

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 przesądzą 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 .