

Sygnatura akt I C 1715/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Lidia Orzechowska-Korpikiewicz

Protokolant: Anna Lasko

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 marca 2016 r. w K.

sprawy z powództwa M. K., Z. K. (1)

przeciwko Z. J.

o zapłatę

I zasądza od pozwanego Z. J. solidarnie na rzecz powodów M. K. i Z. K. (1) kwotę 2800,00 (dwa tysiące osiemset 00/100 złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17.03.2015r. do dnia zapłaty,

II zasądza od pozwanego Z. J. solidarnie na rzecz powodów M. K. i Z. K. (1) kwotę 757,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt *I C 1715/15*

## UZASADNIENIE

Powodowie M. K. i Z. K. (1) wnieśli o zasądzenie od pozwanego Z. J. kwoty 2.800,00 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 17 marca 2015 r. do dnia zapłaty oraz zwrot kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 617 zł.

W uzasadnieniu żądania twierdzili, iż 21 lutego 2006 r. przed notariuszem zawarli z pozwanym Z. J. umowę kupna sprzedaży nieruchomości zabudowanej położonej w W.. Za nieruchomość tę powodowie zapłacili kwotę 2.800,00 zł., przy czym ustanowili na rzecz pozwanego służebność osobistą mieszkania. W wyniku złożonego przez pozwanego w dniu 24 marca 2011 r. pozwu o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży, 24 października 2014 r. w sprawie sygn. akt VII C 18/13 zapadł wyrok w którym Sąd stwierdził nieważność umowy. Wobec powyższego pozwany winien zwrócić powodom kwotę 2.800,00 zł. jaką zapłacili za nieruchomość. Pismem z 9 marca 2015 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty. Pozwany nie zwrócił dochodzonej kwoty. Odsetki powodowie liczą od pierwszego dnia następującego po upływie terminu wyznaczonego do spełnienia świadczenia, to jest od 17 marca 2015 r.

W sprawie był wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym od którego pozwany wniósł sprzeciw, składając jednocześnie wniosek o przywrócenie terminu.

Pozwany w sprzeciwie wniósł o oddalenie powództwa w całości podnosząc, że powodowie nie zapłacili mu ceny nabycia nieruchomości, jedynie przy zawarciu aktu notarialnego otrzymał 100,00 zł. Ponadto pozwany powołał się na art. 5 k.c. podnosząc, że domaganie się dochodzonej kwoty jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, bowiem powodowie korzystali z nieruchomości około 8 lat, hodowali kozy, obarczali pozwanego doglądaniem i karmieniem kóz nie płacąc mu żadnego wynagrodzenia.

Uzasadniając wniosek o przywrócenie terminu do złożenia sprzeciwu od nakazu zapłaty, pełnomocnik pozwanego powołał się na brak zawinięcia pozwanego w uchybieniu terminu wynikający z poziomu rozwoju umysłowego. Postanowieniem z 8 września 2015r. Sąd przywrócił pozwanemu termin do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty z 8 kwietnia 2015 r. (k.82).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 21 lutego 2006 r. powód Z. J. i pozwani Z. K. (1) i M. K. zawarli przed notariuszem B. K. umowę sprzedaży nieruchomości, na podstawie której pozwani nabyli od powoda nieruchomość zabudowaną o powierzchni 2,36 ha, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta (...). Za nieruchomość tę zapłacili 2.800,00 zł, przy czym ustanowili na rzecz Z. J. służebność osobistą mieszkania, polegającą na dożywotnim uprawnieniu zamieszkiwania w dwóch pokojach według jego wyboru.

Pozwany Z. J. był w dniu zawierania umowy z powodami w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenia woli. Taki stan pozwanego wynikał z jego głębokiego czy też znacznego upośledzenia umysłowego. Z tego powodu tutejszy Sąd wyrokiem z 24 października 2014 r. sygn. akt VII C 18/13 stwierdził nieważność umowy z 21 lutego 2006 r. której przedmiotem była wyżej opisana nieruchomość.

/dowód: akta sprawy VII C 18/13 w tym wyrok S. z 24 października 2006 r. wraz z uzasadnieniem –k-266, 272-273, umowa sprzedaży z 21.02.2006 r.-k- 6-9 opinio sądowa psychiatryczno – psychologicznaA. B. i D. J. - k - 111-112, opinia sądowa lekarska Katedry Medycyny Sądowej - k - 158-217 i 259, konsultacja psychologiczna - 76, opinia psychologiczna z 27.09.2004 r.-k - 12-13, zaświadczenie o stanie zdrowia - k - 75, orzeczenie lekarza rzeczoznawcy KRUS z 26.11.2004 r. - k - 93-94/

Pismem z 9 marca 2015 r. powodowie wezwali pozwanego do natychmiastowej zapłaty kwoty 2.800,00 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia otrzymania wezwania. Pozwany otrzymał pismo 13 marca 2015 r.

/dowód: pismo z 9 marca 2015 r. –k-9, potwierdzenie odbioru –k-10./

### **Sąd zważył co następuje:**

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Niewątpliwie to na powodach ciąży obowiązek wykazania istnienia wierzytelności, jej wysokości i terminu wymagalności.

W przedmiotowej sprawie powodowie powołali się na akt notarialny dotyczący kupna sprzedaży nieruchomości z 21 lutego 2006 r. i zawarty w § 4 zapis, zawierający oświadczenie stron, że cena za przedmiot tego aktu wynosi 2.800,00 zł i została w całości zapłacona.

Należy zauważyć, że wyrok Sądu z 24 października 2014 r. stwierdza jedynie nieważność umowy z 21 lutego 2006 r., co skutkuje brakiem przejścia prawa własności ze zbywcy na nabywców, natomiast nie powoduje nieważności zapisów co do uiszczonej ceny. Wobec powyższego, to pozwany winien zgodnie z regułami dowodzenia wykazać, że nie otrzymał wskazanej w akcie notarialnym ceny nabycia nieruchomości.

W ocenie Sądu pozwany nie wykazał tej okoliczności. Jedynym dowodem są jego zeznania oraz zeznania świadka E. Ź. (k-129 odwrót -130). Świadek zeznała, że wtedy, jak dowiedzieliśmy się o transakcji to nasza rodzina w tym ja, moja mama, rozmawialiśmy z wujkiem jak to było, jak doszło do transakcji. Pytaliśmy czy ktoś zapłacił mu jakieś pieniądze. Powiedział nam, że jak wyszli z urzędu, chodziło mu o notariusza, to pan K. dał mu jeden banknot, mogło to być 100,00 zł. Świadek zeznała również, że o transakcji dowiedziała się w 2011 r. Z zeznań pozwanego wynika, że właściwie niczego nie pamięta, nie wie o co jest sprawa, jak nazywa się miejscowość w której mieszka, ile otrzymuje renty, nie pamięta aby jeździł z powodami do notariusza.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd ocenił zeznania świadka w części dotyczącej braku zapłaty ceny nabycia nieruchomości za niewiarygodne. Z zeznań pozwanego wynika, że niczego nie pamięta. Opinia biegłych wydana w sprawie o stwierdzenie nieważności umowy jednoznacznie wskazuje na głębokie lub znaczne upośledzenie umysłowe pozwanego. Nie jest on nawet w stanie powiedzieć ile obecnie otrzymuje renty, tym samym niewiarygodne jest, by pięć lat po dokonaniu transakcji sprzedaży nieruchomości pamiętał, że otrzymał jedynie 100,00 zł. od powoda Z. K. (2).

W codziennym funkcjonowaniu pozwanego pomagała mu jego siostra I. (obecnie nie żyje). Z zeznań powodów wynika, że razem z nią pozwany ustalał warunki sprzedaży nieruchomości, ona była obecna u notariusza. Powyższe pozwala wnioskować, że gdyby powodowie nie wypłacili pozwanemu umówionej ceny za nieruchomość, to z pewnością siostra interweniowała by w tej sprawie, a przynajmniej powiedziała o tym członkom rodziny.

Wobec powyższego Sąd ocenił, że pozwany nie udowodnił iż nie otrzymał zapłaty za sprzedaż nieruchomości wynikającej z zapisu § 4 aktu notarialnego z 21 lutego 2006 r. Oceny tej nie zmieniają zeznania pozwanego złożone w sprawie karnej, która została wszczęta również po upływie kilku lat od dokonanej transakcji i do oceny ich wiarygodności odnoszą się te same argumenty, które zostały przedstawione wyżej.

Sąd nie podzielił stanowiska pełnomocnika pozwanego, że domaganie się zwrotu ceny nabycia nieruchomości jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Po dokonanej transakcji, przez cały czas do stwierdzenia nieważności umowy, pozwany sam mieszkał w nieruchomości zgodnie z przysługującą mu służebnością mieszkania. Powodowie korzystali z nieruchomości i otrzymywali dotacje unijne, jednak nie odbywało się to kosztem pozwanego, tym bardziej, że dotacje te nie wiążą się z prawem własności lecz faktem uprawy gruntów rolnych, korzystaniem z nich, koszeniem i zbieraniem trawy lub siana. Nie zostało również wykazane, by powodowie obarczali pozwanego doглядaniem i karmieniem kóz.

W tych warunkach powództwo jako zasadne podlegało w całości uwzględnieniu na podstawie art. 405 k.c. w związku z art. 410 § 2 k.c. Po stwierdzeniu nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona przez powodów na rzecz pozwanego cena nabycia nieruchomości w wysokości 2.800, zł. stała się świadczeniem nienależnym i podlegała zwrotowi na rzecz świadczeniodawców. Ponieważ powodowie są małżonkami, łączy ich wspólność majątkowa małżeńska a roszczenie dotyczy ich wspólnego majątku, zasądono wyżej wymienioną kwotę na ich rzecz solidarnie

Odsetki ustawowe Sąd zasądził zgodnie z art. 455 i 481 k.c. Pozwany został wezwany do niezwłocznego zwrotu ceny nabycia nieruchomości pismem z 9 marca 2015 r. doręczonym 13 marca 2015 r. Pozostawał więc w zwłoce ze spełnieniem świadczenia w dniu 17 marca 2015 r.

Orzeczenie o kosztach wydano na podstawie art. 98 k.p.c. i § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 461). Składają się na nie : opłata w wysokości 140 zł. i 617 zł koszty zastępstwa prawnego wskazane w pozwie przez pełnomocnika powodów.