

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 lipca 2015r. R. J. wniósł o zasądzenie od M. C. kwoty 1000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 marca 2015r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że na początku marca 2015r. znalazł ogłoszenie dotyczące sprzedaży miejsca postojowego w budynku przy ul. (...) w W. i umówił się na spotkanie w celu obejrzenia miejsca i ustalenia warunków zakupu. Podczas spotkania została ustalona cena zakupu miejsca na kwotę 26.500 zł i termin zawarcia umowy do końca marca. Powód wskazał, że przelał na konto pozwanej kwotę 1000 zł tytułem zaliczki i że strony nie ustalały, by kwota ta uległa przepadkowi w momencie niedojścia do zawarcia umowy. Powód wskazał, że zaproponował pod koniec marca termin zawarcia umowy, który nie pasował pozwanej w związku z tym pozwana zażądała ustalenia innego terminu, ale nie był on możliwy do zachowania z uwagi na brak wolnego terminu u notariusza. Ponieważ nie doszło do zawarcia umowy powód wystąpił z żądaniem zwrotu zaliczki, ale pozwana odmówiła jej zwrotu.

(pozew k. 3-4)

W odpowiedzi na pozew z dnia 28 września 2015r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenia powoda kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazała, że w lutym podjęła decyzję o sprzedaży miejsca garażowego w budynku mieszkalnym położonym w W. przy ul. (...). W tym celu umieściła darmowe ogłoszenie w Internecie z ceną 27.000 zł. W dniu 24 lutego 2015r. otrzymała wiadomość tekstową od powoda z pytaniem o ostateczną cenę. W dniu 5 marca 2015r. spotkała się z powodem w obecności jego żony. Cena została ustalona na kwotę 26.500 zł i powód miał zapłacić zadatek w wysokości 1000 zł w dniu 6 marca 2015r., ale ostatecznie otrzymała go 9 marca 2015r. Zgodnie z ustaleniami zawarcie umowy sprzedaży miało nastąpić do końca marca 2015r. Pozwana wskazała, że zaproponowała, by sfinalizowanie umowy nastąpiło w dniu 25 marca 2015r., ale powód przyznał, że będzie dysponował pieniędzmi dopiero w dniu 28 marca 2015r. Pozwana wskazała, że nie zgodziła się na to, by najpierw doszło do podpisania umowy, a dopiero później do zapłaty ze strony powoda. W związku z tym zaproponował kolejny termin – 30 marca 2015r., który również nie pasował powodowi. Ostatecznie pozwana wskazała, że jeżeli powód nie umówi notariusza do dnia 31 marca 2015r., to odstąpi od umowy. Ponieważ w dniu 31 marca 2015r. nie doszło do zawarcia umowy pozwana od umowy odstąpiła i zatrzymała zadatek zgodnie z art. 394 § 1 k.c.

(odpowiedź na pozew k. 16-19)

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na początku lutego 2015r. M. C. dała ogłoszenie w Internecie o sprzedaży miejsca garażowego w budynku mieszkalnym położonym w W. przy ul. (...) za cenę 27.000 zł. W dniu 24 lutego 2015r. otrzymała wiadomość tekstową od powoda z pytaniem o opłaty miesięczne za miejsce oraz ostateczną cenę. W dniu 5 marca 2015r. strony umówiły się na obejrzenie miejsca postojowego. Powód na spotkanie przyszedł z żoną. Strony ustaliły wówczas cenę sprzedaży na kwotę 26.500 zł, termin zawarcia umowy ostatecznej do końca marca 2015r. oraz zadatek w wysokości 1000 zł, który powód miał przelać na rachunek pozwanej. W dniu 5 marca 2015r. pozwana wysłała do powoda wiadomość tekstową, w której podała powodowi numer konta bankowego.

(zeznania pozwanej k. 29v, w części zeznania powoda k. 29-29v; wydruk wiadomości tekstowych k. 21-23)

W dniu 9 marca 2015r. powód R. J. przelał na rachunek M. C. tytułem zadatku kwotę 1000 zł.

(potwierdzenie przelewu k. 5 i k. 20)

W dniu 16 marca 2015r. pozwana wysłała do powoda wiadomość tekstową z prośbą o umówienie notariusza na dzień 25 marca 2015r. Ponieważ powód nie dysponował jeszcze w tym dniu środkami pieniężnymi, gdyż lokata kończyła

mu się po 28 marca 2015r. zaproponował podpisanie umowy bez jednoczesnego przelania środków, na co pozwana się nie zgodziła. Kolejny termin podpisania umowy pozwana zaproponowała na dzień 30 marca 2015r. Powodowi nie pasował jednak ten termin i zaproponował 31 marca 2015r. albo 1 kwietnia 2015r. Następnie poinformował pozwaną, że w dniu 31 marca 2015r. notariusz nie dysponuje już wolnymi terminami. Wówczas pozwana poprosiła powoda o znalezienie innego notariusza na ten dzień. Powód wystąpił wówczas z żądaniem pokrycia różnicy w cenie usługi notariuszy w wysokości 500 zł. Ponieważ w dniu 31 marca 2015r. strony nie podpisały umowy, doszło do odstąpienia od umowy i zatrzymania przez pozwaną zadatku.

(zeznania powoda k. 29v, zeznania pozwanej k. 29v, wydruk wiadomości tekstowych k. 21-23, wydruk wiadomości email k. 24-25)

Pismem z dnia 11 czerwca 2015r. powód wezwał pozwaną do zwrotu zaliczki w wysokości 1000 zł w związku z tym, że nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży miejsca postojowego.

(wezwanie do zapłaty k. 8)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim w oparciu o wskazane powyżej dokumenty, których autentyczność nie była kwestionowana przez strony oraz na podstawie zeznań pozwanej oraz w części na podstawie zeznań powoda.

Sąd nie dał natomiast wiary twierdzeniom powoda w zakresie w jakim twierdził on, że strony nie ustaliły, że kwota 1000 zł, która miała zostać przekazana pozwanej tytułem zadatku, lecz zaliczki. Twierdzenia powoda stoją bowiem w sprzeczności zarówno z zeznaniami pozwanej jak i z potwierdzeniem przelewu, z którego wprost wynika, jakim tytułem powód przekazał pozwanej wskazaną kwotę. W ocenie Sądu zeznania powoda stanowią w tym zakresie przyjęta przez niego linię obrony dochodzonego w niniejszym procesie żądania.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie nie ulegało wątpliwości, że strony spotkały się w dniu 5 marca 2015r. celem obejrzenia miejsca postojowego w budynku przy ul. (...) w W.. Podczas tego spotkania strony doszły do porozumienia i ustaliły ustnie istotne warunki umowy przyrzeczonej – sprzedaży ww. miejsca. Została ustalona cena sprzedaży na kwotę 26.500 zł oraz termin zawarcia umowy przyrzeczonej – do końca marca 2015r. Nadto strony, zawierając tą ustną umowę zastrzegły, w ocenie Sądu, zadatek. Za takim stanowiskiem przemawiały bowiem zarówno zeznania pozwanej jak i opis przy potwierdzeniu przelewu dokonany przez powoda. Natomiast zdaniem Sądu zeznania powoda twierdzącego, że kwota przekazana pozwanej stanowiła zaliczkę na poczet ceny, stanowiły w tym zakresie przyjęta przez niego linię obrony dochodzonego w niniejszym procesie roszczenia.

Przechodząc zatem do dalszych rozważań należy wskazać na brzmienie art. 394 § 1 k.c., który stanowi, że 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.

Mianem zadatku określa się klauzulę umowną, o skutkach prawnych wskazanych w treści art. 394 k.c. Zastrzeżenie zadatku stanowi zatem element umowy i jest kwalifikowane jako dodatkowe zastrzeżenie umowne (por. wyrok SN z dnia 29 kwietnia 1950 r., NP 1950, nr 10, s. 79; uchwała SN z dnia 20 listopada 1961 r., III CO 23/61, OSN 1962, nr 3, poz. 117). Zadatek wymaga konsensu stron i znajduje zastosowanie we wszelkich umowach obligacyjnych. Znaczenie zadatku polega więc na wzmocnieniu stanowiska strony, która dąży do wykonania umowy (por. W. Czachórski, Zobowiązania, 1974, s. 138; Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 1, s. 462).

Trzeba mieć na względzie, że skutki zastrzeżenia zadatku, o których mowa w art. 394 § 1 k.c. mają zasadnicze znaczenie, jeżeli dłużnik nie wykona umowy z powodu okoliczności, za które ponosi on wyłączną odpowiedzialność. Ponadto

z racji dyspozytywnego charakteru komentowanej regulacji, kontrahenci mogą w umowie odmiennie uregulować przesłanki skorzystania przez wierzyciela z prawa zatrzymania zadatku albo żądania zapłaty sumy dwukrotnie wyższej (por. Cz. Żuławska (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. I, 2011, s. 224–225).

Żądanie zadatku musi poprzedzać odstąpienie od umowy. Następnie należy wskazać, że uprawnienie do zatrzymania zadatku przez pozwaną było możliwe, gdyż do niewykonania umowy doszło z winy powoda.

Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego pozwana już w dniu 16 marca 2015r. wysłała do powoda wiadomość tekstową z prośbą o umówienie notariusza na dzień 25 marca 2015r. Ponieważ powód nie dysponował jeszcze w tym dniu środkami pieniężnymi, gdyż lokata kończyła mu się po 28 marca 2015r. zaproponował podpisanie umowy bez jednoczesnego przelania środków, na co pozwana się nie zgodziła. Kolejny termin podpisania umowy pozwana zaproponowała na dzień 30 marca 2015r., co również wynikało z przedstawionej korespondencji z powodem. Powodowi jednak nie pasował ten termin i zaproponował on dzień 31 marca 2015r. albo 1 kwietnia 2015r. Następnie poinformował pozwaną, że w dniu 31 marca 2015r. notariusz nie dysponuje już wolnymi terminami. Wówczas pozwana poprosiła powoda o znalezienie innego notariusza, wskazując, że w sytuacji gdy nie dojdzie do zawarcia umowy do dnia 31 marca 2015r., zgodnie z ustaleniami, odstąpi od umowy i zatrzyma zadatek. Mimo tego strony w dniu 31 marca 2015r. nie podpisały umowy, gdyż powód wystąpił z żądaniem pokrycia różnicy w cenie usługi notariuszy w wysokości 500 zł.

W świetle powyższego nie ulega wątpliwości, że to na skutek zachowania powoda nie doszło ostatecznie do zawarcia umowy. Należy wskazać, że powód miał niemalże cały miesiąc na zgromadzenie niezbędnych środków i uzgodnienie terminu podpisania umowy u notariusza. Jak wynika z dowodów przedstawionych przez pozwaną, to ona występowała z inicjatywą, która miała prowadzić do sfinalizowania transakcji natomiast ze strony powoda występowały zastrzeżenia. W rezultacie strony nie zawarły w przewidzianym terminie umowy sprzedaży, co skutkowało odstąpieniem od umowy i zatrzymaniem zadatku przez pozwaną w myśl art. 394 § 1 k.c.

Mając zatem na uwadze powyższe, roszczenie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie.

ZARZĄDZENIE

Odpisy wyroku wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o apelacji doręczyć powodowi.