

UZASADNIENIE

Pozwem z 29 lutego 2016 r. B. Z. wystąpiła przeciwko Z. K. o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego sporządzonego w dniu 2 października 2009 roku rep. (...)w Kancelarii Notarialnej w Ł. przed Notariuszem J. K. w zakresie § 3 litera a), co do obowiązku zapłaty kwoty 88.000 zł na rzecz Z. K. przeciwko B. Z., zaopatrzonego w klauzule wykonalności, nadaną postanowieniem Sadu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt II 1 Co 8648/15. Nadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. Powódka zakwestionowała istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu.

Pozwany Z. K. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódkę i pozwanego łączyły od wielu lat relacje biznesowe. Powódka wynajmowała od pozwanego budynek handlowo – warsztatowy, usytuowany na należącej do pozwanego nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Powódka prowadziła tam działalnością gospodarczą polegającą na sprzedaży quadów. W 2009 r. powódka zdecydowała, że odkupi od pozwanego przedmiotową nieruchomość.

(okoliczności bezsporne; umowy najmu, aneksy, protokoły, k. 83-86).

2 października 2009 r. pomiędzy stronami zawarta została umowa sprzedaży. Zgodnie z treścią umowy, zawartą w formie aktu notarialnego, powódka nabyła od pozwanego nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...) za cenę 350.000 zł. Stosownie do postanowień zawartych w § 3 powyższej umowy, 262.000 zł z należnej sprzedającemu ceny zapłacona została z zaciągniętego przez powódkę specjalnie na ten cel kredytu bankowego, pozostała zaś część ceny w kwocie 88.000 zł miała zostać zapłacona w dniu zawarcia umowy.

W zakresie obowiązku zapłaty całej ceny w oznaczonych wyżej wysokościach i terminach powódka poddała się egzekucji w oparciu o art. 777 par. 1 pkt 4 k.p.c.

Zgodnie z § 4 umowy sprzedaży nieruchomości, jej wydanie powódce jako nabywcy nastąpić miało w terminie najpóźniej do dnia 23 października 2009 r., po uprzedniej zapłacie całości ceny.

(umowa, k. 77-80).

Pozwany otrzymał od powódki z tytułu sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) całą cenę, której się spodziewał i jaka była pomiędzy stronami umówiona.

(zeznania pozwanego, k. 137 v. – 00:30:14 w zw. z k. 138- 01:08:27).

Po dokonaniu zakupu powódka w 2010 r. dowiedziała się, że budynek, który zakupiła od pozwanego nadaje się do rozbiórki. Na tym tle doszło do nieporozumień między stronami.

(zeznania powódki, k. 137-137 v. – 00:02:59-00:21:13 w zw. z k.138-01:01:39).

Ostatecznie powódka w dniu 28 stycznia 2015r. skierowała do Sądu Okręgowego w Łodzi pozew przeciwko Z. K., w którym wniosła o: - zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli „w przedmiocie sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...)” za jednoczesnym zwrotem na jej rzecz zapłaconej przez nią ceny w kwocie 350.000 zł; - zasądzenie od pozwanego kwot: 200.000 zł tytułem odszkodowania za zatajenie wad prawnych sprzedanej powódce

nieruchomości; - 100.000 zł zadośćuczynienia za wyrządzoną powódce krzywdę, obie kwoty z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt II C 110/15.

(okoliczności bezsporne).

Z. K. wnioskiem z dnia 16 listopada 2015 r. wystąpił o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu w zakresie § 3 litera a), co do obowiązku zapłaty kwoty 88.000 zł na swoją rzecz przeciwko B. Z. mimo, że dużo wcześniej otrzymał całość uzgodnionej między stronami ceny za sprzedaż nieruchomości.

Pozwany wystąpił o nadanie klauzuli wykonalności z uwagi na to, że powódka wystąpiła przeciwko niemu z pozwem przed Sądem Okręgowym w Łodzi żądając od niego kwoty „nierealnej”.

(kserokopia postanowienia, k. 81-82; zeznania pozwanego, k. 138-138 v. – 01:08:27).

Postanowieniem z dnia 31 grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt II Co 8648/15 nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu sporządzonemu w dniu 2 października 2009 roku (...)w Kancelarii Notarialnej w Ł. przed Notariuszem J. K. w zakresie § 3 litera a), co do obowiązku zapłaty kwoty 88.000 złotych na rzecz Z. K. przeciwko B. Z..

(kserokopia postanowienia, k. 81-82).

Sąd oddalił wnioski strony pozwanej (i częściowo powódki w zakresie tezy dowodowej w stosunku do świadka D. K.) o przesłuchanie świadków: - M. R. na okoliczność treści aktu notarialnego z dnia 2 października 2009 roku, a w szczególności zapisu §3; - A. L. na okoliczność sposobu i swobody powódki w zmianie kodu alarmu; - D. K. na okoliczność braku swobodnego dostępu pozwanego do pomieszczeń wynajmowanych przez powódkę i zmiany zamka do drzwi wejściowych i kodów dostępu do lokalu przez powódkę niezwłocznie po zawarciu umowy najmu oraz na okoliczność braku wiedzy powódki o decyzjach nakazujących rozbiórkę budynku gospodarczo – handlowego i zadaszonych przejść znajdujących się na zakupionej nieruchomości oraz rozliczeń finansowych stron w związku z transakcją kupna – sprzedaży nieruchomości. Sąd oddalił również wniosek strony powodowej o załączenie akt sprawy II C 110/15 i przeprowadzenie dowodu ze znajdujących w nim dokumentów na okoliczność braku wiedzy powódki o toczących się postępowaniach administracyjnych dotyczących nakazu rozbiórki budynków położonych w Ł. przy ul. (...) przed datą zakupu nieruchomości, a także na okoliczność ustalonej wartości nieruchomości w dacie sprzedaży.

Powyższe okoliczności nie mają bowiem znaczenia dla rozstrzygnięcia. Z zeznań stron oraz toczących się sporów sądowych wynika, że między kupującą i sprzedającym istnieje istotna rozbieżność stanowisk odnośnie wysokości rzeczywistej ceny uzgodnionej między stronami, jak i sposobu jej zapłaty. Badanie tych okoliczności w tym procesie jest jednak zbędne, ponieważ dla rozstrzygnięcia żądania powódki istotne znaczenie ma fakt, że pozwany otrzymał od kupującej całą cenę z tytułu sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), której się spodziewał i jaka była pomiędzy nimi uzgodniona, co sam Z. K. potwierdził w trakcie zeznań. W tej sytuacji nie ma znaczenia jaka to była kwota. Z podobnych względów Sąd pominął częściowo zeznania powódki i pozwanego dotyczące wskazanych wyżej okoliczności spornych, a także dokument w postaci umowy pożyczki i pokwitowania.

Rozważania prawne:

Powództwo jest zasadne w całości.

W drodze powództwa z art. 840 k.p.c. dłużnik może żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub w części albo jego ograniczenia powołując się na podstawy określone w tym przepisie art. 840 § 1 pkt 1-3 k.p.c. Zgodnie z przepisem art. 840 § 1 pkt. 1 k.p.c. dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu albo gdy kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście. W myśl zaś art. 840 § 1 pkt. 2 k.p.c. dłużnik może w drodze procesu

żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia jeżeli po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane. Zdarzeniem, które powoduje wygaśnięcie zobowiązania mogą być w szczególności spełnienie świadczenia, choćby dokonane za pośrednictwem organu egzekucyjnego oraz odnowienie.

W orzecznictwie przyjmuje się, że prowadzenie egzekucji mimo zapłacenia przez dłużnika kwoty wymienionej w akcie uzasadnia pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności na podstawie art. 840 § k.p.c. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 4 marca 1997 r. I ACa 151/96, Legalis nr 268632).

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy, wskazać należy, że powódka ostatecznie podnosiła zarzut spełnienia świadczenia tj. zapłaty całości ceny jaka wynikała z umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w dniu 2 października 2009 r. W toku postępowania dowodowego Sąd ustalił, że pozwany otrzymał od powódki z tytułu sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) całą cenę, której się spodziewał i która była pomiędzy nimi umówiona i nastąpiło to zanim powstał między stronami spór na tle przedmiotowej umowy. Bez znaczenia jest przy tym ustalenie jaka konkretnie kwota w jakim czasie została przez powódkę uiszczona albowiem powód zeznał, że otrzymał całą cenę za sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. Nadto pozwany wystąpił do Sądu o nadanie klauzuli wykonalności dopiero w dniu 16 listopada 2015 r. (po ponad 6 latach) i tylko dlatego, że powódka przeciwko niemu wytoczyła powództwo żądając „nierealnej sumy”, jak określił to sam pozwany. Powyższe również potwierdza to, że pozwany miał pełną świadomość faktu, że całość ceny została mu zapłacona i nie pozostała żadna kwota do zapłaty na jego rzecz z tytułu sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie miały znaczenia wzajemne nieporozumienia stron, które dotyczą przedmiotowej nieruchomości, a które są rozpatrywane w ramach odrębnego postępowania sądowego.

Reasumując powyższe, uznając, że zarzut spełniania świadczenia był zasadny powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Z uwagi na to, że żądanie powódki zostało uwzględnione w całości, sąd o kosztach procesu rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Koszty poniesione przez stronę powodową wyniosły łącznie 4.100 zł (wynagrodzenie dla pełnomocnika – 3.600 zł oraz częściowa opłata od pozwu – 500 zł). Ponieważ strona pozwana przegrała proces w całości, sąd zasądził od niej na rzecz powódki kwotę 4.100 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W myśl art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 ze zm.), których strona nie miała obowiązku uiścić, sąd w orzeczeniu kończącym obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją ku temu podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Strona powodowa została w niniejszym postępowaniu – postanowieniem z dnia 6 maja 2016 r. (k. 58) zwolniona od opłaty sądowej od pozwu ponad kwotę 500 zł, nie miała zatem – na podstawie art. 96 ust.1 pkt 10 ustawy z 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, obowiązku ich uiszczania. Wobec powyższego Sąd nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 3.900 zł tytułem nieuiszczonej części opłaty od pozwu.