

Sygn. akt **XXVI GC 967/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący:	<b><i>SSO Monika Pawłowska</i></b>
Protokolant:	Sebastian Stulich

po rozpoznaniu 13 grudnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. P. (1)**

przeciwko ***Przedsiębiorstwo (...) spółce jawnej z siedzibą w M.***

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego ***Przedsiębiorstwo (...) spółki jawnej z siedzibą w M.***

przeciwko **R. P. (1)**

o zapłatę

I powództwo główne oddała;

II powództwo wzajemne oddała;

III ustala, że koszty procesu powód ponosi w 25%, zaś pozwany w 75% i szczegółowe ich wyliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu;

IV nakazuje pobrać od R. P. (1) na rzecz Skarbu Państwa kwotę 5 056, 76 zł (pięć tysięcy pięćdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt sześć groszy) tytułem 25% wydatków sądowych;

V nakazuje pobrać od Przedsiębiorstwo (...) spółki jawnej z siedzibą w M. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 10 570, 29 zł (dziesięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt złotych dwadzieścia groszy) tytułem 75% wydatków sądowych, pomniejszonych o kwotę wpłaconych zaliczek.

SSO Monika Pawłowska

**XXVI GC 967/14**

## UZASADNIENIE

**Żądanie powoda - podstawa faktyczna i prawna.**

R. P. (1) wniósł o zasądzenie od Przedsiębiorstwo (...) s.j. w M. kwoty 251.600 zł z ustawowymi odsetkami od 7 października 2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że 30 kwietnia 2013 r. strony zawarły umowę o zadatek ze zobowiązaniem do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej za cenę 3.000.000 zł i przeniesieniem praw do koncesji – prowadzenia kopalni kruszywa. Powód zobowiązał się wpłacić zadatek w kwocie 400 000 zł do 31 maja 2013 r., który w razie niezawarcia umowy z winy sprzedawcy miał być powodowi zwrócony. 6 września 2013 r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży w formie aktu notarialnego, z terminem zawarcia umowy przyrzeczonej do 10 października 2013 r., w której wskazano, że zadatek został zapłacony, a nieruchomość wydana powodowi. Przy tej umowie powód nie wpłacił zadatku, za zadatek została uznana ta kwota 400.000 zł wpłacona na podstawie wcześniejszej umowy o zadatek.

Powód został zapewniony, że na dzień zawarcia umowy pozwana uzyska koncesję na wydobywanie kruszywa na całej działce. Pozwana nie uzyskała jednak koncesji do dnia zawarcia umowy, miała ją tylko na część działki. Ponadto ujawniono fakt wcześniejszego wydobywania kruszywa na działce (co skutkowało mniejszą o ponad 100 ton ilością kruszywa) oraz hałdę z odpadami budowlanymi.

Ze względu na podstęp pozwanej i wprowadzenie powoda w błąd, oświadczeniem z 28 kwietnia 2014 r. powód uchylił się pisemnie od skutków prawnych umowy przedwstępnej sprzedaży i zażądał zwrotu kwoty 400.000 zł uiszczony tytułem części ceny. W odpowiedzi pozwana złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy i zachowaniu zadatku.

Po przejęciu działki pozwana wezwała powoda do zapłaty kwoty 700.000 zł z tytułu wybrania przez powoda 70 000 ton kruszywa. Zdaniem powoda wartość kruszywa wynosi 148.400 zł brutto, zatem złożył oświadczenie o potrąceniu tej wierzytelności ze swoją wierzytelnością wobec pozwanej o 400.000 zł i wezwał do zapłaty brakującej kwoty.

Podstawę prawną roszczeń powoda stanowiły przepisy art. 84 i 86 k.c. . Po uchyleniu się od skutków zawartej umowy, staje się ona nieważna ex tunc, a spełnione świadczenie staje się nienależne. Wpłacona kwota nie była zadatkiem, a zaliczką, więc wobec niedojścia umowy do skutku – podlega zwrotowi.

Dochodzona pozwem kwota, to kwota, która pozostała do zapłaty po dokonanych potrąceniu.

### **Stanowisko i zarzuty pozwanego.**

W odpowiedzi na pozew (k. 64-95) pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Pozwany podniósł następujące zarzuty:

- źródłem zobowiązania nie jest ta umowa z 6 września 2013 r., ale wcześniejsza umowa o zadatek, umowa notarialna została zawarta na wniosek powoda, który starał się o kredyt bankowy,
- strony wiedziały, że umowa przewiduje zadatek, a nie zaliczkę,
- powód otrzymał kredyt, znał opinię rzeczoznawcy, że nieruchomość jest warta ponad 8.000.000 zł,
- powód znał ilość złoża, ustalił z pozwanym podział opłat górniczych
- pozwany nie wprowadził powoda w błąd, a powód nie udowodnił tych twierdzeń, powód doskonale znał stan nieruchomości, bo już nią dysponował, pobieranie korzyści przez powoda miało zostać uwzględnione w umowie końcowej,
- zaprzeczył istnieniu hałdy z odpadami (była składowana ziemia),

- nieprawdą jest, że pozwany wprowadził powoda w błąd, co do zakresu koncesji, z umowy wynika, że wdrożył postępowanie administracyjne, nigdy nie było to warunkiem zawarcia umowy,

- jako że powód nie pozostawał w błędzie, to nie mógł uchylić się od skutków oświadczenia woli,

- do 10 października 2013 r. pozwana nie otrzymała zapłaty, więc pismem z 15 listopada 2013 r. wezwała powoda do wywiązania się z umowy.

- pierwsze pismo w przedmiocie uchylenia się pozwany przesłał 20 grudnia 2013 r., ale jednocześnie zadeklarował zakup połowy działki objętej koncesją.

### **Powództwo wzajemne – podstawa faktyczna i prawna .**

W odpowiedzi na pozew Przedsiębiorstwo (...) s.j. w M. wniósł ponadto o zasądzenie na jego rzecz od R. P. (1) kwoty 766.023,75 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu z powództwa wzajemnego.

W uzasadnieniu tego roszczenia wskazał, że powód wydobywał kruszywo na skalę przemysłową. Czynił to także już po terminie, w którym miała być zawarta umowa przyrzeczona. 28 listopada 2013 r. pozwany wezwał powoda do zaniechania wydobycia.

Dodatkowo 29 listopada 2013 r. odbyła się kontrola na nieruchomości. Stwierdzono podkopanie drogi gminnej, zablokowano ruch drogowy.

Pozwany wezwał powoda do naprawienia pasa, powód usiłował coś naprawiać, spychając do urobiska ziemię składowaną na nieruchomości przez T. R. (1). Pozwany zapłacił za nią T. R. (1) kwotę 14.760 zł.

(...) sp. z o.o. w odpowiedzi na pismo pozwanej wskazał, że nabył od powoda łącznie 65.340 ton kruszywa, jednak powód sprzedawał je także innym podmiotom.

Pozwany swoją szkodę wyliczył następująco:

- 742.000 zł - wartość wydobytego przez powoda kruszywa (70.000 ton x 10, 60 zł )

- 14.760 zł - kwota zwrócona T. R. (1)

- 409.263,75 zł - koszt naprawy zniszczonego pasa drogowego (w tym 206.922, 60 zł to wartość materiału, 202.341,15 zł – robocizna).

Mając na względzie te wyliczenia, całkowita szkoda pozwanego wynosi 1.166.023, 75 zł. Po odjęciu zadatku daje to kwotę dochodzoną pozwem wzajemnym.

Po opinii biegłego pozwany wskazał, że ilość kruszywa wydobyta przez powoda wynosi 75.000 ton.

Pozwany podniósł, że jeżeli zadatek nie pokryje szkody, można jej dochodzić na zasadach ogólnych, a podstawą żądania jest zbieg art. 394§1 k.c. oraz art. 471 k.c. w zw. z art. 361§1 k.c.

### **Stanowisko i zarzuty pozwanego wzajemnie, co do żądania z pozwu wzajemnego.**

W odpowiedzi na pozew wzajemny, R. P. (1) wniósł o jego oddalenie w całości i zasądzenie kosztów od powództwa wzajemnego na rzecz powoda.

Podniósł następujące zarzuty i dalsze twierdzenia:

- żadna ze stron nie odstąpiła od umowy o zadatek,

- od umowy przedwstępnej odstąpił pozwany,
- kwota 400.000 zł nie może zostać uznana za zadatek, bowiem kwota ta nie została wręczona przy zawarciu umowy z 6 września 2013 r., a nawet w terminie określonym w umowie o zadatek,
- umowa o zadatek to de facto umowa przedwstępna, a jako że 6 września 2013 r. strony zawarły kolejną umowę przedwstępna, to uczyniło to umowę o zadatek bezprzedmiotową,
- pozwanemu nie przysługują roszczenia odszkodowawcze przekraczające wysokość zadatku,
- pozwany nie wykazał, że to powód wyrządził szkodę w pasie ochronnym,

### **Stan faktyczny bezsporny.**

R. P. (2) jest właścicielem kilku kopalń, od 1991 r. zajmuje się wydobywaniem i sprzedażą piasku, żwiru i gliny. Od ok. 2009 r. współpracował z pozwanym przy okazji różnych inwestycji.

30 kwietnia 2013 r. strony zawarły pisemną „umowę o zadatek z zobowiązaniem do zawarcia umowy kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowej wraz z przeniesieniem praw do koncesji na prowadzenie kopalni kruszywa”. Strony określiły przedmiot umowy – działka nr (...) w miejscowości O., o powierzchni 6,7862 ha, objęta księgą wieczystą KW nr (...), na której prowadzona jest kopalnia. Ustaliły cenę na kwotę 3.000.000 zł, termin zawarcia umowy sprzedaży – 2 miesiące od zawarcia umowy o zadatek.

Sprzedający oświadczył w umowie, że wdrożył postępowanie administracyjne w przedmiocie rozszerzenia obszaru kopalni i ilości wydobywania kopalni (pkt 1), a także zobowiązał się do przeniesienia na nabywcę wszelkich praw wynikających z posiadanej koncesji na wydobywanie kruszywa na przedmiotowej nieruchomości (pkt 4).

W pkt 6. umowy strony określiły, że „na znak zawartego przedwstępnego porozumienia co do przyrzeczonej umowy kupna-sprzedaży (...) nabywca tytułem zadatku z zaliczeniem na poczet umówionej ceny uści Sprzedającemu kwotę 400.000 zł w terminie do 31 maja 2013 r. W pkt. 7 strony uściśliły, że w zakresie zadatku zastosowanie mają normy ogólnie obowiązujące według kodeksu cywilnego, za wyjątkiem tego, że w przypadku nie zawarcia przez strony przyrzeczonej umowy z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego, Sprzedający zwróci Nabywcy zadatek w wysokości otrzymanej od Nabywcy (**umowa – k. 15**).

19 czerwca 2013 r. powód przelewem zapłacił pozwanemu 350.000 zł, wskazując jako tytuł płatności „zadatek według umowy z 30.04.2013 r.”. 2 lipca 2013 r. wpłacił 50.000 zł tytułem „końcowa wpłata zadatkowania”. (**faktury zaliczkowe i dowody wpłaty – k. 16-19**)

Powód zlecił wykonanie operatu szacunkowego dla potrzeb uzyskania kredytu. W operacie z 31 sierpnia 2013 r. określono wartość rynkową nieruchomości na kwotę 8 250 000 zł (**operat k. 128-157**).

16 sierpnia 2013 r. powodowi protokolarnie została przekazana kopalnia wraz z całością dokumentacji geologicznej, ewidencją zasobów, koncesją i decyzjami w zakresie nieruchomości (**protokół k. 198**).

6 września 2013 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży, dotyczącą tej samej nieruchomości za cenę 3.000.000 zł w terminie do 10 października 2013 r. R. P. (1) oświadczył, że stan prawny i faktyczny nieruchomości, a także położenie i granice są mu znane.

Strony wskazały także, że Kupujący otrzymał 400.000 zł tytułem zadatku, który w myśl art. 394 k.c. zostanie zaliczony na poczet ceny. Kwota 2.600.000 zł miała być zapłacona z kredytu bankowego. Wskazały również, że wydanie nieruchomości Kupującemu z prawem pobierania korzyści i obowiązkiem ponoszenia obciążeń już nastąpiło (**umowa – k. 20-22**).

Pozwany posiadał decyzję koncesyjną z 21 stycznia 2011 r. (przenoszącą na niego koncesję), przy czym dotyczyła ona tylko części działki (...) (**decyzja - k. 292**). W lutym 2011 r. zwrócił się do Urzędu Gminy (...) o uwzględnienie w Planie Zagospodarowania Przestrzennego, że chce poszerzyć eksploatację złóż na teren całej działki (...) w O.. Wniosek został ponowiony 31 sierpnia 2011 r. 12 grudnia 2013 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w W. wyraził opinię, że dla wydania decyzji konieczne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko. Obowiązek taki potwierdził Wójt Gminy (...), zawieszając postępowanie w przedmiocie rozszerzenia koncesji (**postanowienia – k. 366-370, 372-374, 376**). Przedłożony w styczniu 2014 r. raport okazał się niewystarczający. Raport został uzupełniony 7 marca 2014 r. (**pisma – k. 378, 382,390, wezwania – k. 384, 388**),.

31 marca 2014 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w W. wydał postanowienie określające warunki realizacji przedsięwzięcia, a 15 maja 2014 r. Wójt Gminy (...) wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. Decyzja stała się ostateczna w dniu 17 czerwca 2014 r. (**postanowienie – k. 392, decyzja – k. 398**).

21 lipca 2014 r. pozwana złożyła wniosek o zmianę koncesji do Urzędu Marszałkowskiego Województwa (...), 5 sierpnia 2014 r. stosowną decyzję wydał Wójt Gminy (...), a 22 sierpnia 2014 r. Marszałek Województwa (...) (**wniosek – k. 313, postanowienie k. 415, decyzja – k. 417**). Zatem rozszerzenie koncesji na całą działkę (...) uzyskano 10 miesięcy po zakładanej dacie zawarcia między stronami przyrzeczonej umowy sprzedaży.

W okresie od 16 sierpnia 2013 r. do końca listopada powód wydobywał na skalę przemysłową kruszywo z kopalni (...), w tym także z terenu nie objętego koncesją.

15 listopada 2013 r. pełnomocnik pozwanego wezwał powoda do zawarcia umowy sprzedaży i zapłaty reszty ceny w terminie 30 dni, pod rygorem wniesienia powództwa (**wezwanie – k. 430**).

Pismem z 28 listopada 2013 r. pozwany wezwał powoda do zaprzestania nielegalnej eksploatacji złoża (**wezwanie – k. 432**).

29 listopada 2013 r. Okręgowy Urząd Górniczy w W. na skutek anonimowego zgłoszenia, przeprowadził oględziny terenu kopalni. Stwierdzono m.in. wydobywanie kruszywa ze skarpy, które spowodowało oberwanie pasa drogowego drogi gminnej na długości ok. 10 metrów i szerokości ok. 2 metry. Eksploatację prowadzono bez właściwego nadzoru, na polecenie R. P. (1). Na miejscu wydano decyzję wstrzymującą wydobywanie kruszywa bez koncesji wobec R. P. (1), jako sprawcy wykroczenia (**protokół k. 452-453**).

20 grudnia 2013 r. pełnomocnik powoda przesłał pozwanej spółce pierwsze pismo, informujące, że wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej nie może zostać spełnione, gdyż złoża zawiera mniejszą o 106.000 ton ilość kruszywa, niż zapewniał pozwany, na nieruchomości znajduje się nielegalny skład odpadów budowlanych, a ponadto wbrew zapewnieniom pozwany nie uzyskał koncesji na wydobycie kruszywa z terenu całej działki. Jednocześnie powód zadeklarował kupno połowy działki za cenę 1.500.000 zł. (**pismo – k. 455-458**).

Na koniec 2013 r. wydobyto co najmniej 128.200 ton kopaliny. Opłatę eksploatacyjną w kwocie 67 946 zł uiszczył pozwany (**informacja k. 201 i dowody wpłaty – k. 203-205**).

W piśmie z 10 stycznia 2014 r. pozwany wskazał, że nie składał zapewnień o uzyskaniu szerszej koncesji, ale poza umową zapewniał, że będzie kontynuował starania o jej uzyskanie, co zresztą czyni. Co do zawartości złoża – powód już w kwietniu 2013 r. zgłosił uwagi, co do przeszacowania operatu zasobu złóż kruszyw, więc zawierając umowę z 6 września 2013 r. wiedział o możliwości nieco niższej ilości złoża, niż wskazana w operacie. Podobnie wiedział o składowaniu ziemi na terenie kopalni (**pismo – k. 466-467**).

Następnie strony prowadziły uzgodnienia w przedmiocie polubownego załatwienia powstałego sporu (**pisma – k. 469-471**).

28 kwietnia 2014 r. R. P. (1) skierował do pozwanej spółki pismo o uchyleniu się od skutków prawnych umowy przedwstępnej sprzedaży z 6 września 2013 r., z wezwaniem do zwrotu kwoty 400.000 zł wpłaconej na poczet ceny sprzedaży w terminie do 7 maja 2014 r. Powód powołał się na wprowadzenie go w błąd poprzez: zapewnienie o uzyskaniu do dnia umowy koncesji na wydobycie na całej działce, przedłożenie mu dokumentów o zasobach złóż w ilości 1.860.87 tysięcy ton (podczas gdy ich ilość jest o ok. 106 tys. ton mniejsza), istnienie na terenie kopalni hałdy ziemi z odpadami. Zdaniem powoda powyższe okoliczności stanowią o podstępnie pozwanej i gdyby powód o nich wiedział, nie zawarłby umowy (**pismo – k. 29-31**).

W odpowiedzi z 8 maja 2014 r. pozwana zaprzeczyła istnieniu okoliczności faktycznych i prawnych zawartych w treści pisma powoda z 28 kwietnia 2014 r., nie uznała skuteczności uchylenia się od skutków prawnych umowy w zakresie zadatku, wskazała, że w oparciu o przepis art. 394 par 1 k.c. w zw. z par 4 i 5 umowy notarialnej Rep. (...) wobec niewykonania umowy przez R. P. (1) odstępuje od umowy i zachowuje otrzymany zadek (**pismo – k. 478**).

19 sierpnia 2014 r. pozwana spółka sporządziła protokół odbioru kopalni (**k. 480-481**), a następnie zleciła opinię co do ilości materiału koniecznego do odbudowy pasa drogowego i wysłała zapytania ofertowe, co do kosztów jego naprawy (**opinia – k. 485-492, oferta k. 536**).

### **Okoliczności faktyczne sporne.**

- 1) czy pozwany zapewniał powoda, że do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej uzyska koncesję obejmującą wydobycie z całej działki, czy było to warunkiem zawarcia umowy, a także czy zapewniał o ilości ton kruszywa w złożu
- 2) jaka była faktyczna wartość kopalni,
- 3) czy powodzi domówiono kredytu ze względu na mniejszą ilość zasobów kopalni;
- 4) jaką ilość kruszywa wydobył powód z kopalni i jaka była jego wartość,
- 5) kto zniszczył pas drogowy,
- 6) jaki jest koszt odbudowy pasa drogowego.
- 7) jaką szkodę poniósł pozwany

### **Ustalenie spornych faktów przez Sąd.**

**Ad. 1** – pozwany dostarczył powodowi wszystkie posiadane dokumenty dotyczące nieruchomości. Powód prowadzi działalność wydobywczą od prawie 30 lat, jest właścicielem kilku kopalń. Wie, na podstawie jakich dokumentów ustala się stan złoża. Nieruchomość przejął protokolarnie już w sierpniu 2013 r. (a faktycznie już wiosną 2013 r.), więc jej stan był mu znany (złożył zresztą wniosek o przeszacowanie operatu geologicznego). Takiej treści oświadczenie złożył w umowie z 6 września 2013 r. Pozwany nie mógł złożyć zapewnienia, że do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej uzyska decyzję o rozszerzeniu koncesji, bo nie zależało to od niego. W umowie o zadek oświadczył, że wdrożył stosowne postępowanie administracyjne i zobowiązał się do przeniesienia na nabywcę wszelkich praw wynikających z posiadanej koncesji na wydobycie kruszyw. Brak jest jakiegokolwiek innego zapewnienia (co do koncesji, czy ilości zasobów) w obu zawartych umowach.

**Ad. 2** – nie ustalono wartości całej nieruchomości, jednak finalnie okoliczność ta okazała się zbędna dla rozstrzygnięcia. To sam powód zlecił wykonanie operatu szacunkowego przed zawarciem umowy. Już wiosną 2013 r. wystąpił o przeszacowanie operatu, więc wiedział, że ilość zasobów może być nieco niższa, a mimo to zawarł umowę z 6 września 2013 r. Dodatkowo różnica ta, jak na całkowitą ilość zasobów nie była znaczna. Faktyczna wartość nieruchomości jest niższa niż w operacie zleconym biegłemu przez powoda, ale też nie bez znaczenia jest okoliczność, że mimo wartości według operatu na ponad 8 mln zł, pozwany zgodził się sprzedać nieruchomość za cenę 3 mln zł.

**Ad. 3** – po zawarciu przedwstępnej umowy w formie aktu notarialnego, wniosek kredytowy powoda rozpatrzono pozytywnie, przedłożony operat oceniono za rzetelny, powód nie stawiał się jednak w celu podpisania umowy kredytowej;

**Ad. 4** - powód wydobył z kopalni ok. 75.000 ton kruszywa. Jak sam przyznał wydobył ok. 70.000 ton. Do (...) sp. z o.o. sprzedał ponad 65.000 ton piasku i pospółki, jednak jak wskazał pozwany (a powód nie zaprzeczył) powód sprzedawał kruszywa także innym podmiotom m.in. na budowę Urzędu Celnego w S., na budowę Orlika w m. C., dla betoniarni w S. (pismo k. 483, okoliczność niezaprzeczona przez powoda). Dodatkowo ilość wydobyta jest wyższa, niż ilość sprzedana, gdyż zawsze jest jakiś procent strat.

Biegły T. S. wskazał, że nie da się ustalić, ile w 2013 r. wydobył powód. Także zestawienie ilości kruszywa wydobytego w 2013 r. wykazuje na pewną rozbieżność w ilości, do jakiej wydobywania przyznały się obie strony. Łącznie rozbieżność wynosi ok. 10.000 zł. Biegły T. S. podał, że powód wydobył co najmniej 70.000 zł (do której sam się przyznał), a nawet prawdopodobne jest 83.000 ton. W tej sytuacji analiza tych wszystkich elementów – ilości sprzedaży dla (...), sprzedaży innym podmiotom, istnienia pewnego procenta odpadów, rozbieżności w zestawieniu tego, co każda ze stron wydobyła, uzasadniają przyjęcie, że powód wydobył 75.000 ton kruszywa.

Wartość wydobytego kruszywa należy ustalić po cenie 4,06 zł netto. Nie należy tu dodawać kosztów wydobywania oraz kosztów transportu, ale ustalić wartość tego, co stracił pozwany poprzez eksploatację dokonywaną przez powoda, tzn. o jaką wartość „zubożyła się” kopalnia. Sąd nie podzielił wyceny kruszywa dokonanej przez biegłego ad hoc T. S.. Biegły określił ją na cenę od 1,4 zł do 2,1 zł netto za tonę. Natomiast opinia ta podlega weryfikacji, jak każdy inny dowód. Sam powód określił cenę – na 2,12 zł za tonę. W opinii prywatnej biegły P. P. (1) ustalił średnią cenę kruszywa (bez kosztów) na 4,06 zł netto. Choć dowód ten stanowi wyłącznie dokument prywatny, to w ocenie sądu ta cena jest bardziej prawdopodobna jako średnia cena kruszywa z kopalni (...). Rzecznik przytoczył przykładowe ceny, wskazał wszystkie elementy cenotwórcze, a następnie cenę netto. Wyliczenia te są w ocenie sądu rzetelne i logiczne. Dodatkowo należy przytoczyć zeznania świadków, choćby synów powoda, że cena piasku to 4-5 zł, a najlepszego żwiru to nawet 60 zł (przy czym należy dodać, że koszty transportu opłacał kupujący, a sprzedawca tylko koszty wydobywania – 1,5 zł za tonę). Powód starał się wydobywać najlepszy żwir (stąd kopanie poza terenem koncesji i podkopanie skarpy z drogą). Przyjęcie uśrednionej ceny w kwocie 4,06 zł netto jest uzasadnione.

**Ad. 5** – pas drogowy zniszczył R. P. (1), który został uznany sprawcą wykroczenia górniczego, a ponadto w toku jest sprawa karna przeciwko powodowi dotycząca zniszczenia pasa drogowego (zresztą w wyroku Sąd nie zasądził odszkodowania za zniszczenie pasa).

**Ad 6** – koszt odbudowy pasa drogowego nie został ustalony. Pozwany wycenił go poprzez dodanie wartości niezbędnego materiału oraz robocizny. Jednak dodawanie wartości materiału jest niezasadne, bowiem uzupełnienie skarpy to de facto naniesienie materiału, który powód wcześniej wykopał i co uwzględniono przy wyliczaniu należnego pozwanemu odszkodowania. Gdyby dodać wartość materiału, który powód wydobył „spod pasa” i wartość materiału, którym trzeba pas uzupełnić, to powód zostałby obciążony dwukrotnie za to samo.

Koszty robocizny nie zostały zaś przez pozwanego wykazane. Przedstawiona na tę okoliczność oferta (k. 536) nie stanowi dowodu, że to są rzeczywiste koszty. Pozwana nie przystąpiła dotąd do naprawy pasa i nie poniosła żadnych kosztów. Brak też informacji, aby jakiś organ ją do tego obligował. Dodatkowo, niejasne pozostają kwestie poszkodowanego podmiotu – czy to pozwana czy gmina.

**Ad. 7** – szkoda poniesiona przez pozwanego to wartość wydobytego przez powoda materiału (bez żadnych dodatkowych kosztów np. wydobywanie, transport, podatek), czyli to, co pozwany rzeczywiście przez działanie powoda utracił. Wartość tę wyliczono jako iloczyn 75.000 ton x 4,06 zł. Daje to kwotę 304.500 zł. Do tego dochodzi bezsporna kwota 14.760 zł, jaką pozwany zwrócił T. R. (1) za wykorzystanie przez powoda do naprawy pasa materiału składowanego przez T. R. (1) na nieruchomości. Powód wiedział, że ziemia należy do innego podmiotu, a mimo to wykorzystywał ją do zasypywania. Wartości ziemi powód nie kwestionował. Jak już wskazano – uwzględnianie przy

wyliczaniu szkody materiału niezbędnego do naprawy pasa jest niezasadne, bo stanowiłoby dwukrotne obciążenie powoda, zaś koszt robocizny koniecznej do naprawienia pasa nie został przez pozwaną wykazany, choć ciężar dowodu w tym zakresie obciążał właśnie pozwaną.

**Dowody, na podstawie których ustalono sporne fakty.**

- dokumenty powołane powyżej, które nie były kwestionowane przez strony;
- zeznania świadka T. R. (1) (k. 639, 641) – który zeznał, że składował na terenie kopalni ziemię, część jej zniknęła, obciążył za to pozwanego, jako właściciela nieruchomości; dowiedział się, że powód zasypał jego ziemię zniszczony przez siebie pas drogi.
- częściowo zeznania świadka T. P. (k. 671, 673) – który zeznał, że za kruszywo płacono im 4,30 zł, koszt piasku to 4-5 zł, a najlepszego kruszywa nawet 50-60 zł za tonę,
- zeznania świadka R. P. (3) (k. 671-673) – w zakresie ceny hurtowej kruszywa po 4,35 zł (transport leżał po stronie (...)) oraz nieskorzystania przez powoda z kredytu, mimo jego przyznania.
- zeznania świadka J. B. (k. 706, 709) – w zakresie tego, że to powód zniszczył drogę, zawaliła się brzoza, którą zakopano, był tam wtedy tylko powód i jego operator, Sołtys stwierdził zniszczenia, powód do naprawy wykorzystał ziemię T. R. (1), która była składowana na działce.
- zeznania świadka T. R. (2) (k. 733v-735) – w zakresie cen kruszywa: 10 zł za tonę piasku, 16 zł – piasek ze żwirem lub płukany, żwir – kilkadziesiąt złotych; tam gdzie powód naruszył pas, materiał musiał być bardzo dobry, żeby opłacało mu się wydobywać z tak wysokiej ściany.
- zeznania świadka A. M. (1) (k. 852-855) – który zeznał, że wycena kopalni musiała być wiarygodna i sporządzona przez biegłego, R. P. (1) starał się o 3 mln kredytu, dostarczył wycenę, kredyt został udzielony, ale powód nie stawiał się na podpisanie umowy,
- zeznania świadka M. P. (k. 740-742) – który współpracował z powodem przy eksploatacji złoża w O.. Zeznał on, że pracował 5 dni w tygodniu, bywało, że wywożono 100 aut dziennie, na auto wchodziło 25-35 ton. Hałda leżała na kopalni już wcześniej – żwir, glina, ziemia, z korytowania drogi. To zostało wykorzystane na naprawę zawałonej drogi. Ostatnie dwa dni świadek nie chciał kopać, bo było blisko drogi, powód kopał sam, droga zawaliła się, podczas jego pracy. Świadek przewidywał, że to się zawali. Powód tam kopał, bo tam był najlepszy towar. Potem zasypali to tą hałdą ziemi. Już wcześniej jak coś zawałowało, to uzupełniano tą hałdą. Powód wiedział, że hałda nie jest jego.
- zeznania świadka E. S. (k.732-733, 735) – który kategorycznie zeznał, że powód wpłacił zadek na poczet ceny, a nie zaliczkę. Powód jest właścicielem innych kopalni i zna się na tym, a dodatkowo 11 marca 2013 r. dostał całość dokumentów dot. kopalni, umowę o zadek podpisano 30 kwietnia 2013 r., na podstawie umowy o zadek powód nie miał prawa wydobywać, bo nie miał koncesji. Koncesja na część nieruchomości nie została przeniesiona na powoda, tylko w umowach jest mowa, że zostanie przekazana (ta, jak i przyszła - bez wskazywania terminów jej uzyskania) po zawarciu umowy. Powód należał na umowę notarialną, bo potrzebna mu była dla banku. Powód wydobywał znaczne ilości kruszywa, ale zaniżał pozwanemu ilości wydobycia. Nie ma możliwości, aby ktoś inny wydobywał w tym okresie, niż powód.

W opisanym wyżej zakresie Sąd dał wiarę zeznaniom tych świadków. Ich zeznania są spójne, logiczne i skorelowane z dowodami z dokumentów.

- częściowo zeznania powoda R. P. (1) (k. 791-792, 79) - poza kwestiami omówionymi w dalszej części uzasadnienia;
- zeznania przedstawiciela pozwanego J. G. (k. 792-794), który zeznał m.in. że wiosną po oględzinach kopalni przez powoda umówili się na jej sprzedaż za 3 mln złotych, spisali umowę przedwstępną, 2-3 m-ce później powód powiedział,



że trzeba zawrzeć u notariusza, bo stara się o kredyt. Cały czas była mowa o zadatku, a nie zaliczce, gdyż gwarantowało to dotrzymanie umowy. Powód otrzymał wszelkie dokumenty, świadczące o stanie kopalni. Na dzień zawarcia umowy przedwstępnej była koncesja na część umożliwiającą kopanie i złożone dokumenty o jej rozszerzenie. Powód wiedział, że hałda jest T. R. (1). Powód w pewnym momencie powiedział, że nie kupuje kopalni. Z perspektywy pozwany ocenił, że powód chciał wydobyć jak najwięcej, wiedząc, że nie zapłaci. Są dwie wyceny kopalni – pozwanego na 6 mln i powoda na 8 mln. Chcieli więcej za kopalnię, ale powód zaproponował 3 mln.

- częściowo pisemne opinie biegłego T. S. (k. 889-910, 976-979) – biegły przedstawił historycznie kwestie dotyczące własności kopalni i pozyskiwania koncesji, wskazał m.in. że stan złoża to piasek z dodatkiem żwiru, w latach 2011-2013 podejmowano wydobywanie i składowanie odpadów niezgodnie z przepisami, na skutek nieewidencjonowanego wydobywania nastąpił ubytek ok. 106 tys. ton, wycena nieruchomości na 8.250.000 zł jest kilkakrotnie zawyżona, wydobywano kruszywo (w tym powód) spoza terenów objętych koncesją, w 2013 r. pobrano 128,2 tys. ton kruszywa, za to pobrano opłatę eksploatacyjną (z tego 93 364 tys. ton wydobyto nielegalnie), opłatę eksploatacyjną uiszczył w całości pozwany, powód pozyskał do 83 tys. ton kruszywa, powód dopuścił się rabunkowej eksploatacji lepszego materiału, powodując osuwanie się skarpy, na zniszczoną drogę nawiózł odpadów, co jeszcze pogorszyło złożę, wartość nieruchomości obniżyła się o ilość i wartość złoża wydobytego przez P., nie da się wyliczyć, ile w 2013 r. wydobył powód, powód zatrudnił geologa, który stwierdził brak 106 tys. ton zasobów, pozwany jako koncesjodawca uiszczał opłatę eksploatacyjną, ceny kruszywa i koszty wydobywania podawane przez synów powoda są zbliżone do rynkowych, powód naruszył złożę i uniemożliwił bezpieczne wydobywanie w okolicach drogi,

- ustna opinia uzupełniająca biegłego T. S. (k. 1026-1027, transkrypcja – k. 1053-1065) – biegły podał m.in. w odpowiedzi na zarzuty pozwanej i pytania sądu i stron, że określenie wartości złoża jest bardzo trudne, jego zdaniem cena za tonę kopaliny w złożu to 2,5 – 3 zł, ceny przytoczone przez pozwaną w zarzutach zawierają już zysk oferenta, a na tym rynku jest duża konkurencja, która ma wpływ na cenę, koszt wydobywania 1 tony to ok. 1, 5 zł, zasobność złoża była nieco mniejsza niż w operacji sprzed przekazania kopalni R. P. (1),

- prywatna opinia biegłego P. P. (1) (k. 1032 – 1048) – w zakresie ceny sprzedaży kruszywa w 2013 r. po pomniejszeniu o koszty wynoszącej 4,06 zł za tonę netto (czyli jest to rzeczywista średnia wartość materiału w złożu bez narzutów i podatków), a także w zakresie wydobywania przez powoda 75.000 ton.

Wskazać należy, że opinia biegłego jako dowód podlega takiej samej weryfikacji i ocenie jak pozostałe dowody. Nie sposób przyjąć, że opinia T. S. jest „lepszą” niż opinia prywatna. Opinia prywatna nie ma statusu opinii, ale jako dokument prywatny także podlega weryfikacji i ocenie. W kontekście przedstawionego przez obu biegłych sposobu ustalenia ceny (biegły P. ją faktycznie wyliczył, wskazał przykładowe cenniki, podał w rzeczowy sposób wszystkie elementy cenotwórcze, biegły S. ustalił ją na podstawie zeznań synów powoda) za adekwatną jako średnią należy uznać cenę tony kruszywa wskazaną w opinii prywatnej. Świadcowie zeznali, że piasek był tańszy (cena sprzedaży 4-5 zł), ale już żwir to cena nawet 60 zł za tonę. Powód poszukiwał na całym terenie najlepszego materiału. Ustalenie ceny średniej na poziomie 4,06 zł za tonę netto jest uzasadnione i realne.

### **Ocena pozostałych dowodów .**

Za wiarygodne oceniono zeznania świadka B. P. (k. 706-709), ale wobec tego, że zeznawała ona głównie na okoliczność przebiegu postępowania administracyjnego co do rozszerzenia koncesji, zeznania te okazały się nieistotne dla samego rozstrzygnięcia.

Nieistotne okazały się zeznania R. N. (k.740, 742), który zeznawał na okoliczność przebiegu załadunku i transportu kruszywa.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka W. T. (k. 637-638, 641), w zakresie, w jakim zeznała, że powód nie dostał kredytu, bo ilość złoża, na które była koncesja była za mała, że zapewniano powoda, że będzie szersza koncesja najpóźniej do końca roku, a decyzja środowiskowa w ciągu kilku tygodni. Zeznania te stoją w sprzeczności do dowodów

z dokumentów, a także z zeznaniami świadka A. M. (1), który bezpośrednio zajmował się wnioskiem kredytowym powoda i zeznał, że powód kredyt uzyskał, ale nie stawiał się na zawarcie umowy.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka R. P. (3) w części dotyczącej tego, że powód wykopał ponad 30 000 ton kruszywa, gdyż z pozostałych dowodów wynika, że wykopał między 70.000 a 83.000 ton. Nie dał wiary, że druga umowa została zawarta, bo sprzedający nie chciał ponieść konsekwencji za braki w złożu (brak jakiegokolwiek zależności między obiema okolicznościami), a także, że przy umowie była mowa o koncesji i że pozwany zapewnił, że ją uzyska na dalszą część (brak takich zapewnień w umowie, a pozwany nie mógł się do tego skutecznie zobowiązać, bo nie zależało to od niego).

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda R. P. (1), że nie uzyskał kredytu (sprzeczne z zeznaniami świadka M.), że hałda ziemi została mu przekazana do uprzątnięcia (sprzeczne z zeznaniami świadka P. – pracownika powoda), że T. R. (1) wywiózł z kopalni kilkadziesiąt samochodów, bo nikt go nie kontrolował, że towar był bardzo zły (brak na to innych dowodów), że (...) rozwiązał z nim umowę, gdy rozniosło się, że ukraść (w innym miejscu powód podał, że rozwiązał ją ze względu na brak dostaw), że uwzględnił podatek górniczy w swoim potrąceniu (sprzeczne z treścią tego oświadczenia).

Dał mu natomiast wiarę, że druga umowa była zawarta dla potrzeb uzyskania kredytu, że pozwany zgodził się na wydobywanie na jego koncesji, że tona materiału kosztuje do 60 zł za tonę, koszt załadunku – 1 zł, transport 3 zł za km, ale koszt transportu ponosił (...).

#### **Kwestie prawne sporne i wymagające rozstrzygnięcia przez sąd :**

- 1) charakter obu zawartych umów,
- 2) czy wpłacona kwota 400.000 zł stanowiła zadatek czy zaliczkę,
- 3) czy powód skutecznie uchylił się od skutków prawnej zawartej umowy (i której),
- 4) czy pozwany skutecznie odstąpił od umowy (i której),
- 5) czy doszło do potrącenia, kiedy i jaki był jego skutek,
- 6) czy doszło do przedawnienia roszczeń, objętych pozwem wzajemnym,
- 7) którą stronę obciążał ciężar dowodu w danym zakresie i czy strona mu podołała
- 8) jaka jest podstawa odpowiedzialności odszkodowawczej powoda,
- 9) czy powód jest odpowiedzialny za jej naprawienie i w jakim zakresie,

#### **Zważenia Sądu, co do spornych kwestii prawnych .**

**Ad. 1** – umowa o zadatek z 30 kwietnia 2013 r. była faktycznie zawartą przez strony umową przedwstępną sprzedaży. Umowa ta zawierała wszystkie istotne elementy. Określała strony, przedmiot, cenę oraz termin zawarcia umowy przyrzeczonej.

Umowa z 6 września 2013 r. została zawarta na prośbę powoda, w celu uczynienia zadość wymogom banku. Nie niweczyła ona pierwszej umowy, ale zmieniała ją w pewnych obszarach. Po pierwsze – wobec jej zawarcia w formie aktu notarialnego wzmacniała skutek (strony mogły dochodzić jej zawarcia przed sądem), zmieniała także termin zawarcia umowy przyrzeczonej.

**Ad. 2** – wpłacona przez powoda kwota 400.000 zł niewątpliwie stanowiła zadatek. Strony zobowiązały się względem siebie już na podstawie umowy z 30 kwietnia 2013 r. Mimo że wręczenie zadatku jest czynnością prawną realną, orzecznictwo dopuszcza obecnie możliwość wpłacenia zadatku przelewem bankowym, w oznaczonym czasie,

nieodległym od zawarcia umowy przedwstępnej, w związku z zawartą umową (np. wyrok SN z dnia 8 lutego 2008 r., sygn. akt I CSK 328/07). Tak było w niniejszym przypadku. Zadek stanowił znaczną kwotę, trudno oczekiwać, żeby powód ją „wręczył”. Strony określiły wysokość zadatku, a także termin, w którym zostanie on wpłacony. Dodatkowo odwołały się „w zakresie zadatku” do przepisów kodeksu cywilnego, z wyjątkiem tego, że w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego, Sprzedający zwróci Nabywcy zadatek w wysokości otrzymanej od Nabywcy. Skoro strony wprowadziły takie odstępstwo, to musiały znać definicję zadatku i skutki jego wpłacenia. To, że strony wskazały, że zadatek zostanie wpłacony „z zaliczeniem na poczet ceny” nie przesądza o uznaniu zadatku za zaliczkę, bowiem taka jest idea zadatku, że w razie, gdy dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej – zostaje on zaliczony na poczet ceny.

Umowa notarialna z 6 września 2013 r. stanowiła de facto zmianę wcześniejszej umowy przedwstępnej, w zakresie wzmocnienia skutku i przesunięcia terminu finalnej umowy, zatem pozwany słusznie pokwitował otrzymanie zadatku, nie zmieniało to jednak w żadnym zakresie jego funkcji i realnego charakteru, jaki miał przy umowie z 30 kwietnia 2013 r.

**Ad. 3** – uchylenie się przez powoda od skutków czynności prawnej było nieskuteczne, bowiem nie zaistniały przesłanki z art. 84 i 86 k.c. (błąd i podstęp). R. P. (1) powołał się na trzy okoliczności, co do których pozostawał w błędzie – ilość kruszywa na kopalni, fakt składowania ziemi z odpadami, mylne przeświadczenie, że do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej pozwany uzyska koncesję na wydobywanie kruszywa na całości nieruchomości.

Powód znał stan kopalni od początku 2013 r., od sierpnia 2013 r. prowadził na niej wydobywanie kruszywa. Powód nie był laikiem. Pracuje w branży wydobywczej od prawie 30 lat, jest właścicielem kilku kopalń, wie jak wygląda procedura uzyskiwania koncesji, jest w stanie ocenić stan kopalni i dokumentację. Powód otrzymał pełną dokumentację geologiczną i administracyjną, a już w kwietniu 2013 r., wówczas zakwestionował stan złoża i zażądał przeszacowania operatu, zatem zawierając umowę z 6 września 2013 r. miał świadomość, że ilość złoża może być nieznacznie niższa, niż wynika z dokumentacji. Jednak w żadnej z umów nie ma mowy o ilości ton złoża znajdującego się na nieruchomości. Dodatkowo błąd co do ilości zasobów w zakresie 100.000 ton, zważywszy na całkowitą ilość zasobów, trudno uznać za istotny. Wskazać tu należy, że powód dysponował operatem o wartości nieruchomości ponad 8 mln zł, pozwany – o wartości ok. 6 mln zł, a strony umówiły się na cenę 3 mln zł, wartość brakującej ilości kruszywa to zdaniem powoda ok. 300 tys. zł. Nie stanowi to istotnej rozbieżności wobec wartości nieruchomości i umówionej ceny sprzedaży. Składowana hałda ziemi była widoczna „gołym okiem”. W kwestii koncesji – pozwany oświadczył, że wdrożył postępowanie o rozszerzenie koncesji. Nigdzie nie zapewnił, że ją uzyska do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej. Zresztą tok postępowania administracyjnego nie zależał od niego, stąd nie mógłby złożyć takiego zapewnienia. Szersza koncesja została finalnie uzyskana w sierpniu 2014 r.

Ponadto, powód usiłował uchylić się od umowy z 6 września 2013 r., podczas gdy jak wskazano wyżej – w zakresie wzajemnych zobowiązań i zadatku, skuteczna pozostawała umowa z 30 kwietnia 2013 r.

**Ad. 4** – oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy przedwstępnej należy uznać za skuteczne (co powód przyznał w odpowiedzi na pozew wzajemny). Zgodnie z treścią art. 394 par. 1 k.c. – gdy przy umowie przedwstępnej dano zadatek, to w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować. Do zawarcia umowy nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda. Mimo przemysłowego eksploataowania złoża przez kilka miesięcy, nie zamierzał się on wywiązać z umowy, nie stawiał się na podpisanie umowy kredytowej, a także nie zareagował na wezwanie go przez pozwanego do zawarcia umowy. Powiadomił pozwanego, że nie będzie kupował, a wreszcie – usiłował uchylić się do skutków zawartej umowy. Jednocześnie pozwany nie wskazał, że odstępuje od konkretnej umowy. W swoim oświadczeniu powołał się na art. 394 par 1 k.c. i dwa paragrafy umowy z 6 września 2013 r. (notabene nie regulujące kwestii odstąpienia), oznacza to, że pozwany odstąpił od zawartej umowy przedwstępnej (a tą była umowa z 30 kwietnia 2013 r.), zmienionej kolejną umową (umowa z 6 września 2013r.).

**Ad 5.** – oświadczenie powoda z dnia 25 września 2014 r. (k. 41) o potrąceniu wzajemnych wierzytelności było nieskuteczne, bowiem powodowi nie przysługiwała wierzytelność o zwrot kwoty 400.000 zł. Kwota ta była zadatkiem i Sprzedający miał prawo go zatrzymać. Jednocześnie w złożonym oświadczeniu, pozwany przyznał, że wydobyl co najmniej 70.000 ton kruszywa, po cenie co najmniej 2,12 zł za tonę. Dodatkowo, wskazać należy, że oświadczenie to pełnomocnik powoda przesłał ówczesnemu pełnomocnikowi pozwanego, choć miało ono wywołać skutki w sferze materialnoprawnej, a brak jest wykazania, że ówczesny pełnomocnik pozwanego posiadał umocowanie do przyjmowania oświadczeń o potrąceniu.

**Ad. 6** – nie doszło do przedawnienia roszczeń z powództwa wzajemnego (odszkodowawczych). Zarzut przedawnienia można by było rozpatrywać w odniesieniu do roszczeń przewyższających kwotę zadatku, ale szkoda przewyższająca kwotę 400.000 zł nie została przez pozwanego wykazana. Zatrzymany zadatek pełnił funkcję odszkodowawczą, a cały czas pozostawał w dyspozycji pozwanego.

**Ad. 7** – w zakresie głównych spornych kwestii, powoda obciążał ciężar dowodu, że został wprowadzony w błąd (ewentualnie podstępnie), że błąd ten był istotny i że skutecznie uchylił się od zawartej umowy. Na pozwanym spoczywała konieczność wykazania podstaw i skuteczności odstąpienia od umowy, a w związku z powództwem wzajemnym – obowiązek wykazania wysokości szkody przewyższającej kwotę zadatku, odpowiedzialność za nią po stronie powoda oraz związek przyczynowy.

Powód przedstawił adekwatne dowody, ale analiza faktyczna i prawna sprawy wykazała, że nie pozostawał on w błędzie, ewentualne mylne przekonanie co do ilości złoża było znane powodowi na dzień zawarcia umowy z 6 września 2013 r., nie było błędem istotnym, nie zaistniał podstęp ze strony pozwanego, a tym samym – nie zaistniały przesłanki do uchylenia się od skutków prawnych umowy. Pozwany wykazał podstawy odstąpienia i skutecznie go dokonał. Nie wykazał natomiast, aby poniesiona przez niego szkoda przewyższała kwotę zadatku.

**Ad. 8** – podstawę roszczeń odszkodowawczych pozwanego stanowi wprost przepis art. 390 k.c. w zw. z art. 471 k.c. i art. 361 k.c. Kodeks cywilny, regulując umowę przedwstępną, ograniczył się do wskazania, iż gdy strona zobowiązana uchyli się od zawarcia umowy przyrzeczonej, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na jej zawarcie. W wyroku z dnia 14 czerwca 2013 r. (V CSK 389/12, niepublikowany) Sąd Najwyższy wskazał, że „kupujący nie może bezkarnie korzystać z nieruchomości, którą druga strona wydała mu zaraz po podpisaniu umowy przedwstępnej, po czym ze wszystkiego się wycofać, nie ponosząc kosztów”. Tutaj dodatkowo mamy do czynienia z sytuacją, gdy powód przemysłowo eksploatował złoża, jego wydobycie miało charakter rabunkowy (gdyż wydobywał je z terenów nie objętych koncesją), przy okazji zniszczył pas drogi i użył cudzej własności do jego częściowego naprawienia. Doprowadził do zubożenia zasobów złoża oraz zmniejszenia wartości nieruchomości. Nie sposób tu przyjąć, że po prostu pobierał korzyści naturalne.

Strony ustaliły w umowie zadatek. Aby mieć pewność, iż sam zadatek pozwoli na odstąpienie od umowy, ważne jest, aby znalazło się przy jego regulacji odpowiednie odesłanie do art. 394 k.c. Tak było w niniejszym przypadku i to w obu umowach.

Dochodzenie zapłaty odszkodowania wymaga wykazania przez uprawnionego, iż strona zobowiązana uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej (powód tego nawet nie kwestionował – nie zawarł umowy o kredyt, nie zareagował na wezwanie do zawarcia umowy, a także usiłował uchylić się od skutków prawnych umowy przedwstępnej), udowodnienia poniesienia szkody w określonej wysokości oraz istnienia związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem przez zobowiązanego umowy przedwstępnej a poniesioną szkodą. Rozmiar należnego odszkodowania ustala się w tym wypadku, „przeprowadzając hipotetyczne rozumowanie, które polega na porównaniu stanu majątku poszkodowanego powstałego na skutek jego wdania się w umowę ze stanem, jaki istniałby, gdyby poszkodowany w tę umowę się nie wdawał”. (Arkadiusz Mróz „Niewykonanie zobowiązania z umowy przedwstępnej w obrocie nieruchomościami. Odpowiedzialność odszkodowawcza” – Zeszyty Prawnicze 15.1/2015).

**Ad. 9** – wobec treści przepisów, orzecznictwa i doktryny przywołanych w pkt 8, nie ulega wątpliwości, że powód odpowiada za obniżenie wartości kopalni po prowadzonym przez niego wydobyciu. Odpowiada jednak wyłącznie za to, o co pomniejszył zasoby złoża, czyli nie po cenie sprzedaży, ale po wartości kruszywa takiej, jak gdyby znajdowało się w złożu (bo o to zubożony został pozwany i to stanowi jego szkodę). Wyliczono ją jako iloczyn 75.000 ton wydobytych przez powoda i kwoty 4,06 zł netto (średnia wartość tony kruszywa z kopalni (...)).

Odpowiada także za wykorzystanie hałdy ziemi, która nie należała do niego, a o czym wiedział (ustalono to w oparciu o zeznania pozwanego oraz świadków R., P. i B.). Samej wartości hałdy (14.760 zł) i faktu zapłacenia za nią T. R. (1) przez pozwanego powód nie kwestionował.

Powód odpowiadałby co do zasady za koszty naprawy pasa drogi, ale ich wysokość nie została przez pozwanego wykazana. Na pewno nie stanowią szkody koszty niezbędnego do uzupełnienia skarpy materiału, bowiem ilość ta jest równoważna temu, co powód wydobył i za co został obciążony odszkodowaniem. W zakresie robocizny – pozwana nie wykazała, aby poniosła jej koszty oraz aby faktycznie wynosiły one tyle, ile wskazuje pozwana. Ponadto w zakresie kosztów naprawy, wątpliwość budzi, kto jest poszkodowanym podmiotem, czy pozwana, czy Gmina (...). Nie wiadomo także, czy kwestia naprawienia szkody z tytułu zniszczenia pasa nie jest objęta toczącym się postępowaniem karnym.

Poza rozważaniem Sądu pozostawała kwestia zwrotu poniesionej opłaty górniczej, gdyż pozwany nie występował o jej zwrot (choć doliczył ją do wartości tony kruszywa). Opłatę tę za rok 2013 r. uiścił pozwany jako koncesjodawca, choć znaczna część dotyczy kruszywa wydobytego przez powoda. Opłata za tonę wynosi 0,53 zł, zatem za wydobyte przez powoda – 39.750 zł.

### **Podsumowanie i podstawa prawna rozstrzygnięcia.**

Mając na względzie powyższe okoliczności na podstawie art. 394 k.c. w związku z art. 86 i 88 k.c. (a contrario) oddalono powództwo główne.

Na podstawie art. 390 k.c. w zw. z art. 471 k.c. i art. 361 k.c. oddalono powództwo wzajemne.

Zadatek pełni rolę odszkodowawczą w zakresie ujemnego interesu umowy. Pozwana nie wykazała, aby należne jej odszkodowanie przewyższało kwotę zadatku. Wartość wydobytego przez powoda kruszywa to 304.500 zł, odszkodowanie dla T. R. (1) za wykorzystaną przez powoda ziemię – 14.760 zł. Nawet gdyby dodać do ceny kruszywa wysokość należnej za wydobyte powoda opłaty eksploatacyjnej (39.750 zł), nie przekracza to kwoty zadatku. Odszkodowanie oszacowane przez pozwaną z tytułu naprawienia pasa drogi częściowo jest niezasadne (wartość materiału), częściowo nie zostało udowodnione co do wysokości (robocizna), a wątpliwość budzi, czy poszkodowaną z tego tytułu jest na pewno pozwana spółka.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd zsumował wartość przedmiotu sporu z powództwa głównego i powództwa wzajemnego. Wynosiła ona nieco ponad 1 mln zł (powód dochodził 251.000 zł, pozwany 776.024 zł). Zważywszy, że oba powództwa zostały oddalone, Sąd uznał powoda za przegrywającego sprawę w 25%, a pozwanego – w 75%. Taką zasadę zastosował, pozostawiając rozliczenie referendarzowi sądowemu, zgodnie z art. 108 par. 1 k.p.c.

Jednocześnie Sąd na zasadzie art. 113 w zw. z art. 83 u.k.s.s.c nakazał pobrać od każdej ze stron nieuiszczoną część wydatków sądowych, w takim samym stosunku, uznając, że całość wydatków sądowych obciąża powoda w 25%, a pozwanego w 75% (uwzględniono przy tym kwoty, które każda ze stron już płaciła).

SSO Monika Pawłowska