

**Sygnatura akt: I C 192/20**

**WYROK**

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 18 października 2021 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia Jacek Szerer**

Protokolant: Magdalena Paruch

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2021 r. w Świdnicy

sprawy **J. Z.**

przeciwko **C. W.**

o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego

**I.** pozbawia w całości wykonalność tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego – Repertorium A nr(...), sporządzonego w dniu 21 lutego 2019 roku przed notariuszem A. J. w Kancelarii Notarialnej przy ulicy (...) (...) we W., któremu odnośnie paragrafu 6 co do obowiązku zapłaty sumy pieniężnej w wysokości 100 000 (słownie: sto tysięcy 00/00) złotych, postanowieniem Sądu Rejonowego(...) I Wydziału Cywilnego z dnia 28 października 2019 r. sygn. akt I Co 1001/19 została nadana klauzula wykonalności,

**II.** zasądza od pozwanej C. W. na rzecz powoda J. Z. koszty procesu w kwocie 10 417 (słownie: dziesięć tysięcy czterysta siedemnaście 00/00) złotych, w tym kwotę 5 417 (słownie: pięć tysięcy czterysta siedemnaście 00/00) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. I C 192/20**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 29 stycznia 2020 r. skierowanym przeciwko C. W., powód J. Z. wniósł o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego aktu notarialnego z 21 lutego 2019 r. opatrzonego klauzulą wykonalności nadaną przez Sąd Rejonowy dla (...) I Wydziału Cywilnego postanowieniem z dnia 28 października 2019 r.

Powód w uzasadnieniu pozwu wskazuje, że roszczenie pozwanej o zapłatę kwoty 100 00 (słownie: sto tysięcy 00/00) złotych jest niezasadne, z uwagi na fakt, że powód spełnił świadczenie pieniężne w całości, bezpośrednio po podpisaniu aktu notarialnego u notariusza, w związku z czym, roszczenie pozwanej o zapłatę wygasło. Powód wskazuje, że nie dysponuje dowodem z dokumentu świadczącym o spełnieniu świadczenia, jednak do przekazania pieniędzy doszło w obecności świadka w osobie brata powoda – R. Z.. Powód w uzasadnieniu przywołuje rozmowę, która miała miejsce w przedmiotowym lokalu mieszkalnym jakiś czas po podpisaniu aktu notarialnego, której świadkami byli dwaj pracownicy firmy budowlanej. W trakcie rozmowy, pozwana poinformowała powoda, że jej partner zabrał wszystkie pochodzące ze sprzedaży mieszkania pieniądze i w związku z tym nie ma za co żyć i nie wie co ma dalej robić. Dalej powód wskazuje, że z kontekstu rozmowy wynikało, że pozwana otrzymała od powoda pełną cenę za lokal i nie domagała się od powoda zapłaty brakującej części kwoty z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego. Powód wraz z pozwem złożył także wniosek o zabezpieczenie, Sąd Okręgowy w(...) uznał, że owy wniosek zasługuje na uwzględnienie i postanowieniem z 30 czerwca 2020 r. postanowił udzielić zabezpieczenia roszczenia powoda J.

Z. przeciwko pozwanej C. W. o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności przez zawieszenie postępowania egzekucyjnego.

W odpowiedzi na pozew, pozwana pismem z 21 września 2020 r. wniosła o oddalenie powództwa. W piśmie wskazuje, że powód nie zapłacił ceny za sprzedany lokal. Pozwana informuje, że po podpisaniu umowy, brat powoda R. Z. opuścił kancelarię notariusza, a w momencie, gdy pozwana została z powodem sama, powód ją zastraszał, a następnie odmówił zapłaty umówionej kwoty.

**Sąd ustalił co następuje.**

W dniu 21 lutego 2019 r. w Kancelarii Notarialnej przy ulicy (...) lok. (...) we W., przed notariuszem A. J. doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego Repertorium A(...). Mocą umowy pozwana C. W. przeniosła na powoda J. Z. własność nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego przy Alei (...) w S., w gminie S., w powiecie (...), w województwie (...) dla którego Sąd Rejonowy(...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Strony ustaliły cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę 100 000 (słownie: sto tysięcy 00/00) złotych i oświadczyły przed notariuszem, że kupujący J. Z. zobowiązuje się zapłacić za nieruchomość gotówką ze środków własnych na rzecz C. W., w terminie do dnia 21 lutego 2019 r. W kancelarii notarialnej przy podpisywaniu umowy obecny był także brat kupującego – R. Z..

**Dowód:**

- akt notarialny – Repertorium A nr (...), sporządzony w dniu 21 lutego 2019 roku przed notariuszem A. J. w Kancelarii Notarialnej przy ulicy (...) lok. (...) we W. – k. 13-19.

- zeznania powoda J. Z. – k. 83,

- zeznania R. Z. – k. 83/84.

W dniu 21 lutego 2019 r. bezpośrednio po podpisaniu aktu notarialnego J. Z. spełnił w całości świadczenie wynikające z zawartej umowy i w obecności swojego brata R. Z., przekazał C. W. kwotę 100 000 (słownie: sto tysięcy 00/00) złotych tytułem ceny za kupiony lokal mieszkalny.

**Dowód:**

- zeznania powoda J. Z. – k. 83,

- zeznania świadka R. Z. – k. 83/84.

Pozwana 20 marca 2019 r. skierowała do powoda korespondencję stanowiącą wezwanie do zapłaty tytułem notarialnej umowy sprzedaży. Pozwana wskazała w piśmie, że powód 21 lutego 2019 r. zapłacił jej 30 000 (słownie: trzydzieści tysięcy 00/00) złotych, co stanowiło jedynie część całości ceny za lokal mieszkalny, wobec czego wzywa powoda do zapłaty pozostałej kwoty 70 000 (słownie: siedemdziesiąt tysięcy 00/00) złotych.

**Dowód:**

- pismo pozwanej z dnia 20 marca 2019 r. - k. 20.

Powód w korespondencji z 1 kwietnia 2019 r. odpowiedział na wezwanie powódki, w którym wskazał, że jej żądanie jest nieuprawnione, gdyż stosowną należność stanowiącą zapłatę za sprzedaną nieruchomość powódka otrzymała w całości, gotówką w dniu podpisania aktu notarialnego, na co powód ma świadków.

**Dowód:**

- pismo powoda z dnia 1 kwietnia 2019 r. - k. 21.

Powódka złożyła wniosek do Sądu celem nadania aktowi notarialnemu Repertorium A nr(...) tytułu wykonawczego. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla (...) I Wydziału Cywilnego postanowieniem z dnia 28 października 2019 r. Sąd nadał aktowi notarialnemu tytuł wykonawczy. Na tej podstawie powódka wystąpiła do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w (...) (...) ( Kancelaria (...) w Ś.) z wnioskiem o wszczęcie egzekucji. Komornik 5 grudnia 2019 r. wszczął przeciwko J. Z. postępowanie egzekucyjne, o sygnaturze akt KM 2718/19.

**Dowód:**

- zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z 5 grudnia 2019 r. - k. 23.

Pozwana wraz z dziećmi, niedługo po podpisaniu aktu notarialnego, przybyła do sprzedanego powodowi lokalu mieszkalnego. W miejscu znajdowali się wówczas R. Z. oraz dwóch pracowników firmy budowlanej. Pozwana znajdując się w stanie skrajnej rozpaczki twierdziła, że została oszukana, pozostała z niczym oraz, że nie ma z czego żyć, a jednocześnie zażądała zwrotu lokalu, do którego nie miała żadnych praw. Wówczas to, nie wysuwała względem powoda żadnych roszczeń co do zapłaty rzekomo brakującej części ceny za lokal mieszkalny. Natomiast pozwana zostawiła w lokalu mieszkalnym zeszyt, w którym pozostawiła wpis następującej treści „R. pomóż wyjść mi z tej sytuacji! Nie wiem gdzie być straciłam wszystko”. Zapis został sporządzony pomarańczowym długopisem.

**Dowód:**

- zeznanie R. Z. – zeznanie z 25.01.2021 r. e-protokół,

- dowód rzeczowy w postaci zeszytu zawierającego treść wiadomości pozwanej.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony, których prawdziwość i rzetelność nie budziła wątpliwości Sądu.

Sąd poczynił także ustalenia w oparciu o osobowy materiał dowodowy. Przedmiotem sporu była okoliczność, czy po powstaniu tytułu egzekucyjnego doszło do spełnienia roszczenia przez zobowiązanego J. Z.. W toku niniejszego postępowania Sąd dysponował dwiema skrajnie odmiennymi wersjami wydarzeń – jedną przedstawioną przez powoda oraz świadka R. Z. oraz drugą przedstawioną przez pozwaną, a potwierdzoną przez jej konkubenta M. R. (1).

Pozew z 29 stycznia 2020 r. w zakresie pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 840 § 1 pkt 1 i 2 zd. 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; po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane.

Sąd dał wiarę zeznaniom powoda oraz świadka R. Z.. Zarówno zeznania powoda jak i R. Z. były logiczne i nie budzące wątpliwości, ich zeznania w trakcie procesu się nie wykluczały, ale jasno przedstawiały stan faktyczny sprawy. Zeznania były tożsame we wszystkich aspektach przedmiotowej sprawy. Z zeznań jednoznacznie wynika, że do przekazania całości ceny za lokal mieszkalny doszło 21 lutego 2019 r. po podpisaniu aktu notarialnego, na korytarzu budynku w którym znajduje się kancelaria notarialna. Powód przekazał pozwanej całą należność na którą składało się 70 000 (słownie: siedemdziesiąt tysięcy 00/00) złotych powoda oraz 30 000 (słownie: trzydzieści tysięcy) złotych od brata powoda R. Z.. Pozwana po otrzymaniu całej kwoty i pobieżnym przeliczeniu pieniędzy, włożyła je do reklamówki i odeszła. Powód wskazuje, że nie sporządził żadnego dokumentu potwierdzającego przekazanie pieniędzy, gdyż w jego przekonaniu akt notarialny, który podpisywał chwilę przed zapłatą ceny, stanowił dowód na przekazanie pieniędzy.

Z zeznaniami powoda korelują zeznania świadka R. Z., który zeznał, że była to ich pierwsza transakcja opiewająca na tak wysoką kwotę i przyjmująca doniosłość aktu notarialnego.

Jak wskazał powód zachowanie pozwanej było dziwne, gdyż skontaktowała się ona z powodem po upływie miesiąca od podpisania aktu notarialnego, a kontakt przybrał formę pisemnego wezwania do zapłaty pozostałej części należności za lokal mieszkalny. Działanie pozwanej jest niezrozumiałe. Pozwana miała czas na przeliczenie pieniędzy, a ewentualną niezgodność kwoty powinna była zgłosić natychmiast. Zgłoszenie żądania zapłaty pozostałej ceny za lokal mieszkalny mogła zgłosić już następnego dnia po podpisaniu aktu notarialnego, to jest 22 lutego 2019 r., gdyż tego dnia pozwana wraz z powodem byli umówieni na spotkanie celem przepisania liczników oraz czynszu – co wynika z zeznań R. Z.. Jednak pozwana nie zjawiała się w umówionym miejscu i czasie. Mimo kierowanych do pozwanej wiadomości sms o nawiązanie kontaktu z powodem lub jego bratem, kontakt z pozwaną był znacznie utrudniony. Pozwana w odpowiedzi na wiadomości sms nie wysuwała żadnych roszczeń względem powoda, nie ujawniła też, aby powód nie przekazał jej pełnej należności za sprzedany lokal. Jedynie co wskazała, to fakt że wyjechała za granicę. Z powyższego jednoznacznie wynika, że pozwana nie miała wówczas wobec powoda żadnych roszczeń czy żądań zapłaty, co wskazuje, że roszczenie pozwanej za lokal mieszkalny było w pełni zaspokojone.

Istotnym dowodem w sprawie jest fakt, iż w niedługim czasie po podpisaniu aktu notarialnego, pozwana wraz z dziećmi przybyła do lokalu mieszkalnego przy Alei (...) w S.. Pozwana znajdując się w stanie skrajnej rozpaczki twierdziła, że została oszukana, pozostała z niczym oraz, że nie ma z czego żyć, a jednocześnie zażądała zwrotu lokalu, do którego nie miała żadnych praw. Nie żądała jednak od powoda zapłaty rzekomo brakującej części ceny za lokal mieszkalny. Pozwana była zagubiona, co potwierdza fakt pozostawienia w mieszkaniu zeszytu z zawartą w nim wiadomością stanowiącą prośbę o pomoc. Takie postępowanie pozwanej wskazuje, że poszukiwała u R. Z. pomocy.

W przedmiotowej sprawie Sąd nie dał wiary konkubentowi pozwanej M. R. (1). Świadek dwukrotnie zeznawał w dwojaki sposób, a jego zeznania były nielogiczne, wykluczały się i brakowało w nich jakiegokolwiek spójności. Świadek zeznał, że nie poszedł wraz z pozwaną do kancelarii notarialnej, gdyż do mieszkania w którym przebywał wszedł mężczyzna - (...) - imieniem T., rzekomo mający być nasłanym przez brata powoda. Mężczyzna miał skutecznie uniemożliwić świadkowi opuszczenie mieszkania. Według M. R. (1) mężczyzna-T. opuścił mieszkanie, chwilę przed powrotem do domu pozwanej. Świadek zeznał, że pozwana wróciła z kancelarii notarialnej bez żadnych pieniędzy, rzekomo ich nie otrzymała od powoda. Pozwana wraz z M. R. (1) w związku z najściem mieszkania przez (...) T.” oraz rzekomym brakiem otrzymania zapłaty ceny za lokal mieszkalny wystosowali z konta mailowego pozwanej wiadomość do notariusza u którego podpisywany był akt notarialny sprzedaży mieszkania - celem uzyskania informacji jakie działania powinni powziąć, celem ochrony swych dóbr. W odpowiedzi, notariusz zalecił zgłoszenie sprawy na policję. Pozwana i M. R. (1) jednak nigdzie nie zgłosili sprawy, co jest dla Sądu niezrozumiałe. Skoro mieszkanie naszedł obcy mężczyzna, który groził M. R. (1), co stanowiło naruszenie dobra chronionego prawem, pozwana winna była to zgłosić do odpowiednich organów ścigania. Nie czyniąc tego, wątpliwe jest, aby mieszkanie naszedł ktokolwiek.

Kolejnymi niespójnymi i wykluczającymi się zeznaniami świadka M. R. (1) były informacje o kilkakrotnym najściu jego mieszkania przez powoda oraz brata powoda. Świadek zeznał, że spotkał się z nim bo chciał się dogadać – odzyskać pieniądze za sprzedane mieszkanie, a w kolejnym zeznaniu twierdził, że powód wraz z pozwanym nachodzili go, celem zastraszenia i odwiedzenia pozwanej od dążenia do odzyskania pieniędzy za sprzedany lokal.

Kolejną przesłanką utwierdzającą Sąd w przekonaniu, że należy podważyć prawdomówność pozwanej jak i jej konkubenta M. R. (1) jest dowód z pisma z 20 marca 2019 r. Mianowicie pozwana złożyła oświadczenie, że powód dokonał częściowej zapłaty ceny za lokal mieszkalny, a konkretnie przekazał pozwanej 30 000 (słownie: trzydzieści tysięcy 00/00) złotych. Następnie pismem z 21 września 2020 r. stanowiącym odpowiedź na pozew, pozwana wskazuje, że nie otrzymała od powoda żadnych pieniędzy. Te dwa oświadczenia woli pozwanej złożone w odstępie czasowym wynoszącym 1,5 roku, kompletnie się wykluczają. Pozwana pogubiła się we własnych zeznaniach. Nie jest w stanie jasno zadeklarować nawet tego, czy powód przekazał jej jakiegokolwiek pieniądze za sprzedany lokal. Ponadto, to nie jest logiczne, aby pozwana będąca osobą znajdującą się od dłuższego czasu w ciężkiej sytuacji materialnej, zwlekała z odbiorem pieniędzy tyle czasu.

M. R. (1) w zeznaniach utrzymuje, że pozwana nie otrzymała żadnych pieniędzy od powoda. Świadek twierdził, że powziął informację, że jeśli wystosują do powoda pismo stanowiące wezwanie do zapłaty, w którym fałszywie wskażą, że powód dokonał już jakiejś części zapłaty za lokal mieszkalny, wówczas powód przystąpi do zapłaty pozostałej kwoty wskazanej w piśmie, a jak podkreślił w zeznaniach świadek – pozwanej i jemu zależało na odzyskaniu jakichkolwiek pieniędzy za lokal mieszkalny. Działania pozwanej i M. R. (1) przybrały charakter daleko idącej i niespójnej wersji wydarzeń, w której sami się pogubili. Pozwana nie przedstawiła prawdziwego stanu faktycznego sprawy, nagminnie ukrywała fakty co wynika wprost z jej pism jak i zeznań świadka M. R. (1). W ocenie Sądu mimo że były to działania nielogiczne, to jednoznacznie zmierzały do próby wyłudzenia od powoda pieniędzy. Dodatkowe informacje o zachowaniu się pozwanej przed sporządzeniem aktu notarialnego ujawniły jej dzieci w sprawie Sądu Rejonowego w (...) sygn. III Nsm 468/18 dot. wykonywania władzy rodzicielskiej. Dzieci zeznały, że ich matka nadużywała alkoholu i była pod silnym wpływem swojego konkubenta – M. R. (2).

W ocenie Sądu materiał dowodowy jasno wskazuje, że umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego sporządzona w formie aktu notarialnego Repertorium A nr (...) w dniu 21 lutego 2019 roku przed notariuszem A. J. w Kancelarii Notarialnej przy ulicy (...) lok.(...) we W. została zrealizowana zarówno w zakresie przekazania lokalu jak i zapłaty ceny. Do przekazania lokalu mieszkalnego doszło w kancelarii notarialnej wraz z podpisaniem aktu notarialnego oraz przekazaniem kluczy powodowi, zaś do zapłaty pełnej ceny za lokal mieszkalny, doszło od razu po wyjściu z kancelarii notarialnej. W związku z powyższym zasadnym jest pozbawienie w całości wykonalność tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego – Repertorium A nr (...), któremu postanowieniem Sądu Rejonowego dla(...)(...) I Wydziału Cywilnego z dnia 28 października 2019 r. została nadana klauzula wykonalności.

Mając na względzie powyższe, Sąd uwzględnił powództwo i orzekł jak w punkcie I sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Powód poniósł koszty procesu w łącznej kwocie 10 417 (słownie: dziesięć tysięcy czterysta siedemnaście) złotych, w tym opłatę sądową od pozwu w kwocie 5 000 (słownie: pięć tysięcy) złotych, opłatę za pełnomocnictwo w kwocie 17 (słownie: siedemnaście) złotych, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 5 400 (słownie: pięć tysięcy czterysta) złotych (§ 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz. U. Poz. 1800 z późn. zm.).