

Sygn. akt I C 940/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

zaoczny w stosunku do pozwanych B. B. i J. K.

Dnia 29 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący SSO Andrzej Kirsch**

Protokolant st. sek. sąd. Joanna Makać

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2017 r. w Siedlcach

na rozprawie

sprawy z powództwa K. Ł. i A. Ł.

przeciwko S. K., B. B. i J. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych S. K., B. B. i J. K. solidarnie na rzecz powodów K. i A. małż. Ł. kwotę **95.000 zł** (dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 lipca 2016 r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałej części powództwo K. i A. małż. Ł. w zakresie odsetek ustawowych oddala,

III. zasądza od pozwanych S. K., B. B. i J. K. solidarnie na rzecz powodów K. i A. małż. Ł. kwotę 11.967 zł (jedenaście tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego,

IV. w stosunku do pozwanego S. K. wyrokowi w pkt I w zakresie kwoty 95.000 zł (dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych) oraz w pkt III nadaje rygor natychmiastowej wykonalności,

V. w stosunku do pozwanych B. B. i J. K. wyrokowi w pkt I i III nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

**Sygn. akt I C 940/16**

## UZASADNIENIE

W dniu 24 sierpnia 2016 r. wpłynął do Sądu Okręgowego w Siedlcach pozew K. i A. małż. Ł., w którym wnieśli o zasądzenie od pozwanych S. K., B. B. i J. K. kwoty 95.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty. Wnieśli również o zasądzenie na ich rzecz od pozwanych zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że na mocy przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 5 lutego 2007 r. oraz późniejszych aneksów do tej umowy, przekazali pozwanym zadatek w łącznej kwocie 95.000 zł. Przedmiotem sprzedaży nieruchomości położona w miejscowości H. o powierzchni 1,6143 ha, oznaczona numerem ewidencyjnym (...). Powodowie podali, że ostatecznie pozwani nie przystąpili do zawarcia umowy rozporządzającej

własnością nieruchomości, a w toku postępowania przed Sądem Okręgowym w Siedlcach w przedmiocie zobowiązania pozwanych do zawarcia rzeczowej umowy, okazało się, że pozwana B. B. w chwili zawarcia umowy znajdowała się w stanie wyłączającym świadome lub swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Skutkowało to oddaleniem powództwa małżonków Ł.. Powodowie stwierdzili, że w związku z zaistniałą sytuacją, pismem z dnia 20 czerwca 2016 r. wezwali pozwanych do zwrotu zadatku, ale ci w piśmie z dnia 28 czerwca 2016 r. odmówili temu żądaniu i do chwili obecnej pozostają w posiadaniu należącej do powodów kwoty 95.000 zł.

Na rozprawie w dniu 19 maja 2017 r. pełnomocnik powodów popierał powództwo, przy czym skonkretyzował je i wniósł o solidarne zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kwoty 95.000 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu (stanowisko pełnomocnika powodów zarejestrowane na rozprawie w dniu 19 maja 2017 r. – 00:02:16-00:19:38).

Pozwany S. K. uznał powództwo w zakresie kwoty głównej, tj. 95.000 zł, ale nie uznał powództwa w zakresie dochodzonej od tej kwoty odsetek ustawowych (stanowisko pozwanego S. K. zarejestrowane na rozprawie w dniu 19 maja 2017 r. – 00:30:25-00:35:08).

Pozwani B. B. i J. K. nie wzięli udziału w niniejszej sprawie, nie zaangażowali się w spór i nie odnieśli się do żądania pozwu.

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

W dniu 5 lutego 2007 r., w kancelarii notarialnej w W. przed notariuszem A. K., pomiędzy powodami K. i A. małż. Ł. oraz pozwanymi S. K., B. B. i J. K. doszło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Mocą rzeczowej umowy (Rep. (...)) pozwani zobowiązali się sprzedać powodom część działki położonej w miejscowości H. i oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 1,6143 ha, która to część na załączonym szkicu z projektem podziału oznaczona została numerami od (...). Sprzedający oświadczyli, że otrzymali od kupujących zadatek na poczet ceny nabycia nieruchomości w kwocie 30.000 zł. Strony ustaliły również termin i warunki zawarcia umowy przyrzeczonej.

W dniu 17 maja 2007 r. doszło do zawarcia pomiędzy stronami umowy zmiany umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 5 lutego 2007 r. (Rep. (...)). Przy tej umowie pozwani oświadczyli, że otrzymali od powodów zadatek w łącznej kwocie 90.000 zł.

Kolejną umową zmiany umowy przedwstępnej z dnia 17 maja 2007 r., która została zawarta w dniu 20 grudnia 2007 r., strony dokonały dalszej modyfikacji umowy przedwstępnej, zaś pozwani oświadczyli, że otrzymali od powodów zadatek w łącznej kwocie 95.000 zł (Rep. (...)).

Zadatek w łącznej kwocie 95.000 zł pozwani S. K., B. B. i J. K. przyjęli niepodzielnie.

W wyniku zawartej w dniu 23 lutego 2009 r. przez pozwanych z Z. i T. małż. M. umowy zamiany nieruchomości, pozwani stali się właścicielami działki (...) o powierzchni 5.821 m<sup>2</sup>.

Na podstawie ostatecznej decyzji Burmistrza Miasta H. z dnia 24 lipca 2009 r., w wyniku połączenia, a następnie podziału działek o numerach (...), powstały działki oznaczone numerami ewidencyjnymi (...).

Powodowie wielokrotnie wzywali pozwanych do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwani jednak nie wywiązali się z warunków umowy przedwstępnej i nie przystąpili do zawarcia umowy przyrzeczonej. Twierdzili, że nie zgodzą się na sprzedaż nieruchomości za cenę ustaloną w umowie przedwstępnej, zmienionej kolejnymi dwiema umowami. Mimo to nie zwrócili powodom K. i A. małż. Ł. zadatku w kwocie 95.000 zł.

Powodowie zainicjowali przed Sądem Okręgowym w Siedlcach proces w przedmiocie zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na powodów własność nieruchomości, która objęta była treścią umowy przedwstępnej.

Wyrokiem z dnia 4 marca 2015 r. wydanym w sprawie I C 1396/09 Sąd Okręgowy w Siedlcach uwzględnił powództwo małżonków Ł..

W wyniku apelacji pozwanych, Sąd Apelacyjny w Lublinie wyrokiem z dnia 17 grudnia 2015 r. wydanym w sprawie I ACa 456/15, zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Siedlcach i powództwo małżonków Ł. oddalił. Sąd II instancji przesłankowo ustalił, że w chwili zawierania umów pozwana B. B. znajdowała się w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Skutkowało to tym, że oświadczenia pozwanej złożone w umowach z dnia 5 lutego 2007 r., 17 maja 2007 r. i 20 grudnia 2007 r. były nieważne. W ocenie Sądu Apelacyjnego w Lublinie, rodziło to również dalej idący skutek w postaci nieważności całej umowy przedwstępnej z dnia 5 lutego 2007 r. i dwóch kolejnych umów zmiany umowy przedwstępnej sprzedaży.

W związku z zaistniałą sytuacją, powodowie K. i A. małż. Ł. w piśmie z dnia 20 czerwca 2016 r. zwrócili się do pozwanych o zwrot zadatku w kwocie 95.000 zł.

W piśmie datowanym na dzień 28 czerwca 2016 r. pozwani odmówili zwrotu zadatku.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów: umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 5 lutego 2007 r. (k. 5-6v w aktach SO w Siedlcach I C 1396/09), umów zmiany przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 17 maja 2007 r. i 20 grudnia 2007 r. (k. 8-10v w aktach I C 1396/09), umowy zamiany z dnia 23 lutego 2009 r. (k. 13-16v w aktach I C 1396/09), wyroku z dnia 4 marca 2015 r. w sprawie I C 1396/09 SO w Siedlcach i uzasadnienia (k. 491-491v i 495-502v w aktach I C 1396/09), wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie wydanego w dniu 17 grudnia 2015 r. i uzasadnienia (k. 556-556v i 559-572v w aktach I C 1396/09), pisma pozwanych z dnia 28 czerwca 2016 r. (k. 5-5v).

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

Okoliczności faktyczne podnoszone w niniejszej sprawie przez powodów nie były pomiędzy stronami sporne. Co prawda pozwani B. B. i J. K. nie wzięli udziału w sprawie i nie zaangażowali się w spór, ale ich brat S. K. przyznał, że wraz z rodzeństwem – jako strona umowy przedwstępnej – przyjęli od powodów kwotę 95.000 zł, która do chwili obecnej nie została powodom zwrócona.

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, w szczególności w postaci umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 5 lutego 2007 r. oraz dwóch umów zmiany umowy, przekonuje, że w związku z zawarciem powyższych umów, pozwani otrzymali od powodów i przyjęli niepodzielnie zadatek w łącznej kwocie 95.000 zł. Z kolei z orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Lublinie oraz argumentacji zawartej w uzasadnieniu wynika, że rzeczony umów były nieważne.

Zgodnie z treścią art. 394 par. 3 kc – „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”. W literaturze przedmiotu nie pozostaje sporne, że zadatek może być wręczony przy każdej umowie, a zatem również przy umowie przedwstępnej. Z kolei orzecznictwo Sądu Najwyższego i sądów powszechnych przyjmuje, że w razie nieważności umowy nieważne jest także zastrzeżenie zadatku, a jeżeli był już wręczony, podlega zwrotowi. Z uwagi na okoliczność polegającą na nieważności umowy, zniweczone zostają ustawowe skutki zadatku i ten, kto takowy zadatek otrzymał, zobowiązany jest do zapłaty jego równowartości.

Z treści umowy przedwstępnej z dnia 5 lutego 2007 r. oraz dwóch kolejnych umów zmian umowy wynika, że pozwani niepodzielnie przyjęli od powodów łączną kwotę 95.000 zł. Tym samym, z uwagi na stwierdzenie nieważności umowy, powstał po stronie pozwanych obowiązek solidarnego (niepodzielnego) zwrotu kwoty stanowiącej równowartość przyjętego zadatku. Pozwani bez jakiegokolwiek tytułu prawnego utrzymują się w posiadaniu wręczonej im przez powodów łącznej kwoty 95.000 zł.

Mając na uwadze powyższą argumentację, Sąd na podstawie art. 394 par. 3 kc uwzględnił w całości roszczenie powodów w zakresie kwoty głównej. Pozwany S. K. nie uznał roszczenia w zakresie dochodzonych przez powodów odsetek ustawowych od kwoty 95.000 zł, co musiało również skutkować w odniesieniu do sytuacji prawnej pozostałych pozwanych. Sąd uznał, że pismem z dnia 20 czerwca 2016 r. pozwani zostali skutecznie wezwani do zapłaty kwoty 95.000 zł. Przyjmując zwyczajowy termin 7 dni na doręczenie korespondencji, Sąd stwierdził, że za datę jej doręczenia należy przyjąć dzień 27 czerwca 2016 r. Wezwanie do zapłaty winno skutkować zwrotem na rzecz powodów kwoty 95.000 zł w terminie 14 dni. Z uwagi na powyższą argumentację, Sąd zasądził na rzecz powodów odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 95.000 zł od dnia 12 lipca 2016 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części w tym zakresie powództwo oddalił.

Na mocy art. 98 par. 1 kpc Sąd zasądził na rzecz powodów od pozwanych zwrot kosztów procesu, na które składały się następujące kwoty: 4.750 zł (opłata od pozwu), 17 zł (opłata skarbową od pełnomocnictwa) i 7.200 zł (minimalne wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika, według przepisów obowiązujących w dacie wniesienia sprawy, w odniesieniu do wartości przedmiotu sporu). Ponieważ pozwany S. K. uznał powództwo jedynie w zakresie kwoty głównej, Sąd w stosunku do niego nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie kwoty 95.000 zł. W przypadku pozwanych B. B. i J. K., którzy nie wzięli udziału w sprawie i nie odnieśli się do żądania pozwu, rygor dotyczył zarówno kwoty głównej, jak również zasądzonych od niej odsetek ustawowych.