

Sygn.akt **IC 1538/13**

Dnia 7 czerwca 2016r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Małgorzata Franczak – Opiela

Protokolant : st.sekr. sąd. Jadwiga Pietrzak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 maja 2016r. w N.

sprawy z powództwa **P. B.**

przeciwko **J. B. (1) i R. B.**

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda P. B. na rzecz pozwanych J. B. (1) i R. B. kwoty po 3617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1538/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 7 czerwca 2016 r.

Powód P. B. w pozwie nadanym dnia 11 grudnia 2013 r. wniósł o zasądzenie od pozwanych J. B. (1) i R. B. solidarnie na jego rzecz kwoty 195.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 31 grudnia 2011 r., a także zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podniósł, że strony łączyła umowa dzierżawy z dnia 01 października 2010r., na podstawie której pozwani wydierżawili powodowi nieruchomości składające się z dz.ewid. nr (...) położone w P. obj. KW nr (...) i (...) oraz umowa przedwstępna sprzedaży tych nieruchomości z dnia 27 października 2010r. Roszczenie swoje powód wywiódł z żądania zwrotu nakładów poczynionych na powyższych nieruchomościach pozwanych, mianowicie wykonanie kompleksowej instalacji (podziemnej wodnej z hydrantami i elektrycznej, układu sterowania agregatem pompowym, zestaw pompowy z zestawem armatury) wraz z osprzętem sztucznego naśnieżania stoku narciarskiego, rurociągi, dwa budynki drewniane oraz studnia głębinowa z pompą i osprzętem – o wartości 195.000,00zł. Nie doszło o zawarcia umowy przyrzeczonej, pozwani samowolnie przejęli teren i nie rozliczyli się z powodem z poczynionych nakładów.

Pozwani R. B. oraz J. B. (1) (k.31, 40) złożyli odrębne odpowiedzi na pozew, w których powołali tożsamą argumentację, wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwany J. B. (1) podniósł, że nie był stroną umowy dzierżawy, dlatego nie ma legitymacji do bycia pozwanym o zwrot nakładów z tej umowy wynikających. O. pozwani podnieśli, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie przede wszystkim z uwagi na podniesiony przez nich zarzut przedawnienia, bowiem na podstawie art. 677 k.c. w zw. z art.694 k.c. roszczenia dzierżawcy przeciwko wydierżawiającemu o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy – podczas gdy w maju 2011r. powód opuścił dzierżawioną nieruchomość, a w listopadzie 2011r. pozwani dokonali jej protokolarnego przejęcia. W sytuacji gdyby podniesiony zarzut przedawnienia nie został uwzględniony, powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ w treści umowy przedwstępnej strony ustaliły, że nakłady zostały dokonane przez powoda tytułem zadatku i kupującemu nie przysługuje prawo

zwrotu poczynionych nakładów. Powód rzeczywiście wykonał nakłady wyszczególnione w umowie przedwstępnej, ale użytkował nieruchomości, niszczył sprzęty, nie regulował ciężących na nim zobowiązań z tytułu zapłaty czynszu dzierżawnego oraz zwrotu na rzecz pozwanych podatku. W maju 2011r. opuszczając nieruchomość zabrał większość poczynionych nakładów oraz ruchomości w postaci 2 armatek śnieżnych (...), systemu kas i kontroli dostępu do wyciągu z 2 sztukami bramek obrotowych firmy (...), pompę i osprzęt studni głębinowej. Na podstawie aneksu z dnia 28 czerwca 2011r. zawartego na prośbę powoda pozwani zgodzili się na nabycie nieruchomości przez inny podmiot do 30 września 2011r. Ponieważ wezwania do zapłaty czynszu i zwrotu podatku pozostawały bez odzewu, pozwana w piśmie z dnia 7 listopada 2011r. wypowiedziała umowę dzierżawy, a w piśmie z 8 listopada 2011r. odstąpiła od umowy przedwstępnej wobec braku wykonania warunków umownych określonych w ust. 4 § 5 umowy przedwstępnej (brak zapłaty za czynsz dzierżawy) uznając umowę przedwstępną za rozwiązaną z przyczyn leżących po stronie powoda. W piśmie z dnia 07 stycznia 2012r. powód złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli – umowy dzierżawy i umowy przedwstępnej powołując się na wady wyciągu. W ocenie pozwanych powód nie dysponuje prawem do żądania zwrotu nakładów, ponieważ prawo to zostało wyłączone w umowie przedwstępnej.

Powód ustosunkowując się do stanowiska pozwanych (k.103, 182) podtrzymał żądanie pozwu. Zarzut przedawnienia uznał za bezzasadny argumentując, że nie dochodzi zwrotu nakładów na podstawie umowy dzierżawy tylko umowy przedwstępnej. Ponadto w związku z zawezwaniem do próby ugodowej z dnia 14.11.2012r. doszło do przerwania biegu terminu przedawnienia, który biegł na nowo od 11.12.2012r. Umowa dzierżawy nie regulowała kwestii nakładów, dlatego powód nie opiera żądania na tym stosunku umownym. Nakłady poczynione przez powoda nie mogą zostać uznane za zadatek, dlatego pozwani nie mają prawa jego zatrzymania, ponieważ nie został dany i to przy zawarciu umowy. Pozwany zakwestionował odstąpienie od umowy dokonane przez pozwaną wskazując, że nie zalegał z zapłatą czynszu lub zwrotem podatku. Poza tym niezasadne było odstąpienie z powodu naruszenia warunków innej umowy. Zakwestionował skuteczność odstąpienia od umowy dzierżawy z uwagi na ruszenie art.703 k.c.

Podczas rozprawy z dnia 25 listopada 2014r. (k.124) pełnomocnik powoda sprecyzował nakłady, których równowartości się domaga: instalacja podziemna wodna z hydrantami, instalacja elektryczna, układ sterowania agregatem pompowym, zestaw pompowy (...kw wraz z zestawem armatury, rurociąg kanalizacyjny na długości stoku, studnię głębinową z pompą i osprzętem, nadto dwa budynki drewniane, które zostały posadowione na działce ewidencyjnej nr (...) objętej KW nr (...). Powód z tych nakładów określonych w § 5 zabrał dwie armatki śnieżne i 2 sztuki systemu kas i kontroli dostępu dla wyciągów narciarskich. Ta działka gdzie znajdują się te nakłady nigdy nie została wydana przez powoda pozwany. Pozwani przejęli nieruchomość z nakładami na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych.

Pozwani podnieśli (k.124/2, 143), że budynki drewniane zostały wzniesione bez ich zgody i nie zostały ujęte w umowie przedwstępnej. Zestaw pompowy GC 313 wraz ze zestawem armatury pochodził z umowy leasingu powoda z (...) sp. z o.o. w W.. Nakłady poczynione przez powoda traktują jako zadatek, który byli uprawnieni zatrzymać. Podnieśli, że na nieruchomości pozostały wyłącznie urządzenia wkopane w ziemię, których powód nie mógł zdemontować lub firma leasingowa nie zgodziła się na ich zwrot, tj: rurociąg wodny z hydrantami, kabel elektryczny zakopany w ziemię, pompa wody w zbiorniku wodnym, pozostałości po studni głębinowej. Nie ma natomiast na nieruchomości: kompleksowej instalacji elektrycznej - ponieważ nie była wykonana kompleksowo, układu sterowania agregatem pompowym, osprzętu sztucznego naśnieżania stoku, pompy i osprzętu studni głębinowej - które powód zabrał opuszczając nieruchomość, rurociągów kanalizacyjnych, ponieważ nie zostały wykonane. Powód nie wykazał wartości poczynionych nakładów. Gdyby nie zalegał z płatnościami, winien przedstawić pokwitowania, czego nie uczynił, tymczasem pozwana wystąpiła o zapłatę na drogę postępowania sądowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód P. B. i pozwany J. B. (1) poznali się około 2000 r. i łączyła ich głównie znajomość towarzyska, natomiast sprawy wzajemnych umów zaistniały między nimi około 10 lat później.

Powód od 19 roku życia prowadził samodzielnie różnego rodzaju działalność gospodarczą m.in. w zakresie krawiectwa, handlu samochodami i gastronomi (prowadził 2 – 3 restauracje). W związku ze swoją aktywnością zawodową wielokrotnie zawierał umowy z kontrahentami, przy czym w tym zakresie raczej nie korzystał z pomocy profesjonalistów – prawników. Powód wielokrotnie odwiedzał także P. w którym przez 30 lat pozwany prowadził wyciąg narciarski. Powodowi wyciąg ten bardzo się podobał i wspólnie ze swoim kolegą P. R. złożyli pozwanemu w 2008 r. propozycję, iż kupią te nieruchomości. Transakcja miała wyglądać w ten sposób, że obejmą oni po 1/2 własności nieruchomości, z tym że formalnie współnikiem powoda w zakupie nie będzie P. R., ale jego żona A. R.. Powód miał pozyskać pieniądze na transakcje ze sprzedaży nieruchomości, których był właścicielem natomiast P. R. liczył na sfinalizowanie pewnej umowy. Ostatecznie jednak P. R. nie uzyskał środków na które liczył i odstąpił od zamiaru kupna nieruchomości od pozwanego. W dalszym jednak ciągu zainteresowanym zakupem był powód, który około sierpnia 2010 r. ponownie podjął ten temat. Powód i pozwany przeprowadzili kilka rozmów na temat propozycji powoda i w tych rozmowach uczestniczył K. B., będący kolegą powoda. K. B. był z zawodu policjantem i powód miał do niego duże zaufanie. Pozwany także był zainteresowany sprzedażą nieruchomości jednakże początkowo domagał się kwoty około 2.000.000 zł na co jednak powód się nie godził gdyż nie dysponował takimi środkami. Ostatecznie strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 400.000 euro co i tak nie było osiągalne jednorazowo dla powoda, dlatego uznali, że zawarcie umowy sprzedaży poprzedzą umową dzierżawy po to, aby P. B. mógł już wcześniej tj. zanim stanie się wyłącznym właścicielem nieruchomości, prowadzić wyciąg i na nim zarabiać. Także pozwani - których łączyła majątkowa wspólność małżeńska - z ramienia, których rozmowy z powodem prowadził głównie J. B. (1), opowiadali się za takim rozwiązaniem, gdyż chcieli aby już przed zbliżającym się sezonem zimowym ktoś innym przejął prowadzenie wyciągu. Zanim to nastąpiło, to jeszcze we wrześniu 2010 r. podpisali umowę najmu po to, aby powód mógł wszelkie liczniki zużycia mediów przejąć na swoje nazwisko.

Dowód: zeznania powoda od 00:14:39 k. 301-302; zeznania pozwanego od 01:57:18 k. 302-303; zeznania świadka J. B. (2) od 00:52:28 k.242/2; zeznania świadka K. B. od 01:37:26 k.243.

Na skutek prowadzonych rozmów w dniu 1 października 2010 r. pozwana R. B. i powód P. B. zawarli umowę dzierżawy, której przedmiotem była nieruchomość położona w P. objęta księgami wieczystymi nr: (...) stanowiącą zabudowaną murowanym budynkiem użytkowym stacji dolnej i drewnianym budynkiem stacji górnej działkę nr (...) o pow. 1,43 ha i KW nr (...) stanowiącą zabudowaną żelbetową budowlą wzmacniającą stok działkę o nr (...) o pow. 3,13 ha. Wydzierżawiająca oddała dzierżawcy nieruchomości i ruchomości znajdujące się na działkach nr (...) z przeznaczeniem na cele usług rekreacyjno – sportowych (§ 2 ust. 1). Dzierżawca potwierdził odbiór przedmiotu dzierżawy w stanie technicznym dobrym i zobowiązał się zwrócić w stanie nie pogorszonym, umożliwiającym natychmiastową eksploatację (§ 2 ust. 3). Umowa została zawarta na okres od 1 października 2010 r. do dnia 31 maja 2014 r. (§ 2 ust. 4). Z tytułu dzierżawy za okres od 1 października 2010 r. od dnia 1 października 2011 r. dzierżawca miał zapłacić wydzierżawiającej czynsz w wysokości 5.000 zł w terminie do 15 stycznia 2011 r. (§ 3 ust. 1). Czynsz dzierżawny za pozostałe okresy miał zostać ustalony aneksem do umowy i płatny miał być do rąk wydzierżawiającej (§ 3 ust. 2). Dzierżawca zobowiązał się także do pokrywania wszelkich kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości i ruchomości stanowiących przedmiot dzierżawy (§ 4 ust. 1). Na czas obowiązywania umowy dzierżawca obowiązany był do zawarcia umów na dostawę energii elektrycznej, gazu, wody i odbioru ścieków w terminie do dnia 1 listopada 2010 r. (§ 4 ust. 2). Nadto strony zgodnie ustaliły, że dzierżawca zobowiązany będzie do zwrotu wydzierżawiającemu kwoty podatku od nieruchomości w pełnej wysokości wg decyzji Burmistrza Miasta i Gminy U. M. w terminach: za rok 2011 w terminie do 15 marca 2011 r., za rok 2012 w terminie do 15 marca 2012 r., za rok 2013 w terminie do 15 marca 2013 r., za rok 2014 w terminie do 15 marca 2014 r. Konsekwencją braku zapłaty jest niedotrzymanie warunków umowy (§ 4 ust. 4). W dalszej części umowy postanowiono, że dzierżawca nie może w rzeczy wydzierżawionej dokonywać zmian i adaptacji. Wszelkie zmiany, modernizacje i adaptacje dzierżawca mógł wprowadzać tylko za uprzednią pisemną zgodą wydzierżawiającej. (§ 6 ust. 8). Dzierżawca za zgodą wydzierżawiającej mógł usytuować na działce niezwiązany trwale z gruntem obiekt o rozmiarach nie wymagających zezwoleń wynikających z Prawa budowlanego (§ 6 ust. 9). W myśl § 8 ust. 1 umowa nie mogła być wypowiedziana przez żadną ze stron, za wyjątkiem zaistnienia warunków określonych w § 8 ust. 2, który stanowił o tym, że przekazanie nieruchomości i ruchomości na czas określony w § 2 (od 1 października 2010 r. do dnia 31 maja 2014 r.) **traci swą moc** w chwili stwierdzenia niedotrzymania przez dzierżawcę

warunków określonych w § 3 i § 4 ust. 4. W szczególności, gdy dzierżawca zalegał z zapłatą opłat czynszowych w wysokości i terminach zakreślonych umową z późniejszymi ustaleniami (aneksami), a także gdy dzierżawca zalegał z zapłatą podatku od nieruchomości w wysokości i terminach zakreślonych umową (§ 8 ust. 2). W przypadku zaistnienia warunku o którym mowa w § 8 ust. 2 dzierżawca obowiązany był opuścić przekazane nieruchomości i ruchomości i zwrócić je wydzierżawiającej wraz z urządzeniami i wyposażeniem w stanie niepogorszonym w terminie 3 dni od daty uchybienia warunku o którym mowa w § 8 ust. 2. Wykonane wszelkie zmiany, modernizacje i adaptacje dzierżawca zobowiązany był pozostawić wydzierżawiającej (§ 8 ust. 3). W przypadku zaistnienia któregokolwiek z warunków o których mowa w § 8 ust. 2 odbiór nieruchomości i ruchomości przez wydzierżawiającą skwitowany miał zostać protokołem zdawczo – odbiorczym (§ 8 ust. 4). W § 11 ust. 1 strony ustaliły, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności. Strony nie mogły także powoływać się na warunki ustalone ustnie (§ 11 ust. 1).

Dowód: umowa dzierżawy z dnia 1 października 2010 r. k. 50 – 53;

W dniu 1 października 2010 r. strony opracowały także protokół zdawczo – odbiorczy, a nadto sporządziły aneks nr (...) do ww. umowy dzierżawy na mocy którego zmienili § 3 ust. 1 w ten sposób, że dzierżawca zobowiązany był do zapłaty czynszu dzierżawy za okres od 1 października 2010 r. do dnia 1 października 2011 r. w wysokości 30.000 zł w następujący sposób: I rata w wysokości 2.500 zł - została wręczona wydzierżawiającej co pokwitowała, a II ratę w wysokości 27.500 zł dzierżawca zobowiązał się zapłacić w terminie do 15 stycznia 2011 r. Zmieniony został także § 3 ust. 2 w ten sposób, że dzierżawca zobowiązał się do zapłaty czynszu dzierżawy za okres: od 1 października 2011 r. do dnia 1 października 2012 r. w wysokości 15.355 euro w terminie do dnia 1 października 2011 r., od 1 października 2012 r. do dnia 1 października 2013 r. w wysokości 15.355 euro w terminie do dnia 1 października 2012 r., od 1 października 2013 r. do dnia 1 października 2014 r. w wysokości 15.355 euro w terminie do dnia 1 października 2013 r. Czynsz dzierżawny płatny miał być do rąk wydzierżawiającego. Niedotrzymanie któregokolwiek terminu i wysokości zobowiązań czynszowych określonych w § 3 ust. 1 i 2 umowy dzierżawy oraz warunków określonych w § 3 ust. 3 spowoduje, że dzierżawca utraci prawo dalszego użytkowania nieruchomości i ruchomości.

Postanowienie mówiącego o tym, że powód P. B. uiścił już pierwszą ratę w kwocie 2.500 zł zostało wprowadzone na wniosek powoda.

Dowód: aneks nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 1 października 2010 r. k. 65; protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 1 października 2010 r. k. 54 – 64; zeznania pozwanego od 00:17:55.

W dniu 27 października 2010 r. pozwani zawarli z powodem przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości objętych ww. umową dzierżawy. Sprzedający zobowiązali się sprzedać te nieruchomości powodowi za cenę 400.000 euro (§ 2), a powód zobowiązał się je kupić najpóźniej do dnia 31 maja 2014 r., jednocześnie strony wykluczyły możliwość wyznaczenia dodatkowego terminu (§ 4 ust. 2). Umowa przyrzeczona do której zawarcia zobowiązały się musiała zawierać postanowienia umowy przedwstępnej (§ 4 ust. 3). Dalej stron ustaliły, że kupujący tytułem zadatku na przedmiotowych nieruchomościach wykona modernizację polegającą na wykonaniu kompletnej instalacji wraz z osprzętem sztucznego naśnieżania stoku narciarskiego i kompletnego systemu kas i kontroli dostępu dla obiektów narciarskich umiejscowionych na nieruchomościach, o następujących częściach składowych: armatki śnieżne (...) 2 szt.; instalacja podziemna wodna z hydrantami i elektryczna; zestaw pompowy GC3.13 (37 kW) wraz z zestawem armatury, układ sterowania agregatem pompowym, studnia głębinowa z pompą i osprzętem, rurociąg kanalizacyjny na odległości stoku, system kas i kontroli dostępu dla wyciągów narciarskich z bramkami obrotowymi (2 szt.) firmy (...) (§ 5 ust. 1). Kupującemu nie przysługiwało prawo żądania zwrotu poniesionych nakładów na wykonanie modernizacji określonej w § 5 ust. 1 (§ 5 ust. 2). Nadto strony oświadczyły, że wykonaną modernizację określoną w § 5 ust. 1 rozumieją jako „zadatek” zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego (§ 5 ust. 3). W przypadku niewykonania przez kupującego któregokolwiek warunku (ustaleń) umowy przedwstępnej, a określonych w § 3 i § 4 oraz umowy dzierżawy z dnia 1 października 2010 r. a określonych w § 3 sprzedający mógł bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek (o którym mowa w § 5 ust. 3) zachować (§ 5 ust. 4). W przypadku niewykonania umowy przez sprzedawcę winien on być zapłacić kupującemu kwotę 300.000 zł (§ 5 ust. 5). W momencie zawarcia umowy

przrzeczonej kupujący miał zapłacić sprzedającemu pełną kwotę określoną w § 2 ust. 1, a wykonana modernizacja określona w § 5 ust. 1 pozostawała przy nim (§ 5 ust. 6). Wszelkie zmiany umowy przedwstępnej wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. Nadto strony nie mogły powoływać się na warunki ustalone ustnie (§ 8 ust. 1).

Pozwani powyższą umowę chcieli zawrzeć w formie aktu notarialnego, jednakże powód nie godził się na to z uwagi na wysokie koszty notarialne (ok. 100.000 zł). Ostatecznie umowa została zawarta z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Postanowienia umowne dotyczące zadatku zostały wprowadzone na żądanie pozwanego, który w ten sposób chciał mieć pewność, iż dojdzie do zawarcia umowy przrzeczonej. W tamtej dacie powód miał świadomość czym różni zadatek od zaliczki i wiedział, że zadatek w przypadku nie dojścia umowy do skutku przepada. Powód nie brał pod uwagę faktu, iż może nie kupić przedmiotowych nieruchomości dlatego godził się na propozycje pozwanego. Co się zaś tyczy postanowienia zawartego w § 5 ust. 5 a dotyczącym kwoty 300.000 zł to początkowo pozwany chciał się zgodzić jedynie na kwotę 200.000 zł jednakże ostatecznie z uwagi na fakt, iż zależało mu na sprzedaży nieruchomości to zgodził się na propozycję powoda. Kwota 300.000 zł wynikała z tego, iż powód na taką wartość szacował nakłady, które będzie musiał ponieść na nieruchomości.

Dowód: umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 27 października 2010 r. k. 66 – 68, zeznania powoda od 00:14:39 k. 301-302; zeznania pozwanego od 01:57:18 k. 302-303;

Na przełomie 2010/2011 r. powód rozpoczął prowadzenie wyciągu w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, jednakże z uwagi na niesprzyjające warunki pogodowe trwało to około 3 tygodnie i po tym czasie na dzierżawionych nieruchomościach P. B. prowadził już głównie działalność związaną z gastronomią i trwało to do końca marca 2011 r. W tamtym czasie wyciąg posiadał ważne badania techniczne wykonane przez Transportowy Dozór Techniczny. Powód na nieruchomościach postawił dwa drewniane budynki w których docelowo miała się znajdować wypożyczalnia nart i bar. Ponadto przed sezonem przystąpił do prac związanych z naśnieżaniem stoku tj. wziął w leasing: dwie armatki śnieżne, pompę do tłoczenia wody, a nadto kupił kable, skrzynki i zawory do rurociągu armatek. Wykonał także system rurociągów oraz studnie głębinową.

Z uwagi na niską rentowność działalności powód zwrócił się do pozwanej z prośbą o wyrażenie zgody na przedłużenie terminu płatności drugiej raty czynszu w kwocie 27.500 zł na czas po sezonie, gdyż musi on te pieniądze dopiero zarobić. Pozwani wyrazili na to zgodę, gdyż zależało im na sprzedaży nieruchomości. Podobna sytuacja miała miejsce w dalszym okresie kiedy to powód chciał przesunąć termin płatności na czas rozpoczęcia kolejnego sezonu tj. około października 2011 r. Na tę propozycję pozwani także wyrazili zgodę.

W maju 2011 r. powód z dzierżawionej nieruchomości zabrał nakłady w postaci armatek śnieżnych, układu sterowania agregatem pompowym, pompy głębinowej, systemu kas. Mimo opuszczenia nieruchomości powód posiadał do niej klucze, które zwrócił pozwanej po miesiącu od komisyjnego przejęcia przedmiotu dzierżawy. Na nieruchomości powód pozostawił rurociągi, elektrykę, kable, skrzynki, zawory i studnię głębinową. O tym, iż powód zaczął wnosić się z nieruchomości pozwany dowiedział się od osób postronnych.

Dowód: zeznania powoda od 00:14:39; zeznania pozwanego od 00:16:19 k. 133-134 i od 01:57:18 k. 302-303; ostateczne wezwanie do zwrotu przedmiotu leasingu z dnia 29 marca 2013r. k. 171; zdjęcia budynków drewnianych postawionych przez powoda k. 202-205, zeznania świadka P. Ż. od 00:13:36 k.241/2; zeznania świadka J. Ż. od 00:41:44 k.242; zeznania świadka K. B. od 01:37:26 k.243; zeznania świadka J. B. (2) od 00:52:28 k.242/2.

Powód zdając sobie sprawę z postanowień zawartych umów i konsekwencji jakie się z tym wiążą dla niego, chcąc odzyskać pieniądze jakie wyłożył na poczynione nakłady, złożył pozwanemu propozycję, aby sprzedali nieruchomość osobie trzeciej. W tym celu pozwani i powód zawarli w dniu 28 czerwca 2011 r. aneks nr (...) do umowy przedwstępnej w którym postanowili, że na wniosek kupującego sprzedający wyrażają zgodę na sprzedaż nieruchomości osobom

trzecim poprzez biuro (...) z siedzibą w T.. Jednocześnie zaznaczyli, że sprzedaż ta możliwa jest wyłącznie w terminie do dnia 30 września 2011 r.

W zakreślonym w aneksie terminie przedmiotowe nieruchomości nie znalazły j żadnych nabywców.

Dowód: aneks nr (...) z dnia 28 czerwca 2011 r. do umowy przedwstępnej k. 150, zeznania powoda od 00:14:39; zeznania pozwanego od 00:16:19 k.133-134 i od 01:57:18 k. 302-303.

Pismem z dnia 27 sierpnia 2011 r. pozwana poinformowała powoda, iż 15 marca 2011 r. upłynął termin zapłaty podatku od nieruchomości, który to obowiązek spoczywał na nim w świetle umowy dzierżawy. Wskazała także na jego niewłaściwe postępowanie jeśli chodzi o korzystanie z przedmiotu dzierżawy. W związku z tym pozwana R. B. wskazała, że dalsze zachowanie powoda może prowadzić do rozwiązania umowy z przyczyn leżących po jego stronie.

Następnie pismem z dnia 3 października 2011 r. pozwana poinformowała powoda, że nie spełnił on warunków określonych w § 3 ust. 2 i § 4 ust. 4 umowy dzierżawy, które to warunki dotyczą zapłaty czynszu dzierżawy w terminie do 1 października 2011 r. i zwrotu podatku od nieruchomości do dnia 15 marca 2011 r. Zaistnienie któregokolwiek z wymienionych warunków skutkuje zgodnie z § 3 ust. 4 i § 8 ust. 2 umowy dzierżawy utratą prawa do dzierżawy z wszelkimi tego konsekwencjami. Pozwana wezwała powoda do wypełnienia zobowiązań w nieprzekraczalnym terminie do dnia 8 października 2011 r. Po upływie tego terminu przekazanie nieruchomości i ruchomości określonych umową dzierżawy straci swą moc z przyczyn leżących po stronie powoda.

W drugim piśmie z dnia 3 października 2011 r. skierowanym do powoda pozwana R. B. wskazała, że w dniu 1 października 2011 r. minął termin zapłaty czynszu dzierżawy za sezon 2011/2012. Dalszy brak zapłaty oznaczać będzie niedotrzymanie przez powoda warunków umowy przedwstępnej, dlatego pozwana wyznaczyła mu ostateczny termin na dzień 8 października 2011 r. na wykonanie zobowiązania umownego, pod rygorem uznania, iż zaistniały warunki określone w § 5 ust. 4 umowy przedwstępnej.

Jako, że powód nie odpowiedział na powyższe pisma to pozwana w dniu 7 listopada 2011 r. skierowała do niego pismo w którym poinformowała go, iż utracił prawo do dalszego użytkowania przedmiotu dzierżawy i w związku z tym uważa ona umowę dzierżawy za rozwiązaną z przyczyn leżących po jego stronie. Nadto wyznaczyła mu termin – 14 listopada 2011 r. godz. 8⁰⁰ (po wcześniejszym telefonicznym uzgodnieniu) na dokonanie odbioru nieruchomości i ruchomości na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

W piśmie z dnia 8 listopada 2011 r. pozwana R. B. oświadczyła powodowi P. B., że w związku z tym, iż nie zapłacił czynszu dzierżawy to uważa ona łączącą ich umowę przedwstępną za rozwiązaną z przyczyn leżących po jego stronie.

Dowód: pismo pozwanej do powoda z dnia 27 sierpnia 2011 r. k. 69; pisma pozwanej do powoda z dnia 3 października 2011 r. k. 70 - 71; pisma pozwanej do powoda z dnia 7 i 8 listopada 2011 r. k. 72 – 73.

W dniu 14 listopada 2011 r. pozwany dokonał komisyjnego wejścia na teren przedmiotowych nieruchomości i odebrania ich od powoda. Z wykonanych czynności sporządził następnie protokół inwentaryzacyjny w oparciu o który pozwana wezwała powoda do uzupełniania ujawnionych braków lub niezgodności. Po tej dacie tj. w dniu 18 grudnia 2011 r. pozwana R. B. ponownie wezwała powoda do przywrócenia przedmiotu umowy dzierżawy do stanu sprzed 1 października 2010 r.

W dniu 8 stycznia 2012 r. powód nadał do pozwanych pismo z dnia 7 stycznia 2012r. w którym oświadczył, że uchyła się od skutków prawnych oświadczenia woli – umowy dzierżawy oraz aneksu do tej umowy oraz przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 27 października 2010r. , powołując się na to, że działał pod wpływem błędu wywołanego podstępnie przez pozwanych poprzez zapewnienie, iż przedmiot dzierżawy i przedmiot przedwstępnej umowy sprzedaży znajduje się w stanie technicznym dobrym, umożliwiającym natychmiastową bezpieczną eksploatację wyciągu. Powód wskazał, że wykonał szereg bardzo kosztownych nakładów rzeczowych i finansowych, po czym okazało się, że dane mu zapewnienie przez pozwanych nie było prawdziwe.

W odpowiedzi na powyższe oświadczenie powoda, pozwana wskazała, że jest ono bezskuteczne, bowiem nie polega na prawdzie. W dalszej części wezwała go do zwrotu zabranych ruchomości, a także zapłacenia kwoty 731 zł tytułem podatku i kwoty 27.500 zł tytułem drugiej raty czynszu, w terminie 7 dni.

Dowód: protokół inwentaryzacyjny k. 77 – 83; pismo pozwanej do powoda z dnia 23 listopada 2011 r. k. 74 – 76; pismo pozwanej do powoda z dnia 18 grudnia 2011 r. k. 84 – 85; pismo powoda do pozwanych z dnia 8 stycznia 2012 r. k. 86 – 89; pismo pozwanej do powoda z dnia 31 stycznia 2012 r. k. 90 – 91.

W związku z tym, iż powód nie zwrócił pozwanej kwoty podatku do czego zobowiązał się w § 4 ust. 4 umowy dzierżawy, to pozwana R. B. wystąpiła przeciwko niemu z powództwem o zapłatę do Sądu Rejonowego w M.. W dniu 6 lutego 2012 r. wydany został nakaz zapłaty na kwotę 731 zł, który jest obecnie prawomocny.

Poza powyższym, pozwana wystąpiła przeciwko powodowi z powództwem o zapłatę kwoty 27.500 zł z tytułu drugiej raty czynszu, a także w dniu 17 kwietnia 2013 r. z powództwem o nakazanie rozebrania postawionych samowolnie przez niego na przedmiotowych nieruchomościach dwóch budynków drewnianych. W obu tych sprawach powództwa zostały uwzględnione, z tym że orzeczenia nie są prawomocne, bowiem powód wniósł apelację.

Dowód: nakaz zapłaty z dnia 6 lutego 2012 r. wydany przez Sąd Rejonowy w M., sygn. akt I Nc 23/12 k. 92; nakaz zapłaty z dnia 13 grudnia 2012 r. wydany w (...) k. 93; pozew o nakazanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem z dnia 17 kwietnia 2013 r. k. 172 – 175.

Powód P. B. złożył doniesienie do Prokuratury w którym twierdził, że pozwani w umowie dzierżawy wbrew swoim twierdzeniom przekazali mu niesprawny wyciąg. Sprawa ta została umorzona.

Dowód: zeznania powoda od 00:14:39;

W dniu 14 listopada 2012 r. powód nadał do Sądu Rejonowego w M. wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z pozwanymi, w którym wartość przedmiotu sporu określił na kwotę 400.000 zł. Pozwani odrzucili propozycję powoda i do ugody nie doszło.

Dowód: w aktach Sądu Rejonowego w M. do sygn. I Co 576/12: wniosek o zawezwanie próby ugodowej z dnia 14 listopada 2012 r. k. 1 – 2;

W sezonie 2012/2013 r. wyciąg był prowadzony przez pozwanego, a po tym okresie, aż do chwili obecnej stoi on nieużytkowany, gdyż pozwany J. B. (1) czeka z jego sprzedażą, aż do prawomocnego zakończenia niniejszej sprawy.

Dowód: zeznania pozwanego od 02:38:42 k. 303.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dołączonych do akt dokumentów, których wiarygodność i autentyczność nie były przez strony kwestionowane, nie wzbudzały też wątpliwości Sądu, akt związkowych Sądu Rejonowego w M. do sygn. I Co 576/12 w przedmiocie zawezwania do próby ugodowej, a także zeznań świadków oraz powoda i pozwanego.

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania przesłuchanych w toku postępowania świadków w osobach P. Ż., J. Ż., J. B. (2) i K. B.. Świadczenie powyżsi mieli wiedzę z racji bezpośrednich kontaktów na temat nakładach poczynionych przez powoda na przedmiot umowy dzierżawy i umowy przedwstępnej, okresu prowadzonej przez powoda działalności, zaprzestania prowadzenia działalności i zabrania z przedmiotu dzierżawy części poczynionych nakładów. Świadczenie nie mieli informacji na temat przekazywania przez powoda pozwanym pieniędzy tytułem czynszu. Świadek M. K. nie posiadała wiedzy istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy. W swoich zeznaniach podkreśliła, że z racji upływu czasu niewiele pamięta, a nadto wskazała, że pozwanego widziała 2 razy w życiu, a pozwana zaledwie jeden raz. Nie była świadkiem wręczania pieniędzy pozwanemu przez powoda, a o sprawie dzierżawy dowiadywała się od powoda w ten sposób, że czytała wymienianą między stronami korespondencję.

Zeznania powoda Sąd uznał za wiarygodne w zakresie przedstawionego okresu i charakteru znajomości z pozwanymi, jego sytuacji majątkowej i chęci nabycia przedmiotowych nieruchomości bowiem w tym zakresie twierdzenia te pokrywały się z pozostałymi dowodami. Powód P. B. przyznał, że w październiku 2010 r. nie dysponował kwotą 400.000 euro dlatego nie mógł od razu kupić nieruchomości. Zależało mu jednak na ich nabyciu dlatego wspólnie z pozwanym uzgodnili, że najpierw zawrą umowę dzierżawy po to, aby powód mógł prowadzić działalność i na niej zarabiać, a następnie dopiero zawrą umowę sprzedaży, której warunki ustala już w umowie przedwstępnej. Nadto na wiarę zasługiwały przyznane przez powoda fakty, iż w dacie zawarcia umowy przedwstępnej odróżniał on instytucję zadatku od zaliczki i wiedział, że w razie niedojścia umowy do skutku zadatek przepada. Potwierdzeniem tego są przyznane przez niego okoliczności podpisania aneksu do umowy przedwstępnej na mocy którego nieruchomość mogła być sprzedana osobie trzeciej o ile nastąpi to przed 30 września 2011 r. Powód wnioskuje o zawarcie takiego aneksu liczył, iż zbywając nieruchomości innemu podmiotowi odzyska środki które wyłożył na nakłady. Sąd podzielił także zeznania powoda w części w której wskazywał na poczynione na nieruchomościach nakłady, które następnie w części zostały przez niego zabrane. Powód przyznał, iż czytał podpisywane dokumenty i godził się na żądania kontrahenta, gdyż zależało mu na dojściu umowy do skutku i nie brał pod uwagę faktu, iż może nie dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej. Także zeznania, iż pozwany dokonał przejęcia nieruchomości dopiero w listopadzie 2011 r. zasługiwały na uwzględnienie jako odnajdujące potwierdzenie w zeznaniach pozwanego i spisanych na tę okoliczność protokołach. Na wiarę nie zasługiwały zeznania powoda w tej części w której podnosił, iż zapłacił pozwanym zarówno drugą ratę czynszu w kwocie 27.500 zł jak i podatek w kwocie 731 zł. Fakt uiszczenia tej pierwszej należności nie został przez powoda w żaden sposób wykazany i jego twierdzenia w tym względzie są zupełnie odosobnione. Świadkowie nie potwierdzili przekazania przez powoda pozwanej II raty czynszu dzierżawnego, a potwierdzenia wypłacenia pieniędzy z bankomatu nie dowodzą tego, iż zostały one później faktycznie wręczone pozwanej. Powód nie dysponował potwierdzeniem przekazania tej kwoty pozwanej, mimo, że przy zawarciu aneksu do umowy dzierżawy na wniosek powoda zostało zapisane pokwitowanie zapłaty I raty czynszu w kwocie 2 500 zł, powód mając świadomość konsekwencji braku zapłaty kolejnych rat czynszu, tym bardziej powinien zadbać o uzyskanie potwierdzenia wpłaty. Fakt płatności „do ręki” nie wykluczał możliwości uzyskania pokwitowania, zwłaszcza że powód od wielu lat jest przedsiębiorcą, a zatem zasady staranności, profesjonalizmu i dbania o własny interes nie są mu obce. W zakresie kwoty podatku pozwani dysponują prawomocnym orzeczeniem sąszędzącym na rzecz pozwanej z tego tytułu kwotę 731 zł. Sąd nie dał wiary zeznania powoda w tej części w których twierdził, że przekazany mu wyciąg był w złym stanie technicznym. Powód podpisując umowę dzierżawy potwierdził jego odbiór w stanie technicznym dobrym, a w kolejnych miesiącach prowadził na nim działalność związaną ze sportami zimowymi. Poza tym stan wyciągu nie był mu obcy, gdyż od wielu lat przyjeżdżał do P. i był zauroczony tym miejscem. Także postępowanie prokuratorskie wszczęte z zawiadomienia powoda, a dotyczące wprowadzenia w błąd dzierżawcy co do stanu wyciągu przez pozwanego zostało umorzone.

Odnosząc się do zeznań pozwanego J. B. (1) to zasługiwały one w całości na wiarę, pozwany w swoich zeznaniach potwierdził charakter znajomości z powodem oraz o tym, iż już w 2008 r. powód był zainteresowany zakupem nieruchomości do którego nie doszło z powodu braku środków finansowych ze strony powoda i jego współnika w tamtym czasie. Pozwany podkreślał, iż zawierając umowy i aneksy zarówno on jak i powód bardzo liczyli na zawarcie umowy przyrzeczonej. Aby się zabezpieczyć w sposób maksymalny przed sytuacją nie dojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej zdecydowali się na wprowadzanie bardzo rygorystycznych postanowień. Powód zgodził się na postanowienia dotyczące nakładów i ich losu w przypadku niedojścia umowy do skutku, a pozwani ostatecznie zgodzili się na kwotę 300.000 zł, którą mieli uiszczyć powodowi, gdyby to z ich winy nie została zawarta umowa przyrzeczona. W tym zakresie wiarygodnie podał także, iż wartość 300.000 zł została zaproponowana przez P. B., który na taką kwotę szacował nakłady których będzie musiał dokonać. Dalszym obostrzeniem o którym mówił powód było wprowadzenie postanowień mówiących o tym, iż wszelkie zmiany mogły być dokonywane wyłącznie na piśmie pod rygorem nieważności, a nadto strony nie mogły się powoływać na ustalenia zawarte ustnie. O tym, iż pozwanemu zależało na zbyciu nieruchomości świadczy także to, iż godził się na wnioskowane przez powoda odraczenie terminu płatności, a nawet zezwolił mu na poszukiwanie innego nabywcy za pośrednictwem biura nieruchomości.

Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanej R. B. w charakterze strony, mimo zgłoszonego przez pozwanych wniosku o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron, bowiem pozwana pomimo wezwania do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania nie stawiała się nie usprawiedliwiając swojego niestawiennictwa.

Sąd oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z oględzin nieruchomości oraz dowodu z opinii biegłego, gdyż dowody te były nieprzydatne dla sprawy wobec ustalonych okoliczności, że poczynione nakłady przez powoda na przedmiot przedwstępnej umowy sprzedaży miały charakter zadatku oraz ustaleń co do skutecznego odstąpienia pozwanych od tej umowy o czym będzie mowa poniżej. Zbędnym zatem było przeprowadzanie oględzin i następnie szacowanie wartości nakładów pozostawionych przez powoda.

Sąd nie znalazł podstaw do otwarcia zamkniętej rozprawy stosownie do pisma powoda z dnia 6 czerwca 2016r., albowiem po zamknięciu rozprawy nie ujawniły się żadne istotne okoliczności sprawy o jakich mowa w przepisie art. 316 § 2 k.p.c.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W ramach autonomii woli, która pozwala podmiotom kształtować stosunki cywilnoprawne mocą własnych decyzji, fundamentalne znaczenie dla stosunków cywilnoprawnych ma swoboda umów. Swoboda umów to zasada prawa zobowiązań polegająca na przyznaniu podmiotom prawnym ogólnej możliwości zawierania i kształtowania treści umów w granicach określonych przez prawo. Na swobodę umów składają się cztery elementy: swoboda w zawieraniu umowy, swoboda w wyborze kontrahenta, swoboda w kształtowaniu treści umowy oraz swoboda w wyborze formy zawarcia umowy. Zasada swobody umów zapisana jest w art. 353¹ k.c. zgodnie z którym, strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Zasada swobody umów stwarza podmiotom możliwość kształtowania stosunków zobowiązaniowych innych niż typowe, strony uzyskują kompetencję do tworzenia zupełnie nowych typów umów, niepodobnych do normatywnie określonych w kodeksie cywilnym, mogą także wzorować się na umowach nazwanych, ale określając łączący ich stosunek zobowiązaniowy dokonywać pewnych modyfikacji lub uzupełnień, kreując w ten sposób bardziej odpowiedni dla nich instrument prawny.

Rozważając podniesione w sprawie argumenty, należy w pierwszej kolejności odnieść się do zgłoszonego przez pozwanych zarzutu przedawnienia.

Roszczenie powoda zostało wywiedzione z umowy przedwstępnej, nie zaś z umowy dzierżawy, stąd chybiona jest argumentacja pozwanych na okoliczność przedawnienia roszczenia powoda oparta o konstrukcję tej umowy. Bazując na podstawie umowy przedwstępnej roszczenie powoda co do zasady nie uległo przedawnieniu, ponieważ na podstawie art.390 § 3 zd.1 k.c. Roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 31.05.2014r. Co do zarzutu przedawnienia opartego na umowie dzierżawy uznać go należało za nieskuteczny. Pozwani podnieśli, że w maju 2011r. powód opuścił nieruchomość. Pozwany zaprzeczył, by dokonywał jej zwrotu. Niemniej jednak w listopadzie 2011r. pozwani przejęli protokolarnie nieruchomość. Uczynili to zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy § 8.4, który stanowił, że odbiór nieruchomości zostanie skwitowany protokołem zdawczo-odbiorczym. Ponieważ termin maj 2011r. nie wynika z pewnych dowodów, umowa dzierżawy stanowi o odbiorze protokolarnym, a pozwani dokonali takiego odbioru w dniu 14.11.2011r. Zdaniem Sądu od tej daty liczyć należy termin roku. Powód nie wykonał od tej pory żadnych czynności, np. powództwo o naruszenie posiadania, którymi manifestowałby, że nie zgadza się z objęciem przez pozwanych nieruchomości w posiadanie. Termin roku od 14 listopada upływałby z dniem 14.11.2012r., a w tym dniu powód nadał wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, o treści zbieżnej (w zakresie wymienionych nakładów) z pozwem złożonym w niniejszej sprawie, czym przerwał bieg terminu przedawnienia zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. Posiedzenie w przedmiocie próby ugodowej odbyło się w dniu 11 grudnia 2012 r. i od tego dnia termin roczny przedawnienia zaczął biec na nowo i upływał z końcem dnia 11 grudnia 2013 r. kiedy to

powód nadał przedmiotowy pozew. W tej sytuacji zarzut strony pozwanej o przedawnieniu roszczenia nie zasługiwał na uwzględnienie.

Przechodząc do żądania powoda domagającego się zwrotu nakładów na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 27 października 2010r. to zdaniem Sądu żądanie to jest nieuzasadnione w świetle postanowień tej umowy.

Strony w §5 umowy przedwstępnej wprost postanowiły (k.66), że kupujący tytułem zadatku wykona modernizację polegającą na wykonaniu „kompletnej instalacji wraz z osprzętem sztucznego naśnieżania stoku narciarskiego i kompletnego systemu kas i dostępu do obiektów narciarskich” umiejscowionych na nieruchomości o opisanych w umowie częściach składowych a w §7 umowy przedwstępnej ustalono, że na podstawie jej zawarcia kupujący może podjąć czynności związane z przygotowaniem i realizacją inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie uzgodnionym pisemnie ze sprzedającym. Spośród nakładów wyartykułowanych w umowie przedwstępnej według sprecyzowanego żądania z dnia 25 listopada 2014r. (k.124) powód domaga się równowartości nakładów w postaci: instalacja podziemna wodna z hydrantami, instalacja elektryczna, układ sterowania agregatem pompowym, zestaw pompowy (...)kw wraz z zestawem armatury, rurociąg kanalizacyjny na długości stoku, studnię głębinową z pompą i osprzętem, dwa budynki drewniane, które zostały posadowione na działce ewidencyjnej nr (...) objętej KW nr (...). (nie objęte treścią umowy przedwstępnej).

Pozwani przyznali, że na nieruchomości pozostały jedynie: urządzenia wkopane w ziemię, których powód nie mógł zdemontować lub firma leasingowa nie zgodziła się na ich zwrot, tj.: rurociąg wodny z hydrantami, kabel elektryczny zakopany w ziemię, pompa wody w zbiorniku wodnym, pozostałości po studni głębinowej – co potwierdzili także świadkowie.

Powód zakwestionował, by nakłady mogły zostać potraktowane jako zatek, pomimo wyraźnego użycia tego słowa w umowie podpisanej dobrowolnie i świadomie przez strony.

Instytucja zadatku uregulowana w art.394 §1k.c. stanowi, iż w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczajowo 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 zatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W języku potocznym termin ten oznacza sumę pieniężną lub rzecz daną przy zawarciu umowy, jednak nie wiąże z tym faktem jednoznacznie określonych konsekwencji. Do takiego rozumienia słowa „zatek” nawiązuje również ustawodawca, gdy w art. 394 k.c. stwierdza, że zatek dany przy zawarciu umowy może mieć różne znaczenie: ustalone umową zawartą przez strony, określone zwyczajem albo wreszcie oznaczone tym właśnie przepisem prawnym. Zatek jest **postanowieniem umownym** o skutkach prawnych określonych w art. 394 k.c. Znaczenie zadatku polega na **wzmocnieniu stanowiska strony, która dąży do wykonania umowy**. Wyrażona w art. 394 k.c. norma interpretacyjna ma charakter **względnie wiążący** i znajduje zastosowanie dopiero wówczas, gdy odmiennie skutki prawne wręczenia rzeczy lub pieniędzy przy zawarciu umowy nie zostały oznaczone drogą **umowy stron** ani zwyczajem. Zastosowanie art. 394 k.c. jest więc uzależnione od treści zawartej przez strony umowy, dla ustalenia której należy zastosować reguły wykładni określone w art. 65 k.c. i tłumaczyć zachowanie stron stosownie do okoliczności, z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego oraz ustalonych zwyczajów, badając raczej, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy niż jej dosłowne brzmienie.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy należy podnieść, że z zeznań stron, świadków oraz przedłożonych dokumentów wynika, że strony łączyły kontakty osobiste oraz biznesowe od wielu lat, obydwie strony prowadziły własne działalności gospodarcze. Ustalono w oparciu o zeznania stron, że mimo, iż strony nie posiadają wykształcenia prawniczego i przy konstruowaniu umów nie korzystały z pomocy prawnika to rozumiały instytucję zadatku i zdawały sobie sprawę z konsekwencji niewywiązania się z postanowień umowy. Sąd uznał więc, że decydując się na zawarcie w umowie przedwstępnej pojęcia zadatku uczyniły to świadomie, wiążąc je z instytucją uregulowaną w art. 394 k.c. Biorąc pod uwagę dyspozytywny charakter przepisu art. 394k.c., zdaniem Sądu nie było przeszkód, by jako zatek potraktowane zostały nakłady wymienione w § 5 ust. 1 umowy. Ponieważ strony ustaliły w § 4 termin zawarcia umowy przyrzeczonej to może on zostać potraktowany jako końcowy dla wykonania nakładów. Ich wartość

co do rozliczeń pomiędzy stronami nie musiała być ustalana, wobec zastrzeżenia, że powodowi zwrot nie przysługiwał, a w przypadku niewykonania przez sprzedawcę umowy miał ona zapłacić kupującemu określoną kwotę, tj. 300.000 zł.

Odnosząc się do czasu „dania” zadatku to Sąd nie zgadza się z prezentowanym przez powoda poglądem, że nakłady nie można traktować jako zadatek bowiem zadatek musi być „dany” przy zawarciu umowy i musi być skonkretyzowany. W tym zakresie Sąd w pełni podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 grudnia 2011 r. (sygn. akt III CSK 115/11, Lex nr 1147760), mówiący że czas wręczenia zadatku nie ma znaczenia decydującego dla samej konstrukcji zadatku. (podobnie: wyrok SA w Krakowie z dnia 10 listopad 2015 r., sygn. akt I ACa 1028/15, Lex nr 1971115).

W pkt 2 § 5 strony zawarły kolejną modyfikację art.394 k.c., mianowicie odebrane zostało prawo dającego zadatek do żądania jego zwrotu. Przepisy prawa nie zabraniają poczynienia takich zastrzeżeń przez strony w ramach swobody umów. Powód na takie zastrzeżenie przystał podpisując umowę. Godził się tym samym, iż nakłady pozostaną przy nim tylko jeżeli dojdzie do zawarcia umowy. Takie zastrzeżenie jest uwypukleniem zabezpieczenia przez zadatek interesu strony, której zależało na zawarciu umowy, czyli pozwanym. Pozwany wspomniał, że wcześniej powód miał zamiar nabyć nieruchomości, lecz się wycofał, pozwanym zależało na jej zbyciu. Stąd zapisane zostało takie zastrzeżenie umowne chroniące ich interesy. Nie została przy tym naruszona równowaga stron, ponieważ na wypadek nie zawarcia umowy przez sprzedającego, był on zobligowany do zapłaty na rzecz kupującego (powoda) kwoty 300.000,00zł.

W umowie przedwstępnej strony mogą w myśl ogólnej reguły wyrażonej w art. 353¹ k.c. - poza jej przedmiotowo istotnymi elementami - wprowadzić dodatkowe postanowienia, których niewykonanie usprawiedliwia skorzystanie z umownego prawa odstąpienia od tej umowy. W judykaturze, jeszcze przed wprowadzeniem art. 353¹ k.c., prezentowany był pogląd, że postanowienie o spełnieniu świadczenia na poczet umowy przyrzeczonej kreuje w pełni skuteczne zobowiązanie. Również w doktrynie prezentowany jest pogląd, że w ramach swobody umów nie ma przeszkód do wprowadzania dodatkowych postanowień, byleby ich treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku prawnego, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Wynikające z treści umowy przedwstępnej zobowiązanie do świadczenia na poczet umowy przyrzeczonej zasadniczo nie wywiera wpływu na świadczenie podstawowe, którym jest zawarcie umowy przyrzeczonej, nie może więc naruszać natury umowy przedwstępnej. W ramach swobody kontraktowania strony mogą w umowie przedwstępnej zobowiązać się do innych obowiązków niż wynikające z jej *essentiale negotii*, pod rygorem odstąpienia od tej umowy (tak: wyrok SN z dnia 10 października 2008 r., sygn. akt II CSK 215/08, OSNC-ZD 2009/1/28, Biul.SN 2009/1/11).

Powód zakwestionował prawo pozwanym do odstąpienia od umowy.

W § 5.4 umowy przedwstępnej ustaliły, że w przypadku niewykonania przez kupującego któregokolwiek warunku umowy określonych w §3 (obowiązek kupna za 400.000 EUR do 31.05.2014r.) i §4 (zapłata ceny) oraz umowy dzierżawy i aneksu do umowy dzierżawy z dnia 01.10.2010r., a określonych w §3 (czynsz 30 000 zł, II rata czynszu w kwocie 27 500 zł płatna do 15.01.2011r.), sprzedający może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować. Pozwana złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy w dniu 08 listopada 2011r. (k.73) powołując się na brak zapłaty czynszu, czyli naruszenie postanowień umowy dzierżawy. Powód nie wykazał, by odstąpienie było nieskuteczne – nie przedłożył pokwitowania uiszczenia czynszu dzierżawnego II raty w kwocie 27 500 zł, nie wykazał w tym postępowaniu, aby przekazał pozwanej należny czynsz w uzgodnionym terminie. Potwierdzenia wypłaty środków z bankomatu w żaden sposób same przez siebie nie dowodzą, że zostały one następnie przekazane wydzierżawiającym. W zakresie należności związanych z podatkiem od nieruchomości w obrocie prawnym pozostaje prawomocne orzeczenie zasądzające kwotę 731 zł od powoda na rzecz pozwanej R. B.. W konsekwencji odstąpienie uznać należy za skuteczne. 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. (zob. wyrok SN z dnia 30 stycznia 2013 r., sygn. akt V CSK 80/12, Lex nr 1314486).

W niniejszej sprawie obu stronom zależało na sfinalizowaniu sprzedaży i powód zgodził się na to, aby nakłady jakie dokona na przedmiot umowy przedwstępnej pozostały przy sprzedających, jeśli nie dojdzie do umowy przyrzeczonej z

jego winy. Powód – jak zeznał – nie brał pod uwagę, iż może nie kupić nieruchomości od pozwanych, dlatego przystał na to, że nie będzie mu przysługiwało prawo domagania się zwrotu nakładów, które strony określiły jako zadatek rozumiany na gruncie kodeksu cywilnego.

W dalszej kolejności powód podniósł zarzut co do skuteczności odstąpienia pozwanych od umowy dzierżawy. W § 8 umowy dzierżawy uregulowane zostały skutki jakie nastąpią w razie zaległości z zapłatą czynszu i zwrotu podatku. Strony w tym zakresie postanowiły, że w razie niedotrzymania przez dzierżawcę terminu zapłaty czynszu dzierżawnego i zapłaty podatku od nieruchomości przekazanie nieruchomości i ruchomości objętych umową dzierżawy na czas określony w umowie traci swą moc w chwili stwierdzenia niedotrzymania warunków a dzierżawca jest zobowiązany do opuszczenia i zwrotu nieruchomości. Art. 703 k.c. podniesiony przez powoda stanowi, że jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

W ocenie Sądu przepis art. 703 k.c. ma charakter przepisu względnie obowiązującego (zob. SN w wyroku z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 33/10, Biul. SN 2010, nr 10, s. 15; wyrok SA w Krakowie z dnia 10 września 2015 r., sygn. akt I ACa 718/15, Lex nr 1927545). Sąd Najwyższy w uzasadnieniu cytowanego wyroku podniósł, że art. 703 k.c. nie zawiera wyłączenia swobody umów, przede wszystkim ze względu na ogólny charakter przepisów prawa zobowiązaniowego o umowie dzierżawy. Nie stanowią one norm bezwzględnie obowiązujących, choćby ze względu na interes stron lub bezpieczeństwo obrotu. Stąd zdaniem Sądu pozwana nie musiała wyznaczyć powodowi dodatkowego trzymiesięcznego terminu, skoro strony ustaliły w umowie sposób zakończenia umowy dzierżawy w razie niewywiązania się dzierżawcy z przyjętych przez strony warunków.

Na skuteczność i ważność odstąpienia od umowy przyrzeczonej nie ma wpływu fakt, iż pismo z takim oświadczeniem zostało podpisane tylko przez pozwaną. Bezsporne jest, że nieruchomość objęta umową przedwstępną stanowi wspólność majątkową małżeńską pozwanych. W świetle art. 36 § 2 k.r.o. każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy stanowią inaczej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzających do zachowania tego majątku. Katalog czynności do których wymagana jest zgoda drugiego małżonka wymieniony został w art. 37 § 1 k.r.o. i według Sądu do czynności odstąpienia od umowy przedwstępnej nie jest wymagana zgoda drugiego małżonka, natomiast z okoliczności sprawy jasno wynika, że pozwany J. B. (1) w pełni akceptował odstąpienie od umowy przedwstępnej.

Należy zatem uznać, że odstąpienie od umowy przedwstępnej dokonane przez pozwaną było w pełni skuteczne i mieściło się w zakresie czynności zmierzających do zachowania majątku wspólnego pozwanych. Przez czynności zachowawcze, należy rozumieć działania podejmowane w okolicznościach zagrożenia utratą bądź zmniejszeniem wartości składników majątku wspólnego, w celu odwrócenia niebezpieczeństwa bądź zminimalizowania jego skutków. Służą one interesom obydwu małżonków (A. Sylwestrzak, Komentarz do art. 36 k.r.o., Lex). W niniejszej sprawie niewątpliwie fakt zalegania z płatnościami na rzecz pozwanych za dzierżawione nieruchomości zmniejszył wartość składników ich majątku wspólnego, a skoro strony powiązały umowę dzierżawy z umową przedwstępną to pozwana była uprawniona do podjęcia samodzielnych czynności w celu ochrony tego majątku.

Pojawia się także kwestia, czy powód posiada uprawnienie do domagania się zwrotu nakładów skoro złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli i czy uczynił to skutecznie. Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli powód złożył w dniu 07.01.2012r. powołując się na podstępne wprowadzenie w błąd przez pozwanych co do stanu wyciągu pozwalającego na natychmiastową eksploatację, przez co powód dokonał nakładów. Na podstawie art. 86 §1 k.c. jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej. Prawo do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli (art. 88 k.c.) przysługuje w terminie roku od wykrycia podstępu.

Powód nie wykazał, by był uprawniony do uchylenia się tj. by pozwani dopuścili się podstępu. Z zeznań pozwanego J. B. (1) wynika, że strony znały się od dłuższego okresu czasu, pozwany już w 2008r. deklarował wolę nabycia wyciągu, korzystał z niego, znał zatem jego stan i funkcjonowanie. Ponadto nie wykazał, czy i jakie wady uniemożliwiające funkcjonowanie wyciągu zostały zatajone, skoro bezsprzecznie wyciąg był eksploatowany w sezonie zimowym 2010/2011r. Nie zostało także wykazane, by powód dochował terminu, tj. w jakim czasie jakie wady zostały wykryte. Z twierdzeń strony pozwanej zaś wynika, że wyciąg na skutek zawiadomienia powoda był kontrolowany i uchybień nie wykazano. Także postępowanie prokuratorskie zostało w tej kwestii umorzone. Zatem oświadczenie o uchyleniu się powoda od skutków prawnych oświadczenia woli jest nieskuteczne. Nawet gdyby przyjąć odmienne zapatrywanie, nie miałyby to wpływu na wynik sprawy. Uchylenie się od skutków prawnych powodowałoby konieczność zwrotu pomiędzy stronami tego co świadczyły. Pozwany tymczasem pomimo eksploatacji wyciągu nie uregulował płatności względem pozwanych.

Na podstawie powyżej naprowadzonych twierdzeń zdaniem Sądu rację przyznać należy pozwanym, iż powód nie dysponuje prawem do żądania zwrotu nakładów od powodów, ponieważ stanowiły one zadatek, a powód nie posiada prawa do jego zwrotu wobec czego powództwo należało oddalić.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na zasadzie odpowiedzialności za wynik sprawy wyrażonej w art. 98 k.p.c. Powód przegrał sprawę, a pozwani ponieśli koszty związane z kosztami ustanowionych pełnomocników. Sąd nie podzielił stanowiska powoda, iż niezasadnym jest zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego dla każdego z pozwanych w sytuacji, gdy mieli pełnomocników z tej samej kancelarii. Każdy z pozwanych miał innego pełnomocnika i każdy z nich podejmował w sprawie czynności zmierzające do jej wyjaśnienia poprzez składanie pism procesowych, stawiennictwa na rozprawie także poprzez upoważnionego aplikanta. W tej sytuacji Sąd zasądził od powoda na rzecz każdego z pozwanych kwoty po 3.617 zł na które złożyły się koszty opłaty skarbowej (17 zł) i stawka taryfowa w wysokości 3.600 zł ustalona na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013. 461).