

Sygn. akt I C 144/16

***Dnia 9 lutego 2018 roku***

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący : SSO Monika Świerad

***Protokolant : Karolina Sławecka***

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2018 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. C.

przeciwko A. K.

przy udziale Prokuratora Prokuratury Okręgowej w Nowym Sączu

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego A. K. na rzecz powoda A. C. kwotę 250.000 zł (dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

1. od kwoty 10.000 zł (dziesięć tysięcy) od dnia 16.10.2010 roku do dnia zapłaty,
2. od kwoty 10.000 zł (dziesięć tysięcy) od dnia 16.12.2010 roku do dnia zapłaty,
3. od kwoty 5.000 zł (pięć tysięcy złotych) od dnia 1.04.2011 roku do dnia zapłaty,
4. od kwoty 5.000 zł (pięć tysięcy złotych) od dnia 1.07.2011 roku do dnia zapłaty,
5. od kwoty 5.000 zł (pięć tysięcy złotych) od dnia 1.10.2011 roku do dnia zapłaty,
6. od kwoty 5.000 zł (pięć tysięcy złotych) od dnia 1.01.2012 roku do dnia zapłaty,
7. od kwoty 10.000 zł (dziesięć tysięcy) od dnia 1.04.2012 roku do dnia zapłaty,
8. od kwoty 200.000 zł (dwieście tysięcy złotych) od dnia 1.01.2013 roku do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego A. K. na rzecz powoda A. C. kwotę 26.957 zł ( dwadzieścia sześć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

IV. wyrokowi nadaj rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie punktu I.

SSO Monika Świerad

Sygn. akt I C 144/16

## UZASADNIENIE

***wyroku z dnia 9.02.2018 roku***

Pozwem inicjującym przedmiotowe postępowanie powód A. C. domagał się zasądzenia od pozwanego A. K. kwoty 250.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

- od kwoty 10.000 zł począwszy od dnia 15 października 2010 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 10.000 zł począwszy od dnia 16 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 5.000 zł począwszy od dnia 01 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 5.000 zł począwszy od dnia 01 lipca 2011 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 5.000 zł począwszy od dnia 01 października 211 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 5.000 zł począwszy od dnia 01 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 10.000 zł począwszy od dnia 01 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 200.00 zł począwszy od dnia 01 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty; ewentualnie zobowiązania pozwanego, na podstawie art. 64 par 1 k.c. w zw. z art. 1047 par 1 k.p.c., do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jego rzecz własności udziału wynoszącego 1/8 części nieruchomości położonej w K., o pow. 4 a 66 m<sup>2</sup>, składającej się z działek ewidencyjnych o nr (...) i (...), dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi urzędzoną księgę wieczystą o nr (...). Jednocześnie powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego oraz opłaty od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł według norm przepisanych. (k. 1-5)

Motywuując pozew powód podniósł, że zawarł z pozwanym dwie umowy. Pierwszą była umowa przedwstępna zawarta w dniu 23 lutego 1998 r., na podstawie której A. K. był zobowiązany do sprzedaży na jego rzecz lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...), która to nieruchomość znajdowała się wówczas w budowie. Powód zaznaczył, że uiszczył cenę za ten lokal w kwocie 320.000 zł. Na mocy drugiej umowy z dnia 11.09.2007 roku, pozostającej w związku z poprzednim kontraktem, pozwany zobowiązał się do przeniesienia na powoda własności lokalu mieszkalnego położonego również w Z., ale przy ul. (...). W przypadku niewykonania tej umowy pozwany zobowiązał się do wypłaty powodowi równowartości objętej umową nieruchomości bądź do przeniesienia własności innej nieruchomości. Do dnia 29 września 2010 r. pozwany nie wykonał przyjętych na siebie zobowiązań. Powód zaznaczył, że wierzytelność dochodzona niniejszym pozwem wynika z umowy sprzedaży zawartej pomiędzy stronami w dniu 29 września 2010 r. nieruchomości położonej w K., stanowiącej działkę ewidencyjną o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi urzędzoną księgę wieczystą pod numerem (...), za 70.000 zł.

Sprzedaż ww. nieruchomości spowodowała zmniejszenie wierzytelności pozwanego do kwoty 250.000,00, którą to sumę zobowiązał się uiszczyć w 8 ratach, dokładnie wyszczególnionych w par 7 umowy. W razie niezapłacenia ww. kwoty pozwany zobowiązał się do przeniesienia na powoda własności udziału w wysokości 1/8 części nieruchomości położonej w K., dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi urzędzoną księgę wieczystą pod nr (...), czego nie uczynił. W/w postanowienie umowne uzasadnia zatem żądanie ewentualne. Pozwany nie wykonał ciężącego na nim zobowiązania do dnia złożenia niniejszego pozwu. Nie uiszczył powodowi należnych mu kwot w określonych umową terminach, pozostawiając dotychczasowe wezwania bez odpowiedzi. Powód dochodzi też od należności wynikających z umowy odsetek liczonych od dnia ich wymagalności.

Odpowiadając na pozew pozwany w piśmie z dnia 23.10.2017 roku - k. 203 podał, że do maja 2019 roku odbywa karę pozbawienia wolności. Ze względu na swój wiek 77 lat i zaawansowaną cukrzycę, niską emeryturę kwocie 1300 zł i potrącenia komornicze nie jest w stanie spłacić jakichkolwiek zobowiązań.

Pismem z dnia 28.12.2017 roku - k. 222 na podstawie art. 7 i 60 par 1 kpc swój udział w sprawie zgłosiła Prokuratura Okręgowa w Nowym Sączu.

Na rozprawie w dniu 5.02.2018 roku (k.241) pełn. powoda podtrzymał żądanie pozwu. Prokurator pozostawił do uznania Sądu kwestię zasadności roszczenia. Pozwany zaznaczył, że w ramach zadośćuczynienia przekazał powodowi las w K.. Nie kwestionował wysokości żądanych kwot określonych w pozwie. Podał, że ma problemy neurologiczne, częściowe zaniki pamięci, a w ZK osadzony jest przez pomyłkę. Pozwany nie chciał skorzystać z pomocy profesjonalnego pełnomocnika z urzędu. W ostatnim słowie pozwany uznał powództwo - k. 242

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

Powód A. C. i pozwany A. K. znają się od wielu lat. Pozwany budował apartamenty w Z.. Poznał powoda przy realizacji jednego z projektów budowy apartamentowców. Sprzedał powodowi jedno mieszkanie. Powód był zainteresowany zakupem kolejnego mieszkania.

(dowód: częściowo zeznania pozwanego k. 241-242 0:24:09)

Pisemną umową przedwstępną z dnia 23.02.1998 roku pozwany A. K. zobowiązał się do sprzedaży na rzecz powoda A. C. lokalu mieszkalnego o pow. 34 mkw w inwestycji przy ul. (...) w Z.. Cena za ten lokal stanowiła w 1998 roku równowartość 650 USD za 1 mkw powierzchni. Powód zapłacił pozwanemu kwotę łączną stanowiącą równowartość 25.000 USD.

(dowód: kserokopia aktu notarialnego potwierdzona za zgodność z oryginałem k. 13-15, kserokopia przedwstępnej umowy sprzedaży k. 34-37, oświadczenie k. 11, częściowo zeznania pozwanego k. 241-242 0:24:09)

W dniu 11.09.2007 roku strony zawarły w formie notarialnej przedwstępną umowę przeniesienia własności w zamian za zwolnienie z długu. Na mocy tej umowy pozwany zobowiązał się przenieść na rzecz powoda własność lokalu mieszkalnego (...) o pow. 30 mkw na piętrze budynku przy ul. (...) w Z. położonego na dz. 329, 330 w obr 11 w terminie do dnia 30.10.2009 roku pod warunkiem uzyskania własności przedmiotowej nieruchomości oraz wybudowania budynku. W umowie tej strony postanowiły też, że w przypadku niewywiązania się przez pozwanego z obowiązku przeniesienia własności lokalu mieszkalnego w wyznaczonym terminie, zobowiązany będzie on w tym terminie wypłacić powodowi równowartość opisanego mieszkania według cen obowiązujących w dniu wypłaty lub też przenieść na rzecz powoda własność innego mieszkania o takiej samej powierzchni w innej inwestycji, o ile powód wyrazi na to zgodę. Przeniesienie własności miało nastąpić w zamian za zobowiązanie do przeniesienia własności lokalu przy ul. (...).

(dowód: kserokopia aktu notarialnego potwierdzona za zgodność z oryginałem k. 13-15 i k. 38-39)

W dniu 29 września 2010 r. w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza U. O. zarejestrowanego w rep. A. pod numerem (...) strony zawarły umowę sprzedaży nieruchomości położonej w K., stanowiącej działkę ewidencyjną o nr (...) stanowiącą las, dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi urzędzoną księgę wieczystą pod numerem (...), za 70.000 zł.

Na potrzeby tej umowy wyjaśniły, że pozwany nie przeniósł na rzecz powoda własności jakichkolwiek lokali mieszkalnych i nie zwrócił mu żadnych kwot z należnymi odsetkami. Strony podały, iż obecnie po przeliczeniu i waloryzacji cena zapłacona przez powoda w 1998 roku wynosi 320.000 zł. Powód wyraził zgodę na to, aby pozostałą część kwoty 250.000 zł tj. ceny uiszczonej na poczet zakupu lokalu (...) przy ul. (...) w Z. pozwany mu zwrócił w następujący sposób:

- do dnia 15.10.2010 roku kwotę 10.000 zł

- do dnia 15.12.2010 roku kwotę 10.000 zł

- do dnia 31.03.2011 roku kwotę 5.000 zł;

- do dnia 30.06.2011 roku kwotę 5.000 zł;

- do 30.09.2011 roku kwotę 5.000 zł;
- do dnia 31.12.2011 roku kwotę 5.000 zł;
- do dnia 31.03.2012 roku kwotę 10.000 zł;
- do 31.12.2012 roku kwotę 200.00 zł.

Na wypadek niezapłacenia w/w kwot pozwany zobowiązał się do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na A. C. własności swojego udziału wynoszącego 1/8 części nieruchomości położonej w K., o pow. 4 a 66 rn2, składającej się z działek ewidencyjnych o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi urzędzoną księgę wieczystą o nr (...).

Pozwany mógł zwolnić się też z obowiązku zwrotu w/w kwoty poprzez sprzedaż na rzecz powoda uzgodnionego z nim lokalu mieszkalnego.

(dowód: kserokopia aktu notarialnego potwierdzona za zgodność z oryginałem k. 13-15, elektroniczny wydruk Kw k. 22-27, wypis z rejestru gruntów k. 45)

Pozwany nie wywiązał się z zobowiązań wynikających z w/w umowy. Nie zapłacił na rzecz powoda kwoty 250.000 zł. Nie przeniósł też posiadanego udziału w nieruchomości w K..

(dowód: częściowo zeznania pozwanego k. 241-242 0:24:09)

Pozwany A. K. figuruje jako współwłaściciel 1/8 części nieruchomości położonej w K., o pow. 4 a 66 rn2, składającej się z działek ewidencyjnych o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi urzędzoną księgę wieczystą o nr (...)

(dowód: elektroniczny wydruk Kw k. 16-21, wypisy z rejestru gruntów k. 43-44)

W dniu 12 marca 2010 r. powód złożył zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa przez pozwanego tj. czynu z art. 286 par 1 k.k. Zaznaczył, że wpłacał pozwanemu na poczet zakupu lokalu mieszkalnego w Z. przy ul. (...) od 1998 roku znaczne kwoty. Pozwany nie wywiązał się z kolejnych zobowiązań wobec niego. Nie wybudował kolejnych obiecanych mu lokali mieszkalnych, a następnie sprzedał działki, na których inwestycje miał wykonywać. Później zaczął unikać z nim kontaktu. Powód twierdził, że pozwany świadomie doprowadził go do niekorzystnego rozporządzenia swoim mieniem.

Prokuratura Rejonowa w Z. prowadziła postępowanie przygotowawcze pod sygn. akt Ds. 629/10. Postanowieniem z dnia 9.08.2010 roku postępowanie to umorzono. Zażalenia powoda na to postanowienie nie uwzględnił SR w Z. Wydział II Karny. Prokuratura uznała, że pozwany nie działał z zamiarem oszukania powoda. Składał projekty budowlane na wykonanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i uzyskał pozwolenia na taką budowę. W trakcie budowy po przeprowadzonej kontroli i stwierdzeniu odstępstw od projektu wstrzymano pozwolenie na budowę. W trakcie budowy pozwany stracił płynność finansową i nie był w stanie oddać wpłaconych zaliczek. Podejmował jednak próby zadowolenia swoich klientów.

(dowód: kserokopia protokołu ustnego zawiadomienia o przestępstwie k. 28-31, notatka urzędowa z dnia 22.04.2010 roku k. 32, postanowienie z dnia 9.08.2010 roku k. 33, pismo pozwanego k. 41, pismo pozwanego z dnia 8.08.2009 roku k. 42, dokumenty w aktach II Kp 366/10)

Przeciwko pozwanemu zapadł prawomocny wyrok karny, na mocy którego został skazany na karę pozbawienia wolności, którą aktualnie odbywa. Firma pozwanego zbankrutowała. Pozwany nie posiada żadnego majątku, poza udziałem w nieruchomości w K.. Pozwany utrzymuje się z emerytury w kwocie 1300 zł miesięcznie z czego 300 zł ściąga mu komornik z tytułu egzekwowalnych długów. Od 20 lat pozwany pozostaje w separacji z żoną. Posiadają orzeczoną rozdzielność majątkową. Aktualnie pozostaje w leczeniu neurologicznym i na cukrzycę.

(dowód: częściowo zeznania pozwanego k. 241-242 0:24:09)

Powyższy stan faktyczny Sąd utulił na podstawie dokumentów przedłożonych przez powoda i zalegających w aktach sprawy II Kp 366/10. Wiarygodność dokumentów nie była kwestionowana.

W sprawie przesłuchano też pozwanego. Jego zeznania Sąd podzielił częściowo. Pozwany skupił się na przedstawieniu okoliczności błędnego skazania go w sprawie karnej. Okoliczności istotne dla tego postępowania pozwany przedstawiał w sposób zbieżny do dokumentów.

Sąd pominął dowód z przesłuchania powoda, który nie stawiał się na rozprawę w dniu 5.02.2018 roku. Dowód z jego zeznań został ostatecznie cofnięty - k. 241/2.

### ***Sąd zważył co następuje:***

Powództwo zasługuje na uwzględnienie. Pozwany nie podważał zasadności powództwa. Okoliczności zobowiązania pozwanego do zapłaty na rzecz powoda kwoty 250.000 zł były między stronami bezsporne.

Uprawnienia wierzyciela - powoda i obowiązki dłużnika - pozwanego wynikają z treści stosunku zobowiązaniowego, konkretnie umowy z dnia 29.09.2010 roku zawartej w formie notarialnej. Dla wykonania zobowiązania, a więc zaspokojenia interesu wierzyciela i zwolnienia się z długu, dłużnik powinien spełnić świadczenie. Wykonanie zobowiązania regulują przepisy odnoszące się do wszelkich stosunków obligacyjnych, bez względu na ich rodzaj, typ oraz źródło powstania (np. art. 354 -357, 358-360, 450-455 k.c.). Przepis art. 354 k.c. określa sposób wykonania zobowiązania. Wskazuje reguły zachowania, które powinien respektować dłużnik i współdziałający z nim wierzyciel.

Na podstawie w/w umowy pozwany w ramach rozliczeń z powodem z kwoty 320.000 zł jaką pobrał na poczet wybudowania a następnie przeniesienia własności wybudowanego lokalu mieszkalnego na rzecz powoda sprzedał mu nieruchomości obj KW (...) za kwotę 70.000 zł i zobowiązał się do zapłacenia na jego rzecz pozostałej kwoty 250.000 zł w precyzyjnie określonych ratach - par 7 umowy. Pozwany nie wywiązał się z zobowiązania ratalnej zapłaty, dlatego na mocy art. 354 par 1 kc. powództwo w zakresie zapłaty kwoty 250.000 zł uwzględniono. W wypadku niewykonania przez dłużnika zobowiązania wierzycielowi przysługuje bowiem przede wszystkim roszczenia o wykonanie świadczenia.

Ustawowe odsetki w oparciu o art. 481 § 1 kc Sąd zasądził według propozycji zawartej w pozwie, z jedną modyfikacją dotyczącą daty 15.10.2010 r. W umowie z dnia 29.09.2010 roku określono precyzyjnie terminy spłat konkretnych rat. Dopiero z upływem tych dat pozwany pozostawał w opóźnieniu ze spłatą. Pierwsza rata miała być płatna do dnia 15.10.2010 roku, dopiero po upływie tego terminu czyli od dnia 16.10.2010 rok można było naliczyć odsetki. W związku z powyższym w tej części powództwo oddalono.

Mając na uwadze bardzo trudną sytuację finansową pozwanego Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania art. 320 kpc i nie rozłożył zasądzonego świadczenia na raty, gdyż pozwany nie jest w stanie zapłacić powodowi żadnej kwoty w ratalnej formie, co podkreślał w czasie przesłuchania.

W związku z uwzględnieniem powództwa głównego, Sąd nie rozstrzygał o żądaniu ewentualnym.

Wobec uznania przez pozwanego powództwa na zasadzie art. 333 § 1 pkt 2 kpc wyrokowi w punkcie I nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął w oparciu o art. 98 kpc. Pozwany jako przegrywający proces zwróci powodowi uiszczoną opłatę od pozwu w kwocie 12.500 i 14.400 zł kosztów zastępstwa prawnego według stawek obowiązujących w dacie złożenia pozwu oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

SSO Monika Świerad