

Sygn. akt **IC 1392/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	<b>SSO Alicja Fronczyk</b>
Protokolant:	sekr. sądowy Monika Śpionek

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa **Miasta S. W.**

przeciwko **A. S. i E. S.**

### **o zapłatę**

I. Zasądza solidarnie od pozwanych A. S. i E. S. na rzecz powoda Miasta S. W. kwotę 127 944,62 zł. (sto dwadzieścia siedem tysięcy dziewięćset czterdzieści cztery złote sześćdziesiąt dwa grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 26 listopada 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia 13 maja 2016 roku;

II. Zasadzoną w pkt I wyroku kwotę rozkłada na cztery równe raty płatne w odstępach trzymiesięcznych począwszy od czerwca 2016 roku, każda rata płatna do 10-tego dnia miesiąca z góry z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat;

III. Zasądza solidarnie od pozwanych A. S. i E. S. na rzecz powoda Miasta S. W. kwotę 9 998 zł. (dziewięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IC 1392/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 listopada 2015 roku skierowanym przeciwko A. S. oraz E. S. powód - miasto s.W. domagał się zasądzenia od pozwanych solidarnie na swoją rzecz kwoty 127 944,62 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 2).

W uzasadnieniu swego żądania powód wskazał, że roszczenie wywodzi z tytułu niewykonania przez pozwanych zawartej przez strony dnia 22 grudnia 2011 roku umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste, sporządzonej w formie aktu notarialnego. Powód wskazał, że na dochodzoną kwotę składają się następujące należności: kwota 35 887,12 zł. tytułem części raty kapitałowej za rok 2014; kwota 89 074,50 zł. tytułem raty kapitałowej za rok 2015; kwota 1 476,62 zł. tytułem oprocentowania naliczonego na dzień 24 listopada 2015 roku, kwota 16 506,38 zł. z tytułem odsetek ustawowych naliczonych na dzień 24 listopada 2015 roku (k. 2 – 4).

Na rozprawie w dniu 18 marca 2016 roku powód podtrzymał stanowisko, a pozwani co do zasady uznali powództwo w zakresie roszczenia głównego domagając się rozłożenia należności na raty (protokół elektroniczny 00:02:26 – 00:10:29; protokół skrócony k. 47 – 48).

Pismem procesowym z dnia 13 kwietnia 2016 roku powód sprecyzował, że w pozwie popełnił błąd i zamiast kwoty 16 506,38 zł. dochodzi kwoty 1 506, 38 zł. tytułem odsetek ustawowych od kwoty 124 961,62 zł. za okres od 02 października 2015 roku do dnia 24 listopada 2015 roku. W zakresie żądania pozwanych o rozłożenie należności na raty powód podniósł, że pozwani nie wykazali zasadności swojego wniosku (k. 57).

Na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2016 roku pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, a w przypadku jego uwzględnienia o rozważenie możliwości rozłożenia należności na pięć rat płatnych w odstępach co 2 – 3 miesiące (protokół elektroniczny 00:01:21 – 00:03:38, protokół skrócony k. 60).

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

W dniu 22 grudnia 2011 roku strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, jego sprzedaży oraz oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste (okoliczność niesporna, **dowód:** umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 22 grudnia 2011 roku rep. A nr (...)k. 14 – 28).

Stosownie do § 3 pkt 1 i 2 przedmiotowej umowy miasto s. W. ustanowiło na rzecz A. S. odrębną własność lokalu użytkowego oznaczonego nr „(...)” o pow. użytkowej 57,65 m<sup>(2)</sup> w budynku położonym przy ul. (...) w W., składającego się z sali sprzedaży, wc, pomieszczenia z umywalką, pomieszczenia komunikacyjnego, pracowni oraz dokonało jego sprzedaży na rzecz nabywcy – pozwanego A. S.. Zgodnie z § 3 pkt 3 miasto s. W. oddało A. S. w użytkowania wieczyste udział wynoszący 127/10 000 części nieruchomości stanowiącej działkę nr ewid. (...), z obręb(...)o powierzchni 905 m<sup>(2)</sup>, na okres do dnia 03 marca 2099 roku. Nabycie lokalu oraz oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiło do majątku wspólnego pozwanych A. S. i E. S. (okoliczność niesporna, **dowód:** umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 22 grudnia 2011 roku rep. A nr (...) k. 14 – 28).

Zgodnie z § 5 umowy strony ustaliły, że cena sprzedaży lokalu wynosi 890 745 zł., a pierwsza rata w kwocie 89 074,50 zł. - stanowiąca 10% ceny lokalu została zapłacona przez nabywców przed podpisaniem umowy. Strony umówiły się, że pozostała należność w kwocie 801 670,50 zł. zostanie rozłożona na dziewięć rocznych rat w kwocie 89 074,50 zł. każda, oprocentowanych zgodnie ze stopą procentową równą stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Raty roczne, zgodnie z wolą stron, były płatne wraz z odsetkami z góry do dnia 31 marca każdego roku (okoliczność niesporna, **dowód:** umowa z dnia 22 grudnia 2011 roku k. 23)

Pozwani nie dokonali zapłaty części należnej raty za rok 2014 w kwocie 35 887,12 zł. oraz całej raty za rok 2015 na kwotę 89 074,50 zł. Wysokość zaległości pozwanych z tytułu zapłaty reszty ceny za nabyty lokal użytkowy „(...)”, położony w budynku przy ul. (...) w W. na dzień 24 listopada 2015 roku łącznie wynosiła 127 944,62 zł. Na kwotę tę składa się część raty kapitałowej za rok 2014 w kwocie 35 887,12 zł; cała rata kapitałowa za rok 2015 w kwocie 89 074,50 zł; odsetki wyliczone na dzień 24.11.2015 r. w kwocie 1 476,62 zł; odsetki ustawowe naliczone na dzień 24.11.2015 r. w kwocie 1 506,38 zł. (okoliczność bezsporna).

Wezwaniem do zapłaty z dnia 13 czerwca 2014 roku powód zażądał od pozwanych zapłaty kwoty raty kapitałowej za rok 2014 w kwocie 89 074,50 zł., której termin płatności przypadał na dzień 31 marca 2014 roku; kwoty 14 650,60 zł. tytułem oprocentowania naliczonego na dzień 20 czerwca 2014 roku oraz kwoty 2 560,74 zł. tytułem odsetek ustawowych naliczonych na dzień 20 czerwca 2014 roku (**dowód:** wezwanie do zapłaty z dnia 13 czerwca 2014 roku k. 9).

Wezwaniem do zapłaty z dnia 19 maja 2015 roku powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty rata kapitałowej za rok 2015 w kwocie 89 074,50 zł., której termin płatności przypadał na dzień 31 marca 2015 roku; kwoty 1 223,81 zł. tytułem oprocentowania naliczonego na dzień 26 maja 2015 roku oraz kwoty 800,45 zł. tytułem odsetek ustawowych naliczonych na dzień 26 maja 2015 roku (**dowód:** wezwanie do zapłaty z dnia 21 maja 2015 roku, k. 6).

Pozwana E. S. ma 65 lat, aktualnie otrzymuje emeryturę w wysokości 1 050 zł. netto. Pozwany A. S. ma 67 lat z zawodu jest złotnikiem, otrzymuje emeryturę w wysokości (...)zł. miesięcznie. Pozwani posiadają dom w R.. Mają również domek na M. o pow. 60 m<sup>2</sup> dom, który planują sprzedać za około 1 600 000 zł. oraz dom o pow. 240 m<sup>2</sup>, w którym mieszka córka pozwanych z mężem i dziećmi, do których pozwani przeprowadzą się po sprzedaży nieruchomości. Małżonkowie S. prowadzą razem działalność gospodarczą polegającą na sprzedaży biżuterii i świadczeniu usług jubilerskich. Ostatnie trzy, cztery lata działalność gospodarcza nie przynosi zysków. Pozwani nie mają oszczędności, ratują swoją sytuację materialną pożyczkami od znajomych, ostatnio pożyczyci 45 000 zł. i 80 000 zł. Mają nabywcę na nieruchomość, więc liczą, że po jej sprzedaży będą mieli z czego oddać długi (**dowód:** zeznania powódki E. S. protokół elektroniczny 00:08:30 – 00:13:08, protokół skrócony k. 55; zeznania powoda A. S. protokół elektroniczny 00:13:47 – 00:19:55, protokół skrócony k. 55 – 56).

Powyższy stan faktyczny co do zasady nie był między stronami sporny, ponieważ pozwani nie negowali faktu nieuiszczenia wymagalnych rat z tytułu nabycia lokalu użytkowego. Spór ogniskował się wokół sposobu naliczenia przez powoda odsetek, który jednakże po sprecyzowaniu powództwa przez powoda i wyjaśnienia omyłki nie powodującej zmiany wysokości kwoty dochodzonej pozwem został rozwiązany. Pozwani żądali rozłożenia należności na raty, który to wniosek powód kwestionował.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie dowodów z dokumentów, w tym umowy w formie aktu notarialnego oraz przesłuchania pozwanych w charakterze strony. Złożonego do akt sprawy dokumentu nie kwestionowała żadna ze stron postępowania, a Sąd nie znalazł, by podważyć dokument z urzędu. Sąd dał wiarę depozycjom pozwanej E. S. oraz pozwanego A. S.. Przesłuchanie pozwanych pozwoliło Sądowi ustalić ich sytuację majątkową istotną w aspekcie wniosku o rozłożenie należności na raty.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Powód domagał się zasądzenia reszty ceny za nabyty lokal użytkowy „(...)”, położony w budynku przy ul. (...) w W.. Podstawę prawną tak zgłoszonego roszczenia stanowi art. 535 k. c., zgodnie z którym przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę.

W niniejszej sprawie bezspornym było, iż powoda (...) W. łączyła z pozwanymi E. S. oraz A. S. umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste, sporządzona w formie aktu notarialnego, na mocy, której (...) W. dokonało ustanowienia własności lokalu użytkowego, a następnie sprzedaży tego lokalu na rzecz pozwanych.

Wobec niekwestionowania przez pozwanych braku po ich stronie zapłaty raty za nabyty od powoda lokal użytkowy Sąd uznał, że powództwo w kształcie zgłoszonym przez powoda jest w całości usprawiedliwione i dlatego należało zasądzić na rzecz powoda od pozwanych kwotę 127 944,62 zł. (pkt I wyroku). Na zasądzoną należność główną składa się część raty kapitałowej za rok 2014 w kwocie 35 887,12 zł; cała rata kapitałowa za rok 2015 w kwocie 89 074,50 zł; odsetki wyliczone na dzień 24 listopada 2015r. w kwocie 1 476,62 zł; odsetki ustawowe naliczone na dzień 24 listopada 2015 r. w kwocie 1 506,38 zł.

O terminie początkowym naliczania odsetek ustawowych od należności głównej, orzeczono zgodnie z żądaniem powoda, tj. od dnia wniesienia pozwu – 26 listopada 2015 roku. Wobec rozłożenia świadczenia na raty, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia, Sąd zasądził odsetki do dnia wydania wyroku – 13 maja 2016 roku. Bowiern, rozłożenie

na raty ma ten skutek, że wierzycielowi nie przysługują odsetki od ratalnych świadczeń za okres od daty wyroku do daty płatności poszczególnych rat. W chwili decydowania o rozłożeniu na raty, Sąd ma na względzie całe świadczenie wraz z narosłymi odsetkami za opóźnienie.

Roszczenia odsetkowe mają swe źródło w treści art. 481 § 1 k.c. Zgodnie z treścią art. 482 § 2 zdanie pierwsze k.c. który wszedł w życie w dniu 01 stycznia 2016 roku na podstawie ustawy z dnia 09 października 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 roku poz. 1830), jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Wobec wejścia w życie ww. przepisu w dniu 01 stycznia 2016 roku, od świadczeń uregulowanych przez pozwanego w dniu 01 stycznia 2016 roku lub po tym dniu przyjąć należało, że od nieuiszczonych w terminie należności za okres kończący się w dniu 31 grudnia 2015 r. należą się odsetki ustawowe, a za okres rozpoczynający się w dniu 01 stycznia 2016 r. lub później, a kończący w dniu zapłaty świadczenia (w niniejszej sprawie w dniu wydania wyroku) odsetki ustawowe za opóźnienie.

Zgodnie z art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach Sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie. Uprawnienie to przysługuje Sądowi nie w sytuacjach wyjątkowych, ale w szczególnie uzasadnionych. Szczególnie uzasadnione przypadki to sytuacje, gdy ze względu na stan rodzinny i majątkowy pozwanego jednorazowa zapłata byłaby niemożliwa lub znacznie utrudniona, bądź też naraziłaby zobowiązanego na niepowetowane szkody, jednocześnie jednak sytuacja majątkowa pozwanego umożliwia mu spłacenie należności w częściach.

W mniejszej sprawie pozwani osiągają stratę z prowadzonej działalności gospodarczej, są zapożyczeni u znajomych, ale jednocześnie uzyskują świadczenia emerytalne oraz posiadają kilka wartościowych nieruchomości. Pozwani zamierzają sprzedać jedną z nieruchomości, tj. dom z działką i z uzyskanych w ten sposób środków spłacić wierzycieli. Po stronie pozwanych istnieją wyraźne problemy finansowe, ale jednocześnie posiadają oni majątek i wolę zaspokojenia wierzyciela.

W ocenie Sądu rozłożenie na raty spłaty zadłużenia daje realną możliwość spełnienia świadczenia bez konieczności wszczynania postępowania egzekucyjnego, jak również nie będzie nadmiernym pokrzywdzeniem dla wierzyciela. Pozwani bez nadmiernego obciążenia dla swojego budżetu, będą w stanie spłacić zasądzone świadczenie w czterech równych ratach płatnych w odstępach trzymiesięcznych począwszy od czerwca 2016 roku przy czym każda rata będzie płatna do 10. dnia miesiąca z góry z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat (pkt II wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. w zw. 105 § 2 k.p.c. oraz na podstawie § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.). Sąd zasądził solidarnie od pozwanych A. S. oraz E. S. na rzecz powoda (...) W. kwotę 9 998 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu. Na zasądzoną kwotę składała się opłata stosunkowa od pozwu w wysokości 6 398 zł. oraz 3 600 zł. tytułem opłaty za zastępstwo procesowe policzone na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013, poz. 490) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804) (pkt III wyroku).