

**Sygn. akt: I C 1573/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2018 r.

**Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	SSR Marek Makowczenko
<b>Protokolant:</b>	sekretarka Agnieszka Ulatowska

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2018 r. w Giżycku na rozprawie

**sprawy z powództwa** A. J. (1), A. J. (2), A. M.

**przeciwko** T. J.

**o zapłatę**

- Zasądza od pozwanego T. J. na rzecz powodów A. J. (1), A. J. (2), A. M. kwoty po 12.000,00 zł (dwanaście tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25.07.2017r. do dnia zapłaty.
- Zasądza od pozwanego T. J. na rzecz powodów A. J. (1), A. J. (2) kwoty po 4.217 zł ( cztery tysiące dwieście siedemnaście złotych) oraz na rzecz A. M. kwotę 4.261 zł ( cztery tysiące dwieście sześćdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Marek Makowczenko

**Sygn. akt I C 1573/17**

## UZASADNIENIE

**Powód A. J. (1)** domagał się nakazania pozwanemu **T. J.** zapłaty kwoty 12.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 25 lipca 2017r. do dnia zapłaty oraz z kosztami postępowania.

**Powód A. J. (2)** domagał się nakazania pozwanemu **T. J.** zapłaty kwoty 12.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 25 lipca 2017r. do dnia zapłaty oraz z kosztami postępowania.

**Powódka A. M.** domagała się nakazania pozwanemu **T. J.** zapłaty kwoty 12.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 25 lipca 2017r. do dnia zapłaty oraz z kosztami postępowania.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że w dniu 17 stycznia 2008r. M. J. zawarł z pozwanym umowę sprzedaży nieruchomości za cenę 60.000 zł. Cena nigdy nie została uiszczona. M. J. zmarł dnia 30 czerwca 2015r. Spadek po nim nabyli powodowie w udziale po 1/5 części i tym samym weszli we wszystkie prawa i obowiązki spadkodawcy. Pomimo wezwania pozwany nie zapłacił dochodzonej kwoty.

**W dniu 29 sierpnia 2017r. wydany został przez referendarza sądowego tutejszego S. zapłaty w postępowaniu upominawczym.**

**Pozwany T. J.** w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa. Pełnomocnik pozwanego przyznał, iż pozwany zawarł z M. J. umowę nabycia nieruchomości. Cała cena nabycia została zapłacona w dniu 17 stycznia 2008r.

**Sąd ustalił, co następuje:**

Stan faktyczny pozostawał w sprawie w znakomitej większości bezsporny.

M. J. był właścicielem gospodarstwa rolnego położonego we wsi P.. W dniu 1 czerwca 2001r. wdzierżawił gospodarstwo (...).

W dniu 27 grudnia 2007r. w Kancelarii Notarialnej w W. przed notariuszem K. C. M. J. oraz pozwany zawarli w formie aktu notarialnego warunkową umowę sprzedaży nieruchomości zabudowanej położonej we wsi P., gmina B. stanowiącej działki numer (...) o łącznej powierzchni 8,3700 ha oraz stanowiących działki numer (...) o łącznej powierzchni 2,7300 ha za cenę 60.000 zł.

W dniu 17 stycznia 2008r zawarto u tego samego notariusza umowę przeniesienia własności opisanych nieruchomości. W akcie notarialnym wskazano, że całą cenę nabycia 60.000 zł pozwany zobowiązuje się zapłacić w terminie 7 dni i w tym zakresie poddał się egzekucji.

Po dokonanej transakcji w domu rodziców pozwanego odbył się obiad w którym uczestniczył pozwany z najbliższą rodziną oraz sprzedający M. J..

Wobec pogarszającego się stanu zdrowia M. J. trafił początkowo do szpitala, później przebywał w O. u córki swojej siostry K. M.. Powodowie na podstawie rozmów z chorym bratem oraz opisanych wyżej aktów notarialnych do których uzyskali dostęp, doszli do przekonania, że nie została zapłacona cena nabycia nieruchomości. Syn powódki J. M. skontaktował M. J. z adwokatem R. A.. Po spotkaniu nie doszło do żadnych działań prawnych.

W dniu 24 stycznia 2012r. K. M. sporządziła odrębne pismo z treści którego wynikało, że M. J. nie otrzymał zapłaty za sprzedaż nieruchomości. Pismo to podpisał M. J..

W dniu 30 czerwca 2015r. M. J. zmarł.

Postanowieniem z dnia 12 maja 2016r. tutejszy Sąd w sprawie I Ns 166/16 stwierdził, że spadek po spadkodawcy na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo A. J. (2), W. J., A. J. (1), A. M. do 1/5 części oraz bratanek L. J. i bratanica H. Z. do 1/10 części.

W piśmie z dnia 10 lipca 2017r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanego do zapłaty dochodzonych pozwem kwot.

W piśmie z dnia 25 lipca 2017r. pełnomocnik odrzucił wezwanie do zapłaty jako bezzasadne wskazując, że cena została zapłacona.

Zgodnie z pismem KPP w W. od stycznia 2008r. do chwili swojej śmierci M. J. nie składał zawiadomienia o kradzieżach w P..

( **dowód** : akt notarialny k. 6 – 10, 34 – 38, postanowienie Sądu – k. 11, wezwanie do zapłaty z 10.07.2017 z dowodem doręczenia – k. 12, 13, 14 , pismo pełnomocnika pozwanego z dnia 25.07.2017r. – k. 31, 32, 33, pismo Urzędu Gminy w B. i umowa dzierżawy – k. 85 – 86, zdjęcia - k. 87, pismo KPP w W., zeznania świadków: R. A. – k. 89v, 93, K. M. – k. 89v-90, 93, J. M. – k. 90 - 90v,93, M. M. – k. 90v - 91,93, A. M. – k. 91,93, G. K. – k. 91,93, S. S. – k. 91 – 91v,93, D. J. – k. 91v, 93, S. J. (1) – k. 92, 93, C. J. (1) – k. 92 – 92v,93, P. J. – k. 92v, 93, S. J. (2) – k. 92v, 93, K. C. – k. 178, przesłuchanie stron – k. 140 - 142)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na wszystkich wskazanych wyżej dowodach. Oczywiście charakter sprawy oraz okoliczność, że większość świadków wnioskowanych przez obie strony stanowili rodzinę powodował konieczność dużej ostrożności przy ocenie zeznań zarówno świadków jak i samych stron.

W przedmiotowej sprawie przede wszystkim należało określić na kim spoczywał ciężar dowodu poszczególnych okoliczności i czy strona temu ciężarowi podołała ( art. 6 kc).

Powodowie domagając się zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości powinni byli przede wszystkim wykazać, że są następcami prawnymi zmarłego sprzedawcy.

Jak wynika z orzeczenie tutejszego Sądu z dnia 12 maja 2016r. w sprawie I Ns 166/16 powodowie nabyli prawa do spadku po swoim bracie M. J. do 1/5 części każdy.

Nie ma w sprawie zatem wątpliwości, że powodowie są następcami prawnymi zmarłego sprzedawcy.

Dalej powodowie powinni wykazać, że doszło do umowy sprzedaży nieruchomości.

W tym zakresie także opisywane akty notarialne w sposób nie budzący wątpliwości wskazują, że w dniu 27 grudnia 2007r. w Kancelarii Notarialnej w W. przed notariuszem K. C. M. J. oraz pozwany zawarli w formie aktu notarialnego warunkową umowę sprzedaży nieruchomości zabudowanej położonej we wsi P., gmina B. stanowiącej działki numer (...) o łącznej powierzchni 8,3700 ha oraz stanowiących działku numer (...) o łącznej powierzchni 2,7300 ha za cenę 60.000 zł. W dniu 17 stycznia 2008r zawarto u tego samego notariusza umowę przeniesienia własności nieruchomości opisanych nieruchomości. W akcie notarialnym wskazano, że całą cenę nabycia 60.000 zł pozwany zobowiązuje się zapłacić w terminie 7 dni i w tym zakresie poddał się egzekucji.

Wobec twierdzeń powodów, że nie została zapłacona cena nabycia to na pozwanym spoczywał obowiązek udowodnienia swojego twierdzenia o dokonanej zapłacie ( art. 6 kc).

W tej sytuacji i w tym miejscu należy podkreślić, że w sprawie bez znaczenia było przedłożone przez pełnomocnika powodów pismo z dnia 24 stycznia 2012r. sporządzone odręcznie przez K. M. z treści którego wynikało, że M. J. nie otrzymał zapłaty za sprzedaż nieruchomości i opatrzone podpisem (...).

Nie miała również znaczenia nagrana rozmowa telefoniczna ze stycznia 2012r. powoda A. J. (1) z ojcem pozwanego.

Sąd z dużą ostrożnością również podszedł do zeznań zawnioskowanych przez powodów świadków stanowiących ich rodzinę w części dotyczącej braku zapłaty ( K. M. , J. M. , M. M. , A. M. ).

Natomiast podkreślić należy, że to obowiązkiem pozwanego było wykazanie, że doszło do zapłaty.

Akt notarialny zawiera zapis, że cenę nabycia 60.000 zł pozwany zobowiązuje się zapłacić w terminie 7 dni. Dowodzi to, że do zapłaty nie doszło ani przed zawarciem aktu notarialnego ani w jego trakcie.

Z zeznań notariusza sporządzającego akt K. C. wynika, że to w jaki sposób dokonana zostanie zapłata ustalają same strony. Przy czym „nie ma przeszkód żeby opłacić kartą lub gotówką w kancelarii „ (k. 178). Zeznania te wskazują, że nie było przeszkód aby zapłaty dokonać w czasie zawierania aktu.

Pozwany nie przedłożył jakiegokolwiek dokumentu czy pokwitowania potwierdzającego zapłatę ceny nabycia. Zaoferował natomiast zeznania świadków mających potwierdzić zapłatę tej ceny. Z zeznań G. K. ( siostry matki pozwanego), S. S. ( znajomego pozwanego), D. J. ( matki pozwanego), S. J. (1) ( ojca pozwanego), P. J. ( brata pozwanego), S. J. (2) ( brata pozwanego) wynika, że byli oni obecni na obiedzie po sporządzeniu aktu notarialnego i widzieli wówczas pieniądze.

Oczywiście, co było już podkreślane wcześniej Sąd z wielką ostrożnością oceniał zeznania świadków zaangażowanych po którejkolwiek ze stron. Oparcie się na takich zeznaniach wymagało jeszcze dowodu lub dowodów potwierdzających takie zeznania.

Dowodem takim nie były zeznania świadka C. J. (2) ( syna brata powodów), który nie był przy sprzedaży, ani później na obiedzie, nie widział również pieniędzy.

Niewątpliwie wykazanie przez pozwanego dokumentem bankowym lub innym wypłacenia z banku kwoty zbliżonej do ceny nabycia w okresie sprzed transakcji w znacznym stopniu uprawdopodobniło by zeznania świadków o zapłacie ceny. Podobny skutek odniosło by wykazanie uzyskania takiej kwoty przez pozwanego lub jego rodziców czy to ze sprzedaży pól rolnych, nieruchomości lub ruchomości w okresie poprzedzającym zawarcie transakcji. Takie jednak dowody nie zostały zaoferowane przez pozwanego. Z zeznań natomiast rodziców pozwanego ( D. J. i S. J. (1)) wynika, że pieniądze były stopniowo zbierane i przechowywane w domu.

Niewątpliwie również dowodem zapłaty była by okoliczność związana z wydawaniem przez sprzedającego M. J. uzyskanych środków. Okoliczności takiej jednak pozwany nawet nie podnosił. Natomiast złożone przez pełnomocnika powodów zdjęcia domu zamieszkiwanego przez M. J. nie wskazują aby dokonywany był tam jakiś remont lub zakupione zostały jakieś wartościowsze ruchomości. W swoich zeznaniach nawet zeznający jako świadek ojciec pozwanego wskazał : „ nie zauważyłem aby po sprzedaży gospodarstwa nastąpiły jakieś zmiany w sposobie życia zmarłego” (k. 92).

Pozwany nie podnosił również aby po śmierci M. J. odnalezione zostały pieniądze lub ich część pochodzące ze sprzedaży nieruchomości.

Sąd z urzędu już poczynił ustalenia dotyczące możliwości kradzieży w nieruchomości zajmowanej przez M. J.. Z pisma KPP w W. wynika jednak, że od stycznia 2008r. do chwili swojej śmierci M. J. nie składał zawiadomienia o kradzieżach w P..

W tym stanie rzeczy nie można było w sprawie przyjąć aby pozwany wykazał, że dokonał zapłaty ceny nabycia nieruchomości zabudowanej położonej we wsi P., gmina B. stanowiącej działki numer (...) o łącznej powierzchni 8,3700 ha oraz stanowiących działki numer (...) o łącznej powierzchni 2,7300 ha będącej przedmiotem aktu notarialnego z dnia 17 stycznia 2008r.

W tych okolicznościach powództwa zgłoszone przez powodów należy uznać za zasadne. Skoro powodowie powołani zostali do dziedziczenia w udziałach po 1/5 części, zaś cena nabycia wynosiła 60.000 zł każdemu z powodów przypada dochodzona kwota 12.000 zł ( 60.000 zł : 5).

O odsetkach należało orzec na podstawie art. 481 k.c. zgodnie bowiem z aktem notarialnym po upływie 7 dni od jego zawarcia pozwany pozostawał w zwłoce ze spełnieniem świadczenia.

O kosztach Sąd orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c. na mocy zasady odpowiedzialności za wynik procesu i zasądził od pozwanego tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i opłaty sądowej kwoty po 4.217 zł na rzecz powodów A. J. (1) oraz A. J. (2). Na rzecz powódki A. M. należało zasądzić kwotę 4261 zł zawierającą wszystkie wymienione wcześniej elementy i powiększoną o poniesione koszty stawiennictwa świadka w wysokości 44 zł.

W przypadku dalej idących żądań pełnomocnika powodów należało mieć na uwadze, że art. 98 kpc daje prawo do żądania zwrotu kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw. Akt notarialny z dnia 17 stycznia 2008r jest tytułem egzekucyjnym, któremu mogła być nadana klauzula wykonalności na posiedzeniu niejawnym. Decyzję o sposobie dochodzenia roszczeń podjęli sami powodowie. Jednak muszą liczyć się możliwością braku zwrotu wszystkich kosztów w przypadku wybrania procesy i złożenia powództwa. Zdaniem Sądu w przedstawionych okolicznościach żądanie zwrotu kosztów ponad uwzględnione w wyroku nie było zasadne.

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w sentencji orzeczenia.