

Sygn. akt I C 981/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

T., dnia 4 listopada 2016r.

Sąd Okręgowy w. T. Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Łożyńska

Ławnicy: -----

Protokolant: sekretarz sądowy Paweł Derdzikowski

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2016r. w. T.

na rozprawie

sprawy z powództwa D. W., R. B. i B. B.

przeciwko S. W.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

1. pozbawia w całości wykonalności tytuł wykonawczy – akt notarialny sporządzony przez notariusza K. K. (1) w dniu 30 czerwca 2008r. Repertorium A numer (...) zaopatrzony w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w. T. z dnia 23 września 2011r. sygn. akt ICo 4847/11, a następnie ponownie zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w. T. z dnia 5 sierpnia 2013r. sygn. akt ICo 1966/13,
2. zwalnia pozwaną S. W. od kosztów sądowych,
3. odstępuje od obciążenia pozwanej S. W. obowiązkiem zwrotu powodom kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego,
4. wyrokowi nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

SSO Hanna Łożyńska

Sygn. akt I C 981/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 maja 2014r. (k.2-14) wniesionym do Sądu Okręgowego w. T. D. W., R. B. i B. B. domagali się pozbawienia w całości wykonalności tytułu wykonawczego – aktu notarialnego wydanego przez notariusza K. K. Repertorium A nr (...)2008 dnia 30 czerwca 2008r. zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w. T. z dnia 23 września 2011r. w sprawie I Co 4847/11, a następnie ponownie zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w. T. z dnia 5 sierpnia 2013r. w sprawie I Co 1966/13. Ponadto domagali się zasądzenia od pozwanej na rzecz każdego z powodów zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych wraz z kosztami zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Oprócz tego wnieśli o udzielenia zabezpieczenia powództwa poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego w sprawie o sygn. akt Km 765/14 przeciwko powodom z wniosku pozwanej na podstawie tytułu wykonawczego – aktu notarialnego z dnia 30.06.2008r. Repertorium nr A (...) zaopatrzonego

w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w. T. z dnia 5.08.2013r. w sprawie ICo 1966/13 do czasu prawomocnego zakończenia postępowania, a także wniesli o zwolnienie od kosztów sądowych związanych z niniejszym postępowaniem w całości.

W uzasadnieniu swego żądania powodowie wskazali, że w dniu 30 czerwca 2008r. pomiędzy stronami została zawarta umowa kupna-sprzedaży nieruchomości o powierzchni 1,9200ha, położonej w T. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), dla których w Sądzie Rejonowym w. T. prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). Strony umówiły się na łączną cenę w wysokości 830.000 zł, przy czym zapłata ceny miała odbywać się w ten sposób, że kwotę 15.000zł. powodowie uścili przed zawarciem tej umowy, kwotę 35.000zł. zobowiązali się solidarnie zapłacić w terminie 7 dni na wskazany przez pozwaną rachunek bankowy, część ceny powodowie zobowiązali się płacić pozwanej solidarnie w wysokości 200zł. miesięcznie począwszy od lipca 2008r. natomiast pozostałą część ceny w terminie 14 dni od faktycznego opuszczenia przez wszystkich użytkowników ogródków działkowych znajdujących się na tej nieruchomości lecz nie później niż dnia 30.06.2011r. W zakresie wykonania powyższego zobowiązania powodowie poddali się solidarnie egzekucji wprost z aktu notarialnego z dnia 30 czerwca 2008r. na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c. Powodowie podali, że w związku z faktem, iż w dniu 30 czerwca 2011r. przedmiotowa nieruchomość wciąż pozostawała w faktycznym władaniu użytkowników ogrodów działkowych, a prowadzone przeciwko nim postępowania sądowe nie zakończyły się, strony w dniu 1 lipca 2011r. zawarły postanowienie, przesuując termin zapłaty do czasu „całkowitego wyjaśnienia sprawy sądowej toczonej z działkowcami o wydanie nieruchomości”. Sąd Rejonowy w. T. na wniosek pozwanej postanowieniem z dnia 21.09.2011r. w sprawie ICo 4847/11 zaopatrzył akt notarialny z dnia 30 czerwca 2008 r. w klauzulę wykonalności. Następnie Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w. T. wszczął i prowadził przeciwko powodom postępowanie egzekucyjne w sprawie o sygn. akt Km 933/11. Postanowieniem z dnia 8 stycznia 2013r., działając na podstawie wniosku S. W., komornik umorzył postępowanie egzekucyjne i zwrócił tytuł wykonawczy pozwanej. Powodowie podnieśli, że niezależnie od w/w porozumienia, strony na mocy aneksu z dnia 14 października 2011r. dokonały zmiany §4 pkt c) umowy z dnia 30.06.2008r. w zakresie płatności. Część ceny powodowie solidarnie zobowiązali się płacić pozwanej miesięcznie w wysokości po 200 zł, począwszy od lipca 2008r., natomiast pozostałą część ceny w terminie 14 dni od faktycznego opuszczenia przez wszystkich użytkowników ogródków działkowych znajdujących się na tej nieruchomości, lecz nie później niż dnia 30 września 2012r. W zakresie wykonania powyższego zobowiązania powodowie poddali się solidarnie egzekucji wprost z aktu notarialnego obejmującego przedmiotową umowę sprzedaży na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 k. p. c. W dniu 19 października 2012r. strony zawarły kolejny aneks zmieniający umowę z dnia 30 czerwca 2016r. w zakresie płatności ceny.

Powodowie podkreślili, że w świetle obowiązujących postanowień umowy z dnia 30 czerwca 2008r. z uwzględnieniem zmian dokonanych aneksami z dnia 14.10.2011r. i 19.10.2012r, świadczenie należne pozwanej opisane w § 4 pkt. c) umowy, nie stało się wymagalne, gdyż nie nadszedł termin zapłaty, którego bieg został uzależniony od ziszczenia się ściśle określonego warunku. Jak wskazali powodowie, do dnia wniesienia pozwu, użytkownicy ogródków działkowych indywidualnie oznaczeni w § 4 pkt. c) umowy nie opuścili nieruchomości powodów. Pismem z dnia 21 czerwca 2013r., pozwana wyznaczyła powodom dodatkowy 7-dniowy termin na wykonanie zobowiązania wynikającego z umowy pod rygorem złożenia oświadczenia o odstąpieniu od wskazanej umowy sprzedaży. Powodowie podali, że pismem z dnia 30 czerwca 2013r. z uwagi na brak reakcji pozwana złożyła powodom oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Ponadto pozwana wystąpiła z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 30.06.2008r. Referendarz sądowy postanowieniem z dnia 5.08.2013r. w sprawie ICo 1966/13 nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 30 czerwca 2008r. co do §4 zmienianego kolejnymi aneksami, tj. co do obowiązku zapłaty kwoty 780.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 czerwca 2011r. do dnia zapłaty. Powodowie wskazali, że pozwana prowadząc postępowanie egzekucyjne na podstawie uzyskanego tytułu wykonawczego za pośrednictwem komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w. T., równolegle wystąpiła do Sądu Okręgowego w. T. z pozwem o zobowiązanie pozwanych (w niniejszej sprawie powodów) do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości w związku ze złożonym przez pozwaną oświadczeniem o odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości. Powodowie podnieśli, że do dnia złożenia pozwu, pozwana nie złożyła wniosku o

umorzenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika pod sygn. akt Km 765/14, jak również nie cofnęła pozwu wniesionego w następstwie złożonego oświadczenia o odstąpieniu od umowy z dnia 30 czerwca 2008r.

Ponadto, odwołując się do orzecznictwa, powodowie podnieśli, że w dniu 19.10.2012r. strony zawarły kolejny aneks do umowy dnia 30.06.2008r. zmieniając § 4 pkt. c) w ten sposób, że część ceny powodowie solidarnie zobowiązali się płacić pozwanej miesięcznie w wysokości 200zł. począwszy od lipca 2008r, kwotę 50.000zł. w dniu podpisania aneksu, dalszą kwotę 50.000zł. w terminie 14 dni od faktycznego opuszczenia przez indywidualnie wskazanych użytkowników ogrodów działkowych, a resztę ceny w terminie 14 dni od faktycznego opuszczenia przez wszystkich użytkowników ogrodów działkowych znajdujących się na tej nieruchomości. Zawarcie tego aneksu zdaniem powodów oznaczało, że strony zgodnie zrezygnowały z zabezpieczenia wykonania obowiązków określonych w § 4 rygiorem w postaci poddania się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c. To oznaczało, że akt ten utracił status tytułu egzekucyjnego, bo w chwili nadawania mu klauzuli wykonalności nie spełniał wymagań przewidzianych w art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c. Niemożliwym było zaopatrzenie go w klauzulę wykonalności. Powodowie wskazali także, iż oświadczenie o odstąpieniu od umowy jakie złożyła pozwana, skutkuje wygaśnięciem stosunku zobowiązaniowego. Z tego względu w ocenie powodów, nie można egzekwować świadczenia wynikającego z przedmiotowej umowy. Powodowie podkreślili, że tytuł wykonawczy nadany pozwanej nie odpowiada istotnemu i rzeczywistemu stanowi rzeczy.

Postanowieniem z dnia 3 lipca 2014r. (k. 164), Sąd Okręgowy w. T. w trybie zabezpieczenia roszczenia zawiesił postępowanie egzekucyjne prowadzone przez Komornika Sądowego w T. K. M. w sprawie o sygn. akt Km 765/14 do czasu prawomocnego zakończenia postępowania z powództwa D. W., B. B. i R. B. przeciwko S. W. o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności.

Pozwana S. W. reprezentowana przez pełnomocnika, złożyła zażalenie na postanowienie z dnia 3 lipca 2014r. o udzieleniu zabezpieczenia, zaskarżając je w całości. (k.176-179). Powyższemu postanowieniu zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, w szczególności art. 730¹ § 1, 2 ,3 k.p.c. Pozwana wniosła o oddalenie wniosku o udzielenie zabezpieczenia lub z ostrożności procesowej o udzielenie zabezpieczenia poprzez nakazanie składania kwot uzyskanych w toku postępowania egzekucyjnego do depozytu sądowego do czasu prawomocnego zakończenia postępowania. Nadto pozwana wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że powodowie nie wykazali istnienia interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Nadto, w ocenie pozwanej, zabezpieczenie powództwa poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego nie uwzględnia interesu pozwanej obciążając ją ponad miarę.

Postanowieniem z dnia 18.09.2014r. Sąd Apelacyjny w. G. oddalił zażalenie pozwanej. (k. 212)

Postanowieniem z dnia 4.02.2015r.. (k. 252) Sąd Okręgowy w. T. zawiesił postępowanie w niniejszej sprawie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania toczącego się przed tym samym Sądem Okręgowym z powództwa S. W. przeciwko D. W., R. B. i B. B. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli zobowiązującego do przeniesienia własności 1/2 udziału we własności nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) na jej rzecz toczącej się pod sygnaturą IC 2547/13.

Postanowieniem z dnia 31.08.2016r. Sąd Okręgowy w. T. podjął zawieszony postępowanie (k. 311).

Na rozprawie w dniu 4 listopada 2016r. (k. 330-331) pełnomocnik powodów podtrzymał swoje żądanie i wniósł o zasądzenie kosztów postępowania.

Pełnomocnik pozwanej uznał powództwo, wnosząc jednocześnie o zwolnienie pozwanej od kosztów sądowych.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 30 czerwca 2008 r., między S. W. – sprzedającym, a R. B. działającym również w imieniu swojej żony B. B. oraz D. W. – kupującymi, doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej w T. przy ulicy (...), oznaczonej

w ewidencji gruntów jako działki nr (...) o powierzchni 1,9200ha, dla której Sąd Rejonowy w. T. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Kupujący nabyli nieruchomość za cenę 830.000,00zł z tym, że R. B. wraz z żoną B. B. 1/2 część i D. W. 1/2 część. Przed podpisaniem aktu sprzedającej zapłacono 15.000,00zł tytułem części ceny. Kwotę 35.000,00zł. kupujący solidarnie zobowiązali się zapłacić w terminie 7 dni na wskazany przez sprzedającą rachunek bankowy, część ceny powodowie solidarnie zobowiązali się płacić sprzedającej miesięcznie w wysokości po 200,00zł, począwszy od lipca 2008r. natomiast pozostała część ceny w terminie czternastu dni od faktycznego opuszczenia przez wszystkich użytkowników ogrodów działkowych, znajdujących się na wyżej wskazanej nieruchomości, lecz nie później niż dnia 30 czerwca 2011r. na wskazany przez sprzedającą rachunek bankowy.

(dowód: odpis aktu notarialnego k. 20-23)

Z uwagi na to, że w dniu 30 czerwca 2011r. przedmiotowa nieruchomość nadal pozostawała w faktycznym władaniu użytkowników ogródków działkowych, w dniu 1 lipca 2011r. strony zawarły porozumienie, na mocy którego postanowiły przesunąć termin płatności reszty ceny za całą nieruchomość wskazaną w akcie notarialnym z dnia 30 czerwca 2008r. do czasu całkowitego wyjaśnienia sprawy sądowej toczonej z działkowcami o wydanie nieruchomości.

(dowód: kopia porozumienia dotyczącego płatności k. 28)

Pomimo zawartego porozumienia, pozwana wystąpiła z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu z dnia 30 czerwca 2008r. klauzuli wykonalności w celu wszczęcia przeciwko powodom postępowania egzekucyjnego. Postanowieniem z dnia 21 września 2011r. Sąd Rejonowy w. T., w sprawie o sygn. akt I Co 4847/11, zaopatrzył powyższy akt notarialny w klauzulę wykonalności zgodnie z wnioskiem pozwanej. Na podstawie powyższego tytułu wykonawczego komornik T. S. wszczął i prowadził przeciwko powodom postępowanie egzekucyjne w sprawie o sygn. akt Km 933/11, która następnie została przekazana do prowadzenia przez komornika K. M., który prowadził ją pod sygn. akt Km 3244/12. Postanowieniem z dnia 8 stycznia 2013r. działając na podstawie wniosku wierzycielki S. W., Komornik umorzył powyższe postępowanie egzekucyjne, zwracając tytuł wykonawczy pozwanej.

(dowody: postanowienie Komornika z dnia 17.04.2012r., sygn. akt Km 933/11 - k.19, postanowienie Komornika z dnia 08.01.2013r., sygn. akt Km 3244/12 - k. 18)

Umowa sprzedaży z dnia 30 czerwca 2008r. była zmieniana w formie aneksów z dnia 14 października 2011r. i 19 października 2012r.

Aneksem z dnia 14 października 2011r. zmieniono § 4 pkt. c) umowy sprzedaży w ten sposób, że kupujący zobowiązali się solidarnie płacić sprzedającej miesięcznie do 10-tego dnia każdego miesiąca po 200zł. począwszy od lipca 2008r. Resztę ceny kupujący zobowiązali się solidarnie zapłacić sprzedającej przelewem dokonanym w terminie czternastu dni od faktycznego opuszczenia przez wszystkich użytkowników ogródków działkowych, znajdujących się na tej nieruchomości, lecz nie później niż dnia 30 września 2012r. na wskazany przez sprzedającą rachunek bankowy.

Aneksem z dnia 19 października 2012r. ponownie zmieniono § 4 pkt. c) umowy sprzedaży. W akcie tym podano, że część ceny kupujący zobowiązują się solidarnie płacić sprzedającej miesięcznie do dnia 10-tego każdego miesiąca po łącznie 200,00zł. począwszy od lipca 2008r., kwotę 50.000,00 zł tytułem części ceny, powodowie uiścili pozwanej w dniu 19 października 2012r., co pozwana potwierdziła, kolejna kwota 50.000,00 zł miała zostać przekazana pozwanej w terminie 14 dni od opuszczenia nieruchomości przez 17 osób szczegółowo wymienionych w aneksie do umowy sprzedaży, tj. użytkowników ogrodów działkowych, przeciwko którym toczyły się sprawy o wydanie nieruchomości. Resztę ceny, powodowie zobowiązali się solidarnie zapłacić pozwanej przelewem dokonanym w terminie 14 dni od dnia faktycznego opuszczenia przez wszystkich użytkowników ogródków działkowych znajdujących się na tej nieruchomości na wskazany przez sprzedającą rachunek bankowy.

(dowody: odpisy aktów notarialnych k. 24-27)

Pismem z dnia 21 czerwca 2013r., pozwana wyznaczyła powodom dodatkowy siedmiodniowy termin na wykonanie zobowiązania z umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, tj. zapłaty pozostałej części ceny i ustawowych odsetek karnych od 30 czerwca 2011r. wynikającej z umowy sprzedaży z dnia 30.06.2008r. oraz aneksu do umowy z dnia 14.10.2011r. na wskazany w tym piśmie przez pozwaną rachunek bankowy pod rygorem złożenia oświadczenia o odstąpieniu od wskazanej umowy sprzedaży.

(dowód: kserokopia wezwania do zapłaty k. 40)

Ze względu na to, że powodowie nie wykonali zobowiązania wynikającego z przedmiotowej umowy, pozwana w piśmie z dnia 30 czerwca 2013r. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 30 czerwca 2008r.

(dowód: kserokopia oświadczenia o odstąpieniu od umowy - k. 41)

Na wniosek pozwanej, prawomocnym postanowieniem z dnia 5 sierpnia 2013r. Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w. T. nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 30 czerwca 2008r. nr (...) co do § 4 zmienionego następnie aktem notarialnym z dnia 19 października 2012r. co do obowiązku zapłaty kwoty 780.000,00zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 30 czerwca 2011r. do dnia zapłaty.

(dowód: kopia postanowienia sygn. akt I Co 1966/13 - k. 29-30, skarga na orzeczenie referendarza k. 31-33, postanowienie z dnia 22.01.2014r. k. 34-36)

Pismem z dnia 20 sierpnia 2013r. Komornik T. S. zawiadomił powodów o wszczęciu przeciwko nim z wniosku pozwanej postępowania egzekucyjnego na podstawie tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 30 czerwca 2008r., zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 5.08.2013r. Komornik w drodze postanowienia z dnia 13 lutego 2014 r. uznał się niewłaściwym do dalszego prowadzenia sprawy i przekazał sprawę prowadzoną pod sygn. akt Km 881/13 Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym w. T. K. M..

(dowód: zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z dnia 20.08.2013r., sygn. akt Km 881/13 - k. 38, postanowienie komornika o przekazaniu sprawy z dnia 13.02.2014r. - k.39)

Pozwana prowadząc egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego równolegle realizowała uprawnienia przysługujące stronie odstępującej od umowy. Pozwana wystąpiła do Sądu Okręgowego w. T. z pozwem o zobowiązanie powodów do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości w związku ze złożonym przez pozwaną oświadczeniem o odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą I C 2547/13. Do dnia złożenia pozwu przez powodów, pozwana nie złożyła wniosku o umorzenie postępowania egzekucyjnego, jak też nie cofnęła pozwu wniesionego w następstwie złożonego oświadczenia o odstąpieniu od umowy z dnia 30 czerwca 2008r.

(dowód: pozw o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli k. 183-193)

Sąd Okręgowy w. T., postanowieniem z dnia 3 lipca 2014 r. w trybie zabezpieczenia roszczenia zawiesił postępowanie egzekucyjne prowadzone przez Komornika Sądowego K. M. w sprawie o sygn. akt Km 765/14 do czasu prawomocnego zakończenia postępowania z powództwa D. W., B. B. i R. B. przeciwko S. W. o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności. Sąd wskazał, że powodowie uprawdopodobnili swoje roszczenie i wykazali interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Pozwana wniosła zażalenie od powyższego postanowienia. W dniu 18 września 2014r., Sąd Apelacyjny w. G. uznając zażalenie za bezzasadne oddalił je.

(dowód: postanowienie Sądu Okręgowego w. T. z dnia 3 lipca 2014r. - k.

164-168, zażalenie pozwanej na postanowienie z dnia 3 lipca 2014r. -k. 176-179, postanowienie Sądu Apelacyjnego z dnia 18 września 2014r., k. 212)

Wyrokiem Sądu Okręgowego w. T. z dnia 4 listopada 2014r. w sprawie IC 2547/13, D. W., R. B. i B. B. zostali zobowiązani do złożenia oświadczeń woli o przeniesieniu na rzecz S. W. prawa własności nieruchomości położonej w T. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki numer (...) o powierzchni 1,9200 ha, dla której Sąd Rejonowy w. T. prowadzi księgę wieczystą numer (...) za równoczesnym zwrotem przez S. W. powodowi kwoty w łącznej wysokości 127.000,00 zł. Sąd Apelacyjny w. G. wyrokiem z dnia 14 kwietnia 2016r. oddalił apelację wniesioną przez powodów, jako nie zasługującą na uwzględnienie. Powodowie przenieśli na rzecz pozwanej własność przedmiotowej nieruchomości.

(dowód: odpis wyroku Sądu Okręgowego w. T. z dnia 4 listopada 2014r. sygn. akt I C 2547/13 - k. 280-281, odpis wyroku SA w. G. z dnia 14 kwietnia 2016r. sygn. akt V ACa 43/15- k. 292, wydruk z księgi wieczystej nr (...) - k. 327 oraz z akt sprawy IC 2547/13 wyroki k. 511 i 805)

W sprawie egzekucyjnej o sygn. akt Km 765/14 toczącej się z wniosku S. W. przeciwko powodowi, Komornik Sądowy prowadził egzekucję z nieruchomości położonej w T. przy ulicy (...) na podstawie tytułu wykonawczego tj. aktu notarialnego z dnia 30.06.2008r. i postanowienia z dnia 5.08.2013r. W dniu 2 sierpnia 2016r. wierzyciel złożył wniosek o umorzenie postępowania w sprawie o wyżej podanej sygn. akt.

(dowód: informacja od Komornika Sądowego K. M. z dnia 02.08.2016r. - k. 307)

Sąd zważył, co następuje:

Na wstępie czynionych rozważań należy wskazać, że stan faktyczny w niniejszej sprawie wynikał głównie z przedłożonych dokumentów tj. umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości oraz aneksów do tej umowy, stanowiących jej dalsze uzupełnienie, akt komorniczych o sygn. KM 765/14 oraz akt Sądu Okręgowego w. T. o sygn. I C 2547/13.

Sąd dokonując ustaleń faktycznych, opierał się na przedłożonych przez strony dokumentach urzędowych i prywatnych, których domniemanie autentyczności wynikające z przepisu art. 245 k.p.c. a w odniesieniu do dokumentów prywatnych, również zgodności z prawdą tego co zostało w nich zaświadczone wynikające z art. 244 k.p.c. – nie zostały podważone i nie były kwestionowane przez strony.

Ze względu na to, że na rozprawie w dniu 4 listopada 2016r. pozwana uznała powództwo w całości, Sąd nie przeprowadzał dowodu z przesłuchania stron w niniejszej sprawie jako dowodu zbędnego.

Przechodząc do rozważań prawnych nad ustalonym powyżej stanem faktycznym należy na wstępie zaznaczyć, że jego analiza odbywać się musi w szczególności z punktu widzenia treści art. 840 § 1 pkt. 1 i 2 k.p.c. Zgodnie z art. 840 § 1 pkt. 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. Zdarzeniem, na którym oparto klauzulę wykonalności, jest tytuł egzekucyjny. Brzmienie art. 840 § 1 pkt 1 ustalone od dnia 5 lutego 2005 r. sankcjonuje utrwalone poglądy doktryny i orzecznictwa. Powództwo opozycyjne oparte na omawianej podstawie, jest dopuszczalne, o ile nie występują przeszkody w postaci niedopuszczalności drogi sądowej, powagi rzeczy osądzonej lub zawisłości sporu.

Dłużnik może zaprzeczyć treści tytułu egzekucyjnego w postaci ugody sądowej, ugody zawartej przed sądem polubownym, aktu notarialnego, bankowego tytułu egzekucyjnego oraz innego tytułu egzekucyjnego, którego treści nie chroni powaga rzeczy osądzonej bądź zawisłość sporu (. art. 777 kpc). W takich wypadkach możliwe jest kwestionowanie zasadności treści tytułu egzekucyjnego, tzn. powoływanie się także na zdarzenia zaszłe przed jego powstaniem, a powodujące bezzasadność roszczenia stwierdzonego tym tytułem. Nieistnienie zobowiązania dłużnika, co do którego poddaje się on egzekucji w akcie notarialnym, nie powoduje nieważności tegoż oświadczenia z powodu braku *causae*. Ewentualność niezgodności pomiędzy oświadczeniem dłużnika a rzeczywistym stanem jest ryzykiem

„wkalkulowanym” w notarialne tytuły egzekucyjne (A. Jakubecki , Poddanie się egzekucji w akcie notarialnym, Rej. 1998, Nr 12, s. 62, a także K. Knoppek , Akt notarialny jako tytuł egzekucyjny, PiP 1991, Nr 12, s. 54; M. Jobska, Zażalenie na postanowienie co do nadania klauzuli wykonalności (art. 795 KPC), a powództwo przeciwegzekucyjne z art. 840 § 1 pkt 1 KPC w razie poddania się przez dłużnika egzekucji wprost z aktu notarialnego, PPE 2006, Nr 11, s. 103). W myśl art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c., dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub w części, jeżeli po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane. Zdarzeniem, wskutek którego zobowiązanie nie może być egzekwowane jest odroczenie wykonania zobowiązania przez wierzyciela oraz rozłożenie spłaty świadczenia na raty (por. wyr. SN z 20.10.1966 r., III CR 224/66, OSN 1967, Nr 7–8, poz. 130).

Odnosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, że powodowie domagali się pozbawienia wykonalności w całości tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 30 czerwca 2008r. Przedmiotowa umowa sprzedaży była dwukrotnie zmieniana za pomocą aneksów z dnia 14 października 2011r. i z dnia 19 października 2012r., którymi strony zmieniały terminy płatności ceny. W dniu 30 czerwca 2013r. pozwana złożyła powodom oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

Dla niniejszej sprawy istotne znaczenie miało postępowanie o sygn. akt I C 2547/13 z powództwa S. W. przeciwko D. W., B. B. i R. B., w którym zostało ustalone, że aneksem z dnia 19 października 2012r. przesunięto termin zapłaty reszty ceny w sposób, który uniemożliwiał jego precyzyjne określenie. Stosownie do wprowadzonej zmiany, zapłata reszty ceny miała nastąpić w ciągu 14 dni od opuszczenia przez wszystkich użytkowników ogródków działkowych znajdujących się na nieruchomości. W ocenie Sądu, wskazany wyżej sposób określenia terminu zapłaty ceny był niedopuszczalny i prowadził do braku niezbędnego elementu umowy sprzedaży. Z powyższych względów należało dojść do wniosku, że powodowie (w niniejszej sprawie) zgodnie z postanowieniami aneksu z dnia 14 października 2011r., byli zobowiązani do zapłaty reszty ceny najpóźniej do dnia 30 września 2012r., co jednak nie nastąpiło. Wobec tego S. W. była uprawniona w myśl art. 491 § 1 k.c. do wyznaczenia dodatkowego terminu zapłaty, którego bezskuteczny upływ uprawniał ją do odstąpienia od umowy.

Wyrokiem wydanym przez Sąd Okręgowy w. T. z dnia 4 listopada 2014r., w sprawie o sygn. akt I C 2547/13, który jest już prawomocny, D. W., B. B. i R. B. zostali zobowiązani do złożenia oświadczeń woli o przeniesieniu na S. W. prawa własności przedmiotowej nieruchomości. W wykonaniu tego wyroku, przedmiotowa nieruchomość została zwrócona S. W., co potwierdza wydruk z księgi wieczystej, przedłożony do akt sprawy.

Na rozprawie w dniu 4 listopada 2016r., pozwana uznała powództwo. W myśl art. 213 § 2 k.p.c. sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Zatem kontrola sądu jest ograniczona jedynie do przesłanek wymienionych w § 2 omawianego przepisu, a mianowicie związanie owo nie następuje, jeżeli uznanie jest sprzeczne z prawem, zasadami współzycia społecznego lub zmierza do obejścia prawa (uw. do art. 203. Patrz też wyr. SN z 22.2.2010 r., IV CSK 436/03, niepubl). W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie uznanie żądania pozwu nie było sprzeczne z prawem lub z zasadami współzycia społecznego, a także nie zmierzało do obejścia prawa.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy w. T. w punkcie I sentencji wyroku z dnia 4 listopada 2016r. pozbawił w całości wykonalności tytuł wykonawczy – akt notarialny sporządzony przez notariusza K. K. (1) w dniu 30 czerwca 2008r. Repertorium A numer (...) zaopatrzony w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w T. z dnia 23 września 2011 sygn. Akt ICo 4847/11, a następnie ponownie zaopatrzony w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w T. z dnia 5 sierpnia 2013r. sygn. akt I Co 1966/13.

W punkcie 2 wyroku Sąd na mocy przepisu art. 100 ust.2 uksc, zwolnił pozwaną S. W. od kosztów sądowych w całości. Z zeznań informacyjnych pozwanej i oświadczenia o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania, jednoznacznie wynika, że pozwana nie jest w stanie uiścić tych kosztów.

W punkcie 3 wyroku, na podstawie przepisu art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania pozwanej S. W. obowiązkiem zwrotu powodom kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W świetle przepisu art. 102 k.p.c. w

wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Odstąpienie od obciążania strony kosztami procesu poniesionymi przez jej przeciwnika procesowego jest możliwe tylko w wypadkach szczególnie uzasadnionych, tj. wówczas gdy z uwagi na okoliczności faktyczne konkretnej sprawy zastosowanie ogólnych zasad odpowiedzialności za wynik procesu byłoby sprzeczne z zasadą słuszności.

Do kręgu „wypadków szczególnie uzasadnionych” zaliczyć należy okoliczności związane z samym przebiegiem procesu, tj. wynikające z charakteru żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenia dla strony, jak i te leżące na zewnątrz, tj. stan majątkowy i sytuacja życiowa strony. Powyższe okoliczności powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego (Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 1 grudnia 2011r. sygn. akt I CZ 26/11).

Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy należy stwierdzić, iż względy słuszności przemawiały za odstąpieniem od obciążania pozwanej kosztami procesu. Pozwana uznała powództwo, a z uwagi na sytuację finansową ma ograniczone możliwości płatnicze. Pozwana jest osobą starszą, schorowaną, utrzymującą się z emerytury w wysokości 860 zł.

Jednak odstępując od obciążania pozwanej kosztami procesu, Sąd miał na względzie przede wszystkim charakter niniejszej sprawy, a także toczące się wcześniej postępowanie o sygn. akt I C 2547/13 z powództwa S. W. przeciwko powodowi, które zostało uwzględnione w całości. Jak wyżej wskazano, ustalenia zawarte w aneksie z dnia 19 października 2012r. do przedmiotowej umowy sprzedaży, zostały przez Sąd Okręgowy w T. w sprawie IC 2547/13 uznane za niedopuszczalne, a sposób określenia terminu płatności we wskazanym aneksie, nie dawał S. W. żadnej realnej gwarancji dokonania zapłaty przez powodów. W głównej mierze, to od postępowania powodów zależało ewentualne ziszczenie się wskazanego w aneksie „warunku” dokonania zapłaty. Określenie takiego sposobu zapłaty, musiało być uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i zgodnie z art. 58 k.c. prowadziło do uznania za nieważne postanowień umowy w tym zakresie.

Sąd miał także na uwadze okoliczność, że w toku poprzednio toczącego się postępowania, pozwana zobowiązała się do zwrotu kwoty uzyskanej od powodów w związku z zawartą umową sprzedaży w wysokości 127.000,00 zł, której wysokość została zgodnie potwierdzona przez strony. Sąd uwzględnił także okoliczność, że zwrócona pozwanej nieruchomości jest obciążona na kwotę około 28.000,00 zł.

Nadto, postępowanie nie wiązało się z uciążliwościami dla stron. Sąd nie przeprowadzał postępowania dowodowego (oprócz dowodów z dokumentów), gdyż stan faktyczny w niniejszej sprawie nie był między stronami sporny.

Ze względu na okoliczności niniejszej sprawy, Sąd orzekł jak w pkt. 3.

W punkcie 4 wyroku, Sąd nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności. Sąd uczynił tak na podstawie przepisu art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c. W myśl tego przepisu, sąd z urzędu nada wyrokowi przy jego wydaniu rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli zasądza roszczenie uznane przez pozwanego. Uznanie powództwa przez pozwanego jest czynnością procesową, odnoszącą się do całości bądź części roszczenia. Może być dokonane poza rozprawą - w piśmie procesowym bądź na rozprawie - ustnie do protokołu. Uznanie powództwa jest aktem dyspozycyjności pozwanego, który nie tylko uznaje samo żądanie powoda, ale i to, że uzasadniają je przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne i godzi się na wydanie wyroku uwzględniającego to żądanie (orzeczenie SN z dnia 28.10.1976 r. II CRN 232/76 OSNCP 1977, nr 5 - 6, poz. 101, orzeczenie SN z dnia 14.09.1983 r. III CRN 188/83 OSNCP 1984 nr 4, poz. 60, wyrok SN z dnia 18.03.2011 r. III CSK 127/10 OSNC 2012 nr A, poz. 17). Skutkiem uznania powództwa jest pominięcie postępowania dowodowego w zakresie okoliczności objętych uznaniem, wydanie wyroku uwzględniającego powództwo w zakresie objętym uznaniem, zaopatrzenie wyroku rygorem natychmiastowej wykonalności w przypadku zasądzenia (art. 333 § 1 pkt 2 KPC). W niniejszej sprawie, na rozprawie w dniu 4 listopada 2016r., pełnomocnik pozwanej w sposób jasny i wyraźny uznał powództwo. Z tego względu, Sąd orzekł jak wyżej.