

Sygn. akt I C 959/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 sierpnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Przasnyszu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Żuromska
Protokolant:	Marta Kukielewska

po rozpoznaniu w dniu 13 sierpnia 2015 r. w Przasnyszu

sprawy z powództwa **Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O.**

przeciwko **A. D. (1)**

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. na rzecz pozwanego A. D. (1) kwotę 2.400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować,

2. akta przedstawić z wnioskiem o sporządzenie uzasadnienia, apelacją lub za 21 dni.

P., dnia 21 sierpnia 2015 roku

Sygn. akt I C 959/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 lutego 2014r. złożonym w elektronicznym postępowaniu upominawczym powód Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. wniósł o zasądzenie od pozwanego A. D. (1) kwoty 50.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 marca 2012r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że w dniu 21 czerwca 2010r. zawarł z pozwanym przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 3,7300 ha, obręb K. oraz działkę nr (...) o powierzchni 3,5100 ha, obręb K., dla której Sąd Rejonowy w Przasnyszu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na mocy tej umowy pozwany zobowiązał się sprzedać za cenę 250.000 złotych nieruchomość pod warunkiem przedłożenia kupującemu odpisu z księgi wieczystej wskazującego na brak jakichkolwiek wpisów hipotecznych oraz uzyskania przez kupującego koncesji w zakresie wydobywania kopalin. Na poczet ceny nabycia nieruchomości powód przekazał pozwanemu zadatek w wysokości 50.000 złotych, a pozostała część ceny nabycia miała być uiszczona najpóźniej w dniu podpisania umowy przyrzeczonej. Powód zgromadził wszystkie dokumenty wymagane na podstawie art. 74 ust. 1 pkt 2, 3 i 6 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa

w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W toku postępowania w dniu 8 września 2011r. do Starostwa (...) wpłynęło negatywne uzgodnienie Wójta Gminy J. projektu decyzji o udzieleniu koncesji na wydobywanie kruszywa naturalnego z części złoża (...). W związku z powyższym decyzją z dnia 19 września 2011r. Starosta (...) odmówił powodowi koncesji na wydobywanie kruszywa naturalnego. Nieuzyskanie przez powoda koncesji na wydobywanie kopalin ze złoża, mimo spełnienia przez powoda wszystkich wymogów i przedłożenia niezbędnej dokumentacji, uniemożliwiło z przyczyn niezależnych od powoda ziszczenie się w umowie przedwstępnej warunku zawieszającego. W związku z powyższym powód wezwał pozwanego do zwrotu zadatku w kwocie 50.000 złotych, stosownie do art. 394 § 3 zd. 2 k.c., bowiem nieuzyskanie koncesji było okolicznością niezależną od stron. Mimo wezwania do zapłaty i uznania długu do dnia wytoczenia powództwa pozwany nie zwrócił zadatku (k. 2-9).

Nakazem zapłaty z dnia 13 marca 2014r. wydanym w elektronicznym postępowaniu upominawczym w sprawie VI Nc-e 170950/14 Referendarz Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie uwzględnił żądanie pozwu w całości (k. 10).

Postanowieniem z dnia 8 października 2014r. Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie przekazał sprawę według właściwości z uwagi na skutecznie wniesiony przez pozwanego sprzeciw (k. 39).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21 czerwca 2010r. powód Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. i pozwany A. D. (1) zawarli warunkową przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej obejmującej działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) o powierzchni ok. 3,7300 ha, i 31 o powierzchni ok. 3,5100 ha, obręb K., dla których Sąd Rejonowy w Przasnyszu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Pozwany jako sprzedający oświadczył m.in., że na dzień zawarcia umowy nieruchomość jest określona w ewidencji gruntów i ewidencji jako niezabudowana i ma dostęp do drogi publicznej, a zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 10 maja 2010r. jest sklasyfikowana jako grunty orne.

Zgodnie z § 2 ust. 1 tej umowy pozwany zobowiązał się sprzedać powodowi opisaną wyżej nieruchomość w stanie niezabudowanym wolnym od jakichkolwiek ciężarów, ograniczeń i roszczeń osób trzecich w terminie najpóźniej do dnia 31 grudnia 2010r. pod warunkiem:

- przedłożenia powodowi jako kupującemu odpisu z księgi wieczystej wskazującego na brak jakichkolwiek wpisów hipotecznych,
- uzyskania przez powoda jako kupującego koncesji w zakresie wydobywania kopalin ze złoża.

Powód oświadczył, że zobowiązuje się kupić nieruchomość w ustalonym terminie pod warunkiem spełnienia łącznie dwóch wymienionych warunków.

Strony ustaliły cenę nabycia nieruchomości na kwotę 250.000 złotych i jednocześnie oświadczyły, że tytułem zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. na poczet ceny nabycia nieruchomości:

- w terminie 7 dni roboczych od dnia wejścia w życie niniejszej umowy powód przekaze pozwanemu na jego rachunek bankowy kwotę 5.000 złotych,
- w terminie 7 dni od udokumentowania przez pozwanego spełnienia warunków określonych w § 2 ust. 1 umowy powód przekaze pozwanemu na jego rachunek bankowy kwotę 45.000 złotych.

Pozostała część ceny nabycia nieruchomości w wysokości 200.000 złotych miała być przekazana przez powoda najpóźniej w dniu podpisania umowy przyrzeczonej.

Nadto strony uzgodniły, że powodowi przysługuje umowne prawo odstąpienia od umowy w przypadku wystąpienia okoliczności, wskutek których nabycie nieruchomości straci dla niego sens gospodarczy do dnia 17 grudnia 2010r.

Pozwany zobowiązał się powstrzymać od działań mających na celu taką zmianę stanu prawnego lub stanu faktycznego zbywanej nieruchomości, która może powodować pogorszenie sytuacji prawnej lub finansowej

nieruchomości, w szczególności zobowiązał się do niedokonywania jakichkolwiek czynności zmierzających do zbycia lub obciążenia nieruchomości.

Stosownie do § 6 umowy wydanie nieruchomości miało nastąpić w dniu podpisania umowy przyrzeczonej i z tym dniem miały przejść na powoda wszelkie ciężary związane z nieruchomością.

(dowód: warunkowa przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości, k. 75-77)

Umową z dnia 22 czerwca 2010r. pozwany oddał powodowi w dzierżawę nieruchomość gruntową składającą się z działek gruntu nr (...) o powierzchni ok. 3,7300 ha i nr (...) o powierzchni ok. 3,5100 ha, obręb K., dla której jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Przasnyszu księga wieczysta nr (...). Strony zgodnie ustaliły, że nieruchomość będąca przedmiotem dzierżawy będzie przeznaczona na prowadzenie kopalni kruszywa drogowego. Umowę zawarto na 36 miesięcy od dnia jej zawarcia. Powód oświadczył, że posiada wszelkie pozwolenia, uzgodnienia, decyzje, koncesje administracyjne niezbędne do prowadzenia na nieruchomości działalności obejmującej kopalnię kruszywa drogowego, a w przypadku ich braku niezwłocznie wystąpi z wnioskiem do właściwych organów o ich wydanie lub udzielenie. Pozwany zobowiązał się do współdziałania z powodem w celu uzyskania odpowiednich decyzji lub koncesji, w szczególności na żądanie powoda udzieli mu stosownych pełnomocnictw, złoży wymagane oświadczenia we właściwej formie oraz dokona innych niezbędnych czynności. W sytuacji nieuzyskania przez powoda pozwoleń, decyzji, koncesji itp., przez co strony rozumieją uzyskanie ostatecznych decyzji odmownych, umowa dzierżawy miała ulec rozwiązaniu.

Strony określiły czynsz dzierżawny na kwotę 200 złotych brutto miesięcznie, płatny z dołu, w terminie 7 dni od dnia rachunku wystawionego przez pozwanego i doręczonego powodowi.

Zgodnie z § 8 umowy każdej ze stron przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 1-miesięcznego terminu wypowiedzenia.

(dowód: umowa dzierżawy nieruchomości, k. 80-83)

W dniu 18 listopada 2010r. strony zawarły aneks nr (...) do warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 21 czerwca 2010r. Z inicjatywą zawarcia aneksu wystąpił powód, wskazując, że załatwienie formalności związanych z uzyskaniem koncesji na wydobywanie kopalin ze złóż wymaga więcej czasu. Powód zaproponował również zmianę terminu zapłaty pozostałej części zadatku w kwocie 45.000 złotych. Powyższe było podyktowane tym, że zakupem nieruchomości, na której powód miał prowadzić działalność gospodarczą w zakresie wydobywania żwiru, była zainteresowana inna osoba. Kwota 45.000 złotych miała z jednej strony skłonić pozwanego do sprzedaży nieruchomości powodowi, a z drugiej miała zabezpieczać interesy pozwanego na wypadek, gdyby nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej na skutek okoliczności, za które powód ponosił odpowiedzialność.

(dowód: zeznania świadka E. D., k. 258-260, zeznania pozwanego A. D., k. 261-262)

Zgodnie z zapisami aneksu zmieniono § 2 ust. 1 umowy przedwstępnej w ten sposób, że pozwany zobowiązał się sprzedać powodowi nieruchomość w stanie niezabudowanym wolnym od jakichkolwiek ciężarów, wad fizycznych i prawnych, ograniczeń i roszczeń osób trzecich w terminie najpóźniej do dnia 31 maja 2011r. pod warunkiem:

- przedłożenia powodowi jako kupującemu odpisu z księgi wieczystej wskazującego na brak jakichkolwiek wpisów hipotecznych,
- uzyskania przez powoda jako kupującego koncesji w zakresie wydobywania kopalin ze złoża.

Dokonano zmiany także § 3 ust. 2 umowy przedwstępnej – strony oświadczyły, że tytułem zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. na poczet ceny nabycia:

- powód przekazał pozwanemu w dniu 6 lipca 2010r. na jego rachunek bankowy kwotę 5.000 złotych,

- w terminie do dnia 30 listopada 2010r. powód przekaze pozwanemu na jego rachunek bankowy kwotę 45.000 złotych.

Pozostałe postanowienia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości pozostały bez zmian.

(dowód: aneks nr (...), k. 78-79, wyciąg z rachunku bankowego, k 91, wyciąg bankowy nr (...), k. 92)

Powód przekazał pozwanemu kwotę 45.000 złotych przelewem bankowym z dnia 6 grudnia 2010r.

(dowód: wyciąg bankowy nr (...), k. 92)

W dniu 16 grudnia 2010r. powód złożył w Urzędzie Marszałkowskim Województwa (...) w W. wniosek o udzielenie koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złoża kruszywa naturalnego na terenie działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) w obrębie K., gmina J.. Do wniosku dołączono projekt prac geologicznych. W dniu 28 grudnia 2010r. Marszałek Województwa (...) wystąpił do Wójta Gminy J. o zaopiniowanie projektu decyzji udzielającej koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie kopalin ze złóż. Postanowieniem z dnia 12 stycznia 2011r. Wójt Gminy J. uzgodnił projekt decyzji na udzielenie koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złoża kruszywa naturalnego na działkach nr (...) położonych w obrębie geodezyjnym K., gmina J.. W uzasadnieniu stanowiska wskazano, że warunki określone w projekcie decyzji koncesyjnej nie naruszają przepisów z zakresu zagospodarowania i planowania przestrzennego.

(dowód: postanowienie z dnia 12 stycznia 2011r., k. 125, pismo z dnia 28 grudnia 2010r., k. 126, potwierdzenie przyjęcia wniosku, k. 127, wniosek o udzielenie koncesji, k. 128-132)

Decyzją z dnia 3 lutego 2011r. nr (...) Marszałek Województwa (...) udzielił powodowi koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złoża kruszywa naturalnego na terenie działek o numerach ewidencyjnych (...), o powierzchni 5,2117 ha, w obrębie K., gmina J. oraz opracowanie dokumentacji geologicznej złoża kruszywa naturalnego w kategorii C1. Koncesja miała obowiązywać na okres wykonania badań, tj. do dnia 31 sierpnia 2011r. Celem prac było poszukiwanie i rozpoznawanie złóż w stopniu pozwalającym na sporządzenie dokumentacji geologicznej złoża w kategorii C1.

(dowód: decyzja nr (...), k. 133-135)

W marcu 2011r. powód zlecił geologowi H. S. wykonanie dokumentacji geologicznej złoża kruszywa naturalnego (...)w kategorii C1. Badania obejmujące m.in. wiercenia i badania laboratoryjne rozpoczęto w marcu, a zakończono w kwietniu 2011r. W dniu 20 kwietnia 2011r. dokumentacja geologiczna była gotowa.

(dowód: dokumentacja geologiczna, k. 211-250)

Pismem z dnia 30 czerwca 2011r. powód zwrócił się do Starostwa Powiatowego w P. o przyjęcie bez zastrzeżeń dokumentacji geologicznej złoża (...) w kategorii C1. W dniu 29 lipca 2011r. dokumentacja geologiczna została przyjęta przez Urząd Marszałkowski Województwa (...) w W..

(dowód: pismo z dnia 30 czerwca 2011r., k. 136, dokumentacja geologiczna, k. 211-250)

W dniu 4 sierpnia 2011r. powód wystąpił do Starostwa Powiatowego w P. o wydanie koncesji na wydobywanie kruszywa w obrębie działek nr (...) z części złoża (...). Pismem z dnia 29 sierpnia 2011r. Starosta (...) wniósł do Wójta Gminy J. o uzgodnienie, na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, koncesji na wydobywanie kruszywa z części złoża (...). Tego samego dnia Starosta Powiatu w P. wystąpił do Wyższego Urzędu Górniczego Departamentu Ochrony (...) z prośbą o uzgodnienie wyznaczenia granic obszaru i terenu górniczego dla złoża kruszywa naturalnego (...) położonego na działkach o numerach ewidencyjnych (...) w miejscowości K..

(dowód: pismo z dnia 29 sierpnia 2011r., k. 137, 138)

Postanowieniem z dnia 7 września 2011r. Wójt Gminy J. uzgodnił negatywnie projekt decyzji na udzielenie koncesji na wydobywanie kruszywa naturalnego ze złoża (...) o łącznej powierzchni OG 19951m² w obrębie działek nr (...), położonych w miejscowości K., gmina J.. W uzasadnieniu postanowienia wskazano, że obecnie Gmina J. nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego terenu. W Studium (...) przyjętym uchwałą Rady Gminy J. z dnia 28 kwietnia 2008r. Nr (...) działki nr (...) znajdują się w II strefie – osadniczo-rolniczej. Powód nie złożył od powyższego orzeczenia zażalenia.

(dowód: postanowienie z dnia 7 września 2011r., k. 139)

Na mocy postanowienia z dnia 7 września 2011r. Prezes Urzędu Górniczego uzgodnił granice projektowanego obszaru i terenu górniczego w sposób przedstawiony na mapie stanowiącej załącznik do wniosku Starosty Powiatu (...) z dnia 29 sierpnia 2011r. w sprawie uzgodnienia granic obszaru i terenu górniczego (...) dla przewidzianej do zagospodarowania części złoża kruszywa naturalnego (...), położonego w miejscowości K., gmina J..

(dowód: postanowienie z dnia 7 września 2011r., k. 140)

W dniu 8 września 2011r. do Starostwa Powiatowego w P. wpłynęło negatywne uzgodnienie Wójta Gminy J. projektu decyzji na udzielenie koncesji na wydobywanie kruszywa naturalnego z części złoża (...). W związku z powyższym Starostwa Powiatu (...) decyzją z dnia 19 września 2011r. odmówił powodowi koncesji na wydobywanie kruszywa naturalnego z części złoża (...) w obrębie działek nr (...) położonych w miejscowości K.. Powód nie złożył odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. od decyzji Starosty (...) z dnia 19 września 2011r.

(dowód: decyzja z dnia 19 września 2011r., k. 84-85, 141-142, akta postępowania administracyjnego, k. 175-204)

Pismem z dnia 7 marca 2012r., doręczonym w dniu 12 marca 2012r., powód wypowiedział z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego od daty doręczenia pisma, umowę dzierżawy z dnia 22 czerwca 2010r., powołując się na § 8 ust. 1 zd. 1 tejże umowy.

(dowód: pismo z dnia 7 marca 2012r., k. 88, dowód doręczenia, k. 89)

Z kolei pismem z dnia 8 marca 2012r., doręczonym w dniu 12 marca 2012r., powód wezwał – na podstawie § 3 ust. 2 umowy oraz art. 394 § 3 zd. 2 k.c. – pozwanego do zwrotu zadatku w kwocie 50.000 złotych w terminie do dnia 14 marca 2012r., powołując się na ostateczną decyzję Starosty (...) z dnia 19 września 2011r. odmawiającą wydania koncesji na wydobywanie kruszywa naturalnego z nieruchomości objętej przedwstępną umową sprzedaży. Przed wystosowaniem tego pisma, od czasu upływu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, powód nie nawiązywał kontaktu z pozwanym, nie informował go o przyczynach, dla których nie przystąpiono do podpisania umowy przyrzeczonej.

(dowód: pismo z dnia 8 marca 2012r., k. 86, dowód doręczenia, k. 87, zeznania świadka E. D., k. 258-260, zeznania pozwanego A. D., k. 261-262)

W odpowiedzi na pismo z dnia 8 marca 2012r. pozwany zwrócił się z prośbą o odroczenie płatności zadatku w kwocie 50.000 złotych oraz rozpatrzenie innej formy zwrotu zadatku. Wskazał, że jest osobą bezrobotną, o znacznym stopniu niepełnosprawności, utrzymującą się z renty socjalnej w wysokości 700 złotych, a gospodarstwo rolne, którego jest właścicielem, nie przynosi zysków, stąd decyzja o jego sprzedaży. Zaproponował sprzedaż innych nieruchomości (m.in. o powierzchni 913 m² w miejscowości D. o wartości 190.000 złotych, która miałaby być pomniejszona o kwotę zadatku). W załączeniu pozwany przesłał ksero mapki sytuacyjnej ze wskazanymi w piśmie działkami gruntu, orzeczenia o stopniu niepełnosprawności i odcinka o wysokości uzyskiwanej renty.

(dowód: pismo z dnia 20 marca 2012r., k. 90)

Wiosną 2012r. odbyło się spotkanie, w którym uczestniczyli przedstawiciele powodowej spółki, w tym prezes zarządu i prawnik, oraz pozwany i jego małżonka. Przedmiotem rozmów była kwestia zwrotu przez pozwanego kwoty 50.000

złotych. Powód zaproponował dwie możliwości zwrotu tej kwoty – rozłożenie płatności na raty lub nabycie opisanej w piśmie z dnia 20 marca 2012r. innej nieruchomości za kwotę 50.000 złotych. Pozwany nie wyraził na to zgody – nie był w stanie pod względem finansowym dokonać spłat rat w wysokości wskazanej przez powoda, nie chciał też sprzedać nieruchomości poniżej jej wartości rynkowej. Po tym spotkaniu powód nie podejmował żadnych działań mających na celu zwrot zadatku, nie kontaktował się z pozwanym, nie ponawiał wezwań do zwrotu kwoty 50.000 złotych.

(dowód: zeznania świadka E. D., k. 258-260, zeznania pozwanego A. D., k. 261-262)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych sprawy powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. W ocenie Sądu, okazał się skuteczny podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia powoda o zwrot kwoty 50.000 złotych.

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawał fakt zawarcia przez strony w dniu 21 czerwca 2010r. przedwstępnej umowy sprzedaży, następnie zmienionej aneksem z dnia 18 listopada 2010r., której przedmiotem była nieruchomość obejmująca dwie działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...), położona w miejscowości K.. Nie było także sporne, że umowa przedwstępna została zawarta pod warunkiem uzyskania przez stronę powodową jako kupującego koncesji na wydobywanie kopalin ze złóż naturalnych. Nie było też kwestionowane, że w terminie zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. do dnia 31 maja 2011r., taka koncesja nie została powodowi udzielona. Odmiennie strony procesu natomiast oceniały charakter prawny środków pieniężnych przekazanych pozwanemu, zwłaszcza kwoty 45.000 złotych przelanej na jego konto bankowe w dniu 6 grudnia 2010r., oraz przyczyny, dla których nie doszło do zawarcia definitywnej umowy sprzedaży nieruchomości.

Ze względu na sposób obrony pozwanego w pierwszej kolejności należało rozstrzygnąć zasadność zarzutu przedawnienia dochodzonego przez powoda roszczenia. Pozwany, uzasadniając zarzut przedawnienia, powołał się na treść art. 390 § 3 k.c., stosownie do którego – jego zdaniem – wszelkie roszczenia wynikające z umowy przedwstępnej, w tym o zwrot zadatku, przedawniają się z upływem jednego roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

Skuteczne podniesienie zarzutu przedawnienia jest wystarczające do oddalenia powództwa, bez potrzeby merytorycznej oceny, czy zachodzą wszystkie inne materialnoprawne przesłanki uzasadniające jego uwzględnienie. W razie podniesienia zarzutu przedawnienia badanie przesłanek odpowiedzialności strony pozwanej jest zbędne. W związku z powyższym możliwe jest oddalenie powództwa w oparciu o uwzględniony zarzut przedawnienia w sytuacji, w której wobec niespełnienia wszystkich przesłanek warunkujących jego byt roszczenie nie zostało jeszcze w pełni ukształtowane (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2006r., sygn. akt III CZP 84/05, LEX nr 182086).

W tym miejscu należy podkreślić, że Sąd rozpoznający niniejszą sprawę nie podzielił zapatrywania powoda, iż pismo z dnia 11 czerwca 2015r. zostało złożone przez pozwanego po upływie określonego terminu. Po pierwsze, ani Przewodniczący ani Sąd nie nakładał na pozwanego zobowiązania złożenia pisma przygotowawczego, więc o uchybieniu terminu nie może być mowy. Po drugie, stosownie do art. 505³⁵ k.p.c. sprzeciw od nakazu zapłaty nie wymaga uzasadnienia i przedstawienia dowodów, jednak w sprzeciwie pozwany powinien przedstawić zarzuty, które pod rygorem ich utraty należy zgłosić przed wdaniem się w spór, co do istoty sprawy. W pozostałym zakresie przepisu art. 503 § 1 zdanie drugie nie stosuje się. Sprzeciw w elektronicznym postępowaniu upominawczym ma bardzo uproszczoną, odformalizowaną formę i dla jego skutecznego wniesienia wystarczające było wyłącznie zakwestionowanie zasadności wydania nakazu zapłaty. Po trzecie, znowelizowany przepis art. 207 § 6 k.p.c. stanowi o konsekwencjach prawnych spóźnionego podniesienia twierdzeń i zgłoszenia dowodów, nie wspominając nic w swej treści o zarzutach. Przed zmianą wprowadzoną z dniem 3 maja 2012r. przewodniczący mógł zobowiązać stronę reprezentowaną przez adwokata, radcę prawnego lub rzecznika patentowego lub Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, do złożenia w wyznaczonym terminie pisma przygotowawczego, w którym strona była obowiązana do powołania wszystkich twierdzeń, zarzutów i dowodów pod rygorem utraty prawa powoływania ich w toku dalszego

postępowania. Z porównania obu przepisów wynika, że przed zmianą ustawodawca odróżniał wyraźnie od siebie twierdzenia, dowody i zarzuty. Po czwarte, zarzut przedawnienia jest zarzutem materialnoprawnym zmierzającym do obrony merytorycznej, który z tego względu – zdaniem Sądu – może być podniesiony do czasu prawomocnego zakończenia sprawy. Zarzuty materialnoprawne nie mogą zostać wykluczone na skutek opóźnienia strony i nie można takiego zachowania traktować jako nadużycia prawa.

Rozstrzygnięcie zarzutu przedawnienia wymagało uprzedniego ustalenia, jaki był charakter prawny przekazanych pozwanemu w ramach przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 21 czerwca 2010r. środków w łącznej kwocie 50.000 złotych – czy kwota ta została wręczona tytułem zadatku czy też tytułem zaliczki. Powyższe miało zasadnicze znaczenie z punktu widzenia prawidłowego zastosowania przepisów prawa materialnego dotyczących terminu przedawnienia. Jak wskazał bowiem Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 marca 2007r. (sygn. akt III CZP 3/07, OSNC 2008/2/15), przez „roszczenia z umowy przedwstępnej” należy rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, jak też - ze względu na dodane do art. 390 § 1 k.c. zdanie drugie – roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej. Roszczenie o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej nie wchodzi natomiast w zakres stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, lecz jest elementem stosunku zobowiązaniowego, u podstaw którego leży zdarzenie przewidziane w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.). Umowa przedwstępna pozostaje w związku z tym zdarzeniem tylko o tyle, o ile niedojście do skutku umowy przyrzeczonej przesądza nienależny charakter świadczenia spełnionego na poczet wykonania umowy przyrzeczonej.

Ostatecznie na rozprawie w dniu 7 lipca 2015r. strona powodowa podała, że kwota 5.000 złotych stanowiła zadatek, a kwota 45.000 złotych – z tego względu, że została przekazana kilka miesięcy po zawarciu umowy przedwstępnej – była zaliczką. W ocenie Sądu, zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy pozwalał na przyjęcie, że kwota 45.000 złotych wpłacona na rzecz pozwanego stanowiła zadatek, a nie zaliczkę.

Zadatek, jako dodatkowe zastrzeżenie umowne, może spełniać różne funkcje – może stanowić potwierdzenie zawarcia umowy, zabezpieczenie jej wykonania, jak i funkcję zaliczki. Stąd w praktyce rozróżnienie, czy dane postanowienie umowne ma charakter zadatku czy zaliczki, bywa utrudnione. Powyższe nie dotyczy jednak realiów rozpoznawanej sprawy, bowiem strony w umowie przedwstępnej i aneksie do niej jednoznacznie – pomimo użycia sformułowania „na poczet ceny nabycia nieruchomości” mogącego wskazywać na zaliczkę – zastrzegły zadatek w łącznej kwocie 50.000 złotych. Zarówno w umowie przedwstępnej, jak i aneksie do niej jest mowa o zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. Nie dość, że zastosowano sformułowanie „zadatek”, to jeszcze odwołano się do przepisu kodeksu cywilnego, który reguluje instytucję zadatku i zasady jego zwrotu. Trudno o bardziej dobitne i precyzyjne wyrażenie woli stron w zakresie ukształtowania charakteru prawnego przedmiotowego świadczenia. Nic bowiem nie stało na przeszkodzie, aby strony zastrzegły w umowie zaliczkę, ale wobec jednoznacznego brzmienia umowy nie ma wątpliwości, że uiszczenie tej kwoty miało nastąpić właśnie tytułem zadatku. Odmienna interpretacja byłaby – zdaniem Sądu – sprzeczna z oczywistym rezultatem językowej wykładni postanowień umowy przedwstępnej i aneksu do niej zawartego w dniu 18 listopada 2010r.

Należy zwrócić uwagę na niekonsekwencję stanowiska strony powodowej i dostosowywanie linii obrony procesowej do argumentów przytaczanych przez stronę pozwaną. Do czasu podniesienia przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia w piśmie procesowym z dnia 11 czerwca 2015r. powód na etapie wnoszenia pozwu posługiwał się pojęciem zadatku i uzasadniając żądanie zwrotu kwoty 50.000 złotych, odniósł się wprost do art. 394 § 3 zd. 2 k.c., zgodnie z którym zadatek powinien być zwrócony w sytuacji, gdy niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. Także w piśmie z dnia 8 marca 2012r., wystosowanym przed wszczęciem postępowania w niniejszej sprawie, powód wezwał pozwanego do zwrotu zadatku w kwocie 50.000 złotych, a podstawą prawną zwrotu miał być powołany w tym piśmie przepis art. 394 § 3 zd. 2 k.c. Powyższe wskazuje, że powód nie miał wątpliwości co do charakteru prawnego przekazanej pozwanemu kwoty 50.000 złotych i w całości traktował ją jako zadatek. Dopiero po podniesieniu zarzutu przedawnienia powód, odwołując się do

orzecnictwa Sądu Najwyższego, zaczął sugerować odmienny charakter pieniędzy, które otrzymał pozwany w związku z zawarciem umowy przedwstępnej, choć nie do końca określił, czym była przekazana pozwanemu kwota 50.000 złotych.

Z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy istotne było to, że zarówno przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości, jak i aneks do niej zostały sporządzone przez stronę powodową, a pozwany nie miał wpływu na treść zawieranej umowy. Powyższe wynika z treści spójnych w tym przedmiocie zeznań pozwanego i świadka E. D. (2) złożonych na rozprawie w dniu 13 sierpnia 2015r. Z oczywistych względów pozwany i jego żona są bezpośrednio zainteresowani korzystnym rozstrzygnięciem niniejszej sprawy, co Sąd miał na uwadze, jednakże obecny podczas składania zeznań pełnomocnik powoda nie kwestionował tak podanej okoliczności, sygnalizując, że nie polega ona na prawdzie. Wobec dowodów przeciwnych nie było podstaw, aby nie dać wiary stronie pozwanej i wspomnianemu świadkowi. Tym samym należało przyjąć, że powód musiał zdawać sobie sprawę z wagi poszczególnych zapisów umownych i znaczenia użytego w umowie pojęcia „zadatek”, zwłaszcza że jako przedsiębiorca z pewnością zawierał z innymi podmiotami szereg umów i transakcji. Z tej właśnie przyczyny, w ocenie Sądu, orientował się w różnicy, jaka zachodzi pomiędzy zadatkiem a zaliczką.

Dodatkowo z zeznań pozwanego i jego żony jasno wynika cel wprowadzenia do umowy zadatku. Co prawda w zeznaniach pozwanego dostrzegalne są pewne nieścisłości dotyczące chronologii zdarzeń, jednakże – zdaniem Sądu – nie rzutują one na jego prawdomówność i rzetelność w relacjonowaniu wydarzeń zgodnie z ich rzeczywistym przebiegiem. W zasadniczych kwestiach wypowiedzi pozwanego pokrywały się z zeznaniami świadka E. D. (2) i w konsekwencji mogły stanowić podstawę wiążących ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Świadek E. D. (2) podkreśliła, że przekazane pieniądze miały pozostać po stronie pozwanego w sytuacji, gdyby strona powodowa wycofała się z transakcji zakupu nieruchomości, a poza tym miały powstrzymać pozwanego od sprzedaży nieruchomości innej osobie zainteresowanej jej zakupem. Podobnie wypowiedział się sam pozwany, który wskazał, że kwota 45.000 złotych została mu przekazana po to, aby nie sprzedał działek objętych umową przedwstępna osobie innej niż powód. Zaznaczył też, że prezes zarządu powodowej spółki użył słowa „zadatek”, wyjaśniając mu istotę takiego zastrzeżenia i wskazując, że zadatek ten będzie mógł być przez niego zatrzymany w sytuacji, gdy umowa przyrzeczona nie zostanie zawarta z winy powoda. Jak przy tym stwierdził, nie było między nim a powodem ustalone, że jak nie dojdzie do zawarcia umowy – niezależnie od tego, z czyjej winy – to zadatek ma być zwrócony. Wypowiedzi wyżej wymienionych jednoznacznie wskazują na dyscyplinujący charakter wpłaconych pieniędzy, a taki jest właśnie cel zastrzegania w umowach zadatku. Zadatek ma bowiem na celu zapewnić wykonanie umowy przez wzmocnienie stanowiska strony dążącej do jej wykonania. Zaliczka, w przeciwieństwie do zadatku, nie ma charakteru dyscyplinującego, lecz jest rodzajem przedpłaty na poczet ceny sprzedaży.

Co więcej, zgodnie z art. 394 § 2 k.c. w razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi. W przypadku wykonania umowy wpłacony wcześniej zadatek jest więc zaliczany na poczet określonej w umowie ceny sprzedaży, co tylko potwierdza wniosek o podwójnej funkcji zadatku. Innymi słowy, zadatek i zaliczka spełniają identyczną rolę w sytuacji, gdy do zawarcia umowy między stronami dojdzie. Warto tu przytoczyć pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 lutego 2011r. w sprawie IV CSK 336/10 (LEX nr 846601), w którym wskazano, że w umowie przedwstępnej dopuszczalne jest zastrzeżenie zadatku, którego przedmiot odpowiada rodzajowo przedmiotowi świadczenia z umowy ostatecznej. W takim przypadku kontrahenci mogą oświadczyć swoją wolę zaliczenia zadatku na poczet tego właśnie świadczenia.

Wbrew twierdzeniom powoda, sam fakt, że kwota 45.000 złotych została przelana na rzecz pozwanego po zawarciu umowy przedwstępnej, nie stał na przeszkodzie uznaniu, że była ona zadatkiem, a nie zaliczką. Zgodnie z art. 394 § 1 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Z przywołanego przepisu wynika, że w braku odmiennych uregulowań zawartych w umowie albo zwyczaju skuteczne zastrzeżenie zadatku wymaga istnienia ścisłej relacji czasowej między wręczeniem pieniędzy lub rzeczy a

zawarciem umowy. Wręczenie zadatku w innym czasie niż przy zawarciu umowy nie stanowi reguły, która nakazuje traktować wręczone pieniądze lub rzeczy za zadatek. Niemniej jednak taka czynność wywołuje skutki określone w oświadczeniach woli stron, które mogą niewątpliwie związać zastrzeżenie zadatku z innym, tj. późniejszym, terminem wręczenia jego przedmiotu. Tym samym wręczenie pieniędzy po zawarciu umowy nie odbiera tejże czynności charakteru zadatku, jeżeli w umowie strony określiły taki jej charakter, a jedynie ustaliły późniejszy termin jej wręczenia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2004r., sygn. akt II CK 172/03, LEX nr 174163). Decydująca jest tutaj wola stron, które zakwalifikowały pieniądze przekazywane w innym czasie, już po zawarciu umowy, jako zadatek. Najważniejsze, żeby ta kwestia była objęta zgodnym porozumieniem stron. Jeżeli wręczenie środków pieniężnych nastąpiło przed lub po zawarciu umowy, to dla zastosowania art. 394 § 1 k.c. niezbędne jest, aby w umowie (jeśli wręczenie nastąpiło przed jej zawarciem) albo w aneksie (jeśli wręczenie nastąpiło po zawarciu umowy) strony wyraźnie postanowiły, że wręczone środki pieniężne są zadatkem, do którego stosuje się art. 394 § 1 k.c. Dopuszczalne jest więc wręczenie zadatku po zawarciu umowy, ale w terminie uzgodnionym przez strony. I właśnie taka sytuacja miała miejsce w realiach niniejszej sprawy. Strona powodowa zdaje się zapominać, że w aneksie do umowy przedwstępnej z dnia 18 listopada 2010r. zgodnie nadano kwocie 45.000 złotych charakter zadatku, który miał być płatny w terminie do dnia 30 listopada 2010r. Termin uiszczenia kwoty 45.000 złotych został zmieniony i był bardziej on konkretny w porównaniu z zapisami umowy przedwstępnej z dnia 21 czerwca 2010r. Wskutek zawarcia aneksu kwota 45.000 złotych została przekazana pozwanemu w drodze przelewu już w dniu 6 grudnia 2010r., a więc kilka dni po terminie jej płatności. Zdaniem Sądu, powyższa zmiana w zakresie terminu zapłaty zadatku była powiązana z faktem, że nabyciem gruntów była zainteresowana inna osoba, o której pozwany wspominał w swoich zeznaniach, a szybko wpłacona tytułem zadatku kwota miała zapewnić powodowi, że to właśnie on zakupi nieruchomość objętą umową przedwstępną.

Poza tym wymaga stanowczego podkreślenia, że stanowisko strony powodowej jest niespójne – z jednej strony powód wskazywał, że kwota 45.000 złotych nie jest zadatkem, bowiem nie została wpłacona przy zawarciu umowy, a z drugiej w odniesieniu do kwoty 5.000 złotych ostatecznie nie kwestionował jej charakteru prawnego jako zadatku, choć kwota ta również nie została przekazana od razu przy podpisywaniu umowy przedwstępnej, ale przelewem 15 dni od daty jej zawarcia.

Mając powyższe na uwadze, Sąd doszedł do przekonania, że w ramach łączącej strony przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 21 czerwca 2010r., zmienionej następnie aneksem nr (...) z dnia 18 listopada 2010r., zarówno kwota 5.000 złotych, jak i kwota 45.000 złotych została wręczona przez powoda pozwanemu tytułem zadatku.

Już tylko na marginesie powyższych uwag należy wskazać, że umowa przedwstępna została zawarta pod warunkiem. Zgodnie z § 1 aneksu nr z dnia 18 listopada 2010r. pozwany zobowiązał się sprzedać nieruchomość w terminie do dnia 31 maja 2011r. pod warunkiem m.in. uzyskania przez powoda koncesji na wydobywanie kopalin ze złóż. Zdaniem Sądu, jest to swoistego rodzaju warunek zawieszający, o jakim mowa jest w art. 89 k.c. Dodatkowo został on obwarowany terminem, w jakim ewentualnie miał nastąpić. Nie ma przeszkód do zastrzeżenia w umowie warunku połączonego z terminem. Posłużenie się tego rodzaju konstrukcją oznacza uzależnienie skutków czynności prawnej od zdarzenia przyszłego i niepewnego, jeżeli nastąpi ono w określonym terminie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2007r., sygn. akt II CSK 241/07, niepubl.). Od ziszczenia się warunku w ustalonym terminie zostało uzależnione powstanie skutku prawnego przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, tj. zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Dopiero z chwilą ziszczenia się warunku w określonym czasie miało stać się skuteczne zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości w drodze kolejnej umowy sprzedaży. Nie oznacza to jednak, że nieziszczenie się warunku zawieszającego w przewidzianym umownie terminie powoduje, iż nie powstają żadne inne skutki prawne związane z dokonywaną czynnością. Brak jest jakichkolwiek podstaw, aby uznać, że pozostałe zapisy umowy przedwstępnej, w tym wprowadzające dodatkowe zastrzeżenie w postaci zadatku, zostały obwarowane warunkiem. Treść umowy przedwstępnej i aneksu do niej jest jednoznaczna – warunek wprowadzono jedynie w odniesieniu do zobowiązania do zawarcia umowy definitywnej i tylko ten skutek nie mógł powstać w razie nieziszczenia się warunku. Skutkiem nieziszczenia się warunku jest zatem niemożność zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Przyjęcie poglądu odmiennego wypaczałoby sens zastrzeżenia zadatku, mającego charakter realny, który został dany

po to właśnie, aby zmobilizować strony i wymusić na nich działania zmierzające do spełnienia warunku i tym samym zawarcia umowy definitywnej.

Rozstrzygnąwszy charakter prawny kwoty 50.000 złotych, należało przejść do rozważań dotyczących terminu, w jakim roszczenie o zwrot zadatku z umowy przedwstępnej się przedawnia. Pozwany wskazywał na treść znowelizowanego art. 390 § 3 k.c., zaś powód odwoływał się do ogólnego terminu przedawnienia przewidzianego w art. 118 k.c.

Analizując zarzut przedawnienia, należy przede wszystkim wskazać, że zgodnie z art. 390 § 3 k.c., w brzmieniu aktualnie obowiązującym, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne. Przywołany przepis wprowadza szczególny roczny termin przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej. Generalnie roszczenia z tytułu zadatku podlegają przedawnieniu na zasadach ogólnych (art. 118 k.c.), jednakże nie można jednak pominąć faktu, iż w niniejszej sprawie zadatek został zastrzeżony w przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości, a regulujący tę umowę art. 390 § 3 k.c. stanowi przepis szczególny.

Kwestia przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej była przedmiotem zasadniczych sporów w doktrynie i orzecznictwie, albowiem przed zmianą regulacji prawnej dokonanej ustawą z dnia 14 lutego 2003r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, przepis art. 390 § 3 k.c. poddawał rocznemu terminowi przedawnienia „roszczenia powyższe”. Stanowiło to podstawę dominującego poglądu, że ten krótki roczny termin przedawnienia dotyczy wyłącznie roszczeń określonych w dwóch pierwszych paragrafach art. 390 k.c., czyli roszczenia odszkodowawczego i roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, nie obejmował natomiast roszczeń o zapłatę kary umownej i o zwrot zadatku w podwójnej wysokości, które podlegały przedawnieniu według terminów ogólnych z art. 118 k.c. (zob. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 grudnia 1973r., sygn. akt III CRN 281/73, OSN 1974, nr 11, poz. 194).

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela prezentowany w doktrynie pogląd, że w wyniku nowelizacji nastąpiło ujednoczenie terminów przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej i każde roszczenie, niezależnie od jego charakteru prawnego, podlega rocznemu terminowi przedawnienia. Szczególny termin przedawnienia odnosi się do „roszczeń z umowy przedwstępnej”, czyli wszystkich roszczeń, które odnoszą się do obowiązków nałożonych na strony w umowie przedwstępnej lub też powstały wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania tych obowiązków (por. podobnie M. Krajewski (w:) System prawa prywatnego, t. 5, s. 922–923; P. Machnikowski (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, art. 390, nb 23; W. Popiołek (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, art. 390, nb 16, A. Rzetecka-Gil, Komentarz do art. 390 Kodeksu cywilnego [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania – część ogólna, LEX/el., 2011, LEX nr 8853, D. Rogoń, Komentarz do zmiany art. 390 Kodeksu cywilnego wprowadzonej przez Dz.U. z 2003 r. Nr 49 poz. 408 [w:] Komentarz do niektórych przepisów kodeksu cywilnego, zmienionych ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, LEX/el., 2003, LEX nr 8361). Dokonana zmiana art. 390 § 3 k.c. jednoznacznie prowadzi do wniosku, że zamiarem ustawodawcy było objęcie rocznym terminem przedawnienia wszystkich roszczeń, które powstały wskutek zawarcia umowy przedwstępnej, także wynikających z jej dodatkowych zastrzeżeń umownych. Chodzi więc o żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, żądanie odszkodowania, żądanie zapłaty kary umownej czy zwrotu przedmiotu zadatku w podwójnej wysokości. Wszystkie te roszczenia mają swoje umocowanie prawne w zawartej umowie przedwstępnej i nie są roszczeniami z innych tytułów.

Po zmianie brzmienia art. 390 § 3 k.c. nie można zgodzić się ze stanowiskiem, że przepis ten dotyczy wyłącznie roszczeń określonych w art. 390 § 1 i 2 k.c. W przeciwnym wypadku nie dałoby się w żaden sposób uzasadnić zmiany kodeksu cywilnego w omawianym zakresie, a należy zakładać, że ustawodawca jest w swych działaniach racjonalny, co stanowi podstawową zasadę wykładni prawa. Wylimitowanie sformułowania „roszczenia powyższe” spowodowało, że przepis art. 390 § 3 k.c. został oderwany od dwóch poprzedzających go paragrafów i brak jest podstaw, aby aktualnie go z nimi łączyć. Zdaniem Sądu, brzmienie literalne znowelizowanego przepisu art. 390 § 3 k.c. jest niewątpliwe, co musi prowadzić do wniosku, że rocznemu przedawnieniu podlegają wszystkie roszczenia z umowy przedwstępnej, a zatem

nie tylko „typowe”, czyli wynikające ze skutku silniejszego i słabszego umowy przedwstępnej (art. 390 § 1 i 2 k.c.), ale także roszczenia, które wynikają z innych dodatkowych zastrzeżeń umownych.

Powyższy wniosek potwierdza uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006r. w sprawie III CZP 102/06 (OSNC 2007/7-8/104). W uchwale tej wyjaśniono, że zarówno w orzecznictwie Sądu Najwyższego, jak i w doktrynie przyjmowano, iż roczny termin przedawnienia określony w art. 390 § 3 k.c. w poprzednim brzmieniu dotyczy jedynie roszczeń wymienionych w paragrafach poprzedzających, a więc roszczeń o zawarcie umowy przyrzeczonej oraz odszkodowawczego. Wyrażano przekonanie, że zawarte w art. 390 § 3 k.c. odstępstwo od ogólnych terminów przedawnienia powinno być wykładane ściśle, iż nie ma podstaw do dokonywania wykładni rozszerzającej tego przepisu. Dopiero nowelizacja analizowanego uregulowania spowodowała, że obecnie prawie powszechnie wyrażany jest w doktrynie pogląd, iż roczny termin przedawnienia przewidziany w art. 390 § 3 k.c. dotyczy wszystkich roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej, w tym także roszczenia o zwrot zadatku. Sąd Najwyższy w uchwale podzielił ten pogląd, wskazując, że przemawia za nim w pierwszej kolejności wykładnia gramatyczna. Roczemu przedawnieniu podlegają roszczenia „z umowy przedwstępnej”, a zatem wszelkie roszczenia, które znajdują swoje źródło w takiej umowie bądź jej niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu. Poza tym podkreślono względy funkcjonalne, gdyż już w poprzednim stanie prawnym podnoszono, że w zasadzie brak jakichkolwiek racji przemawiających za różnicowaniem terminów przedawnienia roszczeń o zawarcie umowy przyrzeczonej oraz odszkodowawczego i innych roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej, w tym roszczenia o zwrot zadatku.

Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 marca 2007r. w sprawie III CZP 3/07 (OSNC 2008/2/15), zaznaczając, że w piśmiennictwie i orzecznictwie za „roszczenia z umowy przedwstępnej” podlegające rocznemu terminowi przedawnienia, przewidzianemu w art. 390 § 3 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 25 września 2003 r., uznaje się – oprócz, tak jak poprzednio, roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenia o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej – także roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej. Taki pogląd jest też akceptowany w nowszym orzecznictwie (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 marca 2015r., sygn. akt VI ACa 718/14, LEX nr 1667643).

Podsumowując powyższe uwagi, należy zaaprobować stanowisko, że brzmienie przepisu „roszczenia z umowy przedwstępnej” (znowelizowanego w tym zakresie w 2003r.) uzasadnia przyjęcie, iż roczny termin przedawnienia odnosi się do wszelkich roszczeń, zarówno o zawarcie umowy przyrzeczonej, odszkodowawczych, jak i wynikających z tytułu dodatkowych zastrzeżeń umownych, w szczególności zastrzeżenia zadatku czy kary umownej.

Brak jest podstaw, aby uznać, iż roszczenie o zwrot wpłaconego zadatku podlega odmiennemu terminowi przedawnienia w sytuacji, gdy nie doszło do rozwiązania umowy przedwstępnej ze skutkiem *ex tunc* ani nie wykazano jej nieważności. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu przywołanego wyżej wyroku z dnia 10 marca 2015r. w sprawie VI ACa 718/14, do roszczenia o zwrot przedmiotu zadatku z powodu niedościa do skutku umowy przyrzeczonej w następstwie okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą obydwie strony, należy stosować taki sam termin przedawnienia jak dla roszczenia o zwrot podwójnego zadatku. Z tych samych względów roczny termin przedawnienia ma zastosowanie również do roszczenia o zwrot zadatku w wypadku, gdy do umowy przyrzeczonej nie doszło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności.

W ocenie Sądu, nie ma żadnych podstaw prawnych, aby uznać, iż kwota wpłacona tytułem zadatku po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej (po dniu 31 maja 2011r.) przekształciła się w zaliczkę na poczet świadczenia. Zadebek został już dany przez powoda i do czasu upływu terminu zawarcia umowy definitywnej spełnia swoją funkcję, jaką było stymulowanie strony, która go wręczyła, do wykonania umowy. Nie można też uznać, aby zwrot tej kwoty regulowały przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu lub o nienależnym świadczeniu (art. 405 i art. 410 § 1 i 2 k.c.), skoro roszczenie ma swe źródło w umowie przedwstępnej i jest odrębnie uregulowane w art. 394 § 3 k.c.

Uwzględniając roczny termin przedawnienia, o którym mowa w art. 390 § 3 k.c., należy stwierdzić, że termin rozpoczął biec od dnia 1 czerwca 2011r., a mianowicie od dnia następnego będącego terminem zawarcia przyrzeczonej umowy

sprzedaży nieruchomości określonym ostatecznie w aneksie z dnia 18 listopada 2010r., i powinien był zakończyć bieg z dniem 1 czerwca 2012r. Niemniej jednak analiza niniejszej sprawy nie może abstrahować od tego, że w trakcie biegu terminu przedawnienia pismem z dnia 20 marca 2012r. – na skutek wezwania do zapłaty – pozwany zwrócił się do powoda o odroczenie terminu spłaty zadatku w kwocie 50.000 złotych, proponując jednocześnie w zamian sprzedaż innej działki. Wbrew stanowisku strony powodowej, pisma powyższego nie można uznawać za zrzeczenie się zarzutu przedawnienia. Zgodnie z art. 117 § 2 zd. 2 k.c. zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne. Treść tego przepisu nie budzi żadnych wątpliwości i jednoznacznie wskazuje na to, po upływie jakiego czasu zrzeczenie się zarzutu przedawnienia będzie skuteczne. Zrzeczenie się zarzutu może nastąpić wyłącznie po upływie terminu przedawnienia roszczenia, a taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie.

Nie oznacza to, że pismo z dnia 20 marca 2012r. i zawarte w nim oświadczenie pozwanego były pozbawione skutków prawnych. Wprawdzie świadek E. D. (2) i pozwany w swoich zeznaniach wspominali, że oświadczenie takiej treści zostało spisane z uwagi na pogarszający się stan zdrowia pozwanego, który dla „świętego spokoju” chciał uregulować kwestię zwrotu zadatku, to jednak okoliczność ta bliżej przez stronę pozwaną nie została wyjaśniona. Ponadto należy zauważyć, że uznanie niewłaściwe długu jest oświadczeniem wiedzy, a nie oświadczeniem woli i dlatego nie stosuje się do niego przepisów kodeksu cywilnego odnośnie do wad oświadczenia woli. Dłużnik, składając oświadczenie wiedzy, nie musi mieć wcale zamiaru ani nawet świadomości wywołania skutków prawnych.

W realiach niniejszej sprawy Sąd potraktował pismo pozwanego z dnia 20 marca 2012r. wyrażające prośbę o odroczenie terminu płatności jako formę uznania niewłaściwego, które – stosownie do art. 123 § 1 pkt 2 k.c. – powoduje przerwanie biegu przedawnienia. Takie oświadczenie przerywa bieg przedawnienia również w sytuacji, gdy proponowane porozumienie między stronami nie dojdzie do skutku. Tym samym z chwilą złożenia oświadczenia o uznaniu długu termin przedawnienia przestaje upływać i nie biegnie dalej, a po jego złożeniu zaczyna biec od nowa, w całej swej długości, tak jakby wcześniej w ogóle nie upływał.

Mając na uwadze powszechnie przyjęty czas doręczenia przesyłek listowych, oświadczenie pozwanego o uznaniu długu musiało dotrzeć najpóźniej do wiadomości strony powodowej z dniem 26 marca 2012r. W konsekwencji od dnia następnego, tj. 27 marca 2012r., przedawnienie zaczęło biec od początku i roczny termin przedawnienia upłynął z dniem 27 marca 2013r. W tym czasie nie nastąpiło żadne inne zdarzenie, które wiązałoby się z zawieszeniem lub przerwaniem biegu przedawnienia, a przynajmniej dowodu na tę okoliczność nie przedstawiono, choć obowiązek jej wykazania spoczywał na stronie powodowej, zgodnie z regułą wyrażoną w art. 6 k.c. Oznacza to, że od dnia 28 marca 2013r. pozwany może skutecznie powoływać się na zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot zadatku. Także wniesienie pozwu w niniejszej sprawie o zwrot zadatku nie mogło doprowadzić do przerwania biegu przedawnienia. Niewątpliwie powództwo zostało wytoczone w dniu 6 lutego 2014r. (a nie w żadnej innej dacie, na którą strony postępowania się powoływały i która była jedynie datą modyfikacji pozwu w systemie teleinformatycznym – vide: k. 2 akt sprawy), tj. po upływie już terminu przedawnienia. Przerwanie przedawnienia może mieć miejsce wyłącznie w sytuacji, gdy termin przedawnienia jest w biegu, a nie w wypadku, gdy przewidziany ustawą termin upłynął przed zdarzeniem powodującym jego przerwanie.

Sąd nie znalazł również podstaw do uznania, że podniesienie przez pozwanego zarzutu przedawnienia jest w realiach niniejszej sprawy sprzeczne z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.). Przede wszystkim należy zauważyć, że powód jest przedsiębiorcą, spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, która dysponuje odpowiednim zapleczem organizacyjno-osobowym i korzysta z obsługi prawników. Co więcej, już wiosną 2012r. prawnik obsługujący powoda brał udział w spotkaniu z pozwanym i wiedział, że do żadnego porozumienia w przedmiocie zwrotu zadatku nie doszło. Podczas tego spotkania było wiadome, że pozwany nie podtrzymuje stanowiska co do zwrotu kwoty 50.000 złotych jak w piśmie z dnia 20 marca 2012r. – ani nie wyraził zgody na ratalną spłatę zadłużenia, podnosząc, że ustalone raty wykraczają poza jego możliwości płatnicze, ani na sprzedaż innej nieruchomości za kwotę równą kwocie zadatku, twierdząc, że jest to cena zaniżona. Mimo złożenia przez pozwanego oświadczenia o uznaniu długu i jednocześnie braku porozumienia co do formy spłaty kwoty 50.000 złotych powód w dalszym ciągu zwlekał z wniesieniem powództwa o zwrot zadatku. Nie można nawet powiedzieć, że przekroczenie terminu do wytoczenia powództwa było nieznaczne i wynikało z jakiś nadzwyczajnych zdarzeń, które utrudniałyby dochodzenie praw na

drodze sądowej. Powód nie powoływał się na istnienie szczególnych okoliczności, które usprawiedliwiałyby opóźnienie w złożeniu pozwu. Po spotkaniu wiosną 2012r. pozwany nie utwierdzał powoda w przekonaniu, że odda zadatek, co mogłoby mieć przedłożenie na późniejszą datę wytoczenia powództwa i uzasadniałoby bezczynność powoda. Powyższe nie wynika ani z zeznań pozwanego ani innych dokumentów złożonych do akt sprawy, w których powód przypominałby pozwanemu o złożonej deklaracji. Powód wszczął postępowanie o zapłatę ok. 11 miesięcy po tym, jak już upłynął roczny termin przedawnienia (po jego wcześniejszym przerwaniu), a zaniedbania w tym przedmiocie – w ocenie Sądu – powinny obciążać stronę powodową.

Należy także podkreślić, że określony w aneksie nr (...) z dnia 18 listopada 2010r. termin zawarcia umowy przyrzeczonej upływał z dniem 31 maja 2011r. Po upływie tego terminu powód nie kontaktował się z pozwanym, nie informował go o przyczynach, dla których nie jest możliwe zawarcie umowy definitywnej. Brak odzewu ze strony powoda pozwany mógł traktować jako istnienie przeszkody do podpisania umowy przyrzeczonej i w konsekwencji odstąpienie od zamiaru jej zawarcia uzasadniające zatrzymanie zadatku. Tak też tę sytuację rozumiała żona pozwanego, E. D. (2), która w trakcie zeznań podkreśliła, że po upływie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie było odzewu ze strony powoda. Pozwany i jego żona uznali, że powód zaniechał kupna nieruchomości i zachodzą podstawy do zatrzymania zadatku. Już od dnia 19 września 2011r., tj. wydania przez Starostę (...) decyzji odmawiającej udzielenia koncesji na wydobywanie kopaliny ze złóż, powód wiedział o tym, że warunek, od którego ziszczenia uzależnione było zawarcie umowy przyrzeczonej, nie został spełniony, niemniej jednak o tym fakcie poinformował pozwanego dopiero pismem z dnia 8 marca 2012r. (pozwany nie był stroną postępowania koncesyjnego i dlatego nie otrzymał decyzji odmownej). Oznacza to, że pozwany po 9 miesiącach od upływu terminu przewidzianego w aneksie dowiedział się o tym, że powód nie uzyskał koncesji i domaga się zwrotu zadatku.

Podniesienie zarzutu przedawnienia co do zasady nie stanowi nadużycia prawa. Może być uznane za nadużycie prawa jedynie zupełnie wyjątkowo, gdy indywidualna ocena okoliczności w rozstrzyganej sprawie wskazuje, iż opóźnienie w dochodzeniu przedawnionego roszczenia jest spowodowane szczególnymi przesłankami uzasadniającymi to opóźnienie i nie jest ono nadmierne (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2000r., sygn. akt III CKN 522/99, LEX nr 51563; z dnia 2 kwietnia 2003r., sygn. akt I CKN 204/2001, LEX nr 78814 i z dnia 14 grudnia 2011r., sygn. akt I CSK 238/11, LEX nr 1129070). Podnoszący zarzut nadużycia prawa przez przeciwnika powinien zatem wykazać, iż zaistniały wyjątkowe okoliczności, które skutki zgłoszenia tego zarzutu niweczyłyby, takich jak charakter uszczerbku jakiego doznał poszkodowany, przyczyna opóźnienia i czas trwania tego opóźnienia. Ocena, czy doszło do nadużycia prawa przy podniesieniu zarzutu przedawnienia, powinna być dokonywana w oparciu o obiektywne kryteria, gdyż w przeciwnym wypadku Sąd zawsze musiałby uwzględnić zarzut nadużycia prawa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 23 kwietnia 2014r., sygn. akt I ACa 1425/13, LEX nr 1469342).

Zgodnie z art. 117 § 2 k.c. pozwany mógł skutecznie uchylić się od zaspokojenia roszczeń powoda. Ponieważ z tego prawa pozwany skorzystał, podnosząc stosowny zarzut w piśmie procesowym opatrzonym datą 11 czerwca 2015r. i na rozprawie w dniu 15 czerwca 2015r., skutkowało to oddaleniem powództwa w całości, o czym Sąd orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Powód jako strona przegrywająca proces w całości jest obowiązany zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Do kosztów tych zaliczono jedynie koszt zastępstwa procesowego w wysokości 2.400 złotych (vide: pkt II sentencji wyroku).
