

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia **18 lutego 2022r.** (data wpływu 22 lutego 2022r.) powód R. S. wniósł o:

- zasądzenie od pozwanych D. i S. małżonków K. solidarnie na rzecz powoda kwoty 854.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 2 października 2019 roku do dnia zapłaty;
- zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pozew k. 32 akt).

Uzasadniając żądanie pozwu powód podał, że jest ono oparte na przepisie art. 394§1 k.c. i na postanowieniu §8 aktu notarialnego, sporządzonego przez notariusza B. K. (1) w Ł. za Repertorium A nr 3869/16 w dniu 9 września 2016 roku z uwzględnieniem przedłużenia obowiązywania warunkowej umowy przedwstępnej na skutek czynności dorozumianych stron. Warunkowa umowa przedwstępna zawarta przez strony w dniu 9 września 2016 roku określała termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 17 września 2017 roku, nie mogła być jednak zrealizowana przez strony na skutek obowiązywania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w której wprowadzono nowe rozwiązanie, zgodnie z którym nabycie nieruchomości rolnych, objętych przedmiotową umową przedwstępną mogło nastąpić w obowiązującym stanie faktycznym za zgodą Dyrektora Generalnego (...), wyrażonej w drodze decyzji administracyjnych. Pomimo warunku rozwiązującego, zawartego w treści §4 aktu notarialnego, warunkowa umowa przedwstępna, sporządzona przez notariusza B. K. (1) w Ł. za Repertorium A nr 3869/16 w dniu 9 września 2016 roku, na skutek czynności dorozumianych stron, po dokonaniu oceny tych czynności w oparciu o dyrektywy interpretacyjne zawarte w art. 65 k.c. winna zostać uznana za obowiązującą po dniu 17 września 2017 roku ze względu na przedłużenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej do momentu, kiedy zawarcie takiej umowy będzie możliwe (uzyskanie zgody Dyrektora (...) lub zmiana statusu prawnego działek). Wobec nieuzyskania korzystnych dla stron decyzji Dyrektora Generalnego (...), dopiero w dniu 26 sierpnia 2019 roku, kiedy to nastąpiła istotna zmiana przepisów brzmienia treści art. 2 ust. 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, zgody Dyrektora (...) przestały mieć jakiegokolwiek znaczenie, a umowa warunkowa mogłaby wreszcie zostać realizowana. Dopiero w tym dniu rozpoczęły bieg wszelkie terminy przedawnienia, wynikające z warunkowej umowy przedwstępnej.

Powód wskazał, że pozwani „powiadomieniem” z dnia z dnia **22 sierpnia 2019 roku**, w odpowiedzi na pisemne wezwanie do zawarcia umowy skierowane przez powoda z dnia 11 sierpnia 2019 roku, ostatecznie odmówili powodowi zawarcia warunkowej umowy przyrzeczonej w oparciu o warunki umowy z dnia 9 września 2016 roku. W dniu 5 września 2019 r. R. S. wezwał pozwanych do zapłaty na jego rzecz podwójnej kwoty wręczonego zadatku tj. 854.000 złotych w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania. Wezwanie posiadało podpis urzędowo poświadczony przez notariusza i zostało doręczone skutecznie S. i D. K. w dniu 17 września 2019 r. Wraz z wezwaniem do zapłaty podwójnej kwoty zadatku, S. i D. K. doręczono notarialne oświadczenie R. S. **o odstąpieniu w całości od umowy przedwstępnej sprzedaży działek**, sporządzone w formie aktu notarialnego przez notariusza P. L. (1) w Ł. za Repertorium A nr 3602/19 w dniu 5 września 2019 roku. Czternastodniowy termin do zwrotu podwójnej kwoty wręczonego zadatku upłynął bezskutecznie w dniu 1 października 2019 roku. W dniu 7 sierpnia 2019 roku wszelkie terminy przedawnienia wynikające z umowy przedwstępnej zostały przerwane na skutek złożenia przez powoda (wobec „zamknięcia” pozwanych) wezwania do próby ugodowej w odniesieniu do wykonania całej umowy. Postępowanie sądowe w tej kwestii zakończyło się w dniu 16 grudnia 2018 roku.

Powód podał, że w dniu 6 września 2019 roku (data doręczenia oświadczenia pozwanym) powód, swoim oświadczeniem **o odstąpieniu od umowy i modyfikacją wniosku o wezwanie do próby ugodowej** (modyfikacja roszczenia wyłącznie już o zapłatę zadatku) wywołał rozpoczęcie biegu terminu do żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, którego jednak bieg - ze względu na trwające postępowanie sądowe o wezwanie do próby ugodowej bieg - rozpoczął się dnia 16 grudnia 2019 roku. Następnie, w dniu 4 czerwca 2020 roku powód wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu sporządzonemu przez notariusza B. K. (1) w

Ł. za Repertorium A nr 3869/16 w dniu 9 września 2016 w zakresie, w jakim pozwani poddali się dobrowolnie egzekucji co do należności z tytułu zwrotu podwójnej wysokości zadatku (§8 umowy) , **ponownie przerwał bieg przedawnienia roszczenia**, który uległ zawieszeniu do dnia 25 lutego 2021 roku **i z tym dniem rozpoczął się na nowo**.

Powód podkreślił, że złożenie niniejszego pozwu **w dacie 18 lutego 2022 roku** w trybie określonym przepisem art. 165§2 k.p.c. **ponownie doprowadziło do przerwania i zawieszenia biegu terminu przedawnienia** w odniesieniu do roszczenia powoda, objętego niniejszym pozwem.

Powód podkreślił, że w przypadku uznania, iż czynności dorozumiane stron nie doprowadziły do przedłużenia warunkowej umowy przedwstępnej, **a warunek rozwiązujący, wskazany w §5 przedmiotowej umowy, winien być traktowany wyłącznie jako warunek ostatecznie rozwiązujący przedmiotową umowę bez winy którejkolwiek ze stron, pozwani winni byli zwrócić wręczony zadatek w wartości nominalnej, a zapłacony zadatek należałoby uznać za świadczenie nienależne, do którego ma zastosowanie ogólny termin przedawnienia** (pozew k. 32 akt).

Pozwani S. i D. K. w odpowiedzi na pozew wnieśli o:

1. oddalenie powództwa w całości;
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie według zasad o których mowa w art. 98 § 1¹ k.p.c.;
3. na podstawie art. 458⁶ § 1 k.p.c. wnieśli o rozpoznanie sprawy z pominięciem przepisów działu postępowanie w sprawach gospodarczych.
4. zgłosili zarzut przedawnienia roszczenia powoda.

(odpowiedź na pozew k. 235-248 akt).

Pozwani wskazali w odpowiedzi na pozew, iż:

-kwestionują, by bieg terminu roszczenia dochodzonego przez powoda uległ w sposób skuteczny zawieszeniu lub przerwaniu;

-kwestionują by roszczenie powoda było tego rodzaju by nadawało się do jego skutecznego dochodzenia przed Sądem, a zatem wskazują, iż roszczenie uległo przedawnieniu;

-kwestionują wymagalność roszczenia wskazaną przez powoda;

- kwestionują, by powód mógł skutecznie dochodzić od pozwanych zwrotu zadatku w podwójnej wysokości;

- kwestionują twierdzenia powoda jakoby postępowanie przed Dyrektorem (...) miało wpłynąć na bieg terminu przedawnienia;

- kwestionują, by termin do zawarcia umowy przyrzeczonej został przedłużony nowelizacją prawa, bądź też czynnościami na podstawie art. 2a ust. 4 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego;

- kwestionują, by odstąpili od zawarcia umowy przyrzeczonej, zwłaszcza w terminach wskazanych w umowie przedwstępnej z dnia 17.03.2016 r. i 9 września 2016 r.;

- kwestionują, by powód swoim działaniem zmierzał do rzeczywistego nabycia działek przez nich sprzedawanych;

- kwestionują ważność dokonanej przez notariusza zmiany aktu notarialnego z dnia 17 marca 2016 r. w ramach aktu notarialnego z dnia 3 września 2019 r. Rep A nr 3587/19,

- kwestionują, by strony modyfikowały końcowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej;

- kwestionują, by umowa przedwstępna została przez strony przedłużona w drodze czynności dorozumianych na gruncie administracyjnym i sądownoadministracyjnym;

- kwestionują, by działania powoda dot. aktu notarialnego z dnia 9 września 2016 r. miały przerywać lub zawieszać bieg przedawnienia w zakresie roszczeń powoda wywodzonych z postanowień aktu notarialnego z dnia 9 września 2016 r. postanowienia sądowe w swojej treści (III Cz 927/20 i 926/20) jednoznacznie i prawomocnie przesądziły, że roszczenie powoda jest przedawnione;

- kwestionują, by art. 123 k.c. miał zastosowanie w ten sposób, że postępowania administracyjne i sądownoadministracyjne, w kontekście przytoczonego stanu faktycznego, miałyby przedłużać termin na zawarcie umowy przyrzeczonej. Jakikolwiek działania w ramach postępowania administracyjnego i sądownoadministracyjnego nie stanowiły działań, czynności podejmowanych w celu dochodzenia roszczenia;

- kwestionują, by pozwani mieli w sposób dorozumiany uznać roszczenie powoda.

Pozwani podkreślili, że roszczenie powoda uległo przedawnieniu, w rok po ustaniu stosunku prawnego wynikającego z umowy przedwstępnej, który łączył strony. Jednocześnie wskazali, że zdarzenie z dnia 21 lutego 2019 r. jasno pokazuje, iż powód nie miał zamiaru zakupić działek pozwanych.

Mając zatem na uwadze ogół zarzutów i argumentów wskazanych w odpowiedzi na pozew, pozwani wniesli o oddalenie powództwa (odpowiedź na pozew k. 235-248 akt).

W toku postępowania strony podtrzymały stanowiska w sprawie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód R. S. jest adwokatem. Prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) adw. R. S. w B. (NIP (...)). Umowy przedwstępne dotyczące nabycia nieruchomości zawierał w ramach prowadzonej przez działalności gospodarczej.

Pozwany S. K. (1) prowadził działalność gospodarczą pod firmą S.R.N. Szalunki Rusztowania (...) S. K. (1) w Ł. NIP (...). W dniu 4 lutego 2020 roku dokonał zmiany firmy na - (...) S. K. (1) w Ł.. Pozwany aktywnie prowadził działalność gospodarczą od dnia 1 marca 2008r.

Przeważająca działalność gospodarcza pozwanego, to kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, wynajem i zarządzanie nieruchomościami, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Pozwany S. K. (1) zawierał umowy przedwstępne z powodem dotyczące nabycia nieruchomości w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Pozwana D. K. jest żoną pozwanego S. K. (1) i współwłaścicielką nieruchomości (dowód: zaświadczenie z (...) oraz z rejestru REGON dla S. K. (1) k.40-43 akt, zaświadczenie z (...) oraz z rejestru REGON dla powoda- k. 44-46 akt, postanowienie §1 i §3 aktu notarialnego - warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, sporządzonej przez notariusza B. K. (1) w Ł. za Repertorium A nr 3869/16 w dniu 09.09.2016 roku k.48-53 akt).

Pozwani są właścicielami działek gruntu położonych przy ul. (...) w Ł.. Pozwani nabyli powyższą nieruchomość w dniu 14 grudnia 2007 r. na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego (Rep. A nr 9333/2007) (dowód: akt notarialny z dnia 14.12.2007 r. Rep A nr 9333/2007/ - k. 255-261 akt).

W kwietniu 2016 r. pozwani byli właścicielami następujących działek oznaczonych geodezyjnie:

- 232/13 (o pow. 0.7000 m²), 232/14 (o pow. 0.3004 m²),
- 232/15 (o pow. 0.3000 m²),
- 232/16 (o pow. 0.3003 m²), 232/17 (o pow. 0.3002 m²),
- 232/18 (o pow. 0.3003 m²), 232/19 (o pow. 0.3004 m²),
- 232/20 (o pow. 0.3003 m²), 232/21 (o pow. 0.3004 m²),
- 232/22 (o pow. 0.3779 m²), 232/23 (o pow. 0.4645 m²). Łącznie powierzchnia działek wynosiła 3.9447 m². Działki te zostały w kwietniu 2016r. wydzielone z jednej działki nr (...) ((...)).

Działka (...) od strony zachodniej graniczy z działką nr (...) ((...)) oraz następnie nr 232/11 ((...)), a od strony północnej z działką nr (...) ((...)). Od strony zachodniej właścicielem działki sąsiadującej z działką pozwanych jest (...) Sp. z o.o. - Oddział Produkcyjny. Spółka ma własny zakład w Ł. przy ul. (...) (dowód: mapa geodezyjna podziału nieruchomości rolnej z dnia 7 kwietnia 2016 r. k. 254 akt).

W listopadzie 2018r. nastąpił nowy podział geodezyjny tych działek. Zgodnie z mapą geodezyjną, która została sporządzona w listopadzie 2018 r. pozwani są właścicielami działek:

- 232/24 (o pow. 0.2543 m²),
- 232/25 (o pow. 0.2258 m²),
- 232/26 (o pow. 0.2199 m²), 232/27 (o pow. 0.1585 m²),
- 232/28 (o pow. 0.1369 m²),
- 232/29 (o pow. 0.0050 m²),
- 232/30 (o pow. 0.1497 m²), 232/31 (o pow. 0.1416 m²),
- 232/32 (o pow. 0.0087 m²).

Z działki (...) zostały wydzielone działki: 232/24, 232/25, 232/26.

Z działki (...) zostały wydzielone działki: 232/27, 232/28, 232/29.

Z działki (...) zostały wydzielone działki: 232/30, 232/31, 232/32.

Łączna powierzchnia działek wynosi 1.3004 m² (dowód: mapa geodezyjna podziału nieruchomości rolnej z dnia 30 listopada 2018 r. k. 251 akt, wypis z rejestru gruntów na dzień 1.03.2021 r. k. 252-253 akt).

Na początku 2016 r. powód skontaktował się z pozwanym S. K. (1) i zaproponował podjęcie rozmów na temat sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Powód był zainteresowany zakupem nieruchomości o powierzchni około 6.000-10.000 m². Na nieruchomości miała być prowadzona działalność gospodarza przez inny podmiot (dowód: wiadomości email z lutego 2016 r. k. 262-263 akt, zeznania powoda- protokół e- rozprawy z dnia 22 sierpnia 2022r. czas 00:50:046-02:46:09 k. 409v oraz, protokół e- rozprawy z dnia 7 września 2022r. czas 03:18:41-04:00:17 k. 444 akt).

Powód przy zakupie nieruchomości miał działać we własnym imieniu, na własną rzecz (na własny rachunek). Po zakupie nieruchomości powód miał ją odsprzedać spółce (...). Powód przy aktach notarialnych nie był

pełnomocnikiem Spółki, nie działał w jej imieniu. Powód na zadatek wyłożył pieniądze z własnych oszczędności, a część pieniędzy na zadatek otrzymał od Spółki (...) (dowód: zeznania powoda- protokół e- rozprawy z dnia 22 sierpnia 2022r. czas 00:50:046-02:46:09 k. 409v oraz, protokół e- rozprawy z dnia 7 września 2022r. czas 03:18:41-04:00:17 k. 444 akt).

Powodowi zależało mu na zakupie działek gruntu blisko nieruchomości graniczącej z (...) Sp. z o.o. - Oddział Produkcyjny.

Pozwani wyrazili chęć sprzedaży nieruchomości, była mowa o powierzchni co najmniej 16.000 m², przy czym uzgodniono sprzedaż na podstawie dwóch umów. Mimo podziału sprzedaży na dwa akty notarialne obie umowy stanowiły całość uzgodnionej transakcji (dowód: zeznania pozwanego - protokół e- rozprawy z dnia 22 sierpnia 2022r. czas 02:5:04: 30- 03:54:37 k. 409v- k. 410, protokół e- rozprawy z dnia 7 września 2022r. czas 04:02:47-05:26:44 k. 444 -444v akt).

W dniu 17 marca 2016 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży części działek. Akt notarialny został sporządzony przed notariuszem P. L. (1) (Rep. A nr 1573/16).

Na podstawie tej umowy pozwani zobowiązali się do wydzielenia z działki gruntu nr (...) niezabudowanej działki gruntu o obszarze 7000 m² przylegającej na całej długości od strony zachodniej do działki (...) a od strony północnej do działki (...) (§ 3). Celem tego wydzielenia było uzyskanie działki po sąsiedzku z zakładem (...) Sp. z o.o. - Oddział Produkcyjny. Powód zobowiązał się zaś zapłacić pozwanym za tę działkę kwotę 1.106.000,00 zł,

Nadto, pozwani zobowiązali się, że sprzedadzą powodowi działkę gruntu nr (...) o pow. 1002,0 m² (§ 4), za kwotę 158.316,00 zł.

W § 5 strony ustaliły zadatek w kwocie 320.000,00 zł.

Zadatek ten został zapłacony przez powoda stronie pozwanej w dniu 23 kwietnia 2016 r.

Strony umówiły się, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 31 sierpnia 2016 r. (§ 7). (dowód: akt notarialny z dnia 17.03.2016 r. Rep A nr 1573/16– k. 264-272 akt, wydruk potwierdzenia złożenia dyspozycji przelewu i wykonania przelewu z dnia 23.03.2016 r. k. 273-274 akt).

W dniu 3 września 2019 r. na podstawie art. 80 § 4 ustawy Prawo o notariacie notariusz P. L. (1), w ramach aktu notarialnego Rep A nr 3587/19, sprostował oczywistą omyłkę pisarską, oświadczając do protokołu, iż w treści aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży sporządzonej przez notariusza w dniu 17 marca 2016 r. Rep. A nr 1573/16 została dokonana oczywista omyłka, polegająca na tym, iż omyłkowo w treści § 8 akapicie 4 tego aktu wpisano kwotę 320.000,00 zł, zamiast prawidłowej kwoty 640.000,00 zł (dowód: akt notarialny z dnia 3.09.2019 r. Rep A nr 3586/19 k. 288, zeznania świadka P. L. (1) - protokół e- rozprawy z dnia 7 września 2022r. czas 01:43:34 - 02:59:28 k. 433v,

W dniu 9 września 2016 roku notariusz B. K. (1) w Ł. sporządził w formie aktu notarialnego (Repertorium A nr 3869/16) przedwstępną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości.

Na podstawie tej umowy S. i D. małżonkowie K. zobowiązali się m. in. sprzedać na rzecz R. S. powstałe w wyniku podziału działki gruntu nr (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...), niezabudowane działki gruntu o numerach 232/14 o obszarze 3004,00 m², nr 232/15 o obszarze 3000,00 m² i nr 232/16 o obszarze 3003,00 m², tj. o łącznym obszarze 9007,00 m². Działki te, położone w obrębie G-30 na terenie miasta Ł., miały być wolne od wszelkich długów, ciężarów i ograniczeń, a ich łączną ceną określona została na kwotę 1.423.106,00 (jeden milion czterysta dwadzieścia trzy tysiące sto sześć) złotych (§3 umowy przedwstępnej).

(dowód: akt notarialny sporządzony przez notariusza B. K. (1) w Ł. za Repertorium A nr 3869/16 w dniu 09.09.2016 roku k.47-58 akt, odpis zwykły KW nr (...) k. 59-66 akt).

Działki gruntu nr : 232/14, 232/15 i 232/16, których przysła sprzedaż stanowiła przedmiot umowy zostały wydzielone przez właścicieli z działki o numerze (...) (dowód: mapa z projektem podziału nieruchomości rolnej z dnia 07.04.2016 roku, zaewidencjonowana przez Prezydenta Miasta Ł. w dniu 18 kwietnia 2016 roku k.67 akt), pismo wydane przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (...) o sygn. (...). (...).51.121.2017.H..2 w dniu 04.12.2017 roku k.68 akt)

W § 4 umowy notariusz pouczył stawających o treści przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. 2015.14333 ze zm.) oraz ustawy z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 2016.585).

Z uwagi na fakt , że powód R. S. nie był rolnikiem indywidualnym , a przedmiotowe działki gruntu nr: 232/14, 232/15, 232/16 stanowiły nieruchomości rolne w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, **strony oświadczyły, że umowa przedwstępna nieruchomości zostaje zawarta pod warunkiem uzyskania przez stanowiące przedmiot tej umowy, działki gruntu nr: 232/14, 232/15, 232/16 statusu prawnego pozwalającego na ich nabycie przez R. S., a w szczególności poprzez wyłączenie przedmiotowych działek w całości z produkcji rolnej lub wyrażenia zgody przez Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych na nabycie przez R. S. przedmiotowych działek w terminie 14 dni od dnia uzyskania przez decyzję Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych wydaną w opisanym wyżej przedmiocie waloru ostateczności , nie później niż do dnia 17 września 2017r.** (dowód: akt notarialny sporządzony przez notariusza B. K. (1) w Ł. za Repertorium A nr 3869/16 w dniu 09.09.2016 roku k. 53-54 akt, zeznania powoda-protokół e- rozprawy z dnia 22 sierpnia 2022r. czas 00:50:046-02:46:09 k. 409v oraz, protokół e- rozprawy z dnia 7 września 2022r. czas 03:18:41-04:00:17 k. 444 akt).

Zadania Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 01.09.2017 r. na mocy ustawy z dnia 10.02.2017 r. o Krajowym Ośrodku (...) przejął Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka (...) ((...)).

W § 5 aktu notarialnego strony wskazały, że tytułem zadatku R. S. wpłaci D. i S. K. (1) na podany rachunek bankowy kwotę 427.000 zł w terminie do 3 października 2016r. , a strony w tym zakresie poddają się skutkom wynikającym z art. 394 k.c. W przypadku braku wpłaty tej kwoty w wyznaczonym terminie, umowa zostanie uznana za niezawartą , a R. S. zobowiązał się do zapłaty na rzecz D. i S. K. (1) zryczałtowanej kwoty 25.000 zł z tytułu poniesionych kosztów związanych z zawarciem umowy .

W § 6 aktu notarialnego strony postanowiły, że:

- reszta ceny sprzedaży w kwocie 996.106zł wyłacona zostanie sprzedającym przez kupującego przelewem w dniu podpisania umowy przeniesienia własności w przypadku nie skorzystania przez Skarb Państwa Lasy Państwowe z prawa pierwokupu,
- wydanie przedmiotu tej umowy w posiadanie kupującemu nastąpi w dniu podpisania umowy przeniesienia własności ,
- R. S. służy prawo wskazania osoby fizycznej będącej obywatelem dowolnego państwa Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej bądź osoby prawnej posiadającej siedzibę w takim państwie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży na warunkach w teź przedwstępnej umowie sprzedaży określonych, a cesja praw z tej umowy nie wymaga zgody strony sprzedającej ,
- R. S. lub jego następcom prawnym służyć będzie niczym nieograniczone prawo odstąpienia od przedmiotowej umowy w przypadku, gdy okaże się , że powstałe w wyniku podziału działki gruntu nr (...) nie będą mogły zostać zabudowane z jakiegokolwiek powodu budynkami bądź budowlami służącymi prowadzeniu działalności gospodarczej określonej przez kupującego zgodnie z ładem budowlanym przewidzianym w studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego przewidzianego dla terenu obejmującego obszar G 30 , stanowiący jednostkę rejestrową gruntów (...).G 34 lub będą skażone substancjami niebezpiecznymi, zakaźnymi czynnikami biologicznymi, promieniotwórczymi lub toksycznymi.

Strony ustaliły, że w przypadku wskazania przez R. S. dowolnej osoby fizycznej lub prawnej będącej cudzoziemcem do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży na warunkach określonych w umowie przedwstępnej, przysługiwać będzie nieograniczone prawo do odstąpienia od umowy w przypadku odmowy udzielenia przez Ministra Spraw Wewnętrznych zezwolenia na nabycie działek gruntu stanowiących przedmiot niniejszej umowy.

Strony ustaliły, że w przypadku nie dojścia do zawarcia umowy przyczyn za które nie ponosi odpowiedzialności żadna ze stron lub ponosi odpowiedzialność strona sprzedająca, stronie kupującej przysługuje jedynie zwrot wpłaconego zadatku według zasad określonych w niniejszej umowie.

W § 7 umowy , termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony ustaliły najpóźniej na dzień 17 września 2017 roku (dowód: akt notarialny sporządzony przez notariusza B. K. (1) w Ł. za Repertorium A nr 3869/16 w dniu 09.09.2016 roku k.47-58 akt, odpis zwykły KW nr (...) k. 59-66 akt).

W § 8 umowy S. K. (1) działający, także w imieniu D. K. oświadczył, że w przypadku nie wykonania niniejszej umowy bądź odstąpienia od zawarcia umowy przyrzeczonej warunkowej umowy sprzedaży zobowiązuje się do zwrotu R. S. kwoty 854.000 zł, to jest kwoty podwójnego zadatku , w terminie 14 dni od dnia wezwania go do zapłaty przez R. S. i odnośnie tego zwrotu poddaje się wraz z D. K. solidarnie wprost z tego aktu rygorowi egzekucji na podstawie art. 777§1 pkt 4 k.p.c.

S. K. (1) działający, także w imieniu D. K. oświadczył, że w przypadku rozwiązania przedwstępnej umowy sprzedaży za porozumieniem stron zobowiązuje się do zwrotu R. S. kwoty 427.000 zł - zadatku w nominalnej wysokości w dniu rozwiązania przedwstępnej umowy sprzedaży i odnośnie tego obowiązku poddaje się wraz z D. K. solidarnie wprost z tego aktu rygorowi egzekucji na podstawie art. 777§1 pkt 4 k.p.c.

W § 11 umowy, notariusz zwrócił stronom uwagę na treść i skutki wynikające z art. 390 k.c. i art. 394 k.c. , czyli że jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia , druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej oraz że w braku odmiennego zastrzeżenia umownego 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 (dowód: akt notarialny sporządzony przez notariusza B. K. (1) w Ł. za Repertorium A nr 3869/16 w dniu 09.09.2016 roku k.47-58 akt).

Zadatek został wpłacony przez powoda R. S. na pozwanych rzecz S. i D. małżonków K. **w dniu 23 września 2016 roku** tj. w terminie i kwocie określonej §5 umowy przedwstępnej, sporządzonej przez notariusza B. K. (1) w Ł. za Repertorium A nr 3869/16 w dniu 09.09.2016 roku. S. K. (1) potwierdził uiszczenie zadatku poprzez wystawienie faktury nr (...) z dnia 03.10.2016 roku (dowód: potwierdzenie polecenia przelewu zadatku 427000,00 złotych na rachunek bankowy S. K. (1) k.149 akt, faktura nr (...) z dnia 03.10.2016 roku wystawiona przez S. K. (1) k.150 akt, zeznania powoda- protokół e- rozprawy z dnia 22 sierpnia 2022r. czas 00:50:046-02:46:09 k. 409v oraz, protokół e- rozprawy z dnia 7 września 2022r. czas 03:18:41-04:00:17 k. 444 akt).

W związku z zawarciem umów przedwstępnych, strona pozwana podjęła się wycinki rosnących na nieruchomości krzewów i drzew, co umożliwiła jej ustawa z dnia 16 grudnia 2016 r. z zmianie ustawy o ochronie przyrody oraz niektórych innych ustaw. Strona pozwana poniosła w związku z tą wycinką dodatkowe koszty (dowód: zdjęcia wykonane przez pozwanego k. 289-295 akt, zeznania pozwanego - protokół e- rozprawy z dnia 22 sierpnia 2022r. czas 02:5:04: 30- 03:54:37 k. 409v- k. 410, protokół e- rozprawy z dnia 7 września 2022r. czas 04:02:47-05:26:44 k. 444 -444v akt).

Strony współpracowały ze sobą, by uzyskać zgodę Dyrektora Generalnego (...) na nabycie przez R. S. działek rolnych o numerach: 232/14, 232/15 i 232/16 (dowód: zeznania powoda- protokół e- rozprawy z dnia 22 sierpnia 2022r. czas 00:50:046-02:46:09 k. 409v oraz, protokół e- rozprawy z dnia 7 września 2022r. czas 03:18:41-04:00:17 k. 444 akt).

S. i D. małżonkowie K. w dniu 30 maja 2017 roku złożyli cztery wnioski do Krajowego Ośrodka (...) o wyrażenie zgody na nabycie przez R. S. działek rolnych o numerach 232/14, 232/15 i 232/16.

Do wniosku zostało dołączone oświadczenie R. S. z dnia 15 maja 2017r. (pierwotnie kierowane do Agencji Nieruchomości Rolnych), w którym potwierdził chęć nabycia wskazanych działek .

Postępowanie toczyło się w trybie określonym w art. 2a ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11.04.2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, a pozwani wskazywali na poszczególne działki jako integralne części całej nieruchomości (dowód: pismo wydane przez Krajowy Ośrodek (...) o sygn. (...). (...).501.1.2020. RM.2 w dniu 10.02.2020 roku k.69 akt, oświadczenie nabywcy R. S. z dnia 15.05.2017 roku, niezbędne w postępowaniu określonym art. 2a ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11.04.2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego k. 70 akt).

Dyrektor Generalny (...) wydał decyzje, w których odmówił wyrażenia zgody na nabycie przez R. S. nieruchomości rolnej, składającej się z działek gruntu objętych umową przedwstępną. Zostały wydane następujące decyzje:

- (...). (...).51.122.2017.H..1 w odniesieniu do działki nr (...) o obszarze 3004 m²,
- (...). (...).51.123.2017.H..1 w odniesieniu do działki nr (...) o obszarze 3000 m²,
- (...). (...).51.124.2017.H..2 w odniesieniu do działki nr (...) o obszarze 3003 m²

Organy administracji wskazywały, że działki: nr (...), ale i także działki je okalające stanowią pod względem obszarowym integralną całość (dowód: pismo wydane przez Krajowy Ośrodek (...) o sygn. (...). (...).501.1.2020.RM.2 w dniu 10.02.2020 roku k.69 akt).

S. i D. K. uzyskali decyzję Prezydenta Miasta Ł. nr DAR-UA-X3.2018 z **dnia 4 stycznia 2018 roku** o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowego (składowanie materiałów i elementów stalowych dla urządzeń pneumatycznych), przewidzianej dla realizacji w Ł. i na terenie nieruchomości przy ul. (...) (części działek nr (...)) obręb G-30).

W dniu 20 grudnia 2018r. Prezydent Miasta Ł. wydał nr 367.2018 umożliwiającą zaplanowany przez strony umowy podział nieruchomości (dowód: decyzja Prezydenta Miasta Ł. nr DAR-UA-X3.2018 z dnia 04.01.2018 roku k.71-77 akt, decyzja Prezydenta Miasta Ł. nr 367.2018 z dnia 20.12.2018 roku k. 78-81 akt), mapa z projektem podziału nieruchomości rolnej z dnia 30.11.2018 roku, zaewidencjonowana przez Prezydenta Miasta Ł. w dniu 12 grudnia 2018 roku k.82 akt).

Po zawarciu umowy warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży strony w 2017r. i 2018r. pozostawały w kontakcie, wymieniały się informacjami na temat postępowań administracyjnych, zmierzały do osiągnięcia zamierzonego celu – zmiany statusu działek, uzyskania warunków zabudowy nieruchomości, podziału nieruchomości (dowód: korespondencja email stron z 05.08.2017 r., 10.08.2017 r., 19.07.2018 r., 23.07.2018 r. k. 83-90 akt, zeznania powoda-protokół e- rozprawy z dnia 22 sierpnia 2022r. czas 00:50:046-02:46:09 k. 409v oraz, protokół e- rozprawy z dnia 7 września 2022r. czas 03:18:41-04:00:17 k. 444 akt).

Decyzje wydane przez Dyrektora Generalnego (...) skarżone były przez S. i D. małżonków K. .

W **odniesieniu do działki nr (...)**, o obszarze 3004 m² odwołanie od decyzji Dyrektora Generalnego (...) wpłynęło do Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi wpłynęło w ustawowym terminie. Stronami prowadzonego postępowania odwoławczego byli D. K. i S. K. (1), reprezentowani przez r. pr. J. N. oraz R. S..

Decyzją z dnia 31 stycznia 2018 r. (znak: GZ.sp.615.85.2017) Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (...).

Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Wyrokiem z dnia **7 sierpnia 2018 r.** (sygn. akt IV SA/Wa 1030/18) Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. oddalił skargę S. i D. małżonków K. na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Wniosek o sporządzenie uzasadnienia wyroku WSA w Warszawie został złożony po terminie.

Wniosek D. K. i S. K. (1) o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o sporządzenie uzasadnienia wyroku został oddalony postanowieniem NSA z dnia 5 września 2018r. Zażalenie na to postanowienie zostało oddalone wydanym w dniu 20 marca 2019 roku postanowieniem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie w sprawie o sygnaturze II OZ 184/19 .

Postępowanie w odniesieniu do działki nr (...) zakończyło się w dniu 7 sierpnia 2018 roku na etapie wydania wyroku WSA w Warszawie (dowód: postanowienie NSA w sprawie II OZ 184/19 z dnia 20 marca 2019 roku k. 91 akt).

W odniesieniu do działki nr (...) o obszarze 3000 m², położonej pomiędzy działkami (...), bez dostępu do drogi publicznej, odwołanie od decyzji Dyrektora Generalnego (...) wpłynęło do Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi z zachowaniem ustawowego terminu. Stronami prowadzonego postępowania odwoławczego byli D. K. i S. K. (1), reprezentowani przez r. pr. J. N. oraz R. S..

Decyzją z dnia 14 grudnia 2017 r. (znak: GZ.sp.615.86.2017) Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (...).

Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Postępowanie w odniesieniu do działki nr (...) zakończyło się wydaniem przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzji ostatecznej w dniu 14.12.2017 roku .

W odniesieniu do działki nr (...) o obszarze 3003 m² odwołanie od decyzji Dyrektora Generalnego (...) wpłynęło do Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi w ustawowym terminie. Stronami prowadzonego postępowania odwoławczego byli D. K. i S. K. (1), reprezentowani przez r. pr. J. N. oraz R. S..

Decyzją z dnia 31 stycznia 2018 r. (znak: GZ.sp.615.93.2017) Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (...).

Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Wyrokiem z dnia 13 września 2018 r. (sygn. akt IV SA/Wa 1051/18) Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. oddalił skargę na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 31 stycznia 2018 r.

Od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. została złożona skarga kasacyjna do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Skarga rozpoznawana była za sygn. akt nr II OSK 981/19.

Postępowanie kasacyjne zakończyło **się w dniu 20 lutego 2020 r.** poprzez umorzenie postępowania kasacyjnego na skutek złożonego wniosku o umorzenie tego postępowania przez pełnomocnika S. i D. małżonków K.

(dowód: pismo Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 03.03.2020 r. znak sprawy GZ.sp.611.4.2020 - pkt 1,2 i 4 k. 92-94 akt), skarga kasacyjna do Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. akt nr II OSK 981/19 wraz z postanowieniem umarzającym postępowanie k. 95-105 akt).

S. i D. małżonkowie K. w dniu 21 marca 2018 roku złożyli do Prezydenta Miasta Ł. wniosek o podział działek rolnych, ujawnionych w księdze wieczystej KW nr (...).

Została sporządzona mapa z projektem podziału nieruchomości rolnej z dnia 30.11.2018 roku. Mapa została zaewidencjonowana przez Prezydenta Miasta Ł. w dniu 12 grudnia 2018 roku.

Z działki nr (...), o obszarze 3004 m² wydzielono działki o numerach: 232/27, 232/28 i 232/29, a z działki nr (...) o obszarze 3000 m² wydzielono działki o numerach (...).

Podział działek nr (...) doprowadził do zmiany obszarów działek, bowiem każda z nowoutworzonych działek posiadała obszar mniejszy niż 3000 m².

Przedmiotowy podział wraz z mapą podziału został zatwierdzony decyzją nr (...).2018 przez Prezydenta Miasta Ł. w dniu **20 grudnia 2018 roku**.

Strony współdziałały ze sobą by uzyskać zaplanowany podział działek, prowadziły na ten temat korespondencję mailową.

(dowód: korespondencja email stron z dnia 26.02.2018 roku k. 106-107 akt, decyzja Prezydenta Miasta Ł. nr 367.2018 z dnia 20.12.2018 roku (Z11), mapa z projektem podziału nieruchomości rolnej z dnia 30.11.2018 roku, zaewidencjonowana przez Prezydenta Miasta Ł. w dniu 12 grudnia 2018 roku (Z12).

Zmiany w zakresie podziału działek objętych aktem notarialnym, sporządzonym przez notariusza B. K. (1) zostały błędnie wpisane w dniu 15 lutego 2019 roku (wpis nr 23) do księgi wieczystej KW nr (...) przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi . Strony współdziałały w toku postępowania wieczystoksięgowego , by uzyskać stosowne sprostowanie tych wpisów.

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi sprostował błędny wpis w przedmiotowej KW **w dniu 13 maja 2019 roku** (wpis nr 24). W tej dacie w księdze wieczystej doszło do prawidłowego ujawnienia zmian podziałowych (dowód: odpis zwykły KW nr (...) k.59-66 akt, korespondencja email stron z dnia 30.01.2019 roku, 02.05.2019 roku, 06.05.2019 roku i 08.05.2019 roku k. 133-138 akt, zeznania powoda- protokół e- rozprawy z dnia 22 sierpnia 2022r. czas 00:50:046-02:46:09 k. 409v oraz, protokół e- rozprawy z dnia 7 września 2022r. czas 03:18:41-04:00:17 k. 444 akt).

W okresie styczeń 2019r. – kwiecień 2019r. strony współdziałały ze sobą, by uzyskać w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie działek zgodnie z planami inwestycyjnymi. Składały też propozycje do planu zagospodarowania przestrzennego, przygotowywanego przez Miejską (...) w Ł. przy ul. (...) (dowód: korespondencja email stron z dnia 30.01.2019 roku, 27.03.2019 roku, 03.04.2019 roku, 26.04.2019 roku k. 133-142 akt, zeznania powoda- protokół e- rozprawy z dnia 22 sierpnia 2022r. czas 00:50:046-02:46:09 k. 409v oraz, protokół e- rozprawy z dnia 7 września 2022r. czas 03:18:41-04:00:17 k. 444 akt).

W dniu 26 czerwca 2019 roku nastąpiła zmiana art. 2 ust. 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, która umożliwiła zbywanie nieruchomości rolnych o obszarze poniżej 1 ha osobom, które nie są rolnikami.

Na nieruchomości , która miała być nabyta od pozwanych przez powoda, a następnie odsprzedana przez powoda (...), Spółka z o.o. w Ł. miała realizować własną inwestycje. **Pozwani traktowali dwie umowy przedwstępne jako integralną całość i nie zamierzali dokonywać zmian w zakresie określonych warunków ich nabycia.** Zamierzali sprzedać wszystkie działki, traktując je jako całość nieruchomości. Nabycie działek zostało podzielone na dwie umowy przedwstępne:

- działka wydzielona z działki o nr (...) o powierzchni 7000 m² (finalnie działka (...)) miała być nabywana na podstawie jednej umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego, sporządzonego przez notariusza P. L. (1) w Ł.

za Repertorium A nr 1573/16 w dniu 17 marca 2016 roku, sprostowanego następnie w zakresie §8 przedmiotowego aktu przez notariusza w dniu 03.09.2019 roku kolejnym aktem notarialnym sporządzonym za Repertorium A nr 3586/19,

działki nr (...) (podzielonej od dnia 20.12.2018 roku na działki obszarowo mniejsze niż 3000 m² o numerach 232/27, 232/28 i 232/29), nr **232/15** (podzielonej od dnia 20.12.2018 roku na działki obszarowo mniejsze niż 3000 m² o numerach: **232/30, 232/31 i 232/32**) oraz **nr 232/16** (a docelowo i inne stanowiące resztę obszaru ujętego w KW (...)) na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza B. K. (1) w Ł. za Repertorium A nr 3869/16 w dniu 09.09.2016 roku). (dowód: akt notarialny sporządzony przez notariusza P. L. (1) w Ł. za Repertorium A nr 1573/16 w dniu 17.03.2016 roku k. 108-117 akt, sprostowany następnie w zakresie §8 przedmiotowego aktu przez tegoż notariusza w dniu 03.09.2019 roku aktem notarialnym sporządzonym za Repertorium A nr 3586/19 k. 118 akt, akt notarialny sporządzony przez notariusza B. K. (1) w Ł. za Repertorium A nr 3869/16 w dniu 09.09.2016 roku k.47-58 akt, uzasadnienie skargi pełnomocnika S. i D. małżonków K. na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 22.02.2018 r. s. 3. i s. 7 rozpoznawanej przez WSA w Warszawie - sygn. akt SA/W a (...) (działka objęta aktem sporządzonym przez not. B. K.) k.119-127 akt, korespondencja email stron z dnia 26.02.2018 roku, 22.12.2018 roku, 28.12.2018 roku, 11.01.2019 roku i 26.04.2019 roku k. 128-132 akt, zeznania pozwanego - protokół e- rozprawy z dnia 22 sierpnia 2022r. czas 02:5:04: 30- 03:54:37 k. 409v- k. 410, protokół e- rozprawy z dnia 7 września 2022r. czas 04:02:47-05:26:44 k. 444 -444v akt).

Wiosną 2019 roku, gdy strony przygotowywały się do zawarcia umów ostatecznych, powód, korzystając z prerogatywy określonej w §6 umowy przedwstępnej sporządzonej przez notariusza B. K. (1) wskazał S. K. (2) jako potencjalnego i ostatecznego nabywcę działek spółkę działającą pod nazwą (...) Sp. z o. o. w Ł. (dowód: zeznania powoda- protokół e- rozprawy z dnia 22 sierpnia 2022r. czas 00:50:046-02:46:09 k. 409v oraz, protokół e- rozprawy z dnia 7 września 2022r. czas 03:18:41-04:00:17 k. 444 akt).

W dniu 21 lutego 2019 r. miało miejsce spotkanie powoda i pozwanego, działającego, także w imieniu żony u notariusza P. L. (1) celem podpisania umów sprzedaży. Nie wszystkie warunki prawnoadministracyjne z obu umów były spełnione i nie mogło dojść do podpisania od razu w tym samym czasie dwóch umów przyrzeczonych.

Pozwany S. K. (1), powód i prokurent (...) Sp. z o. o. K. H. (1) podjęli jeszcze w tym dniu rozmowy na temat transakcji w siedzibie spółki przy ul. (...) w Ł.. Powód i K. H. (1) chcieli, aby pieniądze dane zadatkiem przy umowie z dnia 9 września 2016 r. posłużyły do nabycia działek objętych umową z dnia 17 marca 2016 r. Bez przekierowania zadatku z aktu notarialnego z września 2016 r. miało nie dojść do nabycia działek objętych aktem z marca 2016 r. Dla Spółki liczył się czas realizacji inwestycji, czas ten wydłużał się z uwagi na procedury administracyjne. Do sprzedaży działek z warunkowej umowy sprzedaży z dnia 9 września 2016 r. mogło ewentualnie dojść w innym terminie. Pozwany na taką koncepcję nie wyraził zgody, tym bardziej, że strony traktowały dwie umowy przedwstępne warunkowe jako całość (dowód: zeznania świadka K. H. (1)- protokół e- rozprawy z dnia 7 września 2022r. czas 00:34:29 - 01:26:25 k. 432v, zeznania świadka P. L. (1) - protokół e- rozprawy z dnia 7 września 2022r. czas 01:43:34 - 02:59:28 k. 433v).

Po tym spotkaniu powód i pozwany S. K. (1) nadal podejmowali rozmowy na temat sprzedaży nieruchomości w ramach zawartych przedwstępnych warunkowych umów sprzedaży. Jednakże z uwagi na treść prowadzonej korespondencji mailowej pozwany ocenił, że powód dział już jako pełnomocnik spółki (...) i dąży do zawarcia transakcji przez Spółkę (dowód: zeznania pozwanego - protokół e- rozprawy z dnia 22 sierpnia 2022r. czas 02:5:04: 30- 03:54:37 k. 409v- k. 410, protokół e- rozprawy z dnia 7 września 2022r. czas 04:02:47-05:26:44 k. 444 -444v akt).

W mailu z **dnia 27 lutego 2019** r. powód napisał do pozwanego:

„Panie S., pozostałe dwie umowy ostateczne z I części transakcji będą dodatkowo zawierały rozliczenie zadatków - tak jak się umawialiśmy. Umowa przedwstępna na II etap transakcji w przygotowaniu." (dowód: wiadomość email z dnia 27.02.2019 r. k. 310 akt).

W mailu z dnia 30 marca 2019 r. powód pisał do pozwanego, że (...) zamierza w pierwszej kolejności zakupić działki znajdujące się przy granicy ze Spółką, gdzie planowana jest realizacja inwestycji. Potem, zostaną zakupione działki objęte drugą przedwstępną umową sprzedaży, gdzie również dojdzie do realizacji inwestycji (dowód: wiadomość email z dnia 30.03.2019 r. 14:34 k. 311 akt).

W marcu 2019r. pozwany miał cały czas zamiar sprzedać nieruchomości podzieloną na działki objętą dwoma umowami przedwstępnymi, bądź powodowi bądź Spółce (...), jednak zdawał sobie prawnie z upływu czasu, zmian cen nieruchomości i dlatego też chciał w umowach przyrzeczonych **uwzględnić aktualnych cen rynkowych** (dowód: zeznania pozwanego - protokół e- rozprawy z dnia 22 sierpnia 2022r. czas 02:5:04: 30- 03:54:37 k. 409v- k. 410, protokół e- rozprawy z dnia 7 września 2022r. czas 04:02:47-05:26:44 k. 444 -444v akt).

W kolejnych tygodniach strony nadal prowadziły korespondencję mailową na temat transakcji. W dniu 2 maja 2019 r. pozwany przesłał powodowi mapy geodezyjne niezbędne do sporządzenia nowego aktu sprzedaży (dowód: wiadomość email z dnia 2.05.2019 r. 22:56, 19:11 k. 312 akt, wiadomość email z dnia 2.05.2019 r. 23:03 k. 313-314 akt).

W mailu z dnia 8 maja 2019 r. powód informował pozwanego, że wszczął sądową procedurę sprostowania zapisów w KW w zakresie numerów działek (dowód: wiadomość email z dnia 8.05.2019 r. 10:10 k. 315-316 akt).

W I połowie 2019r. doszło do spotkania powoda z pozwanym w kancelarii pełnomocnika pozwanych- adwokata J. P..

Pozwany po konsultacji z pełnomocnikiem nie negocjował możliwości zawarcia umów przyrzeczonych, ale po podwyższeniu ceny nieruchomości.

Pozwany na tym spotkaniu podniósł też zarzut przedawnienia roszczeń powoda z umów przedwstępnych (dowód: zeznania powoda- protokół e- rozprawy z dnia 22 sierpnia 2022r. czas 00:50:046-02:46:09 k. 409v oraz, protokół e- rozprawy z dnia 7 września 2022r. czas 03:18:41-04:00:17 k. 444 akt).

Po tym spotkaniu S. K. (1) odwiedził powoda w jego miejscu zamieszkania w B.. W rozmowie pozwany podtrzymywał wolę zawarcia umów przyrzeczonych, ale za wyższą cenę, niż wynikającą z umów przedwstępnych.

Powód przedstawiał ocenę sytuacji prawnej i wskazywał na przerwanie biegu przedawnienia roszczeń czynnościami podejmowanymi w postępowaniu administracyjnym.

Na przełomie maja i czerwca 2019 roku, S. K. (1) przestał odbierać telefony od powoda, strony w tym okresie zaprzestały rozmów.

(dowód: zeznania powoda- protokół e- rozprawy z dnia 22 sierpnia 2022r. czas 00:50:046-02:46:09 k. 409v oraz, protokół e- rozprawy z dnia 7 września 2022r. czas 03:18:41-04:00:17 k. 444 akt).

W dniu 3 lipca 2019 r. powód przesłał pozwanemu w kolejnym mailu treść proponowanych umów dot. zakupu działek. Informował, że „również tego samego dnia możemy zawrzeć umowę przedwstępną na działki o numerach od 232/27 do 232/32 o łącznym obszarze 6.004,00 m² oraz działkę (...) o obszarze 3.003,00 m²”.

Powód wskazywał w korespondencji mailowej, że treść umów wynika z uzgodnienia stanowisk pomiędzy (...) w Europie i w grupie E. (USA) (dowód: wiadomość email z dnia 3.07.2019 r. 00:09 k. 317 akt).

W dniu 11 sierpnia 2019 r. powód R. S. wezwał pozwanych S. i D. małżonków K. do wykonania warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 9 września 2016r. w formie aktu notarialnego (Rep. A nr 3869/16) przed notariuszem B. K. (1)- na warunkach uzgodnionych w tej umowie. Opis działek w wezwaniu został określony w sposób uwzględniający nowe numery działek po ich podziałach na dzień sporządzenia wezwania, tj. 232/16, od 232/27 do 232/32, o łącznym obszarze w dniu 6.004 m². Powód wyznaczył termin zawarcia umowy **na dzień 19 sierpnia 2019r.** o godz. 15 w Kancelarii (...) w Ł.. Wezwanie zostało doręczone pozwanym w dniu 22 sierpnia 2019 roku (dowód: wezwanie do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 11.08.2019 r. doręczone

S. K. (1) (działającemu w imieniu własnym i małżonki) k.143-144 akt, potwierdzenie odbioru przesyłki poleconej w dniu 22.08.2019 r. k.145-146 akt).

W dniu 7 sierpnia 2019 r. powód R. S. na podstawie przepisu art. 185 k.p.c. do próby ugodowej zawiadzał pozwanych S. i D. małżonków K.. Wniosek został skierowany do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi i został zarejestrowany pod sygnaturą akt II Co 158/19.

Zawezwanie dotyczyło zawarcia umów sprzedaży nieruchomości na warunkach określonych w warunkowych umowach sprzedaży sporządzonych w formie aktów notarialnych i tak:

- aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza P. L. (1) w Ł. za Repertorium A nr 1573/16 w dniu 17 marca 2016 roku sprostowanego w zakresie §8 przedmiotowego aktu przez notariusza w dniu 3 września 2019 roku aktem notarialnym sporządzonym za Repertorium A nr 3586/19,

- aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza B. K. (1) w Ł. za Repertorium A nr 3869/16 w dniu 9 września 2016 roku .

Złożony wniosek zawierał także żądanie ewentualne, a mianowicie zwrotu kwoty 854. 000 złotych, stanowiącej podwójną wysokość zadatku, wypłaconego S. i D. małżonkom K., łącznie z obu umów przedwstępnych.

(dowód: wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 07.08.2019 roku k. 159-163 akt, modyfikacja wniosku o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 06.09.2019 roku k.164-168 akt, protokół z posiedzenia jawnego o zawezwanie do próby ugodowej przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi sygn. akt II Co 158/19 z dnia 16.12.2019 roku k.169-170 akt, akt notarialny sporządzony przez notariusza P. L. (1) w Ł. za Repertorium A nr 1573/16 w dniu 17.03.2016 roku - k. 108-117 akt, sprostowany następnie w zakresie §8 przedmiotowego aktu przez notariusza w dniu 03.09.2019 roku aktem notarialnym sporządzonym za Repertorium A nr 3586/19 k. 118 akt, akt notarialny sporządzony przez notariusza B. K. (1) w Ł. za Repertorium A nr 3869/16 w dniu 09.09.2016 roku k.47-58 akt).

W dniu 22 sierpnia 2019r. pozwany S. K. (1) działając w imieniu własnym i swojej żony, przesłał powodowi R. S. pismo zatytułowane „**powiadomienie**”.

Pozwani odmówili zawarcia umów - w tym umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusza B. K. (1) w Ł. za Repertorium A nr 3869/16 w dniu 09.09.2016 roku z uwagi na upływ terminu w dniu 19 września 2017r.

Jako przyczynę odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej S. K. (1) wskazał oprócz upływu terminu, brak zawarcia aneksów do umowy oraz wyraził zgodę na zawarcie kolejnej umowy z uwzględnieniem aktualnych cen wolnorynkowych nieruchomości.

Pozwani odmówili też zwrotu zadatku (dowód: „powiadomienie” S. i D. małżonków K. z dnia 22.08.2019 r. o woli niewykonania umowy przedwstępnej k. 147-148 akt).

W dniu 5 września 2019 r. powód R. S. złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego (Repertorium A nr 3602/19) **o odstąpieniu w całości od przedwstępnej warunkowej** umowy sprzedaży działek, sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusza B. K. (1) w Ł. w dniu 9 września 2016 roku (rep. A nr 3869/16).

Powód podał, że ze względu na brak zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (...) nie mógł do dnia 17 września 2017r. wykonać warunkowej umowy przedwstępnej, a wskazane w akcie notarialnym działki gruntu do dnia 13 maja 2019r. nie były ujawnione przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w księdze wieczystej. Mimo, że pozwani odmówili zawarcia umowy przyrzeczonej, powód traktuje warunkową przedwstępna umowę sprzedaży nieruchomości za obowiązującą, pomimo upływu terminu do jej zawarcia, a postanowienia tejże umowy wiążą nadal ze względu na czynności prawne i faktyczne stron umowy skutecznie przerywające/zawieszające bieg przedawnienia roszczeń z tej umowy wynikających na podstawie regulacji przewidzianych w przepisach art. 123 § 1 k.c., art.123 § 2 k.c., art. 124 § 1 i 2 k.c.

Powód wezwał pozwanych do zapłaty na jego rzecz podwójnej kwoty wręczonego zadatku tj. 854.000 złotych w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania.

Wezwanie posiadało podpis urzędowo poświadczony przez notariusza i zostało doręczone S. i D. K. **w dniu 17 września 2019 r.** Wraz z wezwaniem do zapłaty podwójnej kwoty zadatku, S. i D. K. doręczono notarialne oświadczenie R. S. (dowód: wezwanie do zapłaty podwójnej kwoty zadatku z dnia 05.09.2019 r. z podpisem notarialnie poświadczonym przez not. P. L. (1), Repertorium A nr 3611/19 – k. 151-154 akt, oświadczenie R. S. o odstąpieniu w całości od umowy przedwstępnej sprzedaży, sporządzone w formie aktu notarialnego przez notariusza P. L. (1) w Ł. za Repertorium A nr 3602/16 w dniu 05.09.2019 k. 155-156 akt, potwierdzenie pocztowe odbioru przesyłki poleconej przez pozwanych w dniu 17.09.2019 r. k. 157v-158 akt)

Powód R. S. w dniu 6 września 2019 r. uzupełnił braki formalne wniosku o zawezwanie do próby ugodowej i zmodyfikował zawezwanie do próby ugodowej w ten sposób, że zażądał zwrotu podwójnej kwoty zadatku.

Posiedzenie o zawezwanie do próby ugodowej odbyło się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi **w dniu 16 grudnia 2019r.**

Na posiedzeniu wnioskodawca podkreślał, że wniosek zmierza do zawarcia ugody, a konsekwencją jego złożenia jest przerwanie biegu przedawnienia roszczenia.

Pełnomocnik S. i D. małżonków K. wniósł o odrzucenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej na podstawie art. 3 i 4¹ k.p.c. k.p.c.

Postępowanie o zawezwanie do próby ugodowej zakończyło się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi **w dniu 16 grudnia 2019 r.** stwierdzeniem, że nie doszło do zawarcia ugody (dowód: wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 07.08.2019 roku k. 159-163 akt, modyfikacja wniosku o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 06.09.2019 roku k.164-168 akt, protokół z posiedzenia jawnego o zawezwanie do próby ugodowej przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi sygn. akt II Co 158/19 z dnia 16.12.2019 roku k.169-170 akt, akt notarialny sporządzony przez notariusza P. L. (1) w Ł. za Repertorium A nr 1573/16 w dniu 17.03.2016 roku - k. 108-117 akt, sprostowany następnie w zakresie §8 przedmiotowego aktu przez notariusza w dniu 03.09.2019 roku aktem notarialnym sporządzonym za Repertorium A nr 3586/19 k. 118 akt, akt notarialny sporządzony przez notariusza B. K. (1) w Ł. za Repertorium A nr 3869/16 w dniu 09.09.2016 roku k. 47-58 akt).

Powód w dniu 4 czerwca 2020 roku złożył do Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu w zakresie, w jakim pozwani poddali się dobrowolnie egzekucji co do należności z tytułu zwrotu podwójnej wysokości zadatku- §8 umowy przedwstępnej, sporządzonej przez notariusza B. K. (1) zapisu o rygorze egzekucji, na podstawie art. 777§ 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego.

Przedmiotowe postępowanie prowadzone było przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi pod sygn. akt II Co 1080/20.

Postanowieniem z dnia 23 lipca 2020r. Sąd Rejonowy odmówił nadania klauzuli wykonalności.

Sąd Rejonowy wskazał, że upłynął termin wskazany w art. 390 § 3 k.c., z którego wynika, że roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miał być zawarta. Strony aktu notarialnego z dnia 9 września 2016r. miały pełną świadomość warunkowości umowy sprzedaży i posiadając pełnie wiedzy w tym zakresie same określiły termin do jej zawarcia wyraźnie w treści tego aktu. Dłużnicy podejmowali próby wypełnienia warunków wskazanych w § 4 przedmiotowego aktu, w tym okresie czasu wskazanym w warunkowej umowie sprzedaży, jednak bezskutecznie. Brak jest możliwości przyjęcia, że strony spornego aktu notarialnego nie były świadome treści obowiązujących przepisów prawa w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi oraz kształtu zawartej umowy. Działania podejmowane przez niego w celu uzyskania zgody na nabycie spornych nieruchomości przez R. S., w ocenie Sądu Rejonowego, nie doprowadziły (wbrew stanowisku wnioskodawcy) do dorozumianego

przedłużenia okresu trwania umowy przedwstępnej. Strony nie poczyniły żadnych działań zmierzających do zawarcia nowej umowy, bądź zawarcia aneksów w zakresie umowy uprzednio zawartej. W żadnej mierze nie można również przyjąć, że działania podejmowane przez S. i D. małżonków K., w tym przed dyrektorem generalnym (...), Ministrem (...), Wojewódzkim Sądem Administracyjnym, czy Naczelnym Sądem Administracyjnym nosiły znamiona czynności przerywających bieg terminu przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej (art. 123 k.c.).

Sąd Rejonowy podkreślił, że postępowanie klauzulowe jest postępowaniem sformalizowanym, a jego w ocenie, nie zostały spełnione przesłanki nadania klauzuli wykonalności w rozumieniu przepisów art. 777§1 pkt 4 k.p.c.

Powód złożył zażalenie, które zostało oddalone przez Sąd Okręgowy w Łodzi (sygn. akt III Cz 927/20) w dniu 25 lutego 2021 roku (dowód: prezentata Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi ujawniona na pierwszej stronie wniosku z ujawnioną datą złożenia wniosku 04.06.2020 roku k.171 akt, postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi -Widzewa w Łodzi z dnia 23.07.2020 roku (sygn. akt II Co 1080/20) k.172 akt, postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 25.02.2021 roku. (sygn. akt III Cz 927/20) k.173 akt, akta o sygn. II Co 1080/20) Sądu Rejonowego dla Łodzi -Widzewa w Łodzi dołączone do przedmiotowej sprawy).

W dniu 18 marca 2021 r. pełnomocnik powoda - adw. A. P., napisał do pozwanego wiadomość email, w której zaproponował, że powód wpłaci na rachunek bankowy pełnomocnika różnicę ceny wynikającą z umów przedwstępnych, a ten przekaże te pieniądze pozwanemu. Powód nadal dążył do realizacji transakcji w 2021r. (dowód: wiadomość email z dnia 18.03.2021 r. 17:35 – k. 336 akt)

W dniu 6 kwietnia 2021 r. S. K. (1) sporządził pismo, skierowane do adw. A. P. oraz adw. R. S., w którym ocenił, że działania powoda są jedynie pozorowane, nie ma on pieniędzy na zakup działek gruntu i nie chce ich w rzeczywistości nabyć. Dąży jedynie do zwrotu zadatku (dowód: pismo S. K. (1) z dnia 6.04.2021 r. k.337-339 akt).

W odpowiedzi na powyższe powód wysłał pozwanemu w dniu 4 maja 2021 r. maila, w którym napisał, że „jestem gotowy z Panem i z Pana małżonką zawrzeć umowy sprzedaży działek gruntu, określone uprzednio zawartymi pomiędzy nami umowami przedwstępnymi na zasadach określonych w tych umowach.” (dowód: wiadomość email z dnia 4.05.2021 r. 21:20 k. 340 akt).

W związku z zawiśnięciem sporów przed sądem powszechnym o zwrot zadatków, strony przestały prowadzić rozmowy na temat sprzedaży działek.

Pomiędzy stronami toczy się przed Sądem Okręgowym w Łodzi od dnia 14 grudnia 2021 roku proces o zwrot podwójnej wysokości zadatku z umowy przedwstępnej, sporządzonej w dniu 17 marca 2016 roku przez notariusza P. L. (1) w Ł. za Repertorium A nr 1573/16. W dniu 3 września 2019 roku notariusz sprostował §8 aktem notarialnym sporządzonym za Repertorium A nr 3586/19.

Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt X GC 117/22.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy należy wskazać, że zawarcie umowy przyrzeczonej oznaczono terminem do dnia 17 września 2017r., a zatem okres 1 roku (termin zawity) do zawarcia umowy przyrzeczonej upływał z dniem 17 września 2018r. Jak Sąd ustalił, po upływie tego terminu roszczenia z umowy przedwstępnej wygasły. Do 17 września 2018r. strony nie wyznaczyły nowego terminu – oznaczonego datą. Takie ustalenia spowodowały, że kwalifikacja roszczeń powoda nie mogła nastąpić, w ocenie Sądu, z umowy przedwstępnej, bowiem roszczenia te wygasły. Zatem, ocena zachowań stron po 17 września 2018r. traci na znaczeniu w kontekście ich wpływu na roszczenia z umowy przedwstępnej, których to roszczeń już nie ma.

Jak wynika z zeznań powoda, z zeznań prokurenta K. H. i treści samych warunkowych umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości, powód działał w imieniu własnym i na własny rachunek. Taką ocenę należy przyjąć do momentu wygaśnięcia roszczeń z umowy przedwstępnej. Miał nabyć nieruchomość na własną rzecz, a następnie

odsprzedać z zyskiem inwestorowi. To, skąd powód miał pieniądze na sfinalizowanie transakcji jest dla niniejszego rozstrzygnięcia zupełnie bez znaczenia. Powód mógł je pożyczyć, otrzymać w darowiźnie, przeznaczyć środki finansowe z własnych zasobów. Przy tej ocenie Sądu, wnioski dowodowe pozwanych o :

- **zobowiązanie** we właściwym trybie E. S. - adres: M. (...), M. Business Park 7 , L., (...), U. K. - do udzielenie pisemnej informacji:

- czy E. miał plany inwestycyjne w Polsce jeśli chodzi o rozwój zakładu położonego w Polsce w Ł. przy ul. (...), a jeżeli tak to czy przekazywał środki na poczet inwestycji, jakie (w jakiej kwocie);
- czy w związku z planowanymi inwestycjami w Polsce w Ł. oraz prowadzonymi rozmowami inwestycyjnymi związanymi z zakupem działek położonych na wschód od zakładu położonego w Ł. (Polska), E. utracił dany w 2016 r. zadatek w kwocie 320.000 zł / 427.000 zł, tj. czy poniósł ciężar tych zadatków;
- na fakt prawdy materialnej, ustalenia stanu faktycznego sprawy, charakteru działania powoda w marcu/wrzeźniu 2016 r., tj. czy działał we własnym imieniu i na własny rachunek, czy też niejako jako cichy pełnomocnik, a zatem czy miał on zamiar lub możliwość zawarcia umowy przyrzeczonej, czy też był on uzależniony od stanowiska (...), sprzeczności powództwa z zasadami współżycia społecznego;
- mając na uwadze dane przez powoda zadatki w formie przelewów bankowych, pozwani wnieśli o zwolnienie z tajemnicy bankowej Bank (...) S.A. (aktualny właściciel Idea Banku) w zakresie udzielenia informacji jaki był stan środków na koncie R. S. prowadzonego przez Idea Bank (...) w okresie od 17.03.2016 r. do 17.09.2017 r. i zobowiązanie Banku do przesłania tych informacji do tut. Sądu na fakt, iż powód nie dysponował środkami pozwalającymi mu na nabycie nieruchomości objętych aktem notarialnym z dnia 17 marca 2016 r. oraz 9 września 2016 r. w łącznej kwocie 2.386.719,06 zł brutto, niezbędnej do nabycia działek, a zatem na fakt, iż powód wyłącznie pozorował chęć nabycia nieruchomości, lecz nie był w stanie zadośćuczynić terminowi nabycia nieruchomości z uwagi na brak środków;

- **zobowiązanie** powoda pod rygorem wynikającym z art. 233 § 2 k.p.c. do wykazania, iż dysponował on środkami na nabycie nieruchomości, które były przedmiotem umów przedwstępnych, w terminie wskazanym w każdej z umów jako termin zawarcia umowy przyrzeczonej, w tym do przesłania do akt sprawy bilansu rachunku bankowego prowadzonego przez Idea Bank (...) za okres od 17.03.2016 r. do 17.09.2017 r. na fakt, iż powód nie dysponował środkami pozwalającymi mu na nabycie nieruchomości objętych aktem notarialnym z dnia 17 marca 2016 r, oraz 9 września 2016 r. w łącznej kwocie 2.386.719,06 zł brutto niezbędnej do nabycia nieruchomości, a zatem na fakt, iż powód **wyłącznie pozorował chęć nabycia nieruchomości, lecz** nie był w stanie zadośćuczynić terminowi nabycia nieruchomości z uwagi na brak środków-

Sąd pominął jako bezprzedmiotowe dla rozstrzygnięcia sprawy.

Trudno, w ocenie Sądu, w świetle zasad doświadczenia życiowego, wiedzy i logiki, uznać za słuszną argumentację pozwanych, że powód nie miał zamiaru nabycia nieruchomości, podejmował czynności pozorne, skoro:

- zapłacił kilkaset tysięcy zadatku i musiał zdawać sobie sprawę z konsekwencji pozornych zachowań, które w rezultacie mogłyby prowadzić do utraty tych pieniędzy,

- sam pozwany spotykał się z powodem, prowadził z nim rozmowy jeszcze w 2019r., a gdyby pozwany rzeczywiście oceniał negatywnie zachowania powoda, to do takich rozmów, wymiany maili i współpracy zapewne by nie doszło,

- strony przez kolejne lata wspólnie prowadziły postępowania administracyjne (ostatnie czynności luty 2020r.), w tym przed NSA, postępowania podziałowe geodezyjne w zakresie wydzielenia działek, postępowanie wieczystoksięgowe, a gdyby powodowi nie zależało na transakcji , to w takich działaniach, zapewne by nie uczestniczył.

Strona pozwana cofnęła wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka M. K., ponieważ osoba ta nie uczestniczyła w rozmowach stron, w żadnych czynnościach związanych z zawieraniem umów przedwstępnych.

Świadek P. L. (1) opisał przebieg spotkania stron w dniu 21 lutego 2019r. Jak wynika z jego zeznań oraz dokumentów zgromadzonych w sprawie, nie jest zgodnie z prawdą twierdzenie pozwanego, że powód odmówił podpisania aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości u notariusza, bowiem w lutym 2019r. nie były zakończone postępowanie administracyjne (przez NSA koniec postępowania to luty 2020r), a Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi sprostował błędny wpis KW **w dniu 13 maja 2019 roku**.

Jak wynika z powyższego, to przeszkody niezależne od woli obu stron uniemożliwiły zawarcie od razu dwóch umów przyrzeczonych w tej samej dacie, a nie zła wola, czy działania pozorne powoda. Stąd też włączenie się do sprawy inwestora i próba rozwiązania tej sytuacji. Powyższe potwierdzają zeznania prokurenta K. H.. Treść późniejszych maili przytoczonych w stanie faktycznym podważa też **zeznania pozwanego**, w tej części, w której twierdził, że Spółka (...) nie była zainteresowana nabyciem działek z umowy przedwstępnej z dnia 9 września 2016r. Spółka podtrzymywała wolę ich nabycia w późniejszym terminie, a nie jak twierdził pozwany, w ogóle chciała z nich zrezygnować.

Sąd Okręgowy zważył , co następuje:

Powództwo okazało się częściowo zasadne.

Odnosząc się do najistotniejszych z punktu widzenia rozstrzygnięcia kwestii należy podnieść, że:

Zgodnie z art. 389 § 1 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

Jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta **w odpowiednim terminie** wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia art. 389 § 2 k.c.

W myśl art. 390 § 1 k.c. , jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania.

Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.)

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 (art. 390 § 3 k.c.).

Jak wskazują komentatorzy, konstrukcja umowy przedwstępnej znajduje zastosowanie w sytuacjach, w których z jakichś powodów strony nie chcą lub nie mogą zawrzeć od razu umowy docelowej. Dzięki umowie przedwstępnej możliwe jest skuteczne zobowiązanie się do zawarcia umowy przyrzeczonej w przyszłości (por. P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2019, [art. 389](#), [Nb 1](#); A. Olejniczak, w: Kidyba, Komentarz KC, t. III, cz. 2, 2014, s. 284).

Przedmiotem zobowiązania z umowy przedwstępnej jest zawarcie oznaczonej umowy. Wierzyciel może zatem żądać od dłużnika przede wszystkim złożenia oświadczenia woli niezbędnego dla zawarcia umowy przyrzeczonej. Przedmiotem

zobowiązania będą także wszelkie inne czynności, których dokonanie jest konieczną przesłanką zawarcia umowy przyrzeczonej (np. uzyskanie wymaganych zgód czy wystąpienie o wydanie stosownego zezwolenia).

Umowa przedwstępna zobowiązuje jedynie do zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej, która dopiero realizuje zamierzony przez strony cel gospodarczy. Umowa przedwstępna stanowi jedynie pewien środek służący realizacji tego celu (por. P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2019, Nb 23; A. Olejniczak, w: Kidyba, Komentarz KC, t. III, cz. 2, 2014, s. 284; W. Popiołek, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2020, art. 389, Nb 10; A. Zbiegień-Turzańska, w: Osajda, Komentarz KC, Legalis, 2021, art. 389, Nt 6–7).

W przedmiotowej sprawie, poza sporem jest to, że na nieruchomości będącej przedmiotem własności pozwanych Spółka (...) miała realizować własną inwestycję, natomiast powód miał zamiar nabyć nieruchomość w celu odsprzedaży tej Spółce. Jak wynika z ustaleń faktycznych realizacja celu w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej, a następnie realizacja celu gospodarczego na nieruchomości wymagała wszczęcia postępowań administracyjnych, by uzyskać zgodę Dyrektora Generalnego (...) na nabycie przez R. S. działek rolnych o numerach: 232/14, 232/15 i 232/16. Wymagany był też podział geodezyjny działek i ujawnienie podziału w księdze wieczystej. Zatem, strony potrzebowały dodatkowego czasu, by nieruchomość uzyskała status prawny pozwalający na to, by w ramach umowy przyrzeczonej mogło dojść do skutecznego przeniesienia jej własności na nabywcę.

Umowa przedwstępna jest umową kausalną, przysparzającą, ale nie jest umową wzajemną, bowiem złożenie przez jedną ze stron oświadczenia woli o zawarciu umowy przyrzeczonej nie może stanowić odpłaty za złożenie podobnego oświadczenia woli przez jej kontrahenta (por. wyr. SN z 14.12.1999 r., II CKN 624/98, OSNC 2000, Nr 6, poz. 120; wyr. SN z 15.4.2003 r., V CKN 74/01, L.; wyr. SN z 25.3.2004 r., II CK 116/03, L.; wyr. SN z 2.4.2004 r., III CK 417/02, L.; wyr. SN z 2.4.2004 r., III CK 537/02, L.; wyr. SN z 30.5.2006 r., IV CSK 66/06, L.; wyr. SA w Gdańsku z 29.1.2013 r., I ACa 776/12, L.; wyr. SN z 30.1.2013 r., V CSK 80/12, L.; post. SA w K. z 30.1.2013 r., I ACz 2206/12, L.; wyr. SA w Warszawie z 13.6.2013 r., I ACa 1548/12, L.; wyr. SN z 14.6.2013 r., V CSK 389/12, GP 2013, Nr 115, s. 8; wyr. SA w Katowicach z 28.6.2013 r., I ACa 342/13, L.; wyr. SA w Szczecinie z 12.3.2014 r., I ACa 891/13, OSA/Sz. 2014, Nr 4, poz. 49; wyr. SA w Warszawie z 3.9.2014 r., I ACa 244/14, L.; wyr. SN z 25.2.2016 r., III CSK 136/15, L.).

Należy wskazać, że **w zakresie formy czynności prawnej**, przepisy o umowie przedwstępnej nie przewidują żadnej szczególnej formy dla ważności tej umowy. Zatem, zgodnie z ogólną zasadą swobody formy umowa ta może być zawarta w dowolnej formie i to nawet wówczas, gdy dla zawarcia umowy przyrzeczonej przewidziana jest forma szczególna (por. P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2019, art. 389, Nb 8; A. Olejniczak, w: Kidyba, Komentarz KC, t. III, cz. 2, 2014, s. 290; W. Popiołek, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2020, art. 389, Nb 20; R. Trzaskowski, C. Żuławska, w: Gudowski, Komentarz KC, t. III, cz. 1, 2018, art. 389, Nb 10).

W przedmiotowej sprawie, strony zawarły umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego, co nadało tej umowie silniejszy skutek.

Jeżeli bowiem umowa przedwstępna zostanie zawarta w formie przewidzianej dla ważności umowy przyrzeczonej, wówczas w razie uchylania się przez dłużnika od zawarcia umowy przyrzeczonej wierzyciel ma roszczenie o zawarcie tej umowy. art. 390 § 2 k.c. ustawodawca przewidział **formę ad eventum** (por. E. Drozd, Umowa przedwstępna, s. 1569; D. Dulęba, Skutki niezachowania formy, s. 53; E. Gniewek, Przeniesienie własności, s. 60; M. Krajewski, Umowa przedwstępna, 2002, s. 152 oraz tenże, w: System PrPryw, t. 5, 2020, s. 959; A. Maciąg, Termin zawarcia umowy przyrzeczonej, s. 39; J. Matys, Problematyka umowy przedwstępnej, s. 579; Z. Radwański, w: System PrCyw, t. III, cz. 1, 1981, s. 414; J.A. Strzępka, Umowy przedwstępne, s. 36; T. Treściński, Skutki umowy przedwstępnej, s. 53; M. Wrzolek-Romańczuk, Umowa przedwstępna, s. 78; A. Zbiegień-Turzańska, w: Osajda, Komentarz KC, Legalis, 2021, art. 389, Nt 21). Mówimy wtedy o umowie przedwstępnej o skutku silniejszym.

W razie niedochowania formy przewidzianej w art. 390 § 2 k.c. umowa przedwstępna wywoła jedynie skutek słabszy, co oznacza, że w razie uchylania się przez dłużnika od zawarcia umowy przyrzeczonej wierzycielowi pozostaną jedynie roszczenia odszkodowawcze.

Stronie powodowej w przedmiotowej sprawie przysługiwało zatem co do zasady, żądanie zawarcia w przyszłości w oznaczonym terminie umowy przyrzeczonej, ewentualnie roszczenie odszkodowawcze.

Powołany na wstępie **przepis określa jedynie minimalne wymogi treści umowy przedwstępnej, do których należy wskazanie przynajmniej istotnych elementów umowy przyrzeczonej** (essentialia negotii). W braku tych elementów nie dałoby się określić przedmiotu świadczenia z umowy przedwstępnej (por. A. Olejniczak, w: Kidyba, Komentarz KC, t. III, cz. 2, 2014, s. 291; W. Popiołek, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2020, art. 389, Nb 13; A. Zbiegień-Turzańska, w: Osajda, Komentarz KC, Legalis, 2021, art. 389, Nt 16; R. Trzaskowski, C. Żuławska, w: Gudowski, Komentarz KC, t. III, cz. 1, 2018, art. 389, Nb 4; por. też wyr. SN z 8.9.2017 r., II CSK 877/16, Legalis). **Termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie musi być wskazany w umowie przedwstępnej.**

Strony w umowie przedwstępnej:

a) **określiły wszystkie** essentialia negotii umowy przyrzeczonej- umowy sprzedaży nieruchomości, wskazały podmioty czynności prawnych, przedmiot świadczenia, jak też określiły cenę sprzedaży nieruchomości.

Elementami przedmiotowo istotnymi umowy sprzedaży jest określenie stron, przedmiotu świadczeń każdej ze stron i określenie ceny (art. 535 k.c.). Wszystkie te elementy umowa przedwstępna określała.

Pozwani zobowiązali się sprzedać na rzecz R. S. powstałe w wyniku podziału działki gruntu nr (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...), niezabudowane działki gruntu o numerach 232/14 o obszarze 3004,00 m², nr 232/15 o obszarze 3000,00 m² i nr 232/16 o obszarze 3003,00 m², tj. o łącznym obszarze 9007,00 m². Działki te, położone w obrębie G-30 na terenie miasta Ł., miały być wolne od wszelkich długów, ciężarów i ograniczeń, a ich łączną ceną określona została na kwotę 1.423.106,00 (jeden milion czterysta dwadzieścia trzy tysiące sto sześć złotych (§3 umowy przedwstępnej)).

b) **w umowie przedwstępnej zawarły postanowienia dotyczące umownego prawa odstąpienia od tej umowy. Należy wskazać, że** instrumentem dość często wykorzystywanym w umowach przedwstępnych jest umowne prawo odstąpienia, o którym mowa w art. 395 k.c. (por. P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2019, art. 389, Nb 19 oraz 31; A. Olejniczak, w: Kidyba, Komentarz KC, t. III, cz. 2, 2014, s. 293; A. Zbiegień-Turzańska, w: Osajda, Komentarz KC, Legalis, 2021, art. 389, Nt 20; R. Trzaskowski, C. Żuławska, w: Gudowski, Komentarz KC, t. III, cz. 1, 2018, art. 389, Nb 1).

W wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie - V Wydział Cywilny z dnia 3 grudnia 2015 r. VI ACa 1786/14 podkreślono, **że w wypadku umowy przedwstępnej możliwość odstąpienia od umowy uzależniona jest od tego, czy strony ustanowią w treści umowy umowne prawo odstąpienia zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 395 § 1 k.c.**; nie mają bowiem zastosowania przepisy dotyczące ustawowego prawa odstąpienia dotyczące umów wzajemnych. W uzasadnieniu wyroku Sad Apelacyjny podniósł, że odstąpienie od umowy jest wykonaniem przez jedną ze stron stosunku obligacyjnego uprawnienia prawo kształtującego, realizowanego na podstawie postanowienia zawartego w umowie wzajemnej (art. 395 § 1 i art. 492 k.c.), albo wynikającego z przepisów ustawy (ogólnych - art. 491 i 493 k.c. oraz szczególnych, np. art. 560 § 1, art. 635, art. 636 § 1 i art. 640 k.c.). Umowa przedwstępna jest umową zobowiązującą, zwykle obustronnie wiążącą, ale nie wzajemną, nie mają zatem do tej umowy zastosowania przepisy dotyczące umów wzajemnych, w tym art. 487 k.c. i art. 491 k.c. W wypadku umowy przedwstępnej możliwość odstąpienia od umowy uzależniona jest od tego, czy strony ustanowią w treści umowy umowne prawo odstąpienia zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 395 § 1 k.c., nie mają bowiem zastosowania przepisy dotyczące ustawowego prawa odstąpienia dotyczące umów wzajemnych.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 30 stycznia 2013 r. (sygn. akt V CSK 80/12) Sąd Najwyższy wskazał, że zastrzeżenie prawa odstąpienia od umowy przedwstępnej w razie uchylenia się przez kontrahenta od zawarcia umowy przyrzeczonej w umówionym terminie jest co do zasady dopuszczalne na podstawie art. 353¹ k.c. Nie ma też

przeszkód, aby w ramach swobody umów strony wprowadziły do umowy dodatkowe warunki ograniczające możliwość skorzystania z umownego prawa odstąpienia.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 10 października 2008 r. (sygn. akt II CSK 215/08) Sąd Najwyższy uznał, że strony mogą wprowadzić do umowy przedwstępnej dodatkowe postanowienia, których niewykonanie uzasadnia skorzystanie z umownego prawa odstąpienia od tej umowy.

Przepis art. 395 k.c. dopuszcza możliwość zastrzeżenia w umowie możliwości jednostronnego jej rozwiązania, określając jednocześnie wymogi, jakie niezbędne są dla uznania takiego zastrzeżenia za skuteczne. Są nimi określenie **terminu**, w czasie biegu którego będzie możliwe skorzystanie z prawa odstąpienia oraz wskazanie, czy prawo odstąpienia przysługiwać będzie tylko jednej (której), czy obu stronom umowy.

W przedmiotowej sprawie strony w ogóle jednak nie wskazały terminu, **określonego datą, w czasie którego będzie możliwe skorzystanie z prawa odstąpienia, co czyni to zastrzeżenie, w ocenie Sądu Okręgowego, bezskutecznym. Jak wynika z ustaleń faktycznych, powód powołał się na umowne prawo odstąpienia dopiero w dniu 5 września 2019 r. Wtedy też powód R. S. złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego (Repertorium A nr 3602/19) o odstąpieniu w całości od przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży działek, sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusza B. K. (1) w Ł. w dniu 9 września 2016 roku (rep. A nr 3869/16).**

Dodatkowo należy podkreślić, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno określać podstawę odstąpienia - w wypadku umownego prawa odstąpienia nie zmodyfikowanego wskazaniem przyczyn uprawniających do jego skorzystania, wystarczy powołanie się na postanowienie umowne i zachowanie określonego w umowie terminu, w innym wypadku - należy wskazać także przyczynę odstąpienia.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 15 maja 2013 r., sygn. akt III CSK 267/12 Sąd Najwyższy wskazał, że odstąpienie jest wyjątkiem od zasady trwałości umownych stosunków zobowiązaniowych, stąd postanowienia umowy, przepisy regulujące tę instytucję oraz oświadczenia stron składane na ich podstawie winny być interpretowane ściśle. Jednostronne oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy złożone w wykonaniu powyższego uprawnienia kształtuje stosunek prawny przez jego ustanie. W braku uprawnienia i zachowania wymogów umownych wskazany skutek nie nastąpi. Niedopuszczalna jest tym samym ocena skuteczności złożonego oświadczenia o odstąpieniu od umowy w oparciu o inne, jak wskazane w jego treści przyczyny i podstawy, nawet gdyby były one przewidziane w umowie bądź wynikały z ustawy.

c) strony umowy przedwstępnej przewidziały **dla powoda możliwość wskazania innego podmiotu, który zawrze umowę przyrzeczoną** i takie zastrzeżenie jest dopuszczalne w ramach swobody umów (por. wyr. SA w Warszawie z 28.2.2002 r., I ACa 942/01, OSA 2004, Nr 1, poz. 3; wyr. SN z 9.2.2012 r., III CSK 179/11, L.; wyr. SN z 24.4.2014 r., III CSK 319/13, L.),

d) strony w umowie przedwstępnej określiły obowiązek uiszczenia przez powoda zadatku. Tytułem zadatku R. S. wpłacił D. i S. K. (1) na podany rachunek bankowy kwotę 427.000 zł w terminie do 3 października 2016r., a strony w tym zakresie poddały się skutkom wynikającym z art. 394 k.c. Strony uregulowały zasady zwrotu tego zadatku w sytuacji odstąpienia od umowy, nie zawarcia umowy z przyczyn niezawinionych przez żadną ze stron, jak też z powodu obciążającego jedną ze stron umowy przedwstępnej,

e) **strony określiły też warunek, który musi być spełniony, by można było zawrzeć umowę przyrzeczoną.** Strony oświadczyły, że umowa przedwstępna nieruchomości zostaje **zawarta pod warunkiem uzyskania przez stanowiące przedmiot tej umowy, działki gruntu nr: 232/14, 232/15, 232/16 statusu prawnego pozwalającego na ich nabycie przez R. S., a w szczególności poprzez wyłączenie przedmiotowych działek w całości z produkcji rolnej lub wyrażenia zgody przez Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych na nabycie przez R. S. przedmiotowych działek w terminie 14 dni od**

dnia uzyskania przez decyzję Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych wydaną w opisanym wyżej przedmiocie waloru ostateczności, nie później niż do dnia 17 września 2017r.

Należy wskazać, że nie ma żadnych przeszkód, aby umowa przedwstępna została zawarta pod warunkiem (por. A. Olejniczak, w: Kidyba, Komentarz KC, t. III, cz. 2, 2014, s. 293; W. Popiołek, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2020, art. 389, Nb 19; A. Zbiegień-Turzańska, w: Osajda, Komentarz KC, Legalis, 2021, art. 389, Nt 20; R. Trzaskowski, C. Żuławska, w: Gudowski, Komentarz KC, t. III, cz. 1, 2018, art. 389, Nb 1). Może to być zarówno warunek zawieszający, jak i rozwiązujący. Dopuszczalne jest także zastosowanie kombinacji różnych warunków. W praktyce często wykorzystuje się konstrukcję warunku zawieszającego. Może on polegać na uzyskaniu przez stronę odpowiednich środków na sfinansowanie zakupu przedmiotu umowy przyrzeczonej czy na uzyskaniu stosownej decyzji administracyjnej umożliwiającej realizację celu, dla którego umowa przyrzeczona ma być zawarta (np. decyzji o warunkach zabudowy o określonych parametrach). Przewidziany w art. 157 k .c. zakaz przenoszenia własności nieruchomości pod warunkiem dotyczy jedynie umów rozporządzających lub umów o podwójnym skutku. Nie ma natomiast zastosowania do umów stanowczych o skutku jedynie zobowiązującym, a także do umów przedwstępnych.

Co do terminu wskazanego w umowy przedwstępnej, do którego należało zawrzeć umowę przyręczoną należy podkreślić, że wskazanie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie należy do przesłanek ważności umowy przedwstępnej (por. A. Zbiegień-Turzańska, w: Osajda, Komentarz KC, Legalis, 2021, art. 389, Nt 17). ***Jednak brak wskazania tego terminu w ciągu roku od zawarcia umowy przyręczonej doprowadzi do wygaśnięcia uprawnień z umowy przedwstępnej.***

Termin zawarcia umowy przyrzeczonej jest terminem spełnienia świadczenia z umowy przedwstępnej, a nie terminem końcowym, w którym umowa przyrzeczona powinna być zawarta (por. M. Krajewski, Umowa przedwstępna, 2002, s. 117; W. Popiołek, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2020, art. 389, Nb 14; A. Zbiegień-Turzańska, w: Osajda, Komentarz KC, Legalis, 2021, art. 389, Nt 19; a także wyr. SN z 16.12.2005 r., III CK 344/05, Legalis; wyr. SN z 11.3.2010 r., IV CSK 418/09, Legalis oraz wyr. SN z 13.1.2011 r., III CSK 116/10, Legalis).

Terminem zawarcia umowy przyrzeczonej może być albo ściśle wskazany moment, albo zdarzenie, którego zaistnienie w określonym czasie jest pewne (por. P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2019, art. 389, Nb 28; A. Olejniczak, w: Kidyba, Komentarz KC, t. III, cz. 2, 2014, s. 297; W. Popiołek, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2020, art. 389, Nb 14; A. Zbiegień-Turzańska, w: Osajda, Komentarz KC, Legalis, 2021, art. 389, Nt 18; podobnie wyr. SN z 11.3.2016 r., I CSK 161/15, Legalis).

Komentatorzy wskazują, że nie wydaje się trafna konstrukcja zakładająca wskazanie terminu liczonego od dnia ziszczenia się warunku zawieszającego (por. odmiennie P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2019, art. 389, Nb 28; A. Olejniczak, w: Kidyba, Komentarz KC, t. III, cz. 2, 2014, s. 297; W. Popiołek, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2020, art. 389, Nb 19; zob. także wyr. SN z 11.3.2016 r., I CSK 161/15, Legalis).

W razie zawarcia umowy przedwstępnej pod warunkiem zawieszającym poprawnym rozwiązaniem będzie natomiast wskazanie równoległego terminu, odpowiednio długiego, aby uwzględnić czas niezbędny na ziszczenie się warunku.

Jeżeli termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie został wskazany w umowie przedwstępnej ani w odrębnym porozumieniu pomiędzy stronami, wówczas uprawnienie do wskazania tego terminu przysługuje stronie uprawnionej do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej.

Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej, a każda z nich wyznaczyła inny termin zawarcia tej umowy, wówczas strony wiąże termin wskazany przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Moment złożenia oświadczenia woli o wyznaczeniu terminu należy ustalać zgodnie z art. 61 k.c. (por. P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2019, art. 389, Nb 29; R. Trzaskowski, C. Żuławska, w: Gudowski, Komentarz KC, t. III, cz. 1, 2018, art. 389, Nb 5). Liczy się wcześniejsze złożenie oświadczenia

o wyznaczeniu terminu, a nie termin, który przypada wcześniej (P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2019, art. 389, Nb 29).

W doktrynie podkreśla się również, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej wskazany przez uprawnionego, zgodnie z art. 389 § 2 k.c. powinien być odpowiedni. Termin ten powinien zatem umożliwiać zawarcie umowy przyrzeczonej bez zbędnej zwłoki, z uwzględnieniem okoliczności danego przypadku (por. P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2019, art. 389, Nb 29; A. Olejniczak, w: Kidyba, Komentarz KC, t. III, cz. 2, 2014, s. 297; W. Popiołek, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2020, art. 389, Nb 16; A. Zbiegień-Turzańska, w: Osajda, Komentarz KC, Legalis, 2021, art. 389, Nt 25; R. Trzaskowski, C. Żuławska, w: Gudowski, Komentarz KC, t. III, cz. 1, 2018, art. 389, Nb 5).

Jeżeli zawarcie umowy przyrzeczonej wymaga dopełnienia stosownych formalności, wówczas termin zawarcia tej umowy powinien uwzględniać czas niezbędny na załatwienie tych formalności. Wyznaczenie terminu, który nie spełnia kryterium odpowiedniości, będzie bezskuteczne (por. P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2019, art. 389, Nb 29; A. Olejniczak, w: Kidyba, Komentarz KC, t. III, cz. 2, 2014, s. 297; W. Popiołek, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2020, art. 389, Nb 16; A. Zbiegień-Turzańska, w: Osajda, Komentarz KC, Legalis, 2021, art. 389, Nt 26; R. Trzaskowski, C. Żuławska, w: Gudowski, Komentarz KC, t. III, cz. 1, 2018, art. 389, Nb 5).

Jeżeli wyznaczenie terminu okazało się bezskuteczne, wówczas strony mogą ponowić tę czynność, do czasu upływu rocznego terminu zawitego wskazanego w art. 389 § 2 zd. 3 k.c.

Wskazanie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej jest uprawnieniem kształtującym (por. P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2019, art. 389, Nb 29; A. Olejniczak, w: Kidyba, Komentarz KC, t. III, cz. 2, 2014, s. 297; W. Popiołek, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2020, art. 389, Nb 15; A. Zbiegień-Turzańska, w: Osajda, Komentarz KC, Legalis, 2021, art. 389, Nt 24).

Wskazanie terminu polega na złożeniu oświadczenia woli adresowanego do drugiej strony umowy przedwstępnej (por. P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2019, art. 389, Nb 29).

Oświadczenie o wskazaniu terminu nie wymaga zachowania żadnej formy szczególnej, niezależnie od formy zawarcia umowy przedwstępnej ani od formy wymaganej dla ważności umowy przyrzeczonej (por. A. Olejniczak, w: Kidyba, Komentarz KC, t. III, cz. 2, 2014, s. 296).

Strony mają możliwość późniejszej zmiany terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, niezależnie od tego, czy pierwotny termin był wskazany w umowie przedwstępnej, czy został wskazany przez jedną ze stron zgodnie z art. 389 § 2 KC (A. Olejniczak, w: Kidyba, Komentarz KC, t. III, cz. 2, 2014, s. 298; W. Popiołek, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2020, art. 389, Nb 15).

Nie ma natomiast możliwości umownej modyfikacji ustawowego rocznego terminu zawitego przewidzianego do wskazania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej (por. A. Olejniczak, w: Kidyba, Komentarz KC, t. III, cz. 2, 2014, s. 298; R. Trzaskowski, C. Żuławska, w: Gudowski, Komentarz KC, t. III, cz. 1, 2018, art. 389, Nb 6).

Jeżeli termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie został wskazany najpóźniej w ciągu roku od zawarcia umowy przedwstępnej, wówczas nie można żądać zawarcia umowy przyrzeczonej. Należy przez to rozumieć, że wraz z bezskutecznym upływem wskazanego rocznego terminu zawitego umowa przedwstępna wygasa (por. P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2019, art. 389, Nb 30; A. Olejniczak, w: Kidyba, Komentarz KC, t. III, cz. 2, 2014, s. 298; W. Popiołek, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2020, art. 389, Nb 18; A. Zbiegień-Turzańska, w: Osajda, Komentarz KC, Legalis, 2021, art. 389, Nt 27; odmiennie M. Gutowski, Konwersja umowy stanowczej, s. 53–54, którego zdaniem wygasa

jedynie możliwość żądania zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast pozostaje możliwość wystąpienia z roszczeniami odszkodowawczymi).

Powyższa reguła dotyczy, także umów przedwstępnych, zawartych pod warunkiem zawieszającym. Wówczas roczny termin zawity na wskazanie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej należy liczyć, także od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, a nie od dnia ziszczenia się warunku zawieszającego (por. odmiennie A. Olejniczak, w: Kidyba, Komentarz KC, t. III, cz. 2, 2014, s. 297; W. Popiołek, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2020, art. 389, Nb 19).

Upływ terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej skutkuje wymagalnością roszczenia o zawarcie tej umowy, a nie wygaśnięciem zobowiązania z umowy przedwstępnej (W. Popiołek, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2020, art. 389, Nb 14).

Ustalone okoliczności w sprawie wyraźnie wskazują, że:

- umowa przedwstępna została zawarta pod warunkiem, przy czym warunek ten był zdarzeniem przyszłym i niepewnym, jego ziszczenie uzależnione były od działań nie tylko stron, ale od podmiotu trzeciego (organy administracji),

- oprócz wskazania warunku, strony określiły zdarzeniem przyszłym i pewnym – terminem- zawarcie umowy przyrzeczonej. Termin ten został oznaczony do **dnia 17 września 2017r.** ,

- obie strony zgodziły się z uwagi na realizację celu inwestycyjnego na tak krótki termin do ziszczenia się warunku, optymistycznie zakładając, jak się później okazało, że są w stanie w ciągu roku załatwić na drodze postępowania administracyjnego wszystkie formalności. Można oczywiście rozważać, czy obiektywnie rzecz oceniając, nie przyjąć, że takie zastrzeżenie terminu jest bezskuteczne (termin nierealny). Nie można jednak pominąć, że obie strony uczestniczą w profesjonalnym obrocie gospodarczym, uprzednio zawierały umowy, zatem należało założyć , że przy określeniu terminu posługują się wiedzą i doświadczeniem życiowym i znają procedury administracyjne,

- zawarcie umowy przyrzeczonej oznaczono terminem do dnia 17 września 2017r., a zatem okres 1 roku (termin zawity) do zawarcia umowy przyrzeczonej upływał z dniem 17 września 2018r. Po upływie tego terminu roszczenia z umowy przedwstępnej wygasły. Do 17 września 2018r. strony nie wyznaczyły nowego terminu – oznaczonego datą . Nie chodzi nawet, jak strona pozwana podnosiła o zawarcie aneksu i to w formie aktu notarialnego, bowiem jak już wskazano, termin ten może być przedłużony w dowolnej formie i nawet przez czynności dorozumiane, dające się zinterpretować w świetle art. 65 k.c. , ale powinien to być termin, tym bardziej, że same strony w umowę przyrzeczonej wskazywały na termin- wskazywały datę, do której powinno nastąpić dokonanie kolejnej czynności prawnej. Z ustalonych okoliczności sprawy, w tym z zeznań stron, nie wynika jaka miałyby to być data – do kiedy należy oczekiwać na zawarcie umowy przyrzeczonej np. do 2018r., a może w kolejnych latach 2019-2020. Sąd nie neguje, że strony próbowały osiągnąć zamierzony cel- zawarcie umowy przyrzeczonej i w tym zakresie podejmowały działania, ale to samo w sobie nie daje podstaw do przyjmowania, że termin ten był kilka razy przesuwany. Nie padała w żadnym prywatnym dokumencie, ani w zeznaniach stron data, a więc wyraźnie określony termin– do kiedy najpóźniej strony mają zawrzeć umowę przyrzeczoną. Strony podejmowały, także rozmowy, jak wskazuje sam powód, by to Spółka (...) nabyła część nieruchomości, co wynika jednoznacznie z przebiegu spotkania z prokurentem tej Spółki. Padały różne koncepcje, przesuwano kolejne spotkania, rozmowy, rodzi się zatem pytanie przez ile lat można zmierzać do zawarcia umów przyrzeczonych i jak jest konkretna data graniczna, którą strony sobie wyznaczyły.

W wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie - I Wydział Cywilny

z dnia 2 lipca 2020 r. I ACa 139/19 podkreślono, że po to angażuje się notariusza do sporządzenia określonej czynności prawnej, aby nadać jej pewność i powagę, także w celu uniknięcia podważania woli osób dokonujących czynności. Notariusz jest niejako organem pomocniczym wobec wymiaru sprawiedliwości, organem ochrony prawnej, podmiotem sprawującym jurysdykcję prewencyjną, a także strażnikiem praworządności.

O nieistnieniu czy nieważności umowy przedwstępnej nie może stanowić brak określenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Treść art. 389 § 2 k.c. wyraźnie wskazuje, że nie jest konieczne określanie w umowie przedwstępnej takiego terminu. ***N. terminu ma jedynie ten skutek, że każda ze stron ma prawo żądania zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie nie dłuższym niż rok od dnia zawarcia umowy przedwstępnej.***

W uzasadnieniu tego orzeczenia czytamy:

„O nieistnieniu czy nieważności umowy przedwstępnej nie może stanowić brak wskazania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Treść art. 389 § 2 KC wyraźnie wskazuje, że nie jest konieczne określanie w umowie przedwstępnej takiego terminu. N. terminu ma jedynie ten skutek, że każda ze stron ma prawo żądania zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie nie dłuższym niż rok od dnia zawarcia umowy przedwstępnej.

Powyższa regulacja ma i to znaczenie, że niewyznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej pozbawia jej strony prawa żądania jej zawarcia. Skoro więc termin żądania zawarcia umowy przyrzeczonej upłynął z dniem 2 lipca 2009 roku, to oczywistym jest, że umowa przedwstępna przestała wiązać strony, a więc uzyskana przez pozwanego zaliczka stała się świadczeniem nienależnym ze względu na nieosiągnięcie zamierzonego celu (art. 410 § 2 KC). Świadczenie powinno być przy tym zwrócone w pełnym zakresie, bez możliwości ograniczenia jego wysokości na podstawie art. 409 KC (tak też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03). Skoro zatem pozwany otrzymał od pozwanego kwotę 200.000 zł tytułem zaliczki na cenę sprzedaży, a jednocześnie nie doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy, to kwotę tę winien powodowi zwrócić.

Warto dodać, że wobec upływu terminu z art. 389 § 2 KC (zdanie trzecie) i wynikającej z tego niemożności żądania zawarcia umowy przyrzeczonej brak wypowiedzenia umowy przez powoda jest prawnie irrelevantny. ***Zaliczka przekazana na poczet ceny nabycia nieruchomości, z chwili upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej stała się świadczeniem nienależnym, bez względu na jakąkolwiek aktywność stron***.

W kolejnym wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie - I Wydział Cywilny z dnia 20 marca 2019r. I AGa 211/18 podkreślono, że:

„ Brak oznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej bądź to w samej umowie przedwstępnej, bądź też w ciągu roku od jej zawarcia, skutkuje – stosownie do treści art. 389 § 2 in fine KC – trwałą utratą prawa, w znaczeniu materialnoprawnym.

Treść przepisu art. 390 § 3 KC, który stanowi o tym, że roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta, wyklądać należy w powiązaniu z pojęciem ***terminu z art. 389 § 2 KC. Oznacza to, że „dzień zawarcia umowy” w jego rozumieniu, to „termin jej zawarcia”. To bowiem tak ustalony termin definiuje wymagalność roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej***”.

W uzasadnieniu wyroku wskazano, że:

„ ***Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska Sądu I instancji, jakoby dochodzone pozwem roszczenie uległo przedawnieniu. Jego wadliwość wynikała zaś z niedostrzeżenia, że brak oznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej bądź to w samej umowie przedwstępnej, bądź też w ciągu roku od jej zawarcia, skutkuje – stosownie do treści art. 389 § 2 in fine KC – trwałą utratą prawa, w znaczeniu materialnoprawnym, Odwoływanie się do treści tego przepisu na użytek weryfikacji zgłoszonego przez pozwanego zarzutu przedawnienia było wadliwe. Przesłanką***

badania przedawnienia z art. 390 § 3 KC jest ustalenie daty, tj. terminu, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Treść art. 390 § 3 KC Roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta, wyklądać należy w powiązaniu z pojęciem terminu z art. 389 § 2 KC, co oznacza, że „dzień zawarcia umowy” w jego rozumieniu, to „termin jej zawarcia”. To bowiem tak ustalony termin definiuje wymagalność roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej. Jeśli zatem Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, które to stanowisko Sąd Apelacyjny podziela (o czym niżej), że termin zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej, której pozw dotyczy, nie został określony w sposób wymagany dyspozycją art. 389 § 2 KC, to tym samym winien uznać, że dochodzone roszczenie w sposób definitywny wygasło z upływem roku od zawarcia umowy, z której powód wywodził podstawy do jego zgłoszenia w niniejszym procesie. Roszczenie to nie mogło się zatem przedawnić już tylko dlatego, że uprzednio wygasło. Nie mogłoby się wszakże przedawnić również dlatego, że nie nastąpiło zdarzenie (ustalenie dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta), z którym art. 390 § 3 KC wiąże datę początkową biegu terminu przedawnienia”.

W ocenie Sądu, w przedmiotowej sprawie roszczenia powoda z umowy przedwstępnej wygasły z dniem 17 września 2017r. Od dnia 18 września 2017r. zaliczka uiszczona przez powoda powinna być traktowana jako świadczenie nienależne. Powód uzyskał wymagalne świadczenia o zwrot zaliczki, które ulegało przedawnieniu 3 letniemu (świadczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej). Termin przedawnienia upływał w dniu 18 września 2020r.

P. regulowane jest przez przepisy art. 117 – 125 k.c.

W myśl art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne.

Stosownie do treści art. 117 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne.

Upływ okresu przedawnienia nie powoduje automatycznego ani wygaśnięcia roszczenia, ani jego przekształcenia w roszczenie naturalne. Skutkiem przedawnienia jest powstanie po stronie podmiotu obowiązanej do świadczenia prawa podmiotowego (w postaci zarzutu) do uchylenia się od obowiązku świadczenia. Skutkiem upływu okresu przedawnienia jest jedynie możliwość podniesienia przez dłużnika zarzutu przedawnienia. Po upływie okresu przedawnienia roszczenie ciągle istnieje i dlatego np. przeniesienie przedawnionego roszczenia na inny podmiot w trybie cesji nie jest sprzeczne z prawem. Sąd nie uwzględnia zarzutu przedawnienia z urzędu, ale jedynie na wniosek.

Podniesienie zarzutu przedawnienia nie zawsze będzie skuteczne. Powołanie się na przedawnienie może być uznane za zachowanie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i zakwalifikowane jako nadużycie prawa podmiotowego – art. 5 k.c. (por. wyr. SN z 20.5.2009 r., I CSK 386/08, L.).

Podniesienie zarzutu przedawnienia w trakcie postępowania sądowego jest czynnością złożoną; składa się na nią oświadczenie woli oceniane przez pryzmat przepisów k.c. oraz czynność procesowa, oceniana na podstawie norm prawa procesowego, zwłaszcza co do dopuszczalności jej dokonania na określonym etapie postępowania sądowego (co do zasady zarzut przedawnienia może być podniesiony do czasu uprawomocnienia się wyroku, także w postępowaniu apelacyjnym – wyr. SN z 19.8.2004 r., V CK 38/04, L.; wyr. SA w Gdańsku z 17.1.2014 r., V ACa 810/13, L.).

Zarzut przedawnienia ma charakter peremptoryjny, co oznacza, że jego skuteczne podniesienie na trwałe pozbawia wierzyciela możliwości przymusowej realizacji jego roszczenia. Jednak roszczenie to nie wygasa, ale nadal istnieje w

postaci roszczenia naturalnego i może być dobrowolnie spełnione przez dłużnika. W takim przypadku uzyskane przez wierzyciela świadczenie nie będzie świadczeniem uzyskanym bez podstawy prawnej.

Podniesienie przez pozwanych zarzutu przedawnienia roszczenia powoda z umowy przedwstępnej nie okazało się zasadne, a to z przyczyn, iż roszczenie z tej umowy o zwrot zadatku wygasło, co nie oznacza, że powód nie może skutecznie dochodzić zwrotu świadczenia nienależnego, a w tym przypadku roszczenie nie można uznać za przedawnione.

Kolejny zarzut pozwanych związany z powagą rzeczy osądzonej z uwagi na prawomocne oddalenie wniosku powoda o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, w którym pozwani co do zwrotu zadatku poddali się rygorowi egzekucji, również nie może odnieść zamierzonego skutku. Sąd odmówił nadania klauzuli wykonalności z powodu przedawnienia roszczenia wynikającego z umowy przedwstępnej.

Należy podkreślić, że w myśl art. 365 § 1 k.p.c., orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Z prawomocnością orzeczenia sądowego (zarówno w ujęciu materialnym, jak i formalnym) związana jest powaga rzeczy osądzonej (art. 366 k.p.c.), przy czym jest to konstrukcja prawna odmienna - choć ściśle powiązana - z regulacją art. 365 § 1 k.p.c. Wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami.

Moc wiążąca orzeczenia (art. 365 § 1 k.p.c.) może być rozważana tylko wtedy, gdy rozpoznawana jest inna sprawa niż ta, w której wydano poprzednie orzeczenie oraz gdy kwestia rozstrzygnięta innym wyrokiem stanowi zagadnienie wstępne. Moc wiążąca prawomocnego orzeczenia sądu charakteryzuje się dwoma aspektami. Pierwszy z nich odnosi się tylko do faktu istnienia prawomocnego orzeczenia. Zdaniem Sądu Najwyższego, ten aspekt występuje, gdy w poprzednim postępowaniu, w którym zapadło prawomocne orzeczenie nie brała udziału choćby jedna ze stron nowego postępowania, a nie jest ona objęta prawomocnością rozszerzoną. Nie można bowiem takiej strony obciążać dalszymi skutkami wynikającymi z prawomocnego orzeczenia. Drugi aspekt mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia jest określony jako walor prawny rozstrzygnięcia (osądzenia) zawartego w treści orzeczenia. ***Jest on ściśle związany z powagą rzeczy osądzonej (art. 366 § 1 k.p.c.) i występuje w nowej sprawie pomiędzy tymi samymi stronami, choć przedmiot obu spraw jest inny.*** W nowej sprawie nie może być wówczas zastosowany negatywny (procesowy) skutek powagi rzeczy osądzonej polegający na niedopuszczalności ponownego rozstrzygnięcia tej samej sprawy. ***Występuje natomiast skutek pozytywny (materialny) rzeczy osądzonej przejawiający się w tym, że rozstrzygnięcie zawarte w prawomocnym orzeczeniu (rzecz osądzona) stwarza stan prawny taki, jaki z niego wynika. Sądy rozpoznające między tymi samymi stronami nowy spór muszą przyjmować, że dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak przyjęto to w prawomocnym, wcześniejszym wyroku, a więc w ostatecznym rezultacie procesu uwzględniającym stan rzeczy na datę zamknięcia rozprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca r., II CSK 12/09).*** Taka jest treść prawomocnego orzeczenia, o którym stanowi art. 365 § 1 k.p.c., a więc treść wyrażonej w nim indywidualnej i konkretnej normy prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2009 r., II PK 302/08). ***W kolejnym postępowaniu, w którym pojawia się ta sama kwestia, nie może być ona już więc ponownie badana. Związanie orzeczeniem oznacza zatem zakaz dokonywania ustaleń sprzecznych z uprzednio osądzoną kwestią, a nawet niedopuszczalność prowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 452/06, OSNC-ZD 2008 nr 1, poz. 20 oraz uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2008 r., III CZP 72/08, OSNC 2009 nr 2, poz. 20; Glosa 2009 nr 3, s. 24, z glosą M. Sieradzkiej).***

Chociaż powagą rzeczy osądzonej objęta jest w zasadzie jedynie sentencja wyroku, a nie jego uzasadnienie, to jednocześnie w orzecznictwie trafnie zwraca się uwagę, że powaga rzeczy osądzonej rozciąga się, również na motywy wyroku w takich granicach, w jakich stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu (tak np. Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 15 marca 2002 r., II CKN 1415/00, oraz z dnia 29 marca 2006

r., II PK 163/05, OSNP 2007 nr 5-6, poz. 71). **W szczególności, powagą rzeczy osądzonej mogą być objęte ustalenia faktyczne w takim zakresie, w jakim indywidualizują one sentencję jako rozstrzygnięcie o przedmiocie sporu i w jakim określają one istotę danego stosunku prawnego. Chodzi jednak tylko o elementy uzasadnienia dotyczące rozstrzygnięcia co do istoty sprawy, w których sąd wypowiada się w sposób stanowczy, autorytarny o żądaniu** (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2004 r., V CK 528/03, oraz z dnia 21 września 2005 r., V CK 139/05). Tak zwanej prekluzji ulega więc tylko ten materiał procesowy, który dotyczy podstawy faktycznej w zakresie hipotezy normy materialnoprawnej zastosowanej przez sąd, natomiast twierdzenia i dowody dotyczące innej podstawy prawnej są dla konkretnej sprawy obojętne uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2003 r., III CZP 97/02, OSNC 2003 nr 12, poz. 160). Taka wykładnia przeważa w orzecznictwie. Nie są podzielane natomiast poglądy odmienne, które w szczególności zostały przedstawione w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CSK 284/07, i postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 2009 r., IV CSK 511/08.

W wyroku Sądu Najwyższego z dnia z dnia 24 października 2013 r. sygn. akt: IV CSK 62/13 odnoszącym się **do kwestii wpływu prawomocnego uwzględnienia części roszczenia o spełnienie świadczenia z tego samego stosunku prawnego na proces dotyczący spełnienia reszty świadczenia Sąd wskazał co następuje** : Sąd rozpoznający nową sprawę między tymi samymi stronami zobowiązany jest przyjąć, że dana kwestia prawna kształtuje się tak jak wynika to z wcześniejszego prawomocnego wyroku (wyrok SN z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 452/06, niepubl., wyrok SN z dnia 8 czerwca 2005 r., V CK 702/04, niepubl., wyrok SN z dnia 12 maja 2006 r., V CSK 59/06, niepubl., wyrok SN z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CK 663/04, niepubl., wyrok SN z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 12/09 niepubl.). Jeżeli kwestia ta pojawia się w kolejnej sprawie nie podlega ona ponownemu badaniu. Pozytywny skutek rzeczy osądzonej stwarza więc nie tylko zakaz dokonywania ustaleń sprzecznych z wcześniej osądzoną kwestią, ale także zakaz prowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego.

Z tych też względów, w razie prawomocnego uwzględnienia części roszczenia o spełnienia świadczenia z tego samego stosunku prawnego w procesie dotyczącym spełnienia reszty świadczenia sąd nie może w tych samych okolicznościach prawnych i faktycznych orzec odmiennie o zasadzie odpowiedzialności pozwanego. Sprzeciwia się temu bowiem przepis art. 365 § 1 k.p.c., ustanawiający stan związania prawomocnym orzeczeniem nie tylko stron i sądu który je wydał, lecz również innych sądów (wyrok SN z dnia 14 maja 2003 r., I CKN 263/01, IC 2004, nr 3, s. 45, uchwała SN z 5 lipca 1995 r., III CZP 81/95, OSNC 19 96, Nr 11, poz. 195). Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 29 marca 1994 r., III CZP 29/94, (niepubl.) istnienie prawomocnego wyroku, co do udzielenia ochrony prawnej określonego prawu podmiotowemu, przekreśla możliwość rozbieżnego ocenienia zasadności roszczenia wynikającego z tego prawa, jeżeli występują te same okoliczności. Odmienne stanowisko, a zatem dopuszczające rozbieżność orzeczeń sądowych, byłoby zaprzeczeniem społecznie pożądanym i oczekiwanych reguł ochrony prawnej i naruszeniem zasady zaufania do organów wymiaru sprawiedliwości.

Mając to na uwadze należy stwierdzić, że pomiędzy stronami niniejszego procesu zapadło prawomocne orzeczenie w sprawie o sygnaturze akt II Co 1080/20. Postępowanie prowadzone było przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi i postanowieniem z dnia 23 lipca 2020r. Sąd Rejonowy odmówił nadania klauzuli wykonalności, wskazując, że upłynął termin wskazany w art. 390 § 3 k.c., z którego wynika, że roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

Prawomocność zapadłego w tej sprawie orzeczenia ma ten skutek w obecnym postępowaniu, że obowiązkiem Sądu jest respektowanie tych okoliczności faktycznych ustalonych w sposób stanowczy we wcześniejszej sprawie, które określały istotę sporu i uzasadniały uwzględnienie lub nie zgłoszonego w niej roszczenia. Inaczej rzecz ujmując, w rozpoznawanej sprawie należało ocenić, jakie były istotne ustalenia i oceny prawne, które spowodowały oddalenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności, i czy z uwagi na powyższe należy przyjąć związanie nimi w rozpoznawanej sprawie.

W ocenie Sądu, postępowanie klauzulowe ma charakter czysto formalny, nie jest postępowaniem rozpoznawczym, Sąd nie prowadzi postępowania dowodowego w takim zakresie, jak w postępowaniu rozpoznawczym i ma za zadanie

zbadanie jedynie, czy zostały spełnione przesłanki uprawniające do nadania klauzuli wykonalności w ramach rygoru poddania się egzekucji przez dłużnika.

W przedmiotowej sprawie, Sąd oceniał podstawą prawną, podstawę faktyczną powództwa, jaki i wysokość dochodzonego i dokonał innej materialnoprawnej kwalifikacji roszczenia, niż sąd w postępowaniu klauzulowym. Sąd zasądził zwrot nienależnego świadczenia, nie zaś orzekł o roszczeniach z umowy przedwstępnej, które w ocenie Sądu, wygasły. W postępowaniu rozpoznawczym, nawet, gdyby przyjąć przedawnienie roszczeń, Sąd ma możliwość zastosowania art. 5 k.c.

Oceniając kwestę przedawnienia roszczenia należy wskazać, że termin przedawnienia roszczenia został przerwany w dniu 7 sierpnia 2019 r., bowiem powód R. S. na podstawie przepisu art. 185 k.p.c. do próby ugodowej zaważwał pozwanych S. i D. małżonków K.. Wniosek został skierowany do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi i został zarejestrowany pod sygnaturą akt II Co 158/19. Zaważwanie dotyczyło wprowadzenia zawarcia umów sprzedaży nieruchomości na warunkach określonych w warunkowych umowach sprzedaży sporządzonych w formie aktów notarialnych i tak: aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza P. L. (1) w Ł. za Repertorium A nr 1573/16 w dniu 17 marca 2016 roku sprostowanego w zakresie §8 przedmiotowego aktu przez notariusza w dniu 3 września 2019 roku aktem notarialnym sporządzonym za Repertorium A nr 3586/19 i aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza B. K. (1) w Ł. za Repertorium A nr 3869/16 w dniu 9 września 2016 roku , ale zawierało także żądanie ewentualne, **a mianowicie zwrotu kwoty 854.000** złotych, stanowiącej podwójną wysokość zadatku, wypłaconego S. i D. małżonkom K., łącznie z obu umów przedwstępnych.

Modyfikacja wniosku o zaważwanie do próby ugodowej z dnia 6 września 2019 roku już dotyczyła tylko zapłaty poprzez zwrot zadatku (dowód: wniosek o zaważwanie do próby ugodowej z dnia 07.08.2019 roku k. 159-163 akt, modyfikacja wniosku o zaważwanie do próby ugodowej z dnia 06.09.2019 roku k.164-168 akt).

Doszło poprzez zaważwanie do próby ugodowej do przerwy biegu przedawnienia roszczenia o zwrot zadatku , jako świadczenia pieniężnego. Strona wzywając do zwrotu kwoty nie jest zobowiązana do dokonania dokładnej i poprawnej kwalifikacji materialnoprawnej żądania. Wystarczyło, że powód określił, że żąda zwrotu zadatku, który uiszczył przy zawarciu umowy przyrzeczonej.

Postępowanie przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi zakończyło się **w dniu 16 grudnia 2019r.** Od 17 grudnia 2019r. 3 letni termin przedawnienia ponownie rozpoczął swój bieg (przedawnienie upłynęłoby w dniu 17 grudnia 2022r.).

Ponownie bieg przedawnienia przerwało złożenie przez powoda **w dniu 4 czerwca 2020 roku** do Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi wniosku o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu w zakresie, w jakim pozwani poddali się dobrowolnie egzekucji co do należności z tytułu zwrotu podwójnej wysokości zadatku. Postępowanie zostało zakończone w dniu 25 lutego 2021 roku, bowiem Sąd II instancji rozpoznający zażalenie, w tym dniu oddalił je (sygn. akt III Cz 927/20). Na nowo rozpoczął się bieg 3 –letniego przedawnienia –od 26 lutego 2021r. **Powód złożył pozew w dniu 18 lutego 2022r.** (data wpływu 22 lutego 2022r.).

Należy jedynie przypomnieć, że stosownie zaś do regulacji art. 123 § 1 pkt 1 k.c. , bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Określenie czynności przedsięwziętej bezpośrednio w celu określonym w art. 123 § 1 pkt 1 k.c. jest oparte na założeniu obiektywnej skuteczności, a więc możliwości - nie konieczności - osiągnięcia zamierzonego celu za pomocą dokonywanej czynności. W takim ujęciu czynnością przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia, ustalenia, zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia jest tylko taka czynność, która może doprowadzić do jednego z wymienionych celów. Po każdym przerwaniu przedawnienie biegnie na nowo. Już samo wezwanie do ugody sądowej, skierowane przez wierzyciela do dłużnika, może wywołać identyczny skutek prawny, gdy chodzi o przerwanie biegu przedawnienia roszczenia, jak formalnie zawarta ugoda. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2006 r. (III CZP 42/06) zaważwanie posiadacza nieruchomości do próby

ugodowej na podstawie art. 184 i nast. KPC w sprawie wydania nieruchomości przerywa bieg terminu zasiedzenia (art. 123 § 1 pkt 1 w związku z art. 175 KC). W uzasadnieniu do cytowanej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że art. 123 § 1 pkt 1 wymaga wykładni pod kątem dopuszczalności przerwania biegu zasiedzenia przez złożenie wniosku o zawezwanie do zawarcia ugody na podstawie art. 185 KPC, który pozwala stwierdzić, że wniosek ten jest czynnością dokonywaną przed sądem. Nie ulega też wątpliwości, że wezwanie może zmierzać do dochodzenia roszczenia. Zgodnie jednak z uzasadnieniem wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 2006 r. w sprawie sygn. akt V CSK 238/06, zarówno ugoda, jak też wezwanie do zawarcia ugody, aby mogło wywołać skutek przerwania przedawnienia roszczenia, musi precyzyjnie wskazać konkretne roszczenia, które mają zostać objęte ugoda.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i dokonaną ocenę prawną, nie można zatem przyjąć, że wystąpił na drogę sądową z przedawnionym roszczeniem.

Gdyby nawet dokonać kwalifikacji materialnoprawnej przyjętej przez powoda w pozwie i ocenić, jak to czynią pozwani, że roszczenie z umowy przedwstępnej o zwrot zadatku jest przedawnione, to w ocenie Sądu, na gruncie art. 5 k.c. zarzut taki nie może ostać.

Nie można przeoczyć, że po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej przez kolejne miesiące strony były w kontakcie ze sobą, czyniły wspólnie ustalenia co do postępowań administracyjnych, uzyskania zgody (...), składania odwołań od decyzji administracyjnych, uzyskania geodezyjnego podziału nieruchomości, wpisania do księgi wieczystej nowego podziału działek. Pozwany spotykał się z powodem u notariusza P. L. (1) i w kancelarii adwokackiej (...). Wszystkie spotkania i rozmowy dotyczyły realizacji umowy przedwstępnej i konkretnych jej zapisów. Pozwani chcieli sprzedać nieruchomość objętą dwiema umowami przedwstępnymi, traktowali wszystkie działki geodezyjne jako integralną całość – jako jedną nieruchomość. Na spotkaniach była mowa o warunkach umów przedwstępnych, na spotkaniu u notariusza P. L. pozwany nie wyraził zgody na realizację tylko jednej umowy i zaliczenie zadatku z drugiej na poczet ceny za działki z jednej umowy. Nie są zatem wiarygodne twierdzenia strony pozwanej, że nie czuł się związany warunkami umów przedwstępnych, chciał sprzedać nieruchomość na innych warunkach, ale to powód nie był zainteresowany realizacją umów przedwstępnych.

W ocenie Sądu stron współdziałały, by doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej i żadnej z nich nie można przypisać naruszenia art. 354 k.c. i zawiniania w nieosiągnięciu zamierzonego celu.

Zgodnie z przepisem art. 354 § 2 k.c., przy wykonywaniu zobowiązania powinien z dłużnikiem **współdziałać** wierzyciel i dla oceny wykonania tego obowiązku należy stosować te same kryteria, które służą określeniu wzorca należytego zachowania dłużnika, ujęte w art. 354 § 1 k.c. Zakres obowiązku współdziałania określa treść zobowiązania. Może się on ograniczać do niepodejmowania działań, które uniemożliwiłyby spełnienie świadczenia przez dłużnika, może jednak polegać na pewnej aktywności, jak odbiór świadczenia czy inne jeszcze bardziej ściśle współdziałanie, na przykład przygotowanie dokumentów, uczestnictwo w postępowaniach administracyjnych, organizowanie spotkań u notariusza itp.

Obowiązek współdziałania z dłużnikiem leży w interesie wierzyciela, gdyż służyć ma wykonaniu zobowiązania, a więc zaspokojeniu interesu wierzyciela, i z tego względu nie wiąże się z możliwością wyegzekwowania go, wbrew jego woli, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Skutkiem naruszenia tego obowiązku jest zazwyczaj zwłoka wierzyciela i jego odpowiedzialność za powstałą szkodę (art. 486 k.c.), możliwość złożenia przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego (art. 467 pkt 4 k.c.) oraz inne skutki, określone w przepisach szczególnych (np. art. 549 i 551 k.c.).

Nie można się i ostatecznie dziwić, że po **dniu 22 sierpnia 2019r.** pozwany S. K. (1) działając w imieniu własnym i swojej żony, przesłał powodowi R. S. pismo zatytułowane „**powiadomienie**” i **odmówił** zawarcia umów - w tym umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusza B. K. (1) w Ł. za Repertorium A nr 3869/16 w dniu 09.09.2016 roku z uwagi na upływ terminu w dniu 19 września 2017r. Wprawdzie, literalnie była mowa o przedawnieniu, ale jak wynika z rozmów stron, problemem okazała się cena nieruchomości, która z uwagi na upływy

czasu okazała się zaniżona, przynajmniej w ocenie pozwanych, w stosunku do cen wolnorynkowych z sierpnia 2019r. Na zmianę ceny natomiast nie godził się powód, bowiem upływ czasu wpłynął też na zamierzenia inwestycyjne (...).

Nie ulega wątpliwości, że w sierpniu 2019r. jasnym było, że nie dojdzie do zawarcia umów przyrzeczonych. Jednakże, z powodu oceny prawnej dokonanej przez Sąd i podstawy prawnej rozstrzygnięcia, okoliczność ta traci na znaczeniu, podobnie, jak złożenie przez powoda oświadczenia o odstąpieniu od umowy, skoro roszczenia z umowy przedwstępnej już wygasły w tej dacie.

Ubocznie jedynie należy przypomnieć, że przy odstąpieniu zarówno w art. 390 § 1 k.c., jak i w art. 394 § 1 k.c. chodzi o zawinione przez strony niewykonanie umowy przyrzeczonej, a oceny w tym przedmiocie należy dokonywać zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 471 k.c. Niewykonaniem zobowiązania (niespełnieniem świadczenia) z umowy przedwstępnej jest uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, przez co należy rozumieć wyłącznie bezpodstawną, nieuzasadnioną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej, a więc takie sytuacje, w których zobowiązany z umowy przedwstępnej dopuszcza się świadomie, w sposób zamierzony, działania lub zaniechania prowadzącego do niezawarcia umowy przyrzeczonej lub co najmniej godzi się z takim skutkiem. Jako typowe przypadki uchylecia się od zawarcia umowy przyrzeczonej wskazuje się między innymi takie sytuacje, gdy dłużnik - wbrew swojemu obowiązkowi - zaniedbał dokonania takich czynności prawnych lub faktycznych, które zawarcie umowy przyrzeczonej w ogóle czynią możliwym.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie ulega wątpliwości, że pozwani odmówili zawarcia umowy przyrzeczonej, istotne jest jednak, czy odmowa ta była uzasadniona, zaś w świetle przepisów art. 394 § 3 k.c. - czy spowodowana była okolicznościami obciążającymi pozwanych lub obie strony albo okolicznościami, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, przy czym ciężar dowodu w tym zakresie obciąża powoda.

Zdaniem Sądu, ustalone okoliczności sprawy potwierdzają współdziałanie stron na gruncie art. 354 k.c. i dążenie do zawarcia umowy przyrzeczonej, ale i brak jej zawarcia z przyczyn niezależnych od stron. Strony nie przewidziały z należytą starannością, iż procedury administracyjne, a i postępowanie wieczystoksięgowe rozciągną się w czasie praktycznie- wszystkie praktycznie aż do 2020r. (skarga w NSA) i zawarcie umowy przyrzeczonej po tak długim czasie powoduje, iż świadczenie z umowy sprzedaży nieruchomości dla pozwanych nie będzie miało przymiotu ekwiwalentności z uwagi na wzrost cen rynkowych.

Do sierpnia 2019r. powód mógł pozostawać w przeświadczeniu, że dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, co nie oznacza, jak już Sąd wspomniał, automatycznego przyjęcia, że obie strony dokładnie oznaczyły termin przedłużający czas zawarcia umowy przyrzeczonej. Trwały rozmowy, które jednak nie przyniosły żadnych rezultatów- żadnych konkretów, od wizyty w kancelarii (...). P. podnoszony był już zarzut przedawnienia roszczeń powoda, a i dodatkowo nieadekwatności ceny.

Powód w toku procesu podkreślał, że:

„Strony jednak, mając na uwadze wolę wykonania umowy, kontynuowały ją w sposób dorozumiany na dotychczasowych zasadach, tak, aby w pierwszym momencie możliwości nabycia gruntu, transakcja mogła zostać zrealizowana. Temu służyły uzgadniane i prowadzone przez Strony prawie dwa lata po dniu 17.09.2017 roku inne wspólne i indywidualne działania, zmierzające do realizacji założonej transakcji, podziału geodezyjnego działek czy nadania im statusu pozarolniczego (choćby w wyniku uzyskiwania na skutek działań powoda decyzji o warunkach zabudowy, przez (...) Sp. z o. o. w W. jako podmiot mogący być desygntem grupy podmiotów, wskazanych przez powoda pozwany w oparciu o §6 umowy przedwstępnej. O tych działaniach nadmieniała w toku wszystkich odwoławczych postępowań administracyjnych pełnomocnik pozwanych, podnosząc przedmiotowe fakty w uzasadnieniach skarg jako argument za udzieleniem zgód przez Dyrektora Generalnego (...).

Strony w sposób systematyczny wymieniały się informacjami, niezbędnymi do doprowadzenia do transakcji sprzedaży działek, począwszy od informacji o wnioskach składanych celem uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, po planowane podziały działek, pomoc w prostowaniu ich ujawniania w księgach

wieczystych, a nawet zdarzenia polegające na roszczeniach podmiotów trzecich np. w celu uzyskania drogi koniecznej, gdzie S. K. (1) działki sąsiednie (które miały także zostać nabyte przez R. S.) wprost określał jako „działki R. S.”.

Powód oraz S. i D. małżonkowie K. nie podejmowali także w tamtym czasie żadnych czynności, które kwestionowałyby wzajemne przeświadczenie Stron, że wykonują ciągle tę samą umowę przedwstępną, której wykonanie zabezpieczał zadatek (w uzgodniony wspólnie sposób z jego pozostawieniem u pozwanych po dniu 17.09.2017 roku). Innymi słowy - zachowania i czynności Stron, w tym brak podnoszenia roszczenia o zwrot zadatku - w niewątpliwy sposób uzewnętrzniały wolę dalszego wykonywania warunkowej umowy przedwstępnej i wywołania określonych skutków prawnych, czyli warunkowego przeniesienia praw do nieruchomości, określonych tą umową i na jej warunkach”.

To współdziałanie stron na gruncie 354 k.c. nie może być jednak dodatkowo oceniane jako dalej idące uznanie niewłaściwe roszczeń powoda, w zakresie zawarcia umowy przyrzeczonej , a następnie zwrotu zadatku.

Na gruncie regulacji prawnej dotyczącej przedawnienia roszczeń tak doktryna, jak i orzecznictwo wyróżnia się oprócz uznania właściwego długu, także uznanie niewłaściwe będące oświadczeniem wiedzy, przyznaniem faktu skutkującym ustawowym skutkiem przerwy biegu przedawnienia chroniąc tym samym interes wierzyciela, zwłaszcza gdy na jego zachowanie, powstrzymanie się z wystąpieniem na drogę sądową wpływ ma zachowanie dłużnika. Uznanie roszczenia definiuje SN w wyr. z dnia 7 marca 2003 r., I CKN 11/01, jako każdy przypadek wyraźnego oświadczenia woli lub też innego jednoznacznego zachowania się dłużnika wobec wierzyciela, z którego wynika, że dłużnik uważa roszczenie za istniejące. Wskazuje się, że dla skuteczności uznania niewłaściwego nie jest wymagane istnienie po stronie zobowiązanego zamiaru spełnienia skutku prawnego w postaci przerwania biegu przedawnienia, gdyż ten następuje z mocy ustawy. W przypadku osób prawnych wskazuje się, że o uznaniu niewłaściwym decydują nie tylko zachowania osób uprawnionych do reprezentacji i działania zgodnie z tymi zasadami, ale i działania kompetentnego pracownika dłużnika, które można przypisać samemu dłużnikowi. Wskazuje się jednocześnie, że przekonanie wierzyciela o lojalności dłużnika może też wynikać z takiego zachowania jak zapis długu w księgach handlowych dłużnika, czy też ujawnienie długu na liście zobowiązań dłużnika (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 października 2004 r., II CK 68/04). W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się także, iż do uznania roszczenia ze skutkiem w postaci przerwania biegu przedawnienia może dojść przez każde zachowanie się zobowiązanego, które - choćby nie wyrażało zamiaru wywołania tego skutku - dowodzi świadomości zobowiązanego istnienia roszczenia i tym samym uzasadnia przekonanie uprawnionego, że zobowiązany uczyni zadość roszczeniu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 19 września 2002 r., II CKN 1312/00; 15 listopada 2007 r., II CSK 347/07; 25 marca 2010 r., I CSK 457/09; 16 lutego 2012 r., III CSK 208/11). Należy również przywołać pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 9 maja 2013 r., II CSK 602/12, że o uznaniu roszczenia ze skutkiem w postaci przerwania biegu przedawnienia może dojść przez każde zachowanie się zobowiązanego, które - choćby nie wyrażało zamiaru wywołania tego skutku - dowodzi świadomości zobowiązanego istnienia roszczenia i tym samym uzasadnia przekonanie uprawnionego, że zobowiązany uczyni zadość roszczeniu (tak również trafnie wskazał Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 16 stycznia 2014 r., V ACA 622/13). Jak również wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 października 2006 r., I CSK 119/06, uznanie przedawnionego roszczenia może zawierać także zrzeczenie się zarzutu przedawnienia, jeżeli okoliczności, w których zostało złożone, wynika taka wola dłużnika i że na skutek zrzeczenia się zarzutu przedawnienia zobowiązanie naturalne staje się ponownie zobowiązaniem zupełnym, co oznacza, że wynikające z niego roszczenie odzyskuje przymiot zaskarżalności i nowy termin przedawnienia zaczyna biec od chwili zrzeczenia się zarzutu przedawnienia.

Uznanie niewłaściwe, prowadzące do przerwania biegu terminu przedawnienia roszczenia, jest oświadczeniem wiedzy zobowiązanego, stanowiącym przejaw jego świadomości co do istnienia skierowanego przeciwko niemu roszczenia, a jego zachowanie uzasadnia, w sposób obiektywnie usprawiedliwiony przekonanie wierzyciela o tym że dłużnik jest świadomy swojego obowiązku, wobec czego uzasadnionym jest jego oczekiwanie, że świadczenie zostanie spełnione zgodnie z jego treścią (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie - I Wydział Cywilny z dnia 21 lutego 2017 r. I ACA 1377/16).

Uznanie niewłaściwe nie jest czynnością prawną, lecz jedynie przyznaniem obowiązku świadczenia wynikającego z innego źródła. Niewłaściwe uznanie długu jest oświadczeniem wiedzy, któremu nie towarzyszy zamiar ani nawet

świadomość wywołania skutków prawnych; przerwanie biegu przedawnienia następuje z mocy ustawy. Uznanie niewłaściwe przypomina przyznanie faktu. O ile jednak treścią tego ostatniego byłby sam fakt bycia dłużnikiem, o tyle przy uznaniu niewłaściwym chodzi o wyraz świadomości samego zobowiązanego. Dla skuteczności uznania niewłaściwego nie jest wymagane istnienie po stronie zobowiązanego zamiaru wywołania skutku prawnego w postaci przerwania biegu przedawnienia. Istotne jest aby zachowanie zobowiązanego mogło uzasadniać przekonanie osoby uprawnionej, iż zobowiązany jest świadom swojego obowiązku. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - VI Wydział Cywilny z dnia 16 lutego 2017r. VI ACa 1871/15).

W ocenie Sądu Okręgowego, powyższy stan faktyczny sprawy nie daje podstawę do uznania, że ze strony pozwanych doszło do uznania niewłaściwego roszczeń powoda, skoro w rocznym terminie zawitym- **art. 389 § 2 zd. 3 k.c.** nie doszło do jednoznacznego określenia w jakim terminie zostanie zawarta umowa przyrzeczona (brak oświadczenia woli prawnokształtującego), a po upływie tego terminu roszczenie wygasło. **Zatem, nie ma czego uznawać, podobnie jak po wygaśnięciu roszczenia, nie można twierdzić, że doszło do przedawnienia, skoro w ogóle nie ma roszczenia .**

Niezależnie od powyższego, gdyby nawet nie podzielić stanowiska o podstawie prawnej do zwrotu na rzecz powoda nienależnego świadczenia i o zaistniałych przerwach biegu przedawnienia, to trafnym byłoby przyjęcie przez Sąd Okręgowy w tym przypadku konstrukcji nadużycia prawa z art. 5 k.c., zwłaszcza że tak orzecznictwo, jak i doktryna dopuszcza możliwość korygowania stanów faktycznych sprawy poprzez art. 5 k.c., również w odniesieniu do oceny zarzutu przedawnienia, gdyż stosowanie tej klauzuli generalnej nie jest wyłączone w sytuacji, gdy wierzycielem jest podmiot prowadzący działalność gospodarczą. W ocenie Sądu, w rozpoznawanej sprawie zachodziły podstawy do przyjęcia, że niedochodzenie sądowe bezspornych roszczeń w okresie przedawnienia i spowodowana przywołanymi wyżej względami beczynność po stronie powoda była usprawiedliwiona, zachowaniem pozwanego i podejmowaniem wspólnych działań w celu zawarcia umowy przyrzeczonej.

W wyroku SN z 27.6.2001r., podniesiono, że **sąd wyjątkowo może nie uwzględnić zarzutu upływu terminu przedawnienia roszczenia** – także wynikającego ze stosunku pomiędzy przedsiębiorcami – **jeżeli jego podniesienie przez pozwanego jest nadużyciem prawa**. Jak trafnie podkreślił SN w uzasadnieniu tego wyroku, w świetle art. 5 k.c. nadużycia prawa można dopatrywać się także w sytuacji, w której dłużnik swoim postępowaniem, np. przez podejmowanie pertraktacji lub innych działań, wywołał przekonanie wierzyciela, że dobrowolnie spełni świadczenie, jednak ostatecznie tego nie uczynił – tymczasem doszło zaś do przedawnienia roszczenia. Chodzi o tzw. uśpienie wierzyciela. Podniesienie w takich warunkach przez dłużnika zarzutu przedawnienia musi być uznane za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, gdyby bowiem zarzut ten ukazał się skuteczny, dłużnik uzyskałby korzyść majątkową w istocie w wyniku swego niewłaściwego postępowania.

Skoro ustalone okoliczności prowadzą do wniosku , że przynajmniej do połowy 2019r. strony na gruncie 354 k.c. czyniły wspólne starania o zawarcie umowy przyrzeczonej, pozwani dzięki pomocy powoda uzyskali odpowiedni status prawny działek, w tym podział geodezyjny i ujawnienie go w księgach wieczystych, a jasnym było, że powód chce nabyć działki w celu odsprzedaży innemu podmiotowi na cele inwestycyjne i od tego podmiotu uzyskał na ten cel pieniądze, a i dodatkowo upływ czasu wpłynął niekorzystnie na możliwość realizacji celu inwestycyjnego i relacje biznesowe powoda ze Spółką, to ze względu na zasady współzycia społecznego i zasady słuszności, zarzut przedawnienia, gdy przyjąć istnienie do niego podstaw, należałoby uznać i tak za niezasadny. Pozwany od 2016r. dysponowali znaczną kwotą zadatku, którą będą zwracać w kwocie nominalnej, mimo spadku realnej wartości pieniądza z uwagi na poziom inflacji.

Reasumując, należy przypomnieć, że strony mogą do treści umowy przedwstępnej, poza istotnymi postanowieniami (art. 389 k.c.), wprowadzić w granicach określonych w art. 353¹ k.c., postanowienia, które nie przesądzają o jej byciu, nie stanowią o jej skuteczności i nie odnoszą się do spełnienia świadczenia z tej umowy (zawarcie umowy przyrzeczonej) ale kształtują zachowania stron w okresie poprzedzającym zawarcie umowy przyrzeczonej. Do takich postanowień należy między innymi określenie zobowiązania jednej ze stron do spełnienia świadczenia z umowy przyrzeczonej lub oświadczenia wiedzy o zapłaceniu ceny sprzedaży przedmiotu tej umowy. Na tym etapie stosunku

prawnego nie istnieje jeszcze zobowiązanie z umowy przyrzeczonej, a więc nie istnieje podstawa prawna świadczenia, lecz jest to tylko porozumienie stron co do celu świadczenia - uzyskania świadczenia ekwiwalentnego w postaci przeniesienia własności lokalu i udziału w częściach wspólnych nieruchomości. Jeżeli nie zostaje zawarta umowa przyrzeczona, nie zostaje osiągnięty zamierzony cel świadczenia, co oznacza, że bez względu na przyczynę jej nie zawarcia, **świadczenie w postaci zapłaconej ceny, jako nienależne podlega zwrotowi. Świadczenie staje się nienależne z chwilą, w której wiadomo, że cel nie został osiągnięty - umowa przyrzeczona nie może być zawarta. Zwrot świadczenia na tej podstawie następuje w pełnym zakresie, bo otrzymujący świadczenie wie, że otrzymał je jeszcze przed powstaniem zobowiązania** (por. wyrok Sądu Najwyższego- Izba Cywilna z dnia 15 listopada 2016 r. III CNP 9/16).

Argumenty o gotowości pozwanych do zawarcia umowy przyrzeczonej w podnoszone w cytowanym orzeczeniu, jak i w niniejszej sprawie pozbawione są skuteczności wobec niekwestionowanego ustalenia, że nie zostały spełnione przesłanki oznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej określone w art. 389 § 2 k.c., a zatem strony nie mogą żądać jej zawarcia.

Zapłata ceny nie była bowiem świadczeniem z umowy przedwstępnej, lecz świadczeniem na poczet umowy przyrzeczonej spełnionym przed powstaniem zobowiązania, a skoro strony tej umowy nie zawarły, to jest to równoznaczne z nieosiągnięciem zamierzonego celu świadczenia. Zobowiązany do zwrotu nie może się bronić zarzutem wygaśnięcia obowiązku wydania korzyści lub jej zwrotu ze względu na zużycie (art. 409 k.c.), ponieważ powinien się z nim liczyć już od chwili otrzymania świadczenia z tego względu, że nie powstało zobowiązanie, do którego wykonania świadczenie zmierzało.

Istota świadczenia nienależnego sprowadza się do kondykcji nie osiągnięcia celu świadczenia (condictio ob. rem lub ob causa datorum lub condictio causa data non secuta). K. ta zachodzi wtedy, gdy podstawa prawna świadczenia nie istnieje momencie świadczenia i nie zaistnieje po jego spełnieniu mimo oczekiwania, że wystąpi - w sytuacji, gdy celem świadczenia było uzyskanie ekwiwalentnego świadczenia od drugiej strony, która nie była zobowiązana do świadczenia i cel ten nie został osiągnięty. Cel świadczenia musi być objęty porozumieniem stron co do podstawy świadczenia - odbiorca świadczenia powinien znać cel świadczącego i przez przyjęcie świadczenia uzewnętrznic jego aprobatę. Cel świadczenia jest tożsamy z przyszłą podstawą prawną, która nie dochodzi do skutku. U podstaw tej konstrukcji leży zatem błąd solvensa w przewidywaniu przyszłego zachowania accipiensa.

W niniejszej sprawie, skoro nie doszło do zawarcia umowy przedwstępnej i dojść nie może z uwagi na wygaśnięcie roszczenia o jej zawarcie wobec upływu terminu określonego w art. 389 § 2, to zasadnym było, by Sąd przyjął jako podstawę rozstrzygnięcia art. 410 § 2 k.c. i zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda zwrot zadatku uiszczonego po zawarciu umowy warunkowej przedwstępnej wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w spełnieniu świadczenia zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 481 k.c.

(por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., III CZP 3/07, OSNC 2008, nr 2, poz. 15).

W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. częściowy rozdział. Sąd przyjął, że powód wygrał proces w 50%. Koszty procesu po obu stronach, to łącznie 64.334 zł, z czego 50% powinni ponieść pozwani, czyli 32.167 zł, skoro ponieśli jednie 10.817zł, to różnicę 21.350 zł powinni zwrócić powodowi.

ZARZĄDZENIE

1. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanych przez portal informacyjny oraz powodowi przez urząd pocztowy z pouczeniem o terminie i środku zaskarżenia ,

2. Sędzia referent na urlopie wypoczynkowym od dnia 10 XI do dnia 17 XI 2022r. na urlopie wypoczynkowym.

21 XI 22r. SSO Barbara Kubasik