

S

ygn. akt: I C 449/23

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2023 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Sądu Okręgowego Katarzyna Banko
Protokolant:	stażysta Karolina Kot

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2023 roku w Gliwicach  
na rozprawie

sprawy z powództwa R. K., M. K.

przeciwko M. J., E. J.

o zapłatę

w przedmiocie zarzutów pozwanych od nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 11 października 2022 roku  
sygn. akt I Nc 165/22

utrzymuje w mocy nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 11 października 2022 roku, sygn. akt I Nc 165/22 ;

tytułem kosztów zastępstwa procesowego, ponad kwotę zasądzoną nakazem zapłaty, zasądza od pozwanych solidarnie  
na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.800 (tysiąc osiemset) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za  
czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono.

SSO Katarzyna Banko

**Sygn. akt I C 449/23**

## UZASADNIENIE

Powodowie R. K. i M. K. domagali się orzeczenia nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym, że pozwani E. J. i M. J. mają zapłacić na ich rzecz solidarnie kwotę 125.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 lipca 2022r. Nadto wniesli o zasądzenie od pozwanych solidarnie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego żądania powodowie podali, że w dniu 28 lipca 2021r. zawarli z pozwanymi przedwstępną umowę kupna – sprzedaży, której przedmiotem było zobowiązanie stron do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości W., na którą składają się działki o numerach (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). W dniu zawarcia umowy powodowie uiszcili na rzecz pozwanych zadek w wysokości 25.000 zł na poczet ceny ustalonej tytułem nabycia przedmiotowej nieruchomości. Następnie w dniu 18 sierpnia 2021r. strony zawarły aneks do ww. umowy przedwstępnej, mocą której

powodowie zobowiązani byli do uiszczenia na rzecz pozwanych kolejnego zadatku w kwocie 100.000 zł przelewem na wskazany w aneksie nr rachunku bankowego pozwanych w terminie do dnia 25 sierpnia 2021r. Powyższe również zostało uczynione przez powodów. Następnie porozumieniem z dnia 31 grudnia 2021r. strony rozwiązały umowę przedwstępną, a to z uwagi na brak uzyskania przez pozwanych prawomocnej decyzji dotyczącej podziału nieruchomości, jak również błędne wskazanie przez pozwanych, iż przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością budowlaną, spełniającą wszelkie wymogi do skutecznego ubiegania się i otrzymania decyzji pozwolenia na budowę, tj. w szczególności posiada drogę dojazdową od strony ul. (...). Mocą przedmiotowego porozumienia pozwani oświadczyli, że otrzymali od powodów dwa zadatki w łącznej kwocie 125.000 zł i zobowiązali się do ich zwrotu w pełnej wysokości, tj. w łącznej kwocie 125.000 zł najpóźniej do dnia 30 czerwca 2022r. przelewem, na rachunek bankowy powodów wskazany w treści porozumienia. Pomimo upływu terminu zapłaty pozwani nie wykonali swoich zobowiązań wynikających z porozumienia, gdyż zadatki nie zostały zwrócone. Pismem z dnia 7 lipca 2022r. pozwani zostali wezwani do zapłaty kwoty 125.000 zł, jednakże wezwanie nie przyniosło zamierzonego rezultatu.

Sąd Okręgowy w Gliwicach nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 11 października 2022r. orzekł, że pozwani M. J. i E. J. solidarnie mają zapłacić powodom solidarnie kwotę 125.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2022r. Nadto Sąd orzekł o kosztach postępowania.

Pozwani E. J. i M. J. wnieśli zarzuty od powyższego nakazu zapłaty podając, że zaskarżają wydany nakaz w całości i wnoszą o jego uchylenie oraz oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu powyższych zarzutów podano, że § 4 pkt 5 porozumienia sprzedający mieli uzyskać decyzje podziału nieruchomości i w przypadku jej uzyskania przed 31 czerwca 2022r. uzgodniona została możliwość dokonania wcześniejszego aktu notarialnego. Sprzedający wywiązali się ze swojego zobowiązania, gdyż już 18 stycznia 2022r. wydana została decyzja Wójta Gminy W. zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości. Po wypełnieniu tych czynności, zgodnie z umową i porozumieniem powodowie mieli podpisać umowę kupna nieruchomości przed notariuszem, jednakże z tego zrezygnowali, mimo uzyskania przez pozwanych wymaganych dokumentów. Ponieważ powodowie zrezygnowali z zawarcia umowy przed notariuszem zgodnie z art. 394 k.c. zadatek zatrzymują pozwani.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 28 lipca 2021r. strony zawarły przedwstępną umowę kupna – sprzedaży, której przedmiotem było zobowiązanie stron do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości W., na którą składają się działki o numerach (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). W dniu zawarcia umowy powodowie uiszcili na rzecz pozwanych zadatek w wysokości 25.000 zł na poczet ceny ustalonej tytułem nabycia przedmiotowej nieruchomości. Strony postanowiły, że umowa kupna – sprzedaży zostanie zawarta do dnia 31 grudnia 2021r. dowód: umowa kupna – sprzedaży z dnia 28 lipca 2021r. k. 10 – 11

Następnie w dniu 18 sierpnia 2021r. strony zawarły aneks do ww. umowy przedwstępnej, mocą której powodowie zobowiązani byli do uiszczenia na rzecz pozwanych kolejnego zadatku w kwocie 100.000 zł przelewem na wskazany w aneksie nr rachunku bankowego pozwanych w terminie do dnia 25 sierpnia 2021r. Powyższe również zostało uczynione przez powodów. dowód: aneks do umowy kupna – sprzedaży z dnia 18 sierpnia 2021r. k. 16 - 17, potwierdzenie dokonania przelewu z dnia 24 sierpnia 2021r. k. 18

Porozumieniem z dnia 31 grudnia 2021r. strony rozwiązały umowę przedwstępną, a to z uwagi na brak uzyskania przez pozwanych prawomocnej decyzji dotyczącej podziału nieruchomości. Umowa przedwstępna uległa rozwiązaniu z dniem podpisania porozumienia. Sprzedający oświadczyli, że nie mają względem kupującego żadnych roszczeń w związku z umową przedwstępną i niedojęciem do skutku umowy przyrzeczonej. Mocą przedmiotowego porozumienia pozwani oświadczyli, że otrzymali od powodów dwa zadatki w łącznej kwocie 125.000 zł i zobowiązali się do ich zwrotu w pełnej wysokości, tj. w łącznej kwocie 125.000 zł najpóźniej do dnia 30 czerwca 2022r. przelewem, na rachunek bankowy powodów. W porozumieniu znalazł się także zapis, że w przypadku uzyskania decyzji dotyczącej podziału

nieruchomości przed 31 czerwcem 2022r. strony uzgadniają możliwość dokonania wcześniejszego aktu notarialnego. dowód: porozumienie k. 19 -20

Kwota 125.000 zł nie została zwrócona powodom i w związku z powyższym powodowie pismem z dnia 7 lipca 2022r. wezwali pozwanych o zwrot powyższej kwoty. dowód: wezwanie z dnia 7 lipca 2022r. k. 21

Powyższe okoliczności faktyczne Sąd ustalił w oparciu o spójne i w pełni przekonujące wskazane wyżej dowody, w szczególności dokumenty, które w ocenie Sądu były w pełni wiarygodne.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Bezspornym w sprawie było, że w dniu 28 lipca 2021r. strony zawarły przedwstępną umowę kupna – sprzedaży, której przedmiotem było zobowiązanie stron do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości W. za cenę 480.000 zł. Strony postanowiły, że umowa kupna – sprzedaży zostanie zawarta do dnia 31 grudnia 2021r. W dniu zawarcia umowy powodowie uiścili na rzecz pozwanych zadatek w wysokości 25.000 zł na poczet ceny ustalonej tytułem nabycia przedmiotowej nieruchomości. Następnie w dniu 18 sierpnia 2021r. strony zawarły aneks do ww. umowy przedwstępnej, mocą której powodowie zobowiązani byli do uiszczenia na rzecz pozwanych kolejnego zadatku w kwocie 100.000 zł przelewem na wskazany w aneksie nr rachunku bankowego pozwanych w terminie do dnia 25 sierpnia 2021r. Powyższe również zostało uczynione przez powodów. Do zawarcia umowy sprzedaży w ustalonym terminie, tj. w dniu 31 grudnia 2021r., nie doszło, gdyż pozwani nie dysponowali stosowną decyzją dotyczącą podziału nieruchomości. W związku z powyższym w dniu 31 grudnia 2021r. strony zawarły porozumienie, mocą którego rozwiązały umowę przedwstępną, a to z uwagi na brak uzyskania przez pozwanych prawomocnej decyzji dotyczącej podziału nieruchomości. Umowa przedwstępna uległa rozwiązaniu z dniem podpisania porozumienia. Sprzedający oświadczyli, że nie mają względem kupującego żadnych roszczeń w związku z umową przedwstępną i niedojściem do skutku umowy przyrzeczonej. Mocą przedmiotowego porozumienia pozwani oświadczyli, że otrzymali od powodów dwa zadatki w łącznej kwocie 125.000 zł i zobowiązali się do ich zwrotu w pełnej wysokości, tj. w łącznej kwocie 125.000 zł najpóźniej do dnia 30 czerwca 2022r. przelewem, na rachunek bankowy powodów.

Przepis art. 394 § 3 k.c. stanowi, że w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Podstawę prawną roszczenia powodów stanowi zapis zawarty § 3 ust. 3 porozumienia z dnia 31 grudnia 2021r. W porozumieniu znalazł się także zapis, że w przypadku uzyskania decyzji dotyczącej podziału nieruchomości przed 31 czerwcem 2022r. strony uzgadniają możliwość dokonania wcześniejszego aktu notarialnego. Powyższy zapis nie stanowi jakiegokolwiek źródła zobowiązania powodów, gdyż umowa przedwstępna uległa rozwiązaniu z dniem 31 grudnia 2021r., zaś w § 3 ust. 1 porozumienia pozwani (sprzedający) oświadczyli, że nie mają względem powodów (kupujących) żadnych roszczeń w związku z umową przedwstępną i niedojściem do skutku umowy przyrzeczonej.

Dodać należy, że decyzja z dnia 18 stycznia 2022r. zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości przewidywała ustanowienie drogi dojazdowej, której parametry utrudniały wykonanie przyłączy, jak również uzyskanie pozwolenia na budowę, jednakże powyższe okoliczności nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż strony w drodze porozumienia z dnia 31 grudnia 2021r. dokonały rozwiązania umowy przedwstępnej i określiły w nim wiążący je sposób rozliczeń.

Mając powyższe ustalenia i rozważania na względzie na podstawie art. 394 § 3 k.c. oraz § 3 ust. 3 porozumienia z dnia 31 grudnia 2021r. Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 125.000 zł. O ustawowych odsetkach za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 2 k.c. uznając, że skoro zadatek winien był zostać zwrócony do dnia 30 czerwca 2022r. to począwszy od dnia 1 lipca 2022r. pozwani pozostają w stanie opóźnienia. W rozpoznawanej sprawie został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym. Uznając zarzuty pozwanych

za niezasadne Sąd na podstawie art. 496 k.p.c. utrzymał nakaz zapłaty w mocy, zaś o dalszych kosztach zastępstwa procesowego należnych powodom orzekł na podstawie art.98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 i § 3 ust.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Gliwice, dnia 4 grudnia 2023r.

SSO Katarzyna Banko

.