodniły, iż cena sprzedaży zostanie zapłacona przez kupujących – R. M. i B. M. w dwóch równych ratach po 75000 zł. w terminach odpowiednio do dnia 31 grudnia 2014 r. i do dnia 31 grudnia 2015 r.

(Dowód: umowa sprzedaży – akt notarialny rep. A nr (...) – k. 12

-13 akt)

Na wniosek J. S. Sąd Rejonowy w Chełmnie, postanowieniem z dnia 30 czerwca 2015 r., zezwolił wnioskodawcy, jako opiekunowi prawnemu całkowicie ubezwłasnowolnionego G. S., na sprzedaż udziału całkowicie ubezwłasnowolnionego w nieruchomości zabudowanej położonej w T., stanowiącej działki numer (...) za cenę udziału nie mniejszą niż 25000 zł. z obowiązkiem ustanowienia przez nabywców służebności osobistej, polegającej na bezpłatnym zajmowaniu m.in. przez G. S. dwóch pokoi, kuchni, łazienki na parterze budynku.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Chełmnie z dnia 30 czerwca

2015 r., wydane w sprawie o sygnaturze(...) – k. 29 akt

sprawy (...) Sądu Rejonowego w Chełmnie)

W dniu 15 września 2015 r. J. S. działający w imieniu całkowicie ubezwłasnowolnionego G. S. i R. M. oraz B. M. zawarli w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży 1/8 udziału w prawie własności nieruchomości położonej w T. stanowiącej działki gruntu o numerach (...) za cenę 25000 zł. W § 3 umowy strony wskazały, że kupujący zapłacili całą cenę sprzedaży. Jednocześnie ustanowiona została także na rzecz G. S. służebność mieszkania polegająca na prawie do bezpłatnego i dożywotniego zamieszkiwania w domu mieszkalny na przedmiotowej nieruchomości z prawem zajmowania dwóch pokoi, kuchni i łazienki położonych na parterze budynku.

(dowód: umowa sprzedaży – akt notarialny rep. A nr (...) – k. 14 – 15)

Na poczet zapłaty ceny sprzedaży R. M. oraz B. M. dokonali bezgotówkowo na rzecz J. S. następujących wpłat:

- 8 sierpnia 2014 r. na kwotę 2000 zł.,
- 21 października 2014 r. na kwotę 10000 zł.,
- 30 grudnia 2014 r. na kwotę 63000 zł.,
- 14 lutego 2017 r. na kwotę 50000 zł.,
- 22 września 2017 r. na kwotę 50000 zł.

(dowód: potwierdzenia przelewów – k. 16-20 i 25-26)

Pismem z dnia 17 października 2017 r. pełnomocnik powoda wystosował do pozwanych wezwanie do zapłaty odsetek ustawowych oraz odsetek ustawowych za opóźnienie i określił mu w tym celu termin 3 dni od daty otrzymania pisma, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Wezwanie dotyczyło także mylnie żądanej kwoty 38000 zł. W odpowiedzi na wezwanie R. M. wskazał na bezzasadność żądania przedkładając stosowne kserokopie potwierdzeń wpłat jakie zostały przez niego dokonane na poczet zapłaty ceny.

(dowód: przedegzekucyjne wezwanie do zapłaty z dnia 17 października 2017 r.

- k. 21-23, pismo R. M. z załącznikami – k. 24-26)

Powód J. S. sprawuje opiekę nad swoim synem - całkowicie ubezwłasnowolnionym G. S., z którym wspólnie zamieszkiwał. J. S. złożył za lata 2014, 2015 i 2016 sprawozdanie opiekuna w których każdorazowo wskazał miejsce zamieszkania ubezwłasnowolnionego jako T. 54. W sprawozdaniu za rok 2016 ujawniono, iż majątek ubezwłasnowolnionego wynosi 25000 zł.

(dowód: sprawozdania opiekuna prawnego - k. 45, 52-53 i 56 akt sprawy

(...) Sądu Rejonowego w Chełmnie)

Powód J. S. zamieszkiwał wraz z synem G. S. na nieruchomości nr (...) położonym w T., gdzie zajmowali dwa pokoje, kuchnię i łazienkę znajdujące się na parterze budynku.

We drugiej połowie 2017 roku (sierpień – wrzesień) z uwagi na pogarszające się relacje pomiędzy synem pozwanych R. i B. P. M. oraz zły stan zdrowia, powód wyprowadził się wraz z G. S. z zajmowanego mieszkania i zamieszkał u swojego syna – Z. S., który wraz z żoną w 2017 r. sprawował opiekę także na ubezwłasnowolnionym bratem - G. S.. Po wyprowadzeniu się lokalu J. S., lokal został zajęty przez P. M. – syna R. i B. M..

(dowód: zeznania świadka Z. S. – k. 72v-73, zeznania

świadka Z. D. – k. 73-74, zeznania świadka P. M.

– k. 74v, zeznania świadka K. M. – k. 74v-75, przesłuchanie

pozwanego R. M. – k. 89v-90).

Sąd zważył, co następuje:

Sąd dokonał powyższych ustaleń faktycznych na podstawie okoliczności bezspornych, powołanych dokumentów, w oparciu o zeznania świadków Z. S., Z. D., częściowo P. M., K. M., K. S. oraz dowodu z przesłuchania pozwanego R. M., a także na podstawie dokumentów zawartych w aktach spraw Sądu Rejonowego w Chełmnie o sygnaturach (...) i (...)

Sąd dał wiarę dokumentom zgromadzonym w sprawie, ponieważ nie były one kwestionowane przez żadną ze stron, a ich autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu. Co więcej, dowód z dokumentów w postaci orzeczeń sądów, korzystają

z materialnej mocy dowodowej wynikającej z treści art. 244 k. p. c., stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

Podstawy ustaleń faktycznych nie stanowiły natomiast przedłożone przez stronę powodową dokumenty w postaci przedsądowego wezwania do zapłaty oraz dokumentów stanowiących potwierdzenia zapłaty należności za energię elektryczną oraz usługi telekomunikacyjne, bowiem przedmiotowe wezwanie dotyczyło wydania wskazanych w nim ruchomości, a okoliczność uiszczenia przez J. S. opłat eksploatacyjnych z tytułu zamieszkiwania w budynku nr (...) położonego w T., nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia. Ustaleń faktycznych Sąd nie poczynił także na podstawie dokumentu stanowiącego odrębne oświadczenie podpisane przez J. S. (k. 49) z uwagi na jego znikomą wartość dowodową. Nie jest możliwe bowiem ustalenie autentyczności podpisu osoby, której imię i nazwisko pod rzeczonym dokumentem widnieje. Należy zauważyć, że strony nie były sporne co do faktu zamieszkiwania J. S. wraz z synem G. S. oraz ich późniejszej wyprowadzki z uwagi na pogarszające się relacje między stronami. Szczegółowe relacje pomiędzy stronami, a także powody dla który uległy one pogorszeniu nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd co do zasady dał wiarę zeznaniom świadków, albowiem brak było okoliczności, które mogłyby wzbudzać wątpliwości, co do ich wiarygodności. Świadkowie wskazywali głównie na relacje panujące pomiędzy stronami, niektórzy także przedstawili znane sobie okoliczności związane z uiszczeniem ceny sprzedaży za nieruchomości, w tym terminów uregulowania rat i ewentualnej zwłoki w zapłacie.

Walor wiarygodności co do zasady Sąd przyznał także dowodowi z przesłuchania pozwanego R. M..

Jednakże Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka P. M. i przesłuchaniu pozwanego R. M. w zakresie w jakim wskazywali, iż J. S. w sposób ustny prolongował pozwanym termin zapłaty drugiej raty ceny sprzedaży. Okoliczność ta nie znalazła bowiem potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym.

Sąd zważył, że istota sporu sprowadzała się do ustalenia, czy pozwani uiszcili na rzecz powoda całość ceny sprzedaży oraz czy uczynili w to w uzgodnionych w umowie terminach.

W ocenie Sądu powództwo zasługuje na uwzględnienie jedynie w części.

Strona powodowa domagała się zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty 11991,78 zł. z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa, która to kwota stanowić miała odsetki za opóźnienie w zapłacie należności, które zgodnie z umową z dnia 3 grudnia 2013 r. pozwani mieli zapłacić powodowi w dwóch ratach po 75000 zł. – pierwsza do dnia 31 grudnia 2014 r., a druga do dnia 31 grudnia 2015 r.

Zgodnie z twierdzeniami strony powodowej pozwani nie zapłacili rzeczonych należności w terminie, a zatem powodowi należą się odpowiednio od poszczególnych kwot odsetki za opóźnienie.

Z uwagi na fakt, iż roszczenie powoda obejmowało odsetki należne do dnia 31 grudnia 2015 r. wskazać należy, iż podstawę prawną żądania powoda stanowił art. 481 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 stycznia 2016 r. zgodnie z którym, 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 nie ponosi odpowiedzialności (§ 1). Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej niż stopa ustawowa, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy (§ 2).

Jak wskazano treść cytowanego artykułu uległa z dniem 1 stycznia 2016 r. zmianie wskutek wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw. Zgodnie z art. 56 cytowanej ustawy, do odsetek należnych za okres kończący się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Obecne brzmienie art. 481 § 1 i 2 k. c. jest następujące: 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 (§ 1). Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy (§ 2).

Podstawą ustalenia, czy pozwani uiszcili należności wynikające z zawartej umowy sprzedaży były dołączone przez strony dowody przelewów dokonane na rzecz J. S.. Strony nie były sporne co do faktu dokonania przelewów w określonych wysokościach, jednakże strona powodowa twierdziła, że część z tych należności – a mianowicie kwotę 25000 zł. - należy zaliczyć na poczet zapłaty należności na rzecz G. S. z tytułu zapłaty ceny z innej umowy sprzedaży z dnia 15 września 2015 r.

W ocenie Sądu, zgromadzony materiał dowodowy nie daje podstaw, by jakkolwiek kwotę zaliczyć na poczet należności, którą pozwani byli zobowiązani uiszczyć na rzecz G. S.. Jak wskazano w ustalonym stanie faktycznym pierwsze trzy należności zostały przez pozwanych zapłacone do końca 2014 r., a umowa na podstawie której nabyty został przez pozwanych udział w prawie własności nieruchomości od G. S., była zawarta dopiero dnia 15 września 2015 r., a więc około 9 miesięcy po ostatniej wpłacie z wymienionych. Należy zauważyć także, iż Sąd dopiero w dniu 30 czerwca 2015 r. zezwolił na dokonanie tej czynności prawnej przez opiekuna w imieniu ubezwłasnowolnionego całkowicie G. S., a więc po 6 miesiącach od dokonania ostatniej transakcji w 2014 r. Nie sposób zatem uznać, że w takiej sytuacji pozwani, nie wiedząc jaka będzie decyzja Sądu w tej mierze, wcześniej dokonali zapłaty na poczet ceny zakupu nieruchomości, której zezwolenie na sprzedaż był przedmiotem postępowania Sądu w sprawie (...), kwoty 25000 zł. Jest to tym bardziej niewiarygodne zważywszy na fakt, że suma trzech pierwszych wpłat dokonanych przez pozwanych do końca roku 2014 wynosi 75000 zł., a więc dokładnie tyle, ile winna wynosić pierwsza rata płatna - według umowy - do końca 2014 r. Mając powyższe na uwadze Sąd przyjął, że pozwani zapłacili pierwszą ratę ceny w terminie, a zatem od tej kwoty odsetki stronie powodowej się nie należą.

Powodowi należą się natomiast odsetki od drugiej raty w kwocie 75000 zł., która nie została zapłacona w terminie, bowiem termin jej płatności został uzgodniony na dzień 31 grudnia 2015 r., a pierwsza część z tej kwoty w wysokości 50000 zł. została uiszczona dnia 14 lutego 2017 r., zaś druga - dnia 22 czerwca 2017 r.

Biorąc pod uwagę wszelkie wskazane powyżej okoliczności, Sąd nie miał podstaw, aby doszukiwać się w postępowaniu powoda nadużycia prawa. Pozwani podnosili, iż nadużycie to stanowi domaganie się odsetek w realiach uprzednio bardzo bliskich relacji panujących między stronami. Powód wykonując swoje prawo do domagania się odsetek ustawowych za opóźnienie nawet od osób, które były mu bliskie, nie naruszył w ocenie Sądu, zasad współżycia społecznego. Należy podkreślić, że podnoszone przez stronę pozwaną okoliczności, które miałyby świadczyć o opiekowaniu się i pomocy udzielanej powodowi przez syna pozwanych P. M., mogłyby mieć znaczenie - w świetle art. 5 k. c. - w niniejszej sprawie tylko w sytuacji, gdyby powód domagał się zapłaty należności od P. M., nie mają zaś znaczenia w sytuacji, gdy domaga się on zapłaty należności od pozwanych, ponieważ to nie oni – a ewentualnie ich pełnoletni syn P. M. - udzielali powodowi pomocy i otaczali go opieką. W tej sytuacji zarzut naruszenia art. 5 k. c. należało uznać za chybiony.

Należy również stwierdzić, że nie znajduje potwierdzenia w materiale dowodowym podnoszony przez pozwanych fakt rzekomego odroczenia pozwanym przez powoda terminu płatności należności z tytułu zapłaty reszty ceny kupna przedmiotowej nieruchomości, których termin zapłaty – zgodnie z umową zakupu tej nieruchomości – przypadają na dzień 31 grudnia 2015 r.

Ponadto należy stwierdzić, że – zgodnie z art. 158 k. c. - umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego i to samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 listopada 2002 r., wydanym w sprawie o sygnaturze (...), opublikowanym w LEX pod nr (...), zawarł - akceptowany przez skład sądu orzekający w niniejszej sprawie - pogląd, iż uzupełnienie, zmiana, rozwiązanie, a także odstąpienie od umowy o przeniesienie własności nieruchomości wymaga,

tak jak sama umowa, zachowania formy aktu notarialnego, zaś brak zachowania tej formy skutkuje nieważność umowy i to niezależnie od tego czy należałoby ją ocenić jako nieformalną umowę zbycia bliżej nieokreślonej nieruchomości, czy też jako umowę zmiany warunków umowy kupna sprzedaży nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego. W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie to samo dotyczy takich istotnych elementów umowy sprzedaży nieruchomości jak - przewidziane w takiej umowie - terminy zapłaty należności z tytułu ceny nabycia nieruchomości. Jest rzeczą bezsporną, że w strony niniejszego postępowania nie dokonały – w formie aktu notarialnego – prolongaty terminów zapłaty ceny nabycia przedmiotowej nieruchomości i chociażby już z tego tytułu nie można przyjąć, że doszło do przedłużenia pozwanym terminu zapłaty drugiej raty należności z tytułu ceny zakupu przedmiotowej nieruchomości.

Zasądzona przez Sąd kwota w wysokości **6.525,34 zł.** stanowi sumę odsetek za opóźnienie obliczonych od kwoty 75000 zł. od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 14 lutego 2017 r. w wysokości **5.911,64 zł.** oraz od kwoty 25000 zł. od dnia 15 lutego 2017 r. do dnia 22 czerwca 2017 r. w wysokości **613,70 zł.**

Uznać zatem należy, że powodowi przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości wynikającej z art. 481 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 r. Zgodnie z obwieszczeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 7 stycznia 2016 r. w sprawie wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie, poczynając od dnia 1 stycznia 2016 r. wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie wynosi 7% w stosunku rocznym.

O dalszych odsetkach od zasądzonej kwoty Sąd orzekł na podstawie art. 482 § 1 k. c., a jako początek ich naliczania wskazać należało - zgodnie z żądaniem powoda – datę wniesienia pozwu tj. 4 stycznia 2018 r.

W pozostałej części powództwo było bezzasadne i podlegało oddaleniu (pkt 2).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k. p. c. przewidującego, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Z uwagi na fakt, iż powód żądał zapłaty kwoty 11991,78 zł., a zasądzono na jego rzecz kwotę 6525,34 zł. należało uznać, iż wygrał sprawę w przybliżeniu w 54%. Koszty procesu poniesione przez powoda wynosiły łącznie 3917 zł. i stanowiły opłatę sądową od pozwu w kwocie 300 zł, wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w wysokości 3600 zł. ustalone zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w brzmieniu obowiązującym od dnia 27 października 2016 r. oraz 17 zł. tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego. Koszty postępowania poniesione przez stronę pozwaną wyniosły łącznie 3634 zł. i stanowiły wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego będącego radcą prawnym w kwocie 3600 zł. ustalone zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym od dnia 27 października 2016 r. oraz 34 zł. - opłaty skarbowej od pełnomocnictw procesowych. Uwzględniając wynik niniejszego postępowania Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powoda solidarnie kwotę 443,54 zł. ($3917 \text{ zł.} \times 54\% = 2115,18 \text{ zł.}$; $3634 \text{ zł.} \times 46\% = 1671,64 \text{ zł.}$; $2115,18 \text{ zł.} - 1671,64 \text{ zł.} = 443,54 \text{ zł.}$), o czym orzekł w punkcie 3 sentencji wyroku.