

**Sygn. akt XIV C 329/17**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 21 grudnia 2017 r.**

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w Pile

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO J. Grudziński

Protokolant st. prot. sąd. A. Oszczypała

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2017 r. w Pile

sprawy z powództwa **R. S. (1)**

przeciwko **E. P. (1) i T. P. (1) (P.)**

o zapłatę

1. Oddała powództwo;
2. Zasądza od powoda na rzecz pozwanych 10.800 zł (dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

J. Grudziński

**Sygn. akt XIV C 329/17**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 15 lutego 2017 r., który wpłynął do Sądu Okręgowego w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w Pile w dniu 1 marca 2017 r., powód R. S. (2) wniósł o zasądzenie od pozwanych E. P. (1) i T. P. (1) solidarnie kwoty 250 000 zł wraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia (26.06.2015/14.02.2016) do dnia zapłaty i w tym celu wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, a w przypadku wniesienia sprzeciwu, wydanie wyroku zasądającego powyższą kwotę. Powód wniósł także o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, opłaty od pozwu, a także opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w dniu 15 lipca 2013 E. P. (1) i T. P. (1) oraz R. S. (2) zawarli przed notariuszem K. K. przedwstępną umowę sprzedaży oraz ustanowienia hipoteki. Przedmiotem umowy była niezabudowana nieruchomość, która miała powstać w wyniku wydzielenia spośród nieruchomości stanowiących własność pozwanych. Pozwani zobowiązali się do wydzielenia działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o obszarze 1,2900 ha, która następnie miała być przedmiotem umowy przyrzeczonej. Tytułem zadatku pozwani otrzymali 250.000 zł. W umowie przedwstępnej strony ustaliły, że powodowi przysługiwać będzie w terminie od dnia 01.08.2014 r. do dnia 31.08.2014 r. prawo odstąpienia od niniejszej umowy. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony ustaliły na 14 października 2014 roku. W dniu 17 listopada 2013 roku E. P. (1) i T. P. (1) oraz R. S. (1) przed notariuszem K. K. dokonali zmiany przedwstępnej umowy sprzedaży i ustanowienia hipoteki z dnia 15.07.2013 r. Jedną ze zmian był termin, w którym powodowi przysługiwało prawo odstąpienia od umowy; natomiast nowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony ustaliły na 30 czerwca 2015 roku.

W dniu 10 czerwca 2015 roku powód wysłał do pozwanych oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży. O fakcie wysłania oświadczenia o odstąpieniu od umowy pozwani zostali także poinformowani telefonicznie przez L. P. (1) (pośrednika nieruchomości, który skojarzył strony transakcji). Pozwani nie podjęli przesyłek od powoda zawierających oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Zachowanie pozwanych wskazuje, że mogli oni skutecznie zapoznać się z treścią oświadczenia o odstąpieniu od umowy, zatem na podstawie art. 61 § 1 k.c. należy uznać oświadczenie za doręczone pozwanym w terminie zakreślonym umową przedwstępną.

Niezależnie od braku fizycznego odbioru przez pozwanych oświadczenia powoda o odstąpieniu od umowy, umowa przyrzeczona nie doszła do skutku. Żadna ze stron, w szczególności pozwani w terminie do dnia 30.06.2015 r., nie podjęła jakichkolwiek działań zmierzających do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży (stawiennictwo u notariusza, kontakt z powodem). To z kolei powoduje, że niezależnie od oceny skuteczności złożenia przez powoda oświadczenia o odstąpieniu od umowy, wobec niedojścia umowy przyrzeczonej do skutku, pozwani są zobowiązani do zwrotu powodowi kwoty zadatku.

Powód wzywał pozwanych do zwrotu kwoty zadatku. Pozwani zdają sobie sprawę z obowiązku jego zwrotu, jednak z uwagi na fakt nieposiadania już tych pieniędzy, odmawiają jego zwrotu. Wielokrotnie też powód rozmawiał telefonicznie z pozwanym i za każdym razem uzyskiwał informacje, że pieniądze otrzyma, kiedy pozwani będą je mieć. Do dnia złożenia pozwu nie otrzymał zwrotu tej kwoty w żadnej części, stąd powództwo jest konieczne i uzasadnione.

W piśmie z dnia 14 marca 2017 r., usuwając braki formalne pozwu na żądanie Przewodniczącego, powód oświadczył, że od należności głównej wskazanej w pozwie domaga się zasądzenia odsetek za opóźnienie od dnia 12 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty.

W odpowiedzi na pozew z dnia 4 maja 2017 r. pozwani T. P. (1) i E. P. (1) wnieśli o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych, przy uwzględnieniu opłat skarbowych od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwani oświadczyli, że zaprzeczają wszystkim twierdzeniom i wywodom pozwu, za wyjątkiem tych wyraźnie „nieprzyznanych” (powinno chyba być „przyznanych”). Pozwani przyznali, że łączyła ich z powodem przedwstępna umowa sprzedaży, na podstawie której powód uiścił na ich rzecz kwotę 250.000 zł tytułem zadatku, jednak w chwili obecnej powód nie może skutecznie dochodzić od pozwanych jakichkolwiek kwot z tego tytułu.

W pierwszej kolejności strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powoda. Na kanwie art. 390 § 3 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Obecnie jednolicie przyjmuje się, że w ramach roszczeń z umowy przedwstępnej mieszczą się także roszczenia z zwrot zadatku. Zdaniem pozwanych przemawia za tym wykładnia gramatyczna przepisu § 3 art. 390 k.c., zgodnie z którą w pojęciu „roszczenia z umowy przedwstępnej” mieszczą się wszelkie roszczenia mające swoje źródło w tej umowie, bądź wynikające z jej niewykonania bądź niewłaściwego wykonania. Nadto brak jest jakichkolwiek podstaw do różnicowania roszczeń o zawarcie umowy i roszczeń odszkodowawczych od innych roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej. Pozwani w uzasadnieniu swojego stanowiska powołali się na orzecznictwo sądowe, w tym w szczególności przywołali stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 25 lutego 2016 r. (III CSK 136/15), w którym to orzeczeniu rozstrzygnięto, że roczny termin przedawnienia przewidziany art. 390 § 3 k.c. znajduje zastosowanie do roszczenia o zwrot zadatku zastrzeżonego w umowie przedwstępnej.

Ponadto w odpowiedzi na pozew pozwani podnieśli także, że, niezależnie od podniesionego przez nich zarzutu przedawnienia roszczenia, powód w żaden sposób nie wykazał faktu odstąpienia od przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, które mogło wywołać skutki prawne. Na kanwie punktu drugiego umowy przedwstępnej z 17 listopada 2014 r. powodowi przysługiwało prawo odstąpienia od umowy w terminie od dnia 15 maja do dnia 15 czerwca 2015 roku. Strona powodowa nie wykazała natomiast, iż w przedmiotowym okresie czasu oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało złożone pozwanym w sposób umożliwiający im zapoznanie się z jego treścią, zgodnie z art. 61 § 1 k.c. Na

załączonej do pozwu kopii kopert widoczne są wyłącznie daty awizowania przesyłek przypadające na czas późniejszy aniżeli 15 czerwca 2015 roku. Tego stanu rzeczy nie zmienia fakt datowania pisma zawierającego oświadczenie o odstąpieniu od umowy na dzień 10 czerwca 2015 r., gdyż decydująca jest data doręczenia przesyłki pozwanym lub chociażby umożliwienia im jej odbioru. W konsekwencji pozwani zaprzeczyli, aby odstąpienie od umowy przez powoda wywarło skutki prawne z uwagi na upływ ustalonych terminów umownego odstąpienia od umowy.

Pozwani stanęli także na stanowisku, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy zaktualizowały się przesłanki uprawniające ich do zatrzymania kwoty uiszczonego na ich rzecz zadatku. Wskazali bowiem należy, iż powód nie przystąpił do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 14 października 2014 r., który to termin został wyznaczony w umowie przedwstępnej z 15 lipca 2013 roku sporządzonej w formie aktu notarialnego. Nie ulega zatem wątpliwości, iż w przedmiotowym okresie czasu powód nie wykazał przyjętego na siebie zobowiązania, gdyż nie przystąpił do zawarcia umowy przyrzeczonej w ustalonym przez strony terminie.

Prawdą jest, iż strony procesowe niniejszego postępowania sporządziły kolejną umowę o zmianie umowy przedwstępnej, jednak miało to miejsce już po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, a zatem po nabyciu przez pozwanych uprawnień do zachowania uiszczonego na ich rzecz zadatku. W tym stanie rzeczy zawarcie aneksu do umowy przedwstępnej w dniu 17 listopada 2014 r. nie unicestwiło skutków prawnych niewykonania zobowiązania przez powoda w postaci uprawnień pozwanych do zachowania kwoty wręczonego im zadatku. W tym stanie rzeczy zawarcie aneksu do umowy przedwstępnej w dniu 17 listopada 2014 r. nie unicestwiło skutków prawnych niewykonania zobowiązania przez powoda w postaci uprawnień pozwanych do zachowania kwoty wręczonego im zadatku. Pozwani podnoszą, iż to powód uchylał się od zawarcia umowy przyrzeczonej w wyznaczonym terminie, przez co nabyli oni prawo do zachowania sumy zadatku wskutek niewykonania przez niego zobowiązania z umowy przedwstępnej. Powód zamierzał nabyć od pozwanych nieruchomości w celu jej dalszej odsprzedaży. Nieprzystąpienie do zawarcia umowy przenoszącej własność przez powoda wynikało z faktu, iż osoba, która miała następnie nabyć od niego nieruchomości wahała się co do podjęcia ostatecznej decyzji. Tłumacząc się niezdecydowani kontrahenta powód zwodził pozwanych obietnicami zawarcia umowy aż do bezskutecznego upływu ustalonego w umowie przedwstępnej terminu. Wskutek niewykonania umowy przez powoda, pozwani nabyli uprawnienie do zachowania wręczonego im zadatku, czego nie unicestwiło zawarcie kolejnej umowy przyrzeczonej.

Wskazane wyżej okoliczności świadczą, zdaniem pozwanych, o bezzasadności wytoczonego w niniejszej sprawie powództwa.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

R. S. (1) jest przedsiębiorcą; kupuje i sprzedaje nieruchomości pod inwestycje. W 2013 roku S. nabył działkę gruntu o powierzchni około jednego hektara położoną w okolicach W. i przeznaczoną pod działalność usługową. Wystawił tę nieruchomość do sprzedaży w biurze pośrednictwa handlu nieruchomościami prowadzonym przez L. P. (1). Nieruchomością interesowali się różni inwestorzy, między innymi (...); inwestorzy rozważali budowę galerii handlowej. Z uwagi na to, że inwestycja wymagała większego terenu S.-P. skontaktowała S. z T. P. (1), który wraz z żoną E. P. (1), jest właścicielem nieruchomości graniczących z jego działką. R. S. (1) i T. P. (1) spotkali się, aby omówić szczegóły transakcji. S. był zainteresowany nabyciem działki o powierzchni około jednego hektara, gdyż taka nieruchomość, łącznie z posiadaną już działką, była wymagana pod planowaną inwestycję. Małżonkowie posiadali większą nieruchomość, dlatego konieczne było wydzielenie z posiadanych gruntów działki o potrzebnych parametrach. S. był zainteresowany nabyciem nieruchomości pod warunkiem dojścia do skutku inwestycji, dlatego chciał pozostawić sobie możliwość odstąpienia od umowy w odpowiednim czasie.

/zeznania L. P. k. 93-94; przesłuchanie powoda R. S. k. 118 v.-119 v./

W dniu 15 lipca 2013 r. przed notariuszem K. K. w prowadzonej przez nią kancelarii notarialnej w P. przy ulicy (...) między E. P. (1) i T. P. (1) a R. S. (1) została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży oraz umowa o ustanowienie hipoteki. E. i T. małżonkowie P. oświadczyli, że są, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, właścicielami niezabudowanej nieruchomości położonej w miejscowościach W. i Ł., składającej się dotychczas z

działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) i o łącznym obszarze 17,6763 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Wągrowcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem (...). E. i T. małżonkowie P. zobowiązali się niezwłocznie złożyć do właściwego organu należycie opłacony oraz wypełniony wniosek o dokonanie podziału geodezyjnego powołanej wyżej działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o obszarze 1,2900 ha, w wyniku którego powstanie w szczególności działka będąca przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży objętej niniejszym aktem i zarazem przedmiotem przyrzeczonej umowy sprzedaży, zwana dalej w niniejszym akcie także „nabywaną działką”, oznaczoną kolorem czerwonym na załącznikach nr 1 i 2 do niniejszego aktu, o obszarze nie mniejszym niż 0,9080 ha i nie większym niż 0,9200 ha. Nadto zobowiązali się najpóźniej do dnia 30 listopada 2013 roku przekazać przyszłej stronie kupującej ostateczną i niezaskarżalną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego decyzję zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości, z której to decyzji wynikać będzie, że powołana w niniejszym akcie działka oznaczona numerem geodezyjnym (...) o obszarze 1,2900 ha uległa podziałowi geodezyjnemu m.in. na opisaną w podpunkcie a) powyżej „nabywaną działkę”.

E. i T. małżonkowie P. oraz R. S. (1) zobowiązali się zawrzeć umowę sprzedaży, mocą której E. i T. małżonkowie P. sprzedadzą R. S. (1) z opisanej w § 1 niniejszego aktu nieruchomości położonej w miejscowościach W. i Ł. o łącznym obszarze 17,6763 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Wągrowcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem (...), opisaną w § 2 niniejszego aktu „nabywaną działkę” oznaczoną kolorem czerwonym na załącznikach nr 1 i 2 do niniejszego aktu, o obszarze nie mniejszym niż 0,9080 ha i nie większym niż 0,9200 ha, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, roszczeń lub innych praw osób trzecich a R. S. (2) opisaną w § 2 niniejszego aktu „nabywaną działkę” w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, roszczeń lub innych praw osób trzecich kupi.

E. i T. małżonkowie P. oraz R. S. (1) oświadczyli, że zobowiązują się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży najpóźniej dnia 14 października 2014 roku, przy czym przez przyrzeczoną umowę sprzedaży strony rozumieją umowę sprzedaży pod warunkiem ustawowego pierwokupu gminy.

Strony ustaliły również, że cena za jeden metr kwadratowy „nabywanej działki” wynosi brutto 100 zł tj. umówiona przez strony cena za całą „nabywaną działkę” wynosi brutto nie mniej niż 908.000 zł i nie więcej niż 920.000 zł.

R. S. (1) oświadczył, że zapłacił już E. i T. małżonkom P. kwotę 40.000 zł tytułem zadatku w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, a ci potwierdzili i pokwitowali odbiór tej kwoty. S. oświadczył, że w dniu zawarcia umowy złożył polecenie przelewu kwoty 210.000 na rachunek bankowy małżonków P.; strony oświadczyły, że od momentu uznania rachunku strony sprzedającej wyżej powołana kwota 210.000 zł stanowić będzie zadatek w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego. Celem zabezpieczenia roszczenia kupującego o zwrot zadatku E. i T. małżonkowie P. ustanowili na nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o obszarze 1,2900 ha zapisaną w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wągrowcu hipotekę umowną do kwoty 600.000 złotych.

W umowie z 15 lipca 2013 r. strony ustaliły także, że R. S. (1) przysługiwać będzie w terminie od dnia 1 do 31 sierpnia 2014 r. prawo odstąpienia od tej umowy.

17 listopada 2014 r. przed notariuszem K. K. w prowadzonej przez nią kancelarii notarialnej w P. przy ulicy (...) między E. P. (1) i T. P. (1) a R. S. (1) została zawarta umowa zmiany przedwstępnej umowy sprzedaży oraz umowy ustanowienia hipoteki. W umowie tej E. i T. małżonkowie P. oświadczyli, że zobowiązują się niezwłocznie złożyć do właściwego organu należycie opłacony oraz wypełniony wniosek o dokonanie podziału geodezyjnego powołanej w § 1 pkt h) niniejszego aktu działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o obszarze 1,29 ha, w wyniku którego powstanie w szczególności działka będąca przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży objętej niniejszym aktem i zarazem przedmiotu przyrzeczonej umowy sprzedaży, zwana dalej w niniejszym akcie także „działką nabywaną”, oznaczona kolorem czerwonym na załącznikach numer jeden i dwa niniejszego aktu, obszarze nie mniejszym niż 0,9080 ha i nie większym niż 0,9200 ha.

Sprzedający zobowiązali się także, że najpóźniej do dnia 20 lutego 2015 r. przekażą przyszej stronie kupującej ostateczną i niezaskarżalną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego decyzję zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości, z której to decyzji wynikać będzie, że powołana w § 1 podpunkcie h) niniejszego aktu działka oznaczona numerem geodezyjnym (...), o obszarze 1,2900 ha, uległa podziałowi geodezyjnemu między innymi na opisaną w podpunkcie a) powyżej „nabywaną działkę”.

E. i T. małżonkowie P. oraz R. S. (1) zobowiązali się także do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży najpóźniej dnia 30 czerwca 2015 roku. Nadto strony postanowiły, że R. S. (1) przysługiwać będzie w terminie od dnia 15 maja do dnia 15 czerwca 2015 roku prawo odstąpienia od niniejszej umowy.

/akt notarialny z 15.07.2013 r. – przedwstępna umowa sprzedaży oraz umowa o ustanowienie hipoteki z załącznikami k. 6-14, akt notarialny z 17.11.2014 r. – zmiana przedwstępnej umowy sprzedaży oraz umowy o ustanowienie hipoteki z załącznikami k. 15-20; zeznania L. P. k. 93-94; przesłuchanie powoda R. S. k. 118 v.-119 v., przesłuchanie pozwanego T. P. k. 119/

31 marca 2015 r. T. i E. małżonkowie P. wystąpili do Burmistrza Miasta W. o wydanie decyzji zatwierdzającej projekt podziału działki nr (...) położonej w W. przy ulicy (...). We wniosku wskazali, że podział następuje na podstawie postanowienia Burmistrza Miasta W. nr (...). (...)1.2015 z dnia 7 stycznia 2015 r. W piśmie z 14 maja 2015 r. wnioskodawcy wnieśli o zawieszenie postępowania w przedmiocie zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości do czasu sprostowania zapisów księdze wieczystej. Na wniosek z 6 maja 2016 r. postanowieniem z 10 maja 2016 r. zawieszono postępowanie zostało podjęte. 16 maja 2016 r. Burmistrz Miasta W. wydał decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości – działki nr (...) o powierzchni 1,2900 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wągrowcu prowadzi księgę wieczystą nr (...) na działki: nr (...) o powierzchni 0,3744 ha i nr (...) o powierzchni 0,9156 ha, zgodnie z mapą z projektem podziału nieruchomości stanowiącą załącznik do decyzji. Nadto uwarunkował zatwierdzenie podziału ustanowieniem przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału, odpowiednich służebności drogowych, zapewniających tym działkom dostęp do drogi publicznej. Niniejsza decyzja stała się ostateczna z dniem 31 maja 2016 r.

/akta postępowania administracyjnego w przedmiocie podziału nieruchomości/

Na początku czerwca 2015 roku R. S. (1) usiłował się skontaktować z T. P. (1). Wysłał mu w dniu 5 czerwca 2015 r. wiadomość tekstową, w której prosił o to, żeby pozwani odpowiedzieli, czy chcą rozwiązać umowę i zwrócić zadatek, czy też zgadzają się na przedłużenie umowy i obniżenie ceny. Wobec tego, że pozwani nie udzielili odpowiedzi, w dniu 10 czerwca 2015 r. R. S. wysłał na adres pozwanych podany w akcie notarialnym pismo z oświadczeniem o odstąpieniu od umowy sprzedaży. Pozwani nie odebrali tego pisma, gdyż w tym czasie przebywali na wypoczynku w B..

Po złożeniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy R. S. (1) kontaktował się z T. P. (1) w celu odzyskania wpłaconego zadatku. Pozwani zadatku nie zwrócili. 1 sierpnia 2016 r. powód wysłał wiadomość elektroniczną do adwokata reprezentującego pozwanych z prośbą o kontakt i z zapytaniem, czy pozwany „podpisze uznanie długu”. Pozwani nie byli zainteresowani podpisaniem umowy o uznaniu długu.

/rachunek szczegółowy numer (...) k. 79-85, wiadomość tekstowa z 05.06.2015 r. k. 86, oświadczenia o odstąpieniu od umowy z 10.06.2015 r. wraz z kopertami i dowodami doręczenia k. 109-116, wiadomość elektroniczna z 01.08.2016 r. k. 73; przesłuchanie powoda R. S. k. 118 v. i 119-119 v., przesłuchanie pozwanego T. P. k.119, przesłuchanie pozwanej E. P. k. 119/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Za wiarygodne uznać należało wszystkie dokumenty znajdujące się w aktach sprawy. Wiarygodność i moc dowodowa dokumentów nie były bowiem kwestionowane przez żadną ze stron; nie było także podstaw do tego, żeby któremukolwiek z dokumentów odmówić wiarygodności lub mocy dowodowej z urzędu. Wskazać należy, że zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy ma treść podpisanych przez strony umów, które zostały zawarte w formie aktu

notarialnego. Zgodnie z treścią art. 2 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (j.t. Dz.U. z 2017 r. poz. 2291) czynności notarialne, dokonane przez notariusza zgodnie z prawem, mają charakter dokumentu urzędowego. Zgodnie zaś z art. 244 § 1 k.p.c., dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

Na wiarę zasługują zeznania L. P. (1), jedyne go świadka przesłuchanego w toku postępowania dowodowego. Świadek jest pośrednikiem w obrocie nieruchomościami; ze stronami zetknęła się w związku z wykonywaniem obowiązków zawodowych, nie ma żadnych osobistych sympatii ani uprzedzeń do stron. Jej wypowiedzi były swobodne, nie zawierały wewnętrznych sprzeczności, widoczna była w wypowiedziach świadka chęć zachowania obiektywizmu i dystansu do stron. Z tych przyczyn nie było podstaw do tego, żeby zeznaniom tego świadka odmówić wiary w całości lub choćby w części. L. P. potwierdziła, że strony kontaktowały się ze sobą w sprawie wykonania zawartej umowy przedwstępnej i że w rozmowach z nią pozwany T. P. (1) nigdy wprost nie kwestionował obowiązku zwrotu powodowi otrzymanego zadatku w przypadku niedościa umowy przyrzeczonej do skutku. Nie jest to jednak w żadnym wypadku tożsame z uznaniem roszczenia. Świadek przyznała, że nie była przy rozmowach stron i nie potwierdziła (bo nie mogła), że pozwany zapewniał powoda o tym, że zwróci mu otrzymany przy zawarciu umowy przedwstępnej zadatek.

W zasadniczej części zasługują na wiarę zeznania samych stron. Co do podstawowych faktów strony są zgodne bowiem fakty te dotyczące zawartych umów (umowy przedwstępnej i jej zmiany) znajdują potwierdzenie w treści aktów notarialnych załączonych do pozwu oraz załącznikach do tych umów oraz w aktach postępowania administracyjnego zainicjowanego przez pozwanych w celu wydzielenia działki, która miała być przedmiotem sprzedaży na rzecz powoda. Za zgodne z prawdą należało uznać także twierdzenia powoda co do tego, że kontaktował się z pozwanym bezpośrednio przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umowy, jak i już po złożeniu tego oświadczenia. Strony rozmawiały o sfinalizowaniu transakcji. Pozwani nigdy jednak nie uznali długu co do zwrotu otrzymanego przy zawarciu umowy przedwstępnej zadatku.

W odpowiedzi na pozew pozwani podnieśli, że roszczenie o zwrot zadatku dochodzone przez powoda w pozwie uległo przedawnieniu. Zarzut ten powinien być rozpoznany i omówiony w pierwszej kolejności, bowiem zgodnie z art. 117 § 2 k.c. po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Skutecznie podniesienie zarzutu przedawnienia skutkować powinno zawsze oddaleniem powództwa, bez badania jego merytorycznej zasadności.

Zgodnie z treścią art. 117 § 1 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Według art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a 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; jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie (art.120 § 1 k.c.).

Stosownie do treści art. 123 § 1 k.c. bieg przedawnienia przerywa się:

- 1) 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;
- 2) przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje;
- 3) przez wszczęcie mediacji.

Zgodnie z art. 124 § 1 k.c. po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo. W razie przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania

spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym albo przez wszczęcie mediacji, przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone (art. 124 § 2 k.c.).

Zasadnicze znaczenie dla oceny podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia ma jednak znaczenie przepis art. 390 § 3 zd. 1 k.c. Zgodnie z jego treścią, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. W umowie przedwstępnej z 15 lipca 2013 r., zmienionej umową z 17 listopada 2014 r., R. S. (1) oraz T. i E. P. (1) zobowiązali się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży do dnia 30 czerwca 2015 r. Przy uwzględnieniu powyższej regulacji roszczenie dochodzone pozwem uległoby przedawnieniu z dniem 30 czerwca 2016 r. Pozew został nadany w placówce pocztowej w dniu 27 lutego 2017 r. (data stempla pocztowego na kopercie - k. 26) a zatem po upływie terminu przedawnienia. W takiej sytuacji roszczenie dochodzone pozwem uznać należałoby za przedawnione. W istocie więc rozstrzygnięcie podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, czy przewidziany w art. 390 § 3 k.c. roczny termin przedawnienia ma zastosowanie także do roszczenia o zwrot zadatku przewidzianego w umowie przedwstępnej. Inaczej to samo zagadnienie można postawić, zadając pytanie, czy wszystkie roszczenia wynikające z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku, zgodnie z normą art. 390 § 3 k.c. Na oba pytania, zdaniem Sądu, należy udzielić odpowiedzi twierdzącej, co jest jednoznaczne z uznaniem podniesionego zarzutu przedawnienia za uzasadniony.

Przepis art. 390 § 3 k.c. w brzmieniu wyżej przytoczonym wszedł w życie w dniu 25 września 2003 r., wprowadzony ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 408). Przed tą nowelizacją treść art. 390 k.c. była następująca:

§ 1. 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.

§ 2. 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.

§ 3. Roszczenia powyższe przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenie o naprawienie szkody przedawnia się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne.

Porównanie brzmienia art. 390 § 3 k.c. przed i po nowelizacji wskazuje na to, że zamiarem ustawodawcy było poddanie wszystkich roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej rocznemu przedawnieniu liczonemu od dnia, w którym umowa przyrzeczona powinna zostać zawarta. Wcześniej tak określony przedawnienie miało zastosowanie wyłącznie do roszczeń przewidzianych w § 1 i 2 art. 390 k.c. Taka wykładania przepisu art. 390 § 3 k.c. została przedstawiona przez Sąd Najwyższy i była akceptowana przez sądy powszechne.

Po raz pierwszy taka interpretacja została przedstawiona w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r. (III CZP 102/06). Powołując się na reguły wykładni gramatycznej Sąd Najwyższy wprost stwierdził, że rocznemu przedawnieniu podlegają wszelkie roszczenia, które znajdują swoje źródło w umowie przedwstępnej bądź jej niewykonaniu czy też nienależytym wykonaniu. W wyroku z 25 lutego 2016 r. (III CSK 136/15) Sąd Najwyższy stwierdził, że źródłem roszczenia o zapłatę zadatku jest art. 394 § 1 lub § 3 k.c., ale „przepisy te w sposób przewidziany w art. 56 k.c. dopełniają skutki czynności prawnej, składając się na roszczenia z umowy, w której zastrzeżenie o zadatku poczyniono”. Stąd jeśli przepis szczególnie przewiduje krótsze terminy przedawnienia dla roszczeń wynikających z danej umowy, roszczenie to przedawnia się zgodnie ze szczególnymi terminami przedawnienia. W uzasadnieniu wyroku z 02.12.2014 r. (I ACa 1194/14) Sąd Apelacyjny w Krakowie przyznał, że w ramach roszczeń z umowy przedwstępnej mieszczą się także roszczenia o zwrot zadatku; w konsekwencji roszczenie to podlega rocznemu przedawnieniu. W wyroku z 15.06.2016 r. (I ACa 1305/15) Sąd Apelacyjny w Warszawie potwierdził, że termin przedawnienia roszczenia o zwrot zadatku danego przy zawarciu umowy przedwstępnej jest określony przez art. 390 § 3 k.c.

Jak widać z wyżej przytoczonych orzeczeń i ich uzasadnień w kwestii określenia terminu przedawnienia roszczenia o zwrot zadatku zastrzeżonego w umowie przedwstępnej mamy do czynienia z utrwaloną linią orzeczniczą.

Zdaniem Sądu, powód nie przedstawił także argumentów pozwalających na nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia w niniejszej sprawie.

W szczególności za bezzasadne, bowiem niewykazane dowodami, należało uznać twierdzenia powoda o przerwaniu biegu przedawnienia wskutek uznania roszczenia przez pozwanych. Należy przypomnieć, że zgodnie z treścią art. 123 § 1 pkt. 2 k.c. bieg przedawnienia przerywa się przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje. Przyjmuje się, że uznanie może mieć postać umowy pomiędzy zobowiązanym a uprawnionym (tzw. uznanie właściwe) lub oświadczenia wiedzy zobowiązanego (tzw. uznanie niewłaściwe). Bezsporne jest, że strony nie zawarły umowy o uznaniu roszczenia przysługującego powodowi od pozwanych. Na zawarcie takiej umowy powód zresztą nawet się nie powoływał. Zawarciu takiej umowy przeczy także treść wiadomości elektronicznej (email) skierowanej przez powoda w dniu 1 sierpnia 2016 r. do pełnomocnika pozwanych. Pozwani nie zareagowali na wezwanie do zawarcia umowy o uznaniu długu, co przeczy ich gotowości do zwrotu zadatku powodowi.

Zdaniem Sądu, powód nie wykazał również, że pozwani złożyli mu oświadczenie wiedzy, które może zostać zakwalifikowane jako uznanie niewłaściwe roszczenia. Jakkolwiek w orzecznictwie i doktrynie panuje zgodne przekonanie co do tego, że uznanie niewłaściwe roszczenia nie wymaga szczególnej formy i może być wyrażone nawet w sposób dorozumiany, to nie oznacza to, że takie oświadczenie wiedzy nie wymaga spełnienia żadnych warunków. Tak zwane uznanie niewłaściwe występuje wówczas, gdy wierzyciel zostanie powiadomiony o przekonaniu dłużnika co do istnienia jego długu wobec niego jako wierzyciela, ponieważ oświadczenie takie musi być jednoznacznie skierowane do wierzyciela i musi do niego dotrzeć. Innymi słowy, uznanie roszczenia w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 2 k.c. występuje w razie takiego jednoznacznego zachowania się dłużnika wobec wierzyciela, z którego to zachowania wynika, że wierzyciel wie, iż dłużnik uważa jego roszczenie za istniejące i przyznane (wyrok SN z 7.3.2003 r., I CKN 11/01; wyrok SN z 9.3.2004 r., I CK 443/03; wyrok SN z 22.6.2004 r., IV CK 444/03). Natomiast dla skuteczności tego tzw. uznania niewłaściwego nie jest wymagane istnienie po stronie zobowiązanego zamiaru wywołania skutku prawnego w postaci przerwania biegu przedawnienia. Istotne natomiast jest to, aby zachowanie zobowiązanego mogło uzasadniać przekonanie osoby uprawnionej, iż zobowiązany jest świadom swojego obowiązku, a w konsekwencji, by mogło uzasadniać oczekiwanie uprawnionego, że świadczenie na jego rzecz zostanie spełnione. W piśmiennictwie stwierdzono wręcz, że oświadczenie wiedzy zobowiązanego musi dotrzeć do uprawnionego i musi to być przez zobowiązanego zamierzone, a moment, w którym uprawniony powziął wiadomość o zachowaniu zobowiązanego stanowiącym uznanie niewłaściwe jest momentem przerwania biegu przedawnienia (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2010 r., I CSK 457/09. Orzecznictwo i doktryna wskazują przykłady zachowań dłużnika, które mogą być kwalifikowane jako uznanie niewłaściwe. Wymienia się tu na przykład: częściowe spełnienie świadczenia, wniosek o odroczenie terminu płatności, wniosek o rozłożenie świadczenia na raty, wniosek o częściowe lub całkowite umorzenie świadczenia. Zachowanie zobowiązanego musi być w jakiś sposób skonkretyzowane, dające się umiejscowić w przestrzeni i w czasie. Wypowiedzi powoda w tej kwestii ograniczają się do ogólnikowych stwierdzeń, że pozwani nie negowali obowiązku zwrotu otrzymanego zadatku. Zdaniem Sądu nie jest to wystarczające do stwierdzenia, że roszczenie zostało uznane.

W ocenie Sądu, nie można także zgodzić się z twierdzeniem powoda, że uwzględnieniu zarzutu przedawnienia sprzeciwiają się zasady współzycia społecznego. Stosownie do treści art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Panuje pełna zgoda co do tego, że art. 5 k.c. może mieć także zastosowanie do zarzutu przedawnienia (uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 29.11.1996 r., II PZP 3/96). Ocena, czy w konkretnej sprawie podniesienie zarzutu przedawnienia może być uznane za sprzeczne zasadami współzycia społecznego należy do sądu, przed którym toczy się postępowanie i powinna być dokonana z uwzględnieniem wszystkich okoliczności danej sprawy. Jako ratio legis instytucji przedawnienia wskazuje się pewność obrotu, której na przeszkodzie stoi



istnienie trwałych i nierozwiązywalnych stosunków prawnych (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 01.09.2006 r., SK 14/05). Przepisy o przedawnieniu mają mobilizować uprawnionych do szybkiego dochodzenia swoich praw. Stan niepewności prawnej istniejący jeśli podmiot, któremu przysługuje prawo nie realizuje tego uprawnienia, jest niekorzystny dla podmiotu obowiązanego (dłużnika). Instytucja przedawnienia ma mobilizować uprawnionego do dochodzenia swych praw, przewidując negatywne skutki prawne w przypadku zaniechania ich realizacji. Zdaniem Sądu, powód nie przedstawił istotnych argumentów przemawiając przeciwko uwzględnieniu zarzutu przedawnienia. R. S. (1) wniósł pozew do sądu 6 miesięcy po upływie terminu przedawnienia. Mając na uwadze to, że mamy w niniejszej sprawie do czynienia z rocznym terminem przedawnienia, przekroczenie terminu jest znaczne. Ważne jest także, że powód jest przedsiębiorcą, profesjonalistą zajmującym się nabywaniem i sprzedażą nieruchomości dla zysku. Jak już wcześniej zaznaczono, począwszy od 2006 wydawane były przez Sąd Najwyższy i sądy powszechne orzeczenia potwierdzające, że do roszczenia o zwrot zadatku zastrzeżonego w umowie przedwstępnej ma zastosowanie roczny termin przedawnienia. Powód mają profesjonalną obsługę prawną (lub mogąc ją pozyskać) powinien o tym wiedzieć. Miał wszelkie możliwości, żeby wnieść pozew przed upływem rocznego terminu, tym bardziej, że jak sam przyznał pozwani zwlekali z załatwieniem sprawy. Dlatego, wobec skutecznego podniesienia przez pozwanych zarzutu przedawnienia, powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. Zgodnie z pierwszym z tych przepisów strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Jako że pozwani byli reprezentowani przez adwokata, należało zasądzić na ich rzecz od powoda wynagrodzenie adwokata w wysokości 10.800 zł ustalone zgodnie z treścią § 2 pkt. 7 i § 15 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800, zm. Dz.U z 2016 r., poz. 1668)

Mając powyższe na uwadze, na podstawie wyżej powołanych przepisów prawa, orzeczono jak w sentencji wyroku.

J. Grudziński