

Sygn. akt II C 934/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2015 roku

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny

Przewodniczący SSO Adam Kmiecik

Protokolant Monika Bartos

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2015 roku w Łodzi

sprawy z powództwa B. K. (1)

przeciwko A. W. (1)

o zapłatę

1. utrzymuje w mocy swój nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 3 kwietnia 2013 roku sygn. akt II Nc 17/13;
2. obciąża pozwaną nieuiszczoną opłatą sądową od zarzutów w kwocie 10.500 (dziesięć tysięcy pięćset) złotych;
3. pozostawia strony przy pozostałych kosztach procesu.

II C 934/13

UZASADNIENIE

Powód B. K. (1) wystąpił w dniu 23 stycznia 2013 roku do Sądu Okręgowego w Łodzi z pozwem przeciwko A. W. (1).

Wniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, zobowiązującego pozwaną do zapłaty kwoty 280.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 maja 2010 do dnia zapłaty. Także o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W dniu 3 kwietnia 2013 roku Sąd uwzględnił powództwo i wydał nakaz zapłaty.

Pozwana wniosła od w/w nakazu zapłaty zarzuty, w których wносиła o uchylenie nakazu zapłaty i oddalenie powództwa w całości. Także o zasądzenie zwrotu kosztów procesu w/g norm przepisanych.

Strony pozostawały przy swoich stanowiskach aż do zamknięcia rozprawy.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

A. W. (2) i B. K. (1) zawarli w dniu 19 kwietnia 2010 roku notarialną umowę sprzedaży przed notariuszem A. K. rep (...) mocą której B. K. (1), powód w tej sprawie, przeniósł na nabywcę A. W. (2) własność zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w P. przy ulicy (...), o powierzchni 13 arów 26 m kwadratowych.

Nastąpiło wydanie tej nieruchomości kupującemu.

Strony ustaliły cenę przedmiotu sprzedaży na 597.000 zł.

W umowie strony potwierdziły, iż część ceny w kwocie 317.000 zł została zapłacona zaś pozostała część ceny w kwocie 280.000 zł kupujący zobowiązał się do zapłaty do dnia 12 maja 2010 roku.

Kupujący poddał się także egzekucji z aktu notarialnego co do pozostałej kwoty 280.000 zł.

W dniu 3 listopada 2010 roku w P. została zawarta umowa przejęcia długu, mocą której A. W. (2), nabywca nieruchomości przy ulicy (...) w P., opisanej wyżej, przekazał dług A. W. (1), za zgodą wierzyciela B. K. (1), zbywcy w/w nieruchomości.

W tej umowie strony wyraźnie określiły, że dotyczy ona długu w wysokości 280.000 zł, wynikającego z umowy sprzedaży nieruchomości, zawartej przed notariuszem A. K. w dniu 19 kwietnia 2010 roku, rep (...).

Aktem notarialnym z dnia 8 stycznia 2013 roku przed notariuszem A. K. w P. rep (...), A. W. (1) – pozwana w tej sprawie sprzedała B. K. (1) – powodowi w tej sprawie prawo własności lokali nr (...) oraz lokalu mieszkalnego – garażu dwustanowiskowego, także udział we współwłasności działki nr (...) za cenę 284.364 zł w tym 21.064 zł podatku VAT. Sprzedająca potwierdziła odbiór tej kwoty przed podpisaniem aktu notarialnego.

Nadto w tym samym akcie notarialnym pozwana A. W. (1) zobowiązała się do zwolnienia w/w lokali od obciążenia hipotekami oraz zwolnienia ich spod egzekucji komorniczej, a w przypadku nie wykonania tych zobowiązań tj. wykreślenia hipoteki i zwolnienia spod egzekucji a kupujący utracił z tego tytułu własności lokali, zobowiązała się do zapłaty odszkodowania w kwocie 317.000 złotych, również oświadczyła, że poddaje się w tym zakresie egzekucji z aktu notarialnego.

Kwota 317.000 zł, stanowiąca część ceny zakupu nieruchomości przy Armii Krajowej 25 z umowy sprzedaży z dnia 19 kwietnia 2010 roku, została przyjęta jako zaliczka na zakup mieszkań nr (...) przy ulicy (...) w P..

Pozwana A. W. (1) jest dłużnikiem Banku (...) w Ł. na kwotę 3.409.372,65 zł należności głównej plus odsetki i bank skierował sprawę do egzekucji komorniczej.

Strony procesu zawarły w dniu 3 listopada 2010 roku, a więc w dacie umowy przejęcia długu, umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności w zamian za zwolnienie z długu w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. K. rep (...).

Mocą tej umowy pozwana zobowiązała się do przeniesienia na rzecz powoda własności lokali (...) wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości oraz miejscem postojowym nr 3 w zamian za zwolnienie jej z długu. Powód wyraził na to zgodę.

W dniu 23 lutego 2011 roku strony procesu zawarły kolejną umowę notarialną przed notariuszem A. K. rep (...). Mocą tej umowy zmieniły umowę przedwstępną sprzedaży z dnia 23 października 2009 roku rep (...) przed tym samym notariuszem A. K. w ten sposób, że rozwiązali tę umowę w zakresie lokalu mieszkalnego nr (...), zaś pozostawili ją w mocy w pozostałym zakresie.

Pozwana nie zapłaciła powodowi pozostałej części ceny za działkę przy (...) w wysokości 280.000 złotych ani też nie zwolniła się z długu w inny sposób, chociażby przez przeniesienie własności mieszkania nr (...).

Powyższych ustaleń Sąd dokonał w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci dokumentów, załączonych do akt jak: aktu notarialnego z dnia 19 kwietnia 2010 roku k. 13-18, wezwania do zapłaty k. 19-22, umowy przejęcia długu k. 23, odpisów ksiąg wieczystych k. 24-63, akty notarialne k. 71 – 79, 176 – 186, zajęcie wierzytelności k. 98, zeznania świadków B. K. (2) nagranie z 12 sierpnia 2014 roku k. 170 00:04:20, J. S. nagranie z dnia 12 sierpnia 2014 roku k. 170 00:11:31, zeznanie powoda B. K. (1) nagranie z dnia 30 stycznia 2015 roku k. 207 00:04:23.

Dowodom z dokumentów Sąd dał wiarę, ponieważ nie budzą one wątpliwości co do okoliczności w nich zawartych.

Zeznania świadków Sąd uznał za wiarygodne, z tym, że zeznania J. S. nie wnoszą nic do sprawy, ponieważ w większości odpowiadał, że nic na te tematy nie wie a to, co podaje, to usłyszał od powoda.

Zeznanie B. K. (2) zawierają też stwierdzenia nie odpowiadające prawdzie np. co do faktu, kto zawarł umowę sprzedaży, o której tylko wiedziała od syna, w pozostałej części Sąd uznał ich wiarygodność.

Zeznania powoda Sąd uznał za wiarygodne, są one zgodne z innymi dowodami, szczególnie z dowodami z dokumentów.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo jest uzasadnione i zasługuje na uwzględnienie.

Powód udowodnił, że zawarł umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości przy ulicy (...) w P.. Strony zawarły umowę w formie przewidzianej prawem a więc aktu notarialnego. W umowie określono cenę sprzedaży na 597.000 złotych. Z umowy wprost wynika, że część ceny, a to 280.000 złotych nie została uiszczona.

Bezsporne jest, że powód wypełnił obowiązki wynikające z tej umowy, przewidziane prawem, tu art. 535 kodeksu cywilnego a więc przeniósł na kupującego własność nieruchomości i wydał mu rzecz. Na tej działce została zrealizowana inwestycja mieszkaniowa, a powód wraz z rodziną – matką opuścił sprzedaną nieruchomość, w której mieszkał. Powód udowodnił także, iż odpowiedzialnym za pozostałą nieuiszczoną część ceny działki w kwocie 280.000 zł jest pozwana A. W. (1), która za jego zgodą przejęła ten właśnie dług.

Niewątpliwy jest fakt, że strony zawierały między sobą cały szereg umów, głównie przedwstępnych. Sąd opisał wyżej złożone do akt sprawy umowy. Wynika z nich, a także z całości materiału dowodowego, także faktów przyznanych przez strony, iż pierwsza część ceny umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w kwocie 317.000 złotych została rozliczona za zgodą stron jako należność na poczet zakupu lokalu nr (...).

W związku z przejęciem długu i ewentualnym zwolnieniem się z długu właśnie tejże kwoty 280.000 zł, powstawały opisane w uzasadnieniu i załączone do akt umowy przedwstępne z 3 listopada 2010 roku rep (...)dotyczące lokali (...) i miejsca postojowego numer (...), kolejna umowa przedwstępna z 23 lutego 2011 roku rep (...) to zmiana w/w umowy, rozwiązanie jej w zakresie jednego lokalu – o numerze (...) i pozostawienie jej bez zmian w pozostałym zakresie.

Tak ostatecznie sprecyzowana umowa zobowiązuje powoda do zwolnienia pozwanej z długu ale to w zamian za świadczenie wzajemne ustanowienia na jego rzecz odrębnej własności lokalu nr (...).

Nie doszło do zawarcia takiej umowy, a więc nie zaistniał obowiązek zwolnienia pozwanej z długu. A więc dług wynikający z umowy sprzedaży nieruchomości przy (...)w wysokości nieopłaconej czy w inny sposób uregulowanej ceny nadal istnieje, co uzasadnia roszczenie pozwu.

Pozwana nie przedstawiła bowiem żadnego dowodu na wygaśnięcie tegoż przejętego przez nią zobowiązania.

Dodać należy, że powód dochodzi roszczenia z tytułu niezapłaconej ceny z umowy sprzedaży, w tym stanie rzeczy podnoszony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczeń z tytułu roszczeń z umowy przedwstępnej nie może mieć zastosowania, bowiem jak wyraźnie wynika z żądania pozwu i cały czas podtrzymywanego stanowiska w toku procesu, nic nie wskazuje na oparcie żądania o umowę przedwstępną.

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku na zasadzie art. 535 kodeksu cywilnego, z uwagi zaś na wydany w sprawie nakaz w postępowaniu nakazowym, Sąd utrzymał nakaz w mocy w całości w myśl art. 496 k.p.c.

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.