

Sygn. akt I C 2325/15

## WYROK

**W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 27 października 2016 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu I Wydział Cywilny w składzie następującym:  
Przewodnicząca: Sędzia SR Małgorzata Nowak

Protokolant :sekr. sąd. Sylwia Domańska

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2016 roku w Zgierzu na rozprawie sprawy z powództwa **J. W. (1)**

przeciwko **J. S. (1)**

o zapłatę

- zasądza od J. S. (1) na rzecz J. W. (1) kwotę 40.000 złotych (czterdzieści tysięcy) z ustawowymi odsetkami co do kwoty 20.000 złotych (dwadzieścia tysięcy) od dnia 1 października 2014 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 20.000 złotych (dwadzieścia tysięcy) od dnia 14 listopada 2014 roku do dnia zapłaty;
- zasądza od J. S. (1) na rzecz J. W. (1) kwotę 4.417 złotych (cztery tysiące czterysta siedemnaście) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- przyznaje i nakazuje wypłacenie ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgierzu na rzecz adw. W. G. prowadzącego Kancelarię Adwokacką w Z. ul (...) lok. 201 kwotę 2.952 złotych (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa) brutto tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu J. Serbie z urzędu.

Sygn. akt I C 2325/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 maja 2015 roku powód J. W. (1) wniósł do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi o zasądzenie od pozwanego J. S. (1) kwoty 40.000 złotych z ustawowymi odsetkami co do kwoty 20.000 złotych od dnia 1 października 2014 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 20.000 złotych od dnia 14 listopada 2014 roku do dnia zapłaty . Ponadto powód wniósł o zasądzenie kosztów sądowych według norm przepisanych oraz kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 2.417 złotych , w tym 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa .

W uzasadnieniu żądania powód powołał się na umowę przedwstępną z dnia 26 lutego 2014 roku , w której J. S. (1) zobowiązał się sprzedać J. W. (1) nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...) składającej się z działek nr (...). W umowie tej strony uzgodniły cenę 200.000 złotych , z czego 20.000 złotych w formie zadatku zostało uiszczonych przez powoda w dniu zawarcia umowy przedwstępnej . Ostateczna umowa notarialna miała być zawarta najpóźniej 30 września 2014 roku . Ponieważ pozwany nie wywiązał się z tej umowy , nie stawił się u notariusza w dniu 30 września 2014 roku pozwany żąda zwrotu zadatku jako podwójnej kwoty przekazanej pozwanemu w dniu 26 lutego 2014 roku .

( pozew k 2-5 )

Pozwany J. S. (2) w odpowiedzi na pozew z dnia 22 lipca 2015 roku zgłosił zarzut braku właściwości Sądu Rejonowego w Łodzi z uwagi na jego stałe zamieszkanie w A. , czyli we właściwości Sądu Rejonowego w Zgierzu . Ponadto wniósł o ustanowienie pełnomocnika z urzędu

( pismo k 20 )

Pismem z dnia 29 lipca 2015 roku pozwany wniósł powództwo wzajemne , w którym wniósł o ustalenie , że uzyskał prawo do zatrzymania wpłaconego mu zadatku w wysokości 20.000 złotych .

( pismo k 23 )

Postanowieniem z dnia 21 września 2015 roku sprawa została przekazana według właściwości do Sądu Rejonowego w Zgierzu . Postanowieniem z dnia 20 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy w Zgierzu zwolnił pozwanego w całości z kosztów sądowych i ustanowił dla niego pełnomocnika z urzędu

( postanowienie k 45 , postanowienie k 50 )

W piśmie z dnia 5 lutego 2016 roku pełnomocnik pozwanego nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie i o nieobciążanie pozwanego kosztami procesu oraz sprecyzował stanowisko pozwanego w zakresie powództwa wzajemnego podnosząc , że pozwany składając sam pismo z powództwem wzajemnym chciał jedynie uzyskać skutek w postaci oddalenia powództwa . W istocie oddalenie powództwa w niniejszej sprawie byłoby równoznaczne z ustaleniem , że kwota zadatku nie podlega zwrotowi .

W uzasadnieniu swojego stanowiska pełnomocnik pozwanego przyznał fakt zawarcia umowy przedwstępnej z dnia 26 lutego 2014 roku . Użyte w umowie sformułowanie , że zawarcie umowy notarialnej przyrzeczonej nastąpi do 30 września 2014 roku należy interpretować tak , że strony w umowie tej nie określiły dokładnego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej , a zatem prawo do wyznaczenia tego terminu przysługiwało obydwu stronom zgodnie z dyspozycją art. 389 § 2 kc . Ponieważ J. S. (1) wyznaczył termin jako pierwszy na dzień 10 czerwca 2014 roku , w którym nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej ponieważ powód nie stawił się u notariusza i nie poinformował o przyczynach niestawiennictwa, pozwany wywiódł z tego , że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powodowej .

Alternatywie pełnomocnik pozwanego powołał się dodatkowo na treść art. 394 § 3 kc

( pismo procesowe k 55-56 )

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny :**

J. W. (1) był zainteresowany kupnem nieruchomości będącej we władaniu J. S. (1) położonej w Ł. przy ul. (...) . Na początku 2014 roku udał się z J. S. (1) do notariusza w celu ustalenia czy są wszystkie dokumenty niezbędne do zawarcia umowy notarialnej . Ponieważ okazało się , że J. S. (1) nie dysponował wszystkimi dokumentami , przede wszystkim nie miał mapy prawnej nieruchomości , po wizycie u notariusza , tego samego dnia to jest 26 lutego 2014 roku J. S. (1) pojechał do biura J. W. (1) w celu zawarcia umowy przedwstępnej . W biurze powoda została spisana umowa , przy sporządzaniu treści której brała udział H. B. , osoba współpracująca z powodem. Na podstawie wzoru umowy znalezionej w internecie , przy udziale i zgodzie stron umowy zostały spisane poszczególne punkty umowy . Przy spisywaniu i odczytywaniu umowy były zarówno strony umowy H. B. , która pomogła w sformułowaniu umowy oraz B. W. – konkubina pozwanego oraz jej syn .

( świadek H. B. k 74, świadek B. W. k 74 odw. 75 )

Przedmiotem umowy przedwstępnej była sprzedaż przez J. S. (1) nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...) , w skład której wchodzi działki nr (...) ha i nr (...) . Kwota sprzedaży została ustalona na 200.000 złotych płatna w dwóch ratach : I rata – zadatek w wysokości 20.000 złotych , która to kwota została pokwitowana przez J. S. (1) w dniu zawarcia umowy przedwstępnej oraz II rata – reszta przy sporządzeniu aktu notarialnego w terminie do 30 września 2014 roku . W punkcie 4 umowy strony umówiły się , że w razie niewykonania umowy przez kupującego sprzedający zatrzyma zadatek w pełnej kwocie . W punkcie 5 natomiast ustalono, że w razie niewykonania umowy przez sprzedającego kupujący ma prawo do kwoty stanowiącej dwukrotność zadatku .

( umowa przedwstępna k 8 )

Po zawarciu umowy przedwstępnej strony umówiły się na nieruchomości z udziałem geodety , który miał wskazać przebieg granic działek w terenie . Do spotkania doszło przed 10 czerwca 2014 roku . Przy wskazaniu granic działek na gruncie przez geodetę J. M. okazało się , że jedna z działek ma granicę w drodze . To stało się przedmiotem wymiany zdań między stronami . Strony umówiły się również , że J. S. (1) przekaże J. W. (1) wszystkie dokumenty dotyczące własności działek i ich przebiegu .

W dniu 26 maja 2014 roku J. S. (1) wysłał do J. W. (1) list , w którym ponaglał powoda do zawarcia umowy ostatecznej . Zażądał ponadto zwrotu 1.500 zł na wskazanie granicy przez geodetę oraz poniesienia kosztów notariusza całkowicie przez J. W. (1) . O kupnie czy rezygnacji J. W. (1) miał odpowiedzieć w terminie dwóch tygodni od otrzymania zawiadomienia . J. W. (1) otrzymał ten list w dniu 28 maja 2014 roku .

( zeznania świadka J. M. k 86 odw, zeznania powoda k 73 odw. List do J. S. (2) k 30 )

W dniu 10 czerwca 2014 roku J. S. (1) wyznaczył termin spotkania z J. W. (1) u notariusza A. B. . Do zawarcia umowy w tym dniu nie doszło , bowiem J. W. (1) nie stawił się .

( protokół k 27 )

W dniu 13 czerwca 2014 roku J. S. (1) sprzedał nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) w Ł. przy ulicy (...) A. i J. W. (2) małżonkom W. .

( odpis zupełny z kw (...) k 70-71 )

W dniu 30 września 2014 roku został ustalony przez J. W. (1) termin spotkania u notariusza M. K. w celu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z J. S. (1) . Pozwany nie stawił się na termin spotkania u notariusza .

( protokół niestawiennictwa k 11 )

Pełnomocnik J. W. (1) pismem z dnia 31 października 2014 roku zwrócił się pisemnie do J. S. (1) o zwrot 40.000 zł tytułem podwójnego zadatku w ciągu 7 dni od doręczenia tego pisma . Pismo zostało odebrane przez J. S. (1) w dniu 5 listopada 2014 roku

( pismo k 13, potwierdzenie nadania k 14 , dokument śledzenia przesyłki k 15 )

Niniejszy stan faktyczny został ustalony na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy , które nie były kwestionowane przez strony oraz na podstawie zeznań powołanych świadków . Strony nie kwestionowały faktu zawarcia umowy przedwstępnej z dnia 26 lutego 2014 roku , odmiennie interpretując wyznaczony w tej umowie termin do zawarcia umowy przyrzeczonej . Nie była kwestionowana przez pozwanego forma zawarcia tej umowy oraz fakt , że każdy jej punkt był omawiany przez strony . Potwierdza to w zeznaniach świadek H. B. , która brała czynny udział przy spisaniu treści umowy. Natomiast świadek B. W. , będąca przy spisywaniu umowy potwierdziła w zeznaniach ustalenia zawarte w umowie , a pozwany , który przyznał , że ma problemy z pisaniem i czytaniem zeznał , że umowę tę przeczytał mu syn konkubiny ( pozwany k 90 ).

Zeznania świadka H. P. nie wnoszą do sprawy nowych okoliczności bowiem świadek nie był obecny bezpośrednio przy ustaleniach stron co do treści umowy przedwstępnej . Świadek ta natomiast potwierdziła , że powodem zawarcia umowy przedwstępnej był brak wszystkich dokumentów , a dotyczyło to braku mapki geodezyjnej sprzedawanej nieruchomości . ( zeznania świadka k 89 odw. ) Natomiast fakt , że J. W. (1) nie życzył sobie jej obecności przy spisywaniu umowy nie czyni jej nieważną , bowiem strony swobodnie mogły redagować jej treść .

**Sąd zważył , co następuje :**

Istotą umowy przedwstępnej stanowi zobowiązanie jednej albo obu stron do zawarcia w przyszłości umowy , która musi zostać oznaczona i obejmować co najmniej istotne postanowienia niezbędne do zaistnienia umowy przyrzeczonej . Posłużenie się przez strony umową przedwstępną znajduje z reguły uzasadnienie w okolicznościach , które przesądzają o niezawieraniu w danym momencie umowy definitywnej . Stronom przy zawieraniu umowy przyrzeczonej może również zależeć na stworzeniu stanu pewności , że pożądana umowa definitywna zostanie zawarta .

Istotnym elementem do rozstrzygnięcia przez sąd jest przyjęcie jaką datę strony przyjęły w umowie przedwstępnej jako datę zawarcia umowy przyrzeczonej , a tym samym czy umowa przedwstępna spełniała wszystkie warunki umowy przedwstępnej określone w art. 389 § 1 kc . Zgodnie z treścią art. 389 § 1 kc umowa , przez którą jedna ze stron lub obydwie zobowiązują się do zawarcia umowy ( umowa przedwstępna ) powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej . Zgodnie z tym przepisem wymagane jest oznaczenie co najmniej minimum treści umowy przyrzeczonej .

Obecne przepisy nie przesądzają , aby termin zawarcia umowy przyrzeczonej był przesłanką ważności umowy przedwstępnej .Przede wszystkim termin zawarcia umowy przyrzeczonej mogą oznaczyć same strony umowy przedwstępnej i to w sposób dowolny : albo w treści tej umowy albo w odrębnym ( wcześniejszym lub późniejszym ) dodatkowym porozumieniu . Dopiero , gdy strony tego nie dokonały to strona uprawniona do żądania umowy przyrzeczonej może wyznaczyć drugiej stronie „ odpowiedni termin „ czyli stosowny do zachodzących okoliczności . Natomiast gdy umowa przedwstępna jest dwustronnie zobowiązująca , może się zdarzyć , że uprawnienie swe wykorzystają każda ze stron , wyznaczając inny termin . W takiej sytuacji wiążący dla obydwu staje się termin wyznaczony przez stronę , która wcześniej wykorzystwała swe uprawnienia , składając stosowne oświadczenie .

Judykatura dopuszcza znaczną elastyczność co do sposobu określenia terminu trwania obowiązku i uprawnienia żądania zawarcia umowy przyrzeczonej . Mógł to być sposób wskazania określonej liczby jednostek czasu czy też daty kalendarzowej zamykającej okres oczekiwania na zawarcie umowy . Wydaje się słusznym przyjęcie poglądu , że chodzi o „ takie oznaczenie kresu terminu , aby dał się z góry ustalić bez żadnej trudności „ ( wyrok SN z dnia 14 grudnia 1972 III CRN 331/72 OSPiKA 1973 nr 10 poz. 195, wyrok SN z dnia 5 września 2001 I CKN 214/99 .

Dla pewności statusu prawnego obydwu stron zainteresowanych zawarciem umowy definitywnej najbardziej korzystnym jest takie oznaczenie terminu , które jest precyzyjne . Taki wymóg spełnia oznaczenie tego terminu kalendarzowo .

Przesłani oznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej spełnia umowa zawarta przez strony w dniu 26 lutego 2014 roku . Zostały bowiem w tej umowie zawarte wzajemne oświadczenia stron . Sprzedający J. S. (1) potwierdził bowiem , że jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Ł. ul. (...) składającej się z działek (...) oraz że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny. Sprzedający po takim oświadczeniu sprzedał J. W. (1) tak określoną nieruchomość za ustaloną między stronami cenę 200.000 złotych . Kupujący J. W. (1) potwierdził fakt kupna tej nieruchomości ustalając ze sprzedającym sposób płatności za nieruchomość . Płatność ta określona została na dwie raty , z czego pierwsza rata stanowiła zadatek , natomiast druga rata , która miała być płatna przy sporządzeniu aktu notarialnego miała być zapłacona do 30 września 2014 roku . Należy więc przyjąć , że wskazana w umowie data 30 września 2014 roku jest terminem zawarcia umowy przyrzeczonej . Strony bowiem miały pełną świadomość tego , że umowa kupna sprzedaży nieruchomości, by była skuteczna , musi być zawarta w formie aktu notarialnego . Natomiast wymaganie formy szczególnej dla umowy przyrzeczonej nie obejmuje umowy przedwstępnej , wobec czego brak wymaganej formy szczególnej dla umowy o przeniesienie własności nieruchomości nie przeszkadza w jej zakwalifikowaniu jako umowy przedwstępnej ( wyrok SN z dnia 14 marca 1973 III CRN 33/73 LexPolonica nr 309145, wyrok SN z dnia 14 grudnia 1999 II CKN 624/98 OSN 2000 nr6 poz. 120) .

Przyjęcie przez sąd faktu , że w umowie przedwstępnej został wskazany termin , w którym strony zobowiązały się do zawarcia umowy definitywnej otwiera stronom dochodzenie roszczeń wynikający z niezachowania tego terminu. Funkcje taką przewiduje zadatek , unormowany również z umowie przedwstępnej. Rozstrzygnięcia co do zadatku

strony przewidziały bowiem punkt 4 i 5 umowy, które odczytane pozwanemu na rozprawie w dniu 19 października 2016 roku nie zostały zakwestionowane co do ich znaczenia pojmowanego przez pozwanego.

Zadatek może być dany przy każdej umowie, a zatem również przy umowie przedwstępnej i wówczas stanowi część składową takiej umowy. Wręczenie sprzedającemu J. S. (1) kwoty 20.000 zł nie było przez strony kwestionowane. Nie podlegało również wątpliwości stron jaki skutki rozumiany przez strony wywiera zadatek, oraz okoliczności i wysokość ewentualnego jego zwrotu w razie, gdyby do umowy przyrzeczonej nie doszło w razie niewykonania umowy z przyczyn leżących po obydwu stronach umowy. Wola stron decyduje bowiem o tym, którą z możliwych klasycznych funkcji zadatku wiążą strony z jego wręczeniem. Może to być bowiem zaliczka na poczet przyszłego świadczenia pieniężnego. W takim przypadku zadatek – zaliczka zapłacony przy umowie przedwstępnej podlega zwrotowi, jeżeli nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zadatek może być również traktowany jako szczególna sankcja na wypadek niewykonania umowy przez którąkolwiek ze stron.

Biorąc pod uwagę treść umowy przedwstępnej z dnia 26 lutego 2014 roku nie ulega wątpliwości, że ustalony w pkt 3 umowy zadatek pełni funkcję sankcji dla sprzedającego, gdyby nie doszło do wykonania umowy przyrzeczonej. Treść tych postanowień umowy zawartych w punktach 4 i 5 daje możliwość przyjęcia, że funkcja zadatku zmierza do tego, aby odstępujący od umowy obwarowanej zadatkiem uzyskał dla siebie kwotę zadatku, albo w ten sposób, że jeżeli zadatek wpierv otrzymał, może tę kwotę zachować. Jeżeli natomiast sam dał zadatek, ma prawo żądać jego zwrotu i zapłaty takiej samej kwoty czyli sumy dwukrotnie wyższej. Takie znaczenie zadatkowi nadały właśnie strony w umowie z dnia 26 lutego 2014 roku. Dlatego w tym zakresie sąd uznał za zasadne zastosowanie przepisu art. 394 § 1 kc, zgodnie z którym w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczania terminu dodatkowego od mowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Sąd nie znalazł również podstaw do zastosowania rozstrzygnięcia zawartego w § 3 art. 394 kc. Zgodnie z tym przepisem w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Przy czym o rozwiązaniu umowy można byłoby mówić, gdyby obydwie strony umowy złożyły oświadczenie ze skutkami zmierzającymi do jej rozwiązania. Natomiast w niniejszej sprawie takie zgodne oświadczenie stron nie nastąpiło, bowiem J. W. (1) podtrzymał chęć sfinalizowania umowy kupna sprzedaży wyznaczając na 30 września 2014 roku termin u notariusza w celu spisania umowy notarialnej. Nie można również mówić o niewykonaniu umowy na skutek okoliczności za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. Przyczyną niewywiązania się z obowiązku zawarcia umowy notarialnej przez J. S. (1) było sprzedanie nieruchomości przed ostatecznym terminie 30 września 2014 roku innym osobom.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd uwzględnił powództwo w całości.

O odsetkach sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 kc. Pismo wzywające pozwanego do zapłaty kwoty 40.000 złotych jako podwójnego zadatku zostało doręczone pozwanemu w dniu 5 listopada 2014 roku. Dlatego sąd uznał, że pozwany jest w opóźnieniu co do zapłaty kwoty 20.000 zł od dnia następnego od daty wyznaczonej do zawarcia umowy przyrzeczonej. Natomiast co do pozostałej kwoty 20.000 zł jako podwójnego zadatku od upływu siedmiu dni od daty doręczenia pisma wzywającego do zapłaty podwójnego zadatku.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc. Pozwany jako strona przegrywająca ma obowiązek zwrócić powodowi koszty procesu, na które składają się: 2.000 zł opłaty sądowej, 2.400 złotych kosztów advokackich na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności advokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz U z 2013 poz. 461 ze zm) oraz 17 złotych opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

O obowiązku wypłacenia wynagrodzenia pełnomocnikowi z urzędu wyznaczonemu dla pozwanego sąd orzekł na podstawie § 6 pkt 5 oraz § 2 pkt 3 cytowanego powyżej Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości .