

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 7 października 2015 r. J. F. wniósł o zasądzenie od (...) Spółki Akcyjnej w P. kwoty 80.000 zł tytułem skapitalizowanych odsetek za zwłokę od niezapłaconej części ceny sprzedaży prawa własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. oznaczonej, jako działka nr (...), z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 1 maja 2015r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu w tym kosztami zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych (pozew k. 2-5).

W dniu 15 października 2015 r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał (...) Spółce Akcyjnej w P., aby w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłaciła powodowi J. F. kwotę 80.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2015 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 4.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu albo wniosła w tym terminie sprzeciw (nakaz zapłaty k. 34).

W sprzeciwie wniesionym w dniu 9 listopada 2015 r., strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Zdaniem (...) w P., strony w aneksie do umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w Ł. zmieniły zasady naliczania odsetek i ustaliły, że odsetki należne będą powodowi w przypadku zwłoki w zapłacie ceny sprzedażnej, nie zaś w przypadku li tylko opóźnienia w płatności. Tym samym, obowiązkiem powoda było wykazanie, że pozwana ponosi winę w niedochowaniu terminu zapłaty ceny. Powód zaś traktuje odsetki, których domaga się w niniejszym procesie, jakby należne były za samo opóźnienie w płatności, co nie znajduje potwierdzenia w treści łączącego strony stosunku umownego. Z ostrożności procesowej, pozwany, jako niezasadne uznał żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od dnia 1 maja 2015 r. Zgodnie, bowiem z treścią art. 482 § 1 k.p.c. od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba, że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy (sprzeciw k 49-50).

W odpowiedzi na sprzeciw wniesionej dniu 3 lutego 2016r., powód zmodyfikował powództwo i wniósł o zasądzenie od (...) Spółki Akcyjnej w P. kwoty 80.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 7.10.2015 r. do 31.12.2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia 1.01.2016 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W pozostałym zakresie, tj. co do odsetek ustawowych od kwoty 80.000 zł za okres od 1.05.2015r. do dnia 6.10.2015r. powód cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia i wniósł o umorzenie postępowania wywołanego jego wniesieniem. Powód podniósł, że stanowisko strony pozwanej wyrażone w sprzeciwie nie znajduje potwierdzenia w treści obustronnie zaakceptowanych przez obie strony transakcji dokumentów dotyczących przebiegu rozliczenia ceny sprzedaży tej nieruchomości (odpowiedź na sprzeciw k. 64-66).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy zawartej w dniu 31 stycznia 2014r. w formie aktu notarialnego (rep. (...)) przed asesorem notarialnym M. S. zastępcą notariusz B. S. prowadzącej Kancelarię Notarialną w P., powód dokonał sprzedaży na rzecz pozwanej Spółki prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 1,8756 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Cena sprzedaży została określona na kwotę 3.851.200 zł, z czego na dzień zawarcia umowy sprzedaży została zapłacona kwota 143.000 zł, natomiast pozostała część ceny w łącznej kwocie 3.708.200 zł miała zostać zapłacona w ratach: kwota 200.000 zł w terminie do 3.02.2014 r., a kwota 3.508.200 zł w terminie do dnia 28 lutego 2014 r. Przy czym Kupujący oświadczył, że co do zapłaty reszty ceny sprzedaży w w/w kwotach i terminach poddaje się, wprost z tego aktu, wobec sprzedającego, egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. (wypis z aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 13-17, zeznania powoda – protokół rozprawy z 6.04.2014 r. 00: 37:30, k. 83 odw.).

Postanowieniem wydanym w dniu 17 marca 2014 r. w sprawie II Co 1284/14 Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w P. nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 31.01.2014 r. sporządzonemu w P. przez asesora notarialnego M. S. zastępcę notariusza B. S., wpisanemu w Repertorium (...)przeciwko (...) S.A. w P. na rzecz J. F. co do obowiązku zapłaty kwoty 3.558.200 zł z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 50.000 zł od dnia 4.02.2014 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 3.508.200 od dnia 1.03.2014 r. do dnia zapłaty (postanowienie k. 86).

Strona pozwana wystąpiła do powoda z ofertą zmiany umowy sprzedaży ze względu na zmianę inwestora, a powód po negocjacjach wyraził na to zgodę (zeznania powoda – protokół rozprawy z 6.04.2016 r. – 00:09:16).

W rezultacie, w akcie notarialnym „Oferta zmiany umowy sprzedaży” z dnia 21 marca 2014 r. repertorium (...) pozwana Spółka oświadczyła, że z ceny sprzedaży ustalonej przez strony na kwotę 3.851.200 zł została przez Kupującego zapłacona kwota łączna 343.000 zł i zobowiązała się do zapłaty pozostałej reszty ceny sprzedaży w kwocie 3.508.200 zł w terminie do dnia 26 marca 2014 roku.

Strony postanowiły nadto, że w przypadku zwłoki w zapłacie przez Kupującego reszty ceny sprzedaży, Kupujący zobowiązany będzie do zapłaty Sprzedającemu odsetek od niezapłaconej części sprzedaży, przy czym:

- w przypadku dokonania zapłaty całej zaległości w okresie między 27 marca 2014r. a 31 maja 2014r. doliczone zostaną odsetki umowne w wysokości 10 % w stosunku rocznym liczone od niespłaconej części ceny za okres od 1 marca 2014 r. do dnia spłaty, albo

- w przypadku dokonania zapłaty zaległości w okresie między 1 czerwca 2014r. a 31 sierpnia 2014r. doliczone zostaną odsetki umowne w wysokości 10 % w stosunku rocznym liczone od niespłaconej części ceny za okres od 1 marca 2014r. do dnia 31 maja 2014r. oraz odsetki ustawowe liczone od niespłaconej części ceny za okres od dnia 1 czerwca 2014r. do dnia zapłaty, albo

- w przypadku zapłaty zaległości po dniu 31 sierpnia 2014r. doliczone zostaną odsetki umowne w wysokości 10 % w skali roku liczone od niespłaconej części ceny za okres od 1 marca 2014 r. do dnia 1 czerwca 2014r., odsetki ustawowe liczone od niespłaconej części ceny za okres od dnia 1 czerwca 2014r. do 31 sierpnia 2014r. oraz odsetki umowne w wysokości 15 % w skali roku liczone od niespłaconej części ceny za okres od dnia 1 września 2014r. do dnia spłaty.

Strony oświadczyły, że powyższa zmiana umowy sprzedaży wywołuje skutki prawne pod warunkiem zapłaty (to jest złożenia skutecznego polecenia przelewu przez Kupującego w banku) przez Kupującego na rzecz sprzedającego raty ceny sprzedaży w kwocie 1.000.000 zł najpóźniej w terminie do dnia 26 marca 2014r.

Pozostałe postanowienia umowy sprzedaży z 31 stycznia 2014 r. miały pozostać niezmienione (wypis z aktu notarialnego repertorium (...) k. 18-20).

J. F. przyjął powyższą ofertę Kupującego „Oświadczeniem o przyjęciu oferty zmiany umowy sprzedaży” złożonym przed Notariuszem A. G. w dniu 24 marca 2014r. (rep. (...)) (wypis aktu notarialnego rep (...) k. 21-22).

Aktem notarialnym „Oferta aneksu do umowy sprzedaży oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji” z dnia 9 września 2014 r. (rep (...)) złożonym przed notariuszem B. S., Kupujący oświadczył, że z ceny sprzedaży została przez kupującego zapłacona kwota łączna 1.343.000 zł, a na dzień 26 marca 2014r. pozostała do zapłaty reszta ceny w kwocie 2.508.200 zł. W związku z niezapłaceniem do dnia 4 września 2014r. reszty ceny w kwocie 2.508.200 zł od kwoty tej zostają naliczone odsetki umowne za okres od 1 marca 2014r. do 31 maja 2014r. w kwocie 63.220,38 zł, odsetki ustawowe za okres od 1 czerwca 2014r. do 31 sierpnia 2014r. w kwocie 80.399,80 zł oraz odsetki umowne w wysokości 15% w skali roku liczone od niespłaconej części ceny za okres od 1 września 2014r. do 4 września 2014r. w kwocie 4.123,07 zł.

Stawający w imieniu pozwanej Spółki oświadczył, że Spółka zobowiązuje się do zapłaty reszty ceny w kwocie 2.508.200 zł, odsetek, o których mowa powyżej w kwocie łącznej 147.743,25 zł oraz odsetek umownych w wysokości 15 % w skali roku liczonych od niespłaconej części ceny za okres od dnia 5 września 2014 r. do dnia spłaty, najpóźniej w terminie do dnia 31 października 2014 r., na co powód wyraził zgodę.

J. F. oświadczył, że zobowiązuje się, że do dnia 31 października 2014 r. niełoży wniosku o wszczęcie egzekucji względem (...) S.A. w P. o zapłatę długu, a w przypadku złożenia takiego wniosku oświadczył, że zobowiązuje się do zapłaty Spółce kary umownej w kwocie 500.000 zł w terminie 3 dni roboczych od wezwania skierowanego do niego przez spółkę.

Jednocześnie, w ramach tej samej oferty, aktualny w dacie jej przedstawienia właściciel nieruchomości, (...) Spółka z o.o. z siedzibą w P. poddał się egzekucji z przedmiotowego aktu notarialnego w zakresie kwoty 2.800.000 zł w celu zaspokojenia wierzytelności sprzedającego w zakresie ceny sprzedaży oraz odsetek za cenę wynikających z umowy sprzedaży z 31.01.2014r. wraz z późniejszymi zmianami, w sytuacji m.in. niezapłacenia powyższych kwot przez pozwaną spółkę. (wypis z aktu notarialnego rep (...) k.23-26)

J. F. przyjął opisaną powyżej ofertę w całości i bez zastrzeżeń oświadczeniem zawartym w akcie notarialnym „Oświadczenie o przyjęciu oferty zmiany umowy sprzedaży” z dnia 10 września 2014 r. (rep. (...)) sporządzonym przez Notariusza w Ł. A. G. (wypis z aktu notarialnego rep (...) k. 27-28).

Oświadczeniem z dnia 3 listopada 2014 roku J. F. zwolnił (...) S. A. w P. z długu obejmującego zapłatę odsetek umownych oraz ustawowych od niespłaconej części ceny sprzedaży nieruchomości objętej aktem notarialnym rep. A nr (...) z 31.01.2014 r. wraz z późniejszymi zmianami ponad kwotę 80.000 zł płatną w terminie do dnia 30 kwietnia 2015 r. pod warunkiem zapłaty pozostałej części ceny sprzedaży oraz części skapitalizowanych odsetek za zwłokę w łącznej kwocie 2.600.000 zł w dniu 3 listopada 2014r. oraz pod warunkiem przyjęcia zwolnienia z długu przez (...) S.A. (oświadczenie o zwolnieniu z długu z 3.11.2014 r. k. 29).

W dniu 3 listopada 2014r. pozwana Spółka uiściła powodowi kwotę 2.600.000 zł (dowód przelewu na kwotę 2.600.000 zł z dnia 3.11.2014 r. - k. 30).

Powód oświadczenie o zwolnieniu z części długu złożył równoległe z zapłatą ceny sprzedaży. Wynegocjowana przez strony kwota 80.000 zł miała być przez pozwaną Spółkę wkrótce zapłacona, nie później niż 30 kwietnia 2015r. Po tej dacie powód miał kłopoty ze skontaktowaniem się z G. P. – Prezesem zarządu pozwanej spółki, mężczyzna zmienił wszystkie znane powodowi numery telefonów. Wypowiedzi prokurenta Spółki (...) co do terminu płatności długu były wymijające. Żaden z ustalonych terminów płatności nie został zmieniony z przyczyn leżących po stronie powoda. J. F. pomagał pozwanej Spółce w wywiązaniu się z długu, dostarczając dokumenty, o które był proszony i wywiązując z zobowiązań (zeznania powoda – protokół rozprawy z 6.04.2014 r. -00:23:00, k. 83 – 84v).

Pismem z dnia 27 lipca 2015r., doręczonym pozwanemu 29 lipca 2014r., J. F. za pośrednictwem pełnomocnika wezwał pozwaną Spółkę do zapłaty w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania kwoty 80.000 zł (wezwanie do zapłaty k. 31, zwrotne poświadczenie odbioru k. 33).

Do dnia dzisiejszego pozwana Spółka nie zapłaciła powodowi żadnej części z kwoty 80.000 zł tytułem skapitalizowanych odsetek za zwłokę (zeznania powoda – protokół rozprawy z 6.04.2014 r. 00:37:30, k. 83 odw.).

Powyższy stan faktyczny – bezsporny między stronami - Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów z dokumentów oraz zeznań powoda J. F..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zobowiązanie strony pozwanej do zapłaty kwoty 80.000 zł wynika z postanowień umowy sprzedaży z dnia 31 stycznia 2014 r. zawartej w formie aktu notarialnego repertorium (...) i modyfikujących ją dwóch aneksów w formie ofert i oświadczeń powoda o ich przyjęciu zawartych w aktach notarialnych: z dnia 21 marca 2014r., 24 marca 2014r. oraz 9 września 2014r. i 10 września 2014r., na mocy, których J. F. dokonywał prolongaty terminu spłaty ceny nieruchomości przy ul (...) w Ł. wraz z określeniem wysokości umownych odsetek od niezapłaconej części ceny.

Argumentacja strony pozwanej, jakoby powód powinien dodatkowo wykazać winę pozwanej spółki w opóźnieniu zapłaty, jest chybiona. Bezsprzeczne, bowiem jest, że pozwana Spółka nie wywiązywała się terminowo z zobowiązania zapłaty ceny nieruchomości określonej w umowie sprzedaży z 31 stycznia 2014r. Powód w marcu 2014 r. wyraził zgodę na zmianę warunków umowy m.in. w zakresie terminu płatności znacznej części ceny. Przy czym zgodnie z zapisem § 2 oferty zmiany umowy sprzedaży z dnia 21 marca 2014r. przyjętej przez powoda oświadczeniem z dnia 24 marca 2014r., odsetki umowne miały zostać doliczone w przypadku zwłoki w zapłacie przez kupującego reszty ceny sprzedaży. Nie ulega wątpliwości, że powyższe oznacza ustalenie kwalifikowanej odpowiedzialności pozwanego za opóźnienie w płatności reszty ceny.

Stosownie do art. 476 k.c. dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Formuła art. 476 k.c. jest tego rodzaju, że dłużnika obciąża domniemanie prawne, iż nie dotrzymując terminu pozostaje w zwłoce, nie zaś w opóźnieniu sensu stricto. W związku z tym wierzyciel nie musi udowadniać, że niedotrzymanie terminu spełnienia świadczenia jest spowodowane okolicznościami, za które dłużnik odpowiada. Ma natomiast wykazać, że termin wykonania zobowiązania bezskutecznie minął.

Bezsprzeczne jest, że termin płatności znacznej części ceny określony aktami notarialnymi z marca 2014r. nie został dotrzymany przez stronę pozwaną, co było bezpośrednią przyczyną kolejnej modyfikacji umowy we wrześniu 2014 r.

W treści oferty zmiany umowy sprzedaży z dnia 9 września 2014r. przyjętej przez powoda w dniu 10 września 2014r., należy upatrywać uznania strony pozwanej, że dopuściła się zwłoki w wykonaniu zobowiązania zapłaty kwoty 2.508.200 zł, albowiem tylko kwalifikowane opóźnienie – zgodnie z § 2 oferty umowy sprzedaży z 21.03.2014r. - mogło stanowić podstawę do naliczenia odsetek umownych i ustawowych w łącznej kwocie 147.743,25 zł oraz dalszych odsetek umownych w wysokości 15 % w skali roku począwszy od 5.09.2014r. do dnia zapłaty. W tym miejscu wskazać należy, że strona pozwana nie powołała żadnego dowodu mającego wykazać niezasadność powództwa, w tym również w zakresie nie istnienia kwalifikowanej odpowiedzialności za opóźnienie w płatności reszty ceny, uiszczonej ostatecznie w dniu 3 listopada 2014r.

W dniu 3 listopada 2014r. powód złożył oświadczenie o zwolnieniu pozwanego z długu obejmującego zapłatę skapitalizowanych odsetek ustawowych i umownych za zwłokę w zapłacie części ceny sprzedaży ponad kwotę 80.000 zł. określając termin zapłaty tej kwoty do dnia 30 kwietnia 2015 roku. Zwolnienie z długu jest umową stron, która może zostać zawarta pod warunkiem lub zastrzeżeniem terminu. Umowa między stronami zawierała warunek zapłaty przez pozwanego kwoty 2.600.000 zł najpóźniej do dnia 3 listopada 2014 r. oraz warunek przyjęcia zwolnienia z długu przez pozwanego.

Do zwolnienia z długu nie wystarcza samo oświadczenie wierzyciela zrzekającego się przysługującej mu wierzytelności, konieczna jest jeszcze akceptacja tego oświadczenia przez dłużnika (art. 508 k.c.). Pozwana Spółka spełniła warunek zapłaty i w dniu 3 listopada 2014 r. przelała na rachunek powoda kwotę 2.600.000 zł. Przy czym powód oświadczenie o zwolnieniu z długu złożył równoległe z poleceniem przelewu. Można, zatem uznać, że pozwana Spółka zaakceptowała warunki umowy o zwolnienie z długu, co oznacza, że jest związana terminem zapłaty kwoty 80.000 zł, który minął w dniu 30 kwietnia 2015r.

Powód ostatecznie żądał zasądzenia kwoty 80.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 października 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty.

Wobec powyższego oraz stosownie do art. 482 § 1 k.c. Sąd w pkt 1a wyroku uwzględnił powództwo w całości.

Powód w odpowiedzi na sprzeciw cofnął powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia co do odsetek ustawowych od kwoty 80.000 zł za okres od 1 maja 2015r. do 6 października 2015r. Sąd uznał cofnięcie pozwu w tym zakresie za dopuszczalne (art. 203 §4 k.p.c.) i na podstawie art.355 § 1 k.p.c., orzekł jak w pkt 2 wyroku, umarzając postępowanie we wskazanej powyżej części.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Pozwany przegrał sprawę w całości, wobec czego zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zobowiązany jest zwrócić stornie przeciwnej poniesione przez nią koszty procesu. Na zasądzone od strony pozwanej na rzecz powoda koszty procesu złożyły się:

- opłata od pozwu w kwocie 4.000 zł,
- koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł (ustalone na podstawie § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - Dz. U. z 2013 r., poz. 461),
- opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł,
- koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym w kwocie 1.800 zł (ustalone na podstawie § 13 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - Dz. U. z 2013 r., poz. 461),
- opłata od zażalenia wniesionego przez stronę powodową na rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w nakazie zapłaty z dnia 15 października 2015r. w sprawie II Nc 261/15 w wysokości 30 zł.