

Sygn. akt I C 584/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lipca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant - Anna Maria Butryn

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2017 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. D.

przeciwko M. M. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmę Usługi Budowlane (...)

o zapłatę

orzeka

I. zasądza od pozwanego M. M. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmę Usługi Budowlane (...) na rzecz powoda K. D. kwotę 3.000 zł (trzy tysiące złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 września 2016 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego M. M. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmę Usługi Budowlane (...) na rzecz powoda K. D. kwotę 1058,50 zł (jeden tysiąc pięćdziesiąt osiem złotych 50/100) tytułem zwrotu części kosztów procesu.

Sygn. akt I C 584/17

UZASADNIENIE

Powód K. D., reprezentowany przez pełnomocnika radcę prawnego M. T., w pozwie złożonym w dniu 12 kwietnia 2017 r. wnosił o zasądzenie od M. M. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmę Usługi Budowlane (...) kwoty 6 000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 września 2016 r. do dnia zapłaty oraz kosztami sądowymi, w tym kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że zawarł z pozwanym umowę na wykonanie robót budowlanych. Zgodnie z warunkami umowy pozwany zobowiązał się do wykonania prac budowlanych na działce powoda za kwotę 33 000 zł. Termin rozpoczęcia prac strony ustaliły na 16 maja 2016 r.; termin był uzależniony od uzyskania przez powoda pozwolenia budowlanego. W związku z umową powód przekazał pozwanemu zadek w kwocie 3 000 złotych. Powód otrzymał pozwolenie na budowę w dniu 4 lipca 2016 r. i wezwał pozwanego do podjęcia prac zgodnie z umową. Pozwany pismem z dnia 1 sierpnia 2016 r. poinformował powoda, że może rozpocząć wykonywanie robót budowlanych 3 października 2016 r.. Powód pismem z dnia 3 sierpnia 2016 r. poinformował pozwanego, że wskazany przez niego termin jest nie do przyjęcia. Ponadto ponieważ do wykonania umowy nie doszło z przyczyn leżących po stronie

pozwanego, powód wezwał pozwanego do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Pozwany odmówił zwrotu zadatku, co spowodowało wystąpienie przez powoda z niniejszym pozwem.

Pozwany M. M. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Usługi Budowlane (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Pozwany przyznał, że strony zawarły umowę o wykonanie przez niego robót budowlanych oraz fakt otrzymania od powoda kwoty 3 000 zł tytułem zadatku. Pozwany potwierdził również, iż do wykonania umowy nie doszło, jednakże odmówił zwrotu pobranego zadatku, gdyż umowa nie została zrealizowana z winy powoda. Pozwany był gotów do podjęcia prac w terminie ustalonym tj. 16 maja 2016 r. Ponieważ powód nie dysponował wówczas pozwoleniem budowlanym, pozwany przyjął inne zlecenia, które uniemożliwiły mu podjęcia prac bezpośrednio po uzyskaniu pozwolenia budowlanego. Pozwany zaproponował powodowi najwcześniejszy możliwy termin rozpoczęcia robót tj. 3 października 2016 r. Ponieważ powód nie zgodził się z tym terminem, to rozwiązanie umowy nastąpiło z winy powoda. Powyższe skutkowało zatrzymaniem przez pozwanego zadatku i dlatego wnosił on o oddalenie powództwa w całości.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 marca 2016 roku K. D. zawarł z M. M. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Usługi Budowlane (...) umowę przedwstępną o wykonanie robót budowlanych. W umowie M. M. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Usługi Budowlane (...) zobowiązał się do wykonania robót budowlanych na działce powoda K. D.. Strony ustaliły, że za roboty powód zapłaci pozwanemu kwotę 33 000 zł. Termin rozpoczęcia prac strony uzgodniły na 16 maja 2016 r.; termin był uzależniony od uzyskania przez powoda pozwolenia budowlanego. W umowie nie został ustalony inny termin rozpoczęcia prac w przypadku gdyby do 16 maja 2016 r. powód nie uzyskał pozwolenia budowlanego. W związku z umową powód przekazał pozwanemu zadatek w kwocie 3 000 złotych (dowód: kserokopia umowy k. 9 akt, okoliczność bezsporna).

W dniu 16 maja 2016 r. powód nie miał pozwolenia budowlanego. Pozwolenie na budowę powód otrzymał w dniu 4 lipca 2016 r. (dowód: zeznania powoda k. 31-33 akt, kserokopia decyzji k. 10-13 akt).

Po uzyskaniu pozwolenia budowlanego, w lipcu 2016 r. powód wezwał pozwanego do bezzwłocznego podjęcia robót budowlanych (dowód: zeznania powoda k. 31-33 akt, zeznania pozwanego k. 32-33 akt).

Pismem z dnia 1 sierpnia 2016 r. M. M. zobowiązał się do przystąpienia do wykonywania robót w dniu 3 października 2016 r., z tego względu, że wcześniejsze terminy są już zajęte (dowód: kserokopia pisma k. 14 akt).

K. D. w piśmie z dnia 3 sierpnia 2016 r. odrzucił proponowany przez pozwanego termin i zażądał zwrotu zadatku w kwocie 3000 zł w terminie do 16 sierpnia 2016 r. (dowód: kserokopia pisma k. 15-16 akt).

Pozwany odmówił zwrotu zadatku wskazując, że rozwiązanie umowy nastąpiło z winy powoda i wpłacony zadatek traktuje jako rekompensatę poniesionych przez firmę strat (dowód: kserokopia pisma k. 17 akt).

Pismem z dnia 25 sierpnia 2016 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 6 000 zł w terminie 7 dni od doręczenia pisma, które pozwany otrzymał w dniu 26 sierpnia 2016 r. (dowód: wezwanie i potwierdzenie doręczenia k. 18-19 akt).

Ostatecznie nie doszło do realizacji umowy, a pozwany do chwili wytoczenia powództwa nie zwrócił zadatku (bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o kserokopie dokumentów: informacji o działalności gospodarczej k. 8 akt, umowy przedwstępnej k. 9 akt, decyzji k. 10-13 akt, pism stron k. 14-17 akt, wezwania do zapłaty z dowodem doręczenia k. 18-19 akt oraz zeznań: powoda K. D. k. 31-33 akt, i pozwanego M. M. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Usługi Budowlane (...) k. 32-33 akt.

Prawdziwość złożonych dokumentów nie była kwestionowana przez strony ani nie budzi wątpliwości i dlatego Sąd uwzględnił je w całości. Sąd dał wiarę zeznaniom stron, były one w zasadzie ze sobą zgodne i wzajemnie się uzupełniały. Stan faktyczny nie był sporny, a przedmiotem sporu była okoliczność czy do rozwiązania umowy doszło z winy którejkolwiek ze stron co skutkowałoby zatrzymaniem bądź zapłatą w podwójnej wysokości zadatku.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 394 § 1 i 2 k.c. 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 wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi. W myśl art. 394 § 3 k.c. 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.

Zadatek wymaga konsensu stron i znajduje zastosowanie we wszelkich umowach obligacyjnych, także o charakterze przygotowawczym i organizatorskim (np. umowa przedwstępna). Umożliwia kontrahentom tak ukształtować stosunek prawny, aby dłużnik był bardziej motywowany do wykonania świadczenia aniżeli w sytuacji, gdyby zadatku nie zastrzeżono. Chociaż zadatek ułatwia uprawnionemu odstąpienie od umowy, a tym samym osłabia więź obligacyjną, to jednocześnie stwarza sytuację dogodniejszą dla ochrony interesów tego podmiotu, w ten sposób wzmacniając jego sytuację prawną. Znaczenie zadatku polega więc na wzmocnieniu stanowiska strony, która dąży do wykonania umowy. Ze względu na dyspozytywny charakter regulacji prawnej art. 394 k.c., od stron nie wymaga się wyczerpującego oznaczenia skutków prawnych, jakie wiążą z zastrzeżeniem zadatku, gdyż unormowanie ujęte w tym przepisie uzupełni konsekwencje prawne zawarte w oświadczeniach woli. Zastrzeżenie zadatku stanowi element umowy i jest kwalifikowane jako dodatkowe zastrzeżenie umowne. Chodzi o dokonanie czynności psychofizycznej, zmierzającej do wywołania określonego skutku prawnego, ponieważ wręczenie rzeczy lub pieniędzy następuje tytułem zadatku. Przedmiotem zadatku mogą być wyłącznie pieniądze lub rzeczy zamienne. Skuteczność umownej klauzuli zadatku przepis art. 394 § 1 k.c. uzależnia od wręczenia przedmiotu zadatku, nadając zastrzeżeniu realny charakter. Zachowanie to następuje przy zawarciu umowy. Wysokość zadatku nie została uregulowana w sposób szczególny, a tym samym podlega swobodzie kontraktowej (art. 353¹ k.c.). Uważa się, że suma wręczana tytułem zadatku stanowi pewien procent świadczenia pieniężnego, które jedna ze stron ma spełnić na rzecz strony drugiej. Dopuszczalne jest jednak zastrzeżenie zadatku, którego wartość jest dużo wyższa, na przykład przekracza połowę wartości całego świadczenia (wyrok Sądu najwyższego z 21 maja 2005 r., V CK 577/04, PUG 2006, nr 8, s. 32).

W niniejszej sprawie strony w dniu 15 marca 2016 roku zawarły umowę przedwstępną o wykonanie robót budowlanych.. Na zabezpieczenie wykonania umowy strony ustaliły zadatek w kwocie 3 000 złotych (około 10% ceny roboty). Powód wręczył pozwanemu przy zawarciu umowy cały przewidziany umową zadatek.

Skutki zastrzeżenia zadatku mają zasadnicze znaczenie, jeżeli dłużnik nie wykona umowy z powodu okoliczności, za które ponosi on wyłączną odpowiedzialność, ponieważ przepis art. 394 k.c. w sposób istotny modyfikuje ogólne reguły odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań (art. 471 i n. k.c.) oraz niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych (art. 487 i n. k.c.). Na podstawie art. 394 § 1 k.c., w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Odstępujący od umowy może domagać się zwrotu swojego świadczenia, które już w części lub całości wykonał. Powszechnie uważa się, że przedmiot wręczony tytułem zadatku stanowi surogat odszkodowania za niewykonanie umowy. Wierzyciel nie musi korzystać z prawa do odstąpienia od umowy, lecz może domagać się jej wykonania, a dłużnikowi nie przysługuje prawo zwolnienia się z zobowiązania przez rezygnację z przedmiotu danego tytułem zadatku lub zapłatę sumy dwukrotnie wyższej.

Przepis art. 394 k.c. nie określa terminu odstąpienia od umowy. Z powyższego względu, odstąpienie od umowy na podstawie art. 394 § 1 k.c. jest możliwe tylko przed upływem terminu przedawnienia roszczenia o wykonanie umowy. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej, określony w umowie przedwstępnej, nie jest terminem końcowym, a jedynie terminem spełnienia świadczenia, którego upływ nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Przeciwnie upływ tego terminu skutkuje wymagalnością roszczenia wynikającego z art. 390§ 2 k.c. o zawarcie umowy przyrzeczonej. Określony w umowie przedwstępnej przez strony termin przystąpienia przez pozwanego do wykonania robót budowlanych 16 maja 2016 r. nie był terminem końcowym, gdyż strony zastrzegły, iż dotrzymanie tego terminu uzależnione było od uzyskania przez powoda pozwolenia budowlanego. Równocześnie strony w umowie nie uzgodniły innego terminu w przypadku gdyby takiego pozwolenia do 16 maja 2016 r. nie było. Ponieważ umowa przedwstępna zawarta przez strony spełniała warunki konieczne do ważności umowy przyrzeczonej, upływ określonego w niej terminu rozpoczęcia robót nie powodował wygaśnięcia zobowiązania, lecz przeciwnie, z chwilą uzyskania przez powoda pozwolenia budowlanego wymagalne stało się roszczenie osoby uprawnionej o zawarcie umowy przyrzeczonej. Odrębną kwestią jest natomiast zasadność takiego roszczenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 roku III CSK 116/10 publ. lex nr 746176). Przepis art. 409 k.c. nie znajduje zastosowania do obowiązku zwrotu przedmiotu zadatku, ponieważ wynika on z treści umowy, a nie jest następstwem bezpodstawnego wzbogacenia.

Na podstawie art. 394 § 3 k.c., w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. Skutek ten jest następstwem zastrzeżenia zadatku jako integralnego elementu rozwiązywanej umowy. Rozwiązanie umowy może nastąpić zgodnymi oświadczeniami woli stron albo drogą orzeczenia sądowego. W niniejszej sprawie doszło do zgodnego rozwiązania umowy przedwstępnej.

Przepis art. 394 § 3 k.c. określa także obowiązek zwrotu przedmiotu zadatku w razie niewykonania umowy przez jedną lub obie strony, ale wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo wskutek okoliczności, za które odpowiadają obie strony (przy odpowiedzialności obu stron znajdują zastosowanie ogólne reguły określone w art. 471 i n. k.c.). Ciężar dowodu owych okoliczności obciąża żądającego zwrotu zadatku albo pozwanego, odmawiającego zapłaty sumy dwukrotnie wyższej. Przepis ten nie określa konsekwencji odstąpienia od umowy z innych przyczyn niż niewykonanie umowy ani skutków wypowiedzenia umowy i w tych sytuacjach znajdują zastosowanie przepisy ogólne o zobowiązaniach umownych. Nie jest możliwe zatrzymanie zadatku albo żądanie sumy dwukrotnie wyższej w przypadkach niewykonania umowy z przyczyn nieobjętych odpowiedzialnością drugiej strony, ponieważ przepis art. 394 § 1 k.c. wyczerpująco oznacza podstawy prawne obu tych uprawnień. W konsekwencji zadatek należy zwrócić, jeżeli strona odstępuje od umowy z innych przyczyn aniżeli niewykonanie umowy, za które odpowiada druga strona.

Określone przepisem art. 394 § 1 k.c. uprawnienie wierzyciela do odstąpienia od umowy ma charakter uprawnienia kształtującego i powstaje z upływem terminu spełnienia świadczenia, którego dłużnik nie dochował z powodu okoliczności, za które ponosi wyłączną odpowiedzialność. Po odstąpieniu od umowy, wierzyciel, który otrzymał zadatek, może go zachować, a jeżeli wręczył zadatek, dłużnik powinien zaspokoić roszczenie wierzyciela o świadczenie sumy dwukrotnie wyższej, niezwłocznie po wezwaniu go do świadczenia przez wierzyciela, ponieważ do określenia wymagalności roszczenia znajduje zastosowanie art. 455 k.c. W przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej, termin wymagalności roszczenia o zwrot zadatku w podwójnej wysokości odpowiada terminowi, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

W niniejszej sprawie strony zawarły ważną umowę przedwstępną o wykonanie robót budowlanych. Strony w umowie ustaliły termin rozpoczęcia robót na 16 maja 2016 r., dopuszczając jego modyfikację ze względu na termin otrzymania przez powoda pozwolenia budowlanego. Jednakże strony w umowie przedwstępnej nie ustaliły innego terminu rozpoczęcia robót. Pozwany był gotów rozpocząć prace w dniu 16 maja 2016 r., jednakże nie rozpoczął ich ze względu na brak pozwolenia budowlanego, które do tego czasu miał uzyskać powód. Ze względu na brak możliwości rozpoczęcia prac u powoda, pozwany przyjął inne zlecenie. K. D. pozwolenie uzyskał 4 lipca 2016 r. i wezwał pozwanego do rozpoczęcia robót. Ze względu na inne zobowiązania pozwany zaproponował rozpoczęcie prac 3 października 2016 r., co

było nie do przyjęcia dla powoda. Skoro powód nie dysponował pozwoleniem na budowę w dniu 16 maja 2016 r., to z jego winy nie mógł pozwany wywiązać się z umowy i rozpocząć prac w tym dniu. Natomiast pozwany godząc się na zastrzeżenie w umowie odnośnie możliwości zmiany tego terminu, powinien się liczyć z tym, że prace rozpoczną się z opóźnieniem. Ponieważ powód otrzymał pozwolenie dopiero 4 lipca 2016 r., to nie mógł on oczekiwać, że pozwany nie przyjmie żadnych zleceń w tym czasie. Pozwany zaproponował pierwszy wolny termin do podjęcia prac budowlanych – 3 października 2016 r., który to termin dla powoda był zbyt odległy. W tej sytuacji Sąd uznał, iż do rozwiązania umowy doszło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi winy i dlatego pozwany powinien zwrócić powodowi pobrany zatek w kwocie 3 000 zł, jednakże nie jest on zobowiązany do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

Jak wynika z art. 476 zd. 1 kc, dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził odsetki ustawowe od dnia 3 września 2016 r., do zapłaty, gdyż z tym dniem upływał termin wyznaczony w wezwaniu. Odsetki Sąd zasądził w wysokości określonej w art. 359 k.c. i 481 k.c. w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2016 r. ustalonym ustawą z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 9 listopada 2015 r.).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając. Koszty poniósł w całości powód i składają się na nie: opłata sądowa 300 zł, koszty zastępstwa adwokackiego zgodnie z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1667) i 17 zł opłaty od pełnomocnictwa. Powoda należało uznać za stronę przegrywającą proces w połowie, co skutkowało obowiązkiem zwrotu połowy poniesionych przez niego kosztów, o czym Sąd orzekł w punkcie drugim wyroku.

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku.

(...)