

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

T., dnia 15 stycznia 2020 r.

**Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim - I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący: Sędzia Jolanta Szczęsna

Protokolant: Stażysta Natalia Milczarek

**po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2019 r. w Tomaszowie Mazowieckim**

**na rozprawie sprawy z powództwa J. K.**

**przeciwko P. O.**

**o zapłatę**

**orzeka:**

- 1. zasądza od pozwanego P. O. na rzecz powoda J. K. kwotę 4.000,00 zł (cztery tysiące złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 18 listopada 2017 roku;**
- 2. oddala powództwo w pozostałej części;**
- 3. znosi wzajemnie koszty między stronami.**

## UZASADNIENIE

Powód J. K. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego P. O. kwoty 8000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 października 2017 roku oraz zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu. Uzasadniając swoje roszczenie powód wskazał, iż strony zawarły w dniu 26 lipca 2017 roku umowę przedwstępną najmu lokalu usługowego, powód przekazał pozwanemu zaliczkę w łącznej kwocie 4000 zł, pozwany jednak przyrzeczonej umowy nie zawarł i nie zwrócił zaliczki, wobec czego powodów miał prawo żądać dwukrotności zadatkowanej kwoty.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 6 grudnia 2018 roku Sąd uwzględnił roszczenie powoda.

W ustawowym terminie pozwany P. O. wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym zarzucił, że to powód zwlekał z zawarciem umowy przyrzeczonej, prosił o prolongowanie terminu do czasu zabezpieczenia środków finansowych, a następnie nie zjawił się na spotkanie, kiedy umowa przyrzeczona miała być podpisana.

**Sąd ustalił co następuje:**

W dniu 26 lipca 2017 roku strony zawarły „przedwstępną umowę najmu lokalu usługowego” w T., przy ulicy (...), w której zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną do dnia 31 sierpnia 2017 roku. W dniu podpisania umowy przyszły najemca J. K. wpłacił pozwanemu P. O. 2500 zł „pierwszej raty kaucji”, celem „zabezpieczenia roszczeń z tytułu najmu”. Drugą ratę 1500 zł zobowiązał się uiścić w dniu podpisania umowy przyrzeczonej.

W powyższej umowie strony zastrzegły, iż: „w razie nie zawarcia umowy przyrzeczonej w wyznaczonym terminie, bez podania wyraźnej przyczyny ze strony najemcy, wynajmujący może bez wyznaczenia terminu dodatkowego do zawarcia umowy ostatecznej od umowy przedwstępnej odstąpić i otrzymany zadek zachować. W wypadku

odstąpienia od podpisania umowy przyrzeczonej, bez podania wyraźnej przyczyny ze strony wynajmującego, wynajmujący zobowiązuje się do bezzwłocznej wypłaty dwukrotności wpłaconej kaucji na rzecz najemcy.”

(dowód: przedwstępna umowa najmu lokalu, k. 49-50 akt).

Do zawarcia umowy przyrzeczonej w istocie nie doszło. Strony zgodnie odroczyły termin zawarcia umowy ostatecznej, gdyż po przewidywanej dacie jej zawarcia, tj, w dniu 11 września 2017 roku pozwany przyjął od powoda „drugą ratę kaucji” w kwocie 1500 zł. W tym czasie powód miał zdobyć dotacje na otwarcie działalności gospodarczej, zaś pozwany przygotować szczegóły umowy przyrzeczonej. Strony kontaktowały się osobiście, mailowo i smsowo. Ostatecznie lokal nie został przygotowany do wynajmu, nie sporządzono projektu umowy i strony nie zawarły umowy przyrzeczonej.

(dowód: zeznania świadków: E. H., k. 94v. i D. B. k. 95 – 96, przesłuchanie stron, k. 76 – 77 i 107 – 108 akt, dowody z dokumentów, dołączonych do akt sprawy).

### **Sąd zważył co następuje:**

W ocenie Sądu, w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie mogło budzić wątpliwości, że zawarta przez strony w lipcu 2017 roku umowa, była umową przedwstępną najmu lokalu użytkowego. Strony w pisemnej formie ustaliły podstawowe warunki umowy przyrzeczonej /essentialia negotii/, tj. przedmiot umowy, wysokość czynszu najmu oraz datę, w jakiej umowa ta miała zostać zawarta, uzgodniły ponadto, że na poczet umowy przyrzeczonej wynajmujący uiszczył tytułem zadatku kwotę 4000 zł. Strony w umowie i zeznaniach zamiennie używały pojęć zadatek, kaucja i zaliczka.

Zgodnie z art. 394 § 1 kodeksu cywilnego w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania 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./§ 2/.

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 /§ 3/. Powyższe unormowanie kodeksu cywilnego traktuje zadatek, jako surogat odszkodowania na wypadek niewykonania umowy przez jedną ze stron. W przeciwieństwie do zadatku instytucja zaliczki nie została szczegółowo uregulowana w Kodeksie cywilnym. Zasady jej funkcjonowania należy wyprowadzić bezpośrednio z przepisów kodeksu cywilnego dotyczących wykonywania umów wzajemnych. Zaliczka jest kwotą, która zostaje zaliczona na poczet przyszłych świadczeń wynikających z umowy zawartej między stronami. Nie stanowi ona w przeciwieństwie do zadatku formy zabezpieczenia umowy. Stanowi jedynie część jej ceny. Wpłaconą kwotę uznajemy za zaliczkę tylko w sytuacji, gdy wynika to jednoznacznie z zawieranej umowy. W przypadku braku odpowiedniego określenia w umowie, każda inna przedpłata będzie stanowić zadatek. Z kolei kaucja nie jest pojęciem normatywnym. Kaucja to zazwyczaj określona suma pieniężna złożona jako gwarancja dotrzymania zobowiązania. Może być ona wykorzystana tylko w ściśle określonym przypadku. Kaucja powinna przez cały okres trwania umowy pozostawać nienaruszona. Zastrzegając w umowie najmu kaucję należy wyraźnie zapisać, jakiego rodzaju roszczenia wynajmującego mogą być z niej zaspokojone. Mając na uwadze powyższe rozważania w kontekście treści umowy stron - niezależnie od sformułowań używanych przez strony - Sąd uznał, że w kwota 4000 zł, zastrzeżona w umowie przedwstępnej najmu lokalu użytkowego i uiszczona przez powoda w dwóch częściach, stanowiła zadatek w rozumieniu przepisu art. 394 kodeksu cywilnego. Świadczył o tym fakt, iż w § 4 ust. 1 i 2 umowy przedwstępnej strony zgodnie przyznały, że kwota ta pozostanie zabezpieczeniem przyrzeczonej umowy i przewidziały ustawowe skutki nie zawarcia umowy, mianowicie odstąpienie od umowy przez wynajmującego i zachowanie przez niego zadatku lub zwrot dwukrotności zadatku na rzecz najemcy. Najemca miał mianowicie prawo żądania kwoty dwukrotnie wyższej, aniżeli wpłacony zadatek, w razie niewykonania umowy przez wynajmującego. Tymczasem z postępowania dowodowego wynikało, że do umowy nie doszło z winy obu stron. Powód wnosił o prolongowanie zawarcia umowy przyrzeczonej ze względu na proces pozyskiwania środków finansowych /dotacji na działalność

gospodarczą/, pozwany nie zaoferował powodowi lokalu protokołem zdawczo odbiorczym /w dniu kiedy miała być podpisywana umowa pozwany – jak sam przyznał – wyjechał na wakacje, pozostawiając klucze od lokalu matce /, ponadto w dniu 11 września 2017 roku pozwany przyjął od powoda drugą część zadatku, co potwierdzono na piśmie, a co oznaczało, że obie strony zgodziły się prolongować termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Ostatecznie pozwany, jako wynajmujący nie zaoferował powodowi do podpisania treści umowy definitywnej, a jedynie wzór innej umowy. Umowa przedwstępna zawierała essentialia negotii umowy przyrzeczonej /przedmiot najmu, kwotę czynszu, zakres czasowy umowy/, ale strony miały uzgodnić szczegóły najmu, Brak uzgodnienia tych szczegółów w formie pisemnej nie przesądzał o winie jednej ze stron. Mając na uwadze rozkład ciężaru dowodowego /art. 6 kodeksu cywilnego/, przyjąć należało, że powód nie wykazał, że przysługuje mu szczególne uprawnienie z art. 394 § 1 kodeksu cywilnego tj. prawo do żądania dwukrotności zadatku. W przypadku nie wykonania umowy przez jedną ze stron, drugiej stronie przysługują szczególne uprawnienia tylko wtedy, gdy niewykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które strona nie wykonująca umowy odpowiada według zasad określonych w art. 471 kodeksu cywilnego. W sytuacji, kiedy obie strony zwlekały z zawarciem umowy przyrzeczonej, nie dotrzymywały uzgadnianych przez siebie terminów przekazania lokalu protokołem zdawczo odbiorczym, nie przygotowały pisemnej treści umowy przyrzeczonej, powód – już po terminie, kiedy umowa przyrzeczona miała być zawarta – wpłacił kolejną ratę zadatku, a pozwany ją przyjął – uznać należało, że warunek opisany w art. 394 § 1 k.c. się nie ziścił. W takim zaś przypadku zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. W wypadku niewykonania umowy z powodu okoliczności, za które winę ponoszą obie strony – a taką konkluzję Sąd przyjął mając na uwadze całokształt materiału dowodowego – strony obowiązują takie same zasady, jak przy odstąpieniu od umowy wzajemnej. Zgodnie z art. 494 kodeksu cywilnego strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy, a druga strona obowiązana jest to przyjąć. Strona, która odstępuje od umowy, może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również na zasadach ogólnych naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Pozwany miał obowiązek zwrócić powodowi zadatkowaną kwotę 4000 zł, a nie sumy dwukrotnie wyższej, z odsetkami ustawowymi, liczonymi od daty określonej w wezwaniu do zapłaty, zgodnie z art. 481 kodeksu cywilnego. Powód nie wykazał, aby wskutek niewykonania umowy poniósł dodatkową szkodę. W konsekwencji powództwo w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. znosząc je wzajemnie, skoro powództwo uwzględnione zostało w połowie.

Sędzia Jolanta Szczęsna