

# WYROK

## **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 grudnia 2023 roku

Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie – Wydział III Cywilny

w składzie: Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Janik-Białek

Protokolant: sekretarz sądowy Wioleta Fortuna-Krzyżyk

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2023 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. C. (1) i K. C. (2)**

przeciwko **(...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz powodów K. C. (1) i K. C. (2) solidarnie kwotę 4.968 (cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt osiem) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi w stosunku rocznym od dnia 10 czerwca 2022 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.317 (tysiąc trzysta siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 900 (dziewięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, wraz odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sędzia Małgorzata Janik- Białek

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym dnia 4 stycznia 2023 roku K. C. (1) i K. C. (2) wnieśli o zasądzenie od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwoty 4.968,00 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 10 czerwca 2022 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu żądania pozwu powodowie podnieśli, że 28 maja 2021 roku K. C. (1) i K. C. (2) zawarli z pozwaną spółką, reprezentowaną przez T. K., przed notariuszem A. N., w formie aktu notarialnego umowę deweloperską, zgodnie z którą pozwana zobowiązała się do wybudowania budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej na rzecz pozwanych za zapłatą ceny przez powodów. Cena sprzedaży nieruchomości została ustalona w umowie deweloperskiej i wynosiła 825.000,00 zł. 10 czerwca 2022 roku, bezpośrednio przed zawarciem umowy przeniesienia własności nieruchomości, pozwana zażądała od powodów dodatkowej opłaty w wysokości 4968,00 zł tytułem opłaty za podział geodezyjny oraz opłaty adiacenckiej, pod rygorem nie zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Kwota powyższa została stwierdzona przez powoda fakturą nr (...). Powodowie z uwagi na obawę, że w przypadku, gdy na rzecz pozwanej nie uiszczą dodatkowej opłaty, nie zostanie zawarta umowa sprzedaży nieruchomości, a nadto wobec poniesienia przez powodów nakładów finansowych na przedmiotową nieruchomość, gdyż już uprzednio byli w jej władaniu przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości, zdecydowali się uiszczyć żądaną kwotę na rachunek bankowy pozwanego, dodając do tytułu przelewu dopisek „z zastrzeżeniem zwrotu”. Po dokonaniu przelewu 10

czerwca 2022 roku powodowie tego samego dnia zawarli z pozwaną spółką umowę sprzedaży nieruchomości. W ocenie powodów cena określona w umowie końcowej odpowiadała cenie określonej umową deweloperską, a żadna dodatkowa opłata nie była należna pozwanej. Wobec powyższego powodowie żądają zwrotu z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej, ponieważ uznają, że świadczenie kwoty 4.968 złotych na rzecz pozwanej było nienależne.

17 marca 2023 roku w sprawie o sygnaturze akt I Nc 71/23 referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie wydał nakaz zapłaty, nakazując pozwanej zapłatę solidarnie na rzecz powodów kwoty, której domagali się w pozwie, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienia oraz kosztami procesu.

Pozwana w ustawowym terminie złożyła do Sądu sprzeciw od nakazu zapłaty. W sprzeciwie pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Pozwana zakwestionowała roszczenie dochodzone przez powodów w całości, zarówno co do zasady, jak i co do wysokości, podnosząc jednocześnie zarzut braku istnienia roszczenia objętego pozwem. Wskazała, że faktura VAT nr (...) z 10 czerwca 2022 roku, opiewająca na kwotę 4.968,00 zł, jest fakturą wystawioną prawidłowo, ponieważ obejmuje koszty związane z podziałem działki oraz opłatą adiacencką, o których powodowie wiedzieli. Ponadto pozwana zakwestionowała obowiązek zwrotu świadczenia powodom powołując się na art. 411 pkt 1 kc, argumentując swoje stanowisko tym, że powodowie mieli świadomość nienależności świadczenia, a jednak mimo to uiścili żadaną kwotę na rachunek bankowy pozwanej.

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

Dnia 28 maja 2021 roku K. i K. C. (2) zawarli w formie aktu notarialnego – repertorium A numer (...), przed notariuszem A. N., umowę deweloperską z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., reprezentowaną przez T. K.. Z treści par 2 ust 1 lit a umowy deweloperskiej wynika, że pozwana spółka jako deweloper zobowiązała się na nieruchomości opisanej w § 1 pkt 1 niniejszego aktu, stanowiącej działkę gruntu numer (...), zrealizować zadanie inwestycyjne obejmujące budowę dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej o dwóch lokalach mieszkalnych, w tym jeden o jednym lokalu mieszkalnym lub na nieruchomościach powstałych z podziału geodezyjnego nieruchomości, podział geodezyjny dokonany zostanie również w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej (ulica (...)) na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości opisanej w pkt 1 lub nieruchomości powstałych z podziału tej nieruchomości. W par 2 ust 1 lit d umowy deweloperskiej pozwana spółka zobowiązała się przenieść na Nabywcę własność lokalu mieszkalnego opisanego w ust. 1 lit. a) niniejszego paragrafu wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej obejmującej własność nieruchomości opisanej w § 1 pkt 1 niniejszego aktu lub nieruchomości powstałej z podziału geodezyjnego tej nieruchomości oraz części wspólne budynku nieprzeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. W § 3 umowy deweloperskiej strony ustaliły cenę na łączną kwotę brutto 825.000,00 zł.

Nadto w § 2 ust 2 umowy Nabywcy oświadczyli, że zobowiązują się nabyć lokal opisany w ust. 1 lit. a) niniejszego paragrafu wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, obejmującym własność nieruchomości opisanej w § 1 pkt 1 niniejszego aktu, lub w nieruchomości powstałej z podziału geodezyjnego tej nieruchomości oraz częściach wspólnych budynku nieprzeznaczonych do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, na warunkach zawartych w niniejszej umowie, z uwzględnieniem obciążeń i uprawnień, których mowa w ust. 3 poniżej, za cenę określoną w § 3 ust. 1 poniżej, zapłaconą terminach i w sposób określony w powołanym § 3 ust. 2 oraz oświadczają, że nabycia dokonują z majątku wspólnego do majątku wspólnego, umów majątkowych małżeńskich nie zawierali.

Niesporne, na nadto dowód:

- umowa deweloperska z 28 maja 2021 roku – k. 10-28

- wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 52-54

Przedmiotowa nieruchomość została wydana nabywcom w posiadanie w czerwcu 2021 roku.

Dowód:

- zeznania powoda K. C. (2) – k. 92-92 v; nagranie e-protokołu rozprawy k. 94; transkrypcja k. 100-101v

- zeznania powódki K. C. (1) – k. 92v; nagranie e-protokołu rozprawy k. 94; transkrypcja k. 102-102v

K. C. (1) i K. C. (2) na zakup nabywanej nieruchomości zaciągnęli kredyt hipoteczny. Pierwsze raty na poczet kredytu zaczęli uiszczać we wrześniu, październiku 2021 roku. Do momentu zakończenia budowy przez dewelopera (...) z tytułu kredytu płacili same odsetki. Od zakończenia budowy do momentu wpisu hipoteki na rzecz kredytującego banku małżonkowie płacili podwyższone raty kredytu.

Dowód:

- zeznania powoda K. C. (2) – k. 92-92 v; nagranie e-protokołu rozprawy k. 94; transkrypcja k. 100-101v

- zeznania świadka M. G. – k. 91v-92; nagranie e-protokołu rozprawy k. 94; transkrypcja k. 95-99v

Nabywcy nieruchomości poczynili nakłady o wartości między 100 a 150 tysięcy złotych na wykończenie lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy deweloperskiej. Do czasu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, tj. do 10 czerwca 2022 roku, prace wykończeniowe lokalu mieszkalnego były sfinalizowane.

Dowód:

- zeznania powoda K. C. (2) – k. 92-92 v; nagranie e-protokołu rozprawy k. 94; transkrypcja k. 100-101v

- zeznania powódki K. C. (1) – k. 92v; nagranie e-protokołu rozprawy k. 94; transkrypcja k. 102-102v

Geodezyjny podział nieruchomości będącej przedmiotem umowy deweloperskiej z 28 maja 2021 roku został dokonany po zawarciu umowy deweloperskiej, ok. 2 -3 miesięcy przed zawarciem umowy przenoszącej własność pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., a K. C. (1) i K. C. (2).

Dowód:

- wyrisy z mapy ewidencyjnej – k. 52 - 54

- zeznania za stronę pozwaną T. K. – k. 92; nagranie e-protokołu rozprawy k. 94; transkrypcja k.103 - 104

Do momentu zawarcia umowy przenoszącej własność, właścicielem działki, na której posadowiona jest nieruchomość K. C. (1) i K. C. (2), była (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. T. K. usługę podziału działek traktował jako osobną usługę, którą spółka wykonuje na rzecz nabywców nieruchomości.

Dowód:

- zeznania za stronę pozwaną T. K. – k. 92; nagranie e-protokołu rozprawy k. 94; transkrypcja k.103 - 104

(...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na ogół informowali osoby zainteresowane nabyciem nieruchomości o tym, że prawdopodobne nastąpi podział geodezyjny działki, na której powstają budynki i że pojawiają się związane z tym koszty.

Dowód:

-zeznania świadka M. G. – k. 91v-92; nagranie e-protokołu rozprawy k. 94; transkrypcja k. 95-99v

- zeznania za stronę pozwaną T. K. – k. 92; nagranie e-protokołu rozprawy k. 94; transkrypcja k.103 - 104

K. C. (2) i K. C. (1) przed zawarciem z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. umowy przenoszącej własność nieruchomości nie mieli świadomości ciężenia na nich obowiązku w postaci poniesienia dodatkowych kosztów z tytułu opłaty od geodezyjnego podziału nieruchomości oraz opłaty adiacenckiej. W ich przekonaniu koszty z powyższego tytułu zawierały się w cenie sprzedaży nieruchomości wskazanej w umowie deweloperskiej. Żadne inne zapisy umowy nie odnosiły się do kwestii dodatkowych opłat. O wymogu uiszczenia dodatkowych kosztów powodowie słyszeli od nabywców innych lokali.

Dowód:

- zeznania powoda K. C. (2) – k. 92-92 v; nagranie e-protokołu rozprawy k. 94; transkrypcja k. 100-101v

- zeznania powódki K. C. (1) – k. 92v; nagranie e-protokołu rozprawy k. 94; transkrypcja k. 102-102v

W dniu zawarcia umowy przenoszącej własność tj. 10 czerwca 2022 roku Prezes zarządu (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. T. K. telefonicznie poinformował K. C. (2), że przed zawarciem umowy przenoszącej własność, w wykonaniu uprzednio zawartej umowy deweloperskiej objętej aktem notarialnym Repertorium A numer (...), obowiązany jest wraz z K. C. (1) do zapłaty na rzecz spółki dodatkowo kwoty 4.968,00 złotych z tytułu poniesionych przez spółkę wydatków związanych z geodezyjnym podziałem nieruchomości oraz opłatą adiacencką, pod rygorem nie zawarcia umowy przenoszącej własność.

Dowód:

- zeznania powoda K. C. (2) – k. 92-92 v; nagranie e-protokołu rozprawy k. 94; transkrypcja k. 100-101v

- zeznania powódki K. C. (1) – k. 92v; nagranie e-protokołu rozprawy k. 94; transkrypcja k. 102-102v

Nabywcy nieruchomości obawiali się nie zawarcia przez spółkę umowy przenoszącej własność nieruchomości z powodu nie uiszczenia przez nich dodatkowej kwoty, ponieważ poczynili oni istotne nakłady pieniężne na wykończenie lokalu znajdującego się na nabywanej działce; nadto do czasu przeniesienia własności i ustanowienia hipoteki płacili na rzecz kredytującego zakup banku podwyższone raty kredytu. W związku z powyższym K. C. (2) i K. C. (1), przelewem bankowym z dnia 10 czerwca 2022 roku, mając świadomość, że kwota w wysokości 4.968,00 złotych żądana z tytułu dodatkowych opłat niewskazanych w umowie deweloperskiej nie należy się spółce, uiszczyli na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. żadaną przez T. K. kwotę, zaznaczając w tytule przelewu, że kwota ta uiszczana jest z zastrzeżeniem zwrotu. Następnie strony 10 czerwca 2022 roku zawarły umowę sprzedaży nieruchomości.

Dowód:

- umowa sprzedaży nieruchomości – k. 43-51

- faktura VAT nr (...) z 10 czerwca 2022 roku – k. 55

- potwierdzenie dokonania przelewu bankowego – k. 56

- zeznania powoda K. C. (2) – k. 92-92 v; nagranie e-protokołu rozprawy k. 94; transkrypcja k. 100-101v

- zeznania powódki K. C. (1) – k. 92v; nagranie e-protokołu rozprawy k. 94; transkrypcja k. 102-102v

- zeznania za stronę pozwaną T. K. – k. 92; nagranie e-protokołu rozprawy k. 94; transkrypcja k.103 – 104

W dniu 10 czerwca 2022 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wystawiła na rzecz K. C. (2) fakturę Vat nr (...) na kwotę 4968 zł. Jako nazwę towaru lub usługi w fakturze wpisano „dopłata do zakupu nieruchomości zwiana z podziałem działki i opłata adiacencką”.

Niesporne, a nadto dowód:

- faktura Vat k. 55

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się całkowicie zasadne.

Powodowie wywodzą roszczenie z faktu, że nie byli zobowiązani do ponoszenia dodatkowych kosztów z tytułu podziału nieruchomości będącej przedmiotem umowy pomiędzy stronami oraz opłaty adiacenckiej, ponieważ w ich przekonaniu wskazane koszty zostały zawarte w cenie sprzedaży nieruchomości położonej na działce nr (...), która opiewała na kwotę 825.000,00 złotych, a którą to w całości uiszcili na rzecz pozwanej. W ocenie powodów kwota dochodzona pozwem, uiszczona na rachunek bankowy pozwanej, była świadczeniem nienależnym, uiszczonym przez nich z zastrzeżeniem zwrotu oraz w celu uniknięcia przymusu i domagają się jej zwrotu od pozwanej. Powodowie podnieśli również, iż faktura wystawiona przez pozwaną spółkę nie dokumentuje prawdziwej transakcji handlowej.

Niesporne pomiędzy stronami było, że pozwana, na mocy umowy deweloperskiej z dnia 28 maja 2021 roku zobowiązała się na nieruchomości numer 41/14 zrealizować zadanie inwestycyjne obejmujące budowę dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej o dwóch lokalach mieszkalnych, w tym jeden o jednym lokalu mieszkalnym lub na nieruchomościach powstałych z podziału geodezyjnego nieruchomości, w którym to budynku znajdować się będzie lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) o powierzchni użytkowej wynoszącej około 142 m<sup>2</sup>. Ponadto pozwana, w myśl zapisów umowy deweloperskiej, zobowiązała się przenieść na nabywcę – K. C. (1) i K. C. (2), własność lokalu mieszkalnego opisanego powyżej, wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, obejmującej własność nieruchomości opisaną w par 1 pkt 1 aktu notarialnego, lub w nieruchomości powstałej z podziału geodezyjnego tej nieruchomości oraz części wspólnych budynku nieprzeznaczonych do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Powodowie zobowiązali się zaś do nabycia wyżej wskazanego lokalu wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej i częściach wspólnych budynku nieprzeznaczonych do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz do zapłaty na rzecz pozwanego ceny w łącznej kwocie 825.000,00 złotych za zakup nieruchomości, w trzech transzach, którą całkowicie uiszcili na rzecz pozwanej przed dniem zawarcia umowy przenoszącej własność.

Kwestią sporną pozostawała ocena zasadności żądania przez pozwaną spółkę zapłaty dodatkowych kosztów oznaczonych w fakturze jako dopłata do zakupu nieruchomości związana z podziałem działki i opłatą adiacencką oraz zasadności żądania jej zwrotu jako świadczenia nienależnego spełnionego z zastrzeżeniem zwrotu oraz w celu uniknięcia przymusu.

Przepis art. 410 par. 2 k.c. stanowi, że świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Zgodnie z art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

Nienależne świadczenie jest szczególnym przypadkiem bezpodstawnego wzbogacenia. Świadczenie to odróżnia się od pozostałych przypadków bezpodstawnego wzbogacenia źródłem powstania, bowiem do zaistnienia tego zobowiązania dochodzi w wyniku spełnienia świadczenia przez zubożonego, a nie poprzez jakiegokolwiek inne przesunięcia majątkowe, niebędące świadczeniem. Jednocześnie zachodzi brak podstawy prawnej tego świadczenia. Już sam fakt spełnienia nienależnego świadczenia uzasadnia roszczenie o jego zwrot. W takim przypadku nie zachodzi potrzeba badania, czy i w jakim zakresie spełnione świadczenie wzbogaciło osobę, na rzecz której zostało spełnione oraz czy majątek spełniającego świadczenie uległ zmniejszeniu. Uzyskanie nienależnego świadczenia wypełnia bowiem przesłankę powstania wzbogacenia, a spełnienie tego świadczenia przesłankę zubożenia. Z chwilą

spełnienia świadczenia nienależnego powstaje roszczenie kondykcyjne, którego treścią jest obowiązek dokonania czynności faktycznej lub prawnej stanowiącej świadczenie przeciwne do spełnionego. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 4 listopada 2015 roku, I ACa 510/15).

Dla uwzględnienia żądania pozwu w tym zakresie konieczne jest zatem łączne wykazanie obydwu przesłanek, tj. faktu spełnienia świadczenia i faktu braku obowiązku w tym zakresie, a ciężar dowodu co do tych okoliczności spoczywa co do zasady na stronie powodowej. Stosownie bowiem do treści art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego uznać należy, że powodowie spełnili świadczenie w kwocie 4.968,00 złotych na rzecz pozwanej, mimo że nie byli do tego zobowiązani.

Z treści par 2 ust 1 lit a umowy deweloperskiej wynika, że pozwana spółka jako deweloper zobowiązała się na nieruchomości opisanej w § 1 pkt 1 niniejszego aktu, stanowiącej działkę gruntu numer (...), zrealizować zadanie inwestycyjne obejmujące budowę dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej o dwóch lokalach mieszkalnych, w tym jeden o jednym lokalu mieszkalnym **lub na nieruchomościach powstałych z podziału geodezyjnego nieruchomości**, podział geodezyjny dokonany zostanie również w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej (ulica (...)) na rzecz kaźdoczesnych właścicieli nieruchomości opisanej w pkt 1 lub nieruchomości powstałych z podziału tej nieruchomości. W par 2 ust 1 lit d umowy deweloperskiej pozwana spółka zobowiązała się przenieść na Nabywcę własność lokalu mieszkalnego opisanego w ust. 1 lit. a) niniejszego paragrafu wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej obejmującej własność nieruchomości opisanej w § 1 pkt 1 niniejszego aktu, **lub nieruchomości powstałej z podziału geodezyjnego tej nieruchomości** oraz części wspólne budynku nieprzeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. W § 3 umowy deweloperskiej strony ustaliły cenę na łączną kwotę brutto 825.000,00 zł. Nadto w § 2 ust 2 umowy Nabywcy oświadczyli, że zobowiązują się nabyć lokal opisany w ust. 1 lit. a) niniejszego paragrafu wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, obejmującym własność nieruchomości opisanej w § 1 pkt 1 niniejszego aktu, **lub w nieruchomości powstałej z podziału geodezyjnego tej nieruchomości** oraz częściach wspólnych budynku nieprzeznaczonych do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, na warunkach zawartych w niniejszej umowie, z uwzględnieniem obciążeń i uprawnień, o których mowa w ust. 3 poniżej, za cenę określoną w § 3 ust. 1 poniżej, zapłaconą terminach i w sposób określony w powołanym § 3 ust. 2 oraz oświadczają, że nabycia dokonują z majątku wspólnego do majątku wspólnego, umów majątkowych małżeńskich nie zawierali.

Cytowane wyżej zapisy umowy deweloperskiej w ocenie Sądu wprost wskazują na to, że już na etapie jej zawierania strony przewidziały, że działka nr (...), na której była realizowana inwestycja, może zostać poddana podziałowi geodezyjnemu. Uzasadnione jest zatem przyjęcie, że ustalona w § 3 umowy deweloperskiej cena w kwocie brutto 825.000,00 zł obejmowała wszystkie koszty inwestycji, w tym także ewentualne koszty przedmiotowego podziału geodezyjnego. Brak jest bowiem w umowie deweloperskiej jakichkolwiek zapisów świadczących o tym, że dokonanie podziału geodezyjnego działki nr (...) ma być dodatkową, odrębnie płatną usługą, jaką spółka wykona na rzecz nabywców nieruchomości. Nie ma również żadnego innego dokumentu, z którego takie ustalenia co do obowiązku pokrycia przez powodów dodatkowych kosztów związanych z podziałem geodezyjnym i opłatą adiacencką by wynikały. Brak jest również dowodów, w oparciu o które Sąd mógłby ustalić, iż taka dodatkowa umowa została zwarta w formie ustnej. Z zeznań powodów wprost wynika, iż cenę ustaloną w umowie deweloperskiej traktowali jako ostateczną, obejmującą wszystkie koszty przedmiotowej inwestycji oraz że w tej cenie mieszczą się już także koszty, jakie spółka ewentualnie poniesie w związku z podziałem geodezyjnym działki nr (...). Powodowie zeznali, że nie byli informowani o obowiązku poniesienia dodatkowych opłat ponad cenę ustaloną w umowie deweloperskiej. Z kolei świadek M. G. oraz prezes zarządu pozwanej spółki zeznali, że taka informacja była przekazywana osobom zainteresowanym zakupem nieruchomości, jednak ani świadek, ani T. K. nie zeznali, że osobiście taką informację przekazali powodom. Nawet gdyby w istocie tak było, że powodowie mieli wiedzę, że z podziałem geodezyjnym wiążą się koszty, to nie ma podstaw do ustalenia, by zobowiązali się je pokryć czy zwrócić pozwanej spółce. Przyjęcie na siebie przez powodów takiego zobowiązania wymagałoby złożenia przez nich odpowiedniego oświadczenia woli, jednak materiał dowodowy naprowadzony przez strony nie dał podstaw do ustalenia, by takie oświadczenie woli powodowie względem pozwanej

spółki złożyli. Strona pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty twierdzi, że to na zlecenie powodów ogródek i podjazd przylegające bezpośrednio do budynku mieszkalnego w wyniku przekształcenia geodezyjnego zostały wyodrębnione celem ustanowienia powodów jako właścicieli tej części nieruchomości. Strona pozwana nie naprowadziła jednakże żadnych dowodów dla wykazania swojego twierdzenia, że taka umowa zlecenia została między stronami zawarta.

Rozkład ciężaru dowodu określony w art. 6 k.c. i w art. 232 k.p.c. nie może być rozumiany w ten sposób, że ciężar dowodu zawsze spoczywa na powodzie. W razie sprostania przez powoda ciężącym na nim obowiązkiem dowodowym, to na stronie pozwanej spoczywa ciężar udowodnienia ekscypcji (zarzutu procesowego) i faktów uzasadniających oddalenie powództwa ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 2013r. sygn. akt II PK 304/12, LEX 1341274). Jeżeli więc powód wykazał wystąpienie faktów istotnych z punktu widzenia zastosowania konkretnej normy prawa materialnego, a więc faktów przemawiających za słusnością dochodzonych pretensji, wówczas to pozwanego obarcza ciężar udowodnienia okoliczności niweczących żądanie ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1982r., sygn. I CR 79/82, niepublikowany, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2011r., sygn. I PK 228/10, LEX 896458). W konsekwencji strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swoich twierdzeń, ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał, a Sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów ( wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 28 lutego 2013r., sygn. I ACa 613/12, LEX 1294695). Wypada w tym kontekście przypomnieć również wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2006r. sygn. IV CSK 299/06 LEX nr 233051 stanowiący, że ciężar dowodu w postępowaniu cywilnym nie zawsze spoczywa na powodzie; ten kto odmawia uczynienia zadość żądaniu powoda obowiązany jest udowodnić fakty wskazujące na to, że uprawnienie żądającemu nie przysługuje. Podstawy takiego rozumowania wywodzą się z prawa rzymskiego. Znana mu była zasada „ ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat”. Towarzyszy temu reguła „ excipiendo reus fit actor” (pozwany, który podnosi zarzuty, staje się powodem); w zakresie zarzutów podnoszonych przez pozwanego zajmuje on rolę powoda i na nim spoczywa ciężar dowodu. ( por. K. Piasecki teza 6 komentarza do art. 6 kodeksu cywilnego [w:] K. Piasecki, Kodeks cywilny. Księga pierwsza. Część ogólna. Komentarz, Zakamycze, 2003, por. także wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9.07.2009r. sygn. III CSK 341/08 LEX 584753 oraz z dnia 20.04.1982r. sygn. I CR 79/82 LEX 8416).

Skoro zatem strona pozwana twierdzi, że powodowie zlecili jej dokonanie wyodrębnienia geodezyjnego działki pod ich budynkiem oraz zobowiązali się do poniesienia związanych z tym kosztów, powinna twierdzenia te udowodnić. Tymczasem strona pozwana nie tylko nie udowodniła podnoszonych twierdzeń, ale także nie udowodniła, że poniosła koszty podziału geodezyjnego i opłaty adiacenckiej i w jakiej wysokości. Jeśli spółka zleciła wykonanie robót geodezyjnych geodecie, o którym wspomina T. K. w swoich zeznaniach, nie powinno być problemem przedstawienie dowodu uiszczenia przez spółkę wynagrodzenia za przedmiotowe prace geodezyjne. Również wykazanie faktu obciążenia opłatą adiacencką i jej wysokości nie powinno przedstawiać dla pozwanej spółki żadnej trudności.

Stosownie do treści art. 98a ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2023.344 t.j. z dnia 2023.02.24) jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrosnie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy, w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości.

A zatem ustalenie opłaty adiacenckiej i jej wysokości następuje odpowiednim orzeczeniem wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Niewątpliwie decyzja taka musi zostać doręczona właścicielowi nieruchomości, na wniosek którego dokonano podziału, a zatem pozwanej spółce. Jeśli spółka pokryła koszt przedmiotowej opłaty, to niewątpliwie dysponuje potwierdzeniem przelewu lub innym dowodem jej zapłaty na rzecz gminy. Tymczasem strona pozwana nie przedstawiła żadnego na powyższe okoliczności dowodu - ani decyzji prezydenta miasta, ani dowodu zapłaty. Tym samym nie wykazała, iż kwota, której domaga się od powodów tytułem dopłaty do ceny nieruchomości w związku z podziałem geodezyjnym i opłatą adiacencką, została przez nią poniesiona oraz że taka właśnie, a nie inna część poniesionych kosztów przypada na nieruchomość nabytą przez powodów.

Dlatego też w ocenie Sądu uznać należało, że świadczenie spełnione przez powodów na rzecz pozwanej spółki, którego zwrotu powodowie dochodzą w niniejszym postępowaniu, stanowiło świadczenie nienależne.

Niezasadny jest przy tym zarzut strony pozwanej co do niemożności żądania zwrotu spełnionego świadczenia w oparciu o treść art. 411 pkt 1 k.c. Przepis ten stanowi, że nie można żądać zwrotu świadczenia, jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej. Niezasadnie w sprzeczności od nakazu zapłaty pozwana twierdziła, że powodowie nie mogą domagać się zwrotu świadczenia, ponieważ wiedzieli, że nie są do świadczenia zobowiązani. Pozwana nie dostrzegła bowiem faktu, że w tytule przelewu kwoty dochodzonej pozwem powodowie dokonali zapisu „z zastrzeżeniem zwrotu”. Wobec tego w myśl art. 411 pkt 1 k.c. powodowie mogą żądać zwrotu świadczenia nienależnego, ponieważ spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu. Nadto uzasadnione jest przekonanie, że powodowie działali w warunkach przymusu, a więc w celu uniknięcia negatywnych konsekwencji, jakie mogły wiązać się z nieuiszczeniem na rzecz pozwanej spółki żądanej kwoty. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że powodowie już w czerwcu 2021 roku weszli w posiadanie lokalu mieszkalnego znajdującego się na terenie nabytej następnie nieruchomości, poczynili na niego znaczne nakłady finansowe, w szczególności na wykończenie mieszkania. Nadto do czasu zawarcia umowy przenoszącej własność i ustanowienia hipoteki na rzecz kredytującego zakup banku płacili podwyższone raty kredytu. Mimo, że powodowie mieli świadomość tego, że nie są zobowiązani do zapłaty dodatkowych kosztów na rzecz pozwanej, z uwagi na powyższe okoliczności uiszcili żadaną należność albowiem od jej uiszczenia prezes zarządu pozwanej spółki uzależniał zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe rozważania, w ocenie Sądu poniesienie przez powodów dodatkowych kosztów podziału geodezyjnego i opłaty adiacenckiej na rzecz pozwanej w wysokości dochodzonej pozwem, wobec braku zapisów umownych takiego zobowiązania lub innego wzajemnego porozumienia, jest świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 § 2 k.c., co w konsekwencji na mocy art. 405 k.c. obliguje pozwaną do zwrotu tego świadczenia powodom.

Mając powyższe na uwadze Sąd uwzględnił powództwo i zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 4968,00 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 10 czerwca 2022 roku do dnia zapłaty.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, co do prawdziwości i wiarygodności których strony nie podnosiły zastrzeżeń. Za w pełni wiarygodne Sąd uznał zeznania powodów, albowiem były one spójne, wzajemnie ze sobą korelowały i w sposób kategoryczny przedstawiały obraz zaistniałej w sprawie sytuacji. Zeznania świadka M. G. są w ocenie Sądu zgodne z posiadaną przez tego świadka wiedzą w sprawie; jednak świadek w pewnych, istotnych dla rozstrzygnięcia sporu kwestiach, nie posiadała wystarczającej wiedzy. Zeznania przesłuchanego za stronę pozwaną T. K. posłużyły ustaleniom stanu faktycznego jedynie w takiej części, w jakiej znajdowały potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Prezes zarządu pozwanej spółki często jednak zasłaniał się niepamięcią co do okoliczności związanych z wykonaniem podziału geodezyjnego, jego kosztami oraz kosztami opłaty adiacenckiej. Zarządzając pozwaną spółką i reprezentując ją zarówno przy zawieraniu z powodami umowy deweloperskiej jak i przenoszącej własność, a także domagając się zapłaty na rzecz spółki dodatkowych kosztów T. K. powinien jednak w ocenie Sądu posiadać w tym zakresie pełną wiedzę. Brak znajomości lub brak pamięci spornych szczegółów, których ustalenie było kluczowe dla rozstrzygnięcia sprawy, powoduje, że zeznania T. K. są niepełne i jako takie, nie zasługują w pełni na wiarę.

Roszczenie o odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego znajduje oparcie w treści art. art. 359 § 1 k.c., art. 481 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z treścią przepisu art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Dłużnik popada w opóźnienie jeśli nie spełnia świadczenia pieniężnego w terminie, w którym stało się ono wymagalne także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2003 r., sygn. II CK 146/02). Z brzmienia art. 410 k.c. nie wynika termin, w jakim nastąpić ma wykonanie obowiązku zwrotu



spełnionego świadczenia. Obowiązek wydania korzyści także, gdy jej przedmiotem jest od samego początku suma pieniężna, powstaje z chwilą jej uzyskania przez wzbogaconego. Suma ta powinna być zwrócona w zasadzie według wartości nominalnej, jednak w warunkach określonych w art. 3581 § 3 k.p.c. sąd może zmienić wysokość świadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2011 roku, sygn. IV CSK 68/11). W związku z powyższym roszczenie powodów stało się wymagalne z dniem 10 czerwca 2022 roku, ponieważ tego dnia powodowie uiszcili na rzecz pozwanej kwotę dochodzoną pozwem.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. Sąd uwzględnił powództwo w całości, wobec czego pozwana, jako strona przegrywająca spór, obowiązana jest zwrócić powodom solidarnie kwotę 1.317,00 złotych tytułem kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty. Na zasądzone koszty procesu składała się opłata od pozwu w wysokości 400,00 złotych (art. 13 ust. 1 pkt 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 roku - Dz. U. 2005 Nr 167 poz. 1398), 17,00 złotych tytułem opłaty skarbowej za złożenie dokumentu pełnomocnictwa procesowego (ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej wraz z wykazem stawki opłaty, Dz. U. 2006 Nr 225 poz. 1635), oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 900 złotych (§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz.U.2023.1964).

W powołaniu powyższej argumentacji orzeczono jak w sentencji.

Sędzia Małgorzata Janik - Białek