

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 22 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu IX Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Renata Wardzińska-Kołb

Protokolant: p.o. stażysty Edyta Budzińska

po rozpoznaniu w dniu 8 lutego 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w L. nr KRS (...)

przeciwko L. S. NIP: (...)

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych 00/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 8 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty, w tym od 1 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. koszty zastępstwa procesowego wzajemnie znosi;
4. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5.000,00 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

SSO Renata Wardzińska – Kołb

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 maja 2015 r. powód – spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w L. domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanego L. S. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą PHU (...), Konfitura kwoty 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 100.000 zł od dnia 31.12.2014 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 100.000 zł od dnia 12.01.2015 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, strony zawarły w dniu 22 września 2014 r. w P. umowę przedwstępną sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa za kwotę 500.000 zł, a umowa ta została następnie zmieniona aneksem nr (...) z dnia 22 września 2014 r., zgodnie z którym wartość przedmiotu sprzedaży podniesiono do kwoty 900.000. Powód podał, że zgodnie z łączącym strony stosunkiem prawnym, do dnia 31.12.2014 r. miała zostać zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa, której działalność polega na prowadzeniu lodziarnio-kawiarni (...) mieszczącej się w lokalu użytkowym zlokalizowanym przy ul. (...) w P.. Powód wskazał, że zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione było od spełnienia dwóch warunków – pierwszym z nich była zapłata przez powoda zadatku w kwocie 100.000 zł na rzecz pozwanego w ciągu 7 dni od dnia zawarcia umowy przedwstępnej tj. do dnia 29 września 2014 r. (§ 4 ust. 2 umowy), drugim natomiast uzyskanie przez pozwanego i przedłożenie powodowi pisemnego jednostronnego oświadczenia spółki (...) Sp. z o. o. o wyrażeniu zgody na przejście na powoda ogółu praw i obowiązków pozwanego wynikających ze stosunku najmu lokalu użytkowego przysługujących pozwanemu i to do dnia 31 grudnia 2014 r., tj. do dnia, w którym miała zostać zawarta umowa przyrzeczona (§ 5 ust. 1 i 2 umowy). Powód wskazał, iż w związku z okolicznością, że nie otrzymał on od pozwanego wyżej wskazanego oświadczenia do dnia 31 grudnia 2014 r., a ponadto nie została

do tego dnia zawarta umowa przyrzeczona, doszło do zawinionego niewywiązania się z umowy przedwstępnej przez pozwanego, co skutkowało ziszczeniem się warunku dochodzenia od pozwanego kwoty stanowiącej dwukrotność wpłaconego wcześniej zadatku. W związku z powyższym, powód wezwał pozwanego do zapłaty dochodzonej kwoty. W odpowiedzi na wezwanie, pozwany odmówił zwrotu zadatku i oświadczył, że otrzymany zadatek zatrzymuje. Powód ponownie wezwał pozwanego zapłaty, jednakże pozwany ponownie odmówił zapłaty na rzecz powoda.

Pismem z dnia 16 czerwca 2015 r. pozwany złożył odpowiedź na pozew i wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa advokackiego. Pozwany przyznał, że strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w dniu 22 września 2014 r. oraz, że powód wpłacił pozwanemu zadatek w kwocie 100.000 zł. Pozwany wskazał, że warunek uzyskania przez niego zgody spółki (...) Sp. z o.o. został przez niego spełniony, a zgoda ta jest szersza niż wynika to z umowy przedwstępnej, bowiem obejmuje uzgodnienia ustne z zarządem oraz pisemne trójstronne porozumienie pomiędzy powodem, pozwanym i spółką (...) Sp. z o.o. W związku z powyższym, pozwany zatrzymał uiszczony przez powoda zadatek. Pozwany wskazał także, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn zawinionych przez powoda, bowiem nie posiadał on dostatecznych środków finansowych na zakup zorganizowanej części przedsiębiorstwa pozwanego.

W piśmie z dnia 19 sierpnia 2015 r., stanowiącym replikę na odpowiedź na pozew, powód podtrzymał swoje stanowisko w sprawie i wskazał, że przedstawienie powodowi przez pozwanego projektu trójstronnego porozumienia nie stanowiło spełnienia warunku określonego w § 5 ust. 1 i 2 umowy, a pozwany winien był przedstawić powodowi oświadczenie woli osób uprawnionych do reprezentacji spółki (...) Sp. z o.o. opatrzone ich podpisami, w którego treści zawarte byłoby wyrażenie zgody na przejście na powoda ogółu praw i obowiązków pozwanego wynikających z umowy najmu. Z powyższego powód wywiódł, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z powodu niespełnienia warunku umownego przez pozwanego, a zatem z wyłącznej winy pozwanego, co z kolei uzasadnia zasądzenie na rzecz powoda dwukrotności kwoty zadatku.

Pozwany w piśmie procesowym z dnia 12 listopada 2015 r. podtrzymał stanowisko w sprawie oraz odniósł się do twierdzeń powoda podniesionych w piśmie z dnia 19 października 2015 r. stanowiących replikę na odpowiedź na pozew.

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

Powód – spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w L. prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...).

Pozwany – L. S. prowadzi działalność gospodarczą polegającą między innymi na prowadzeniu restauracji i innych stałych placówek gastronomicznych (przeważająca działalność, (...) 56.10.A) pod firmą PHU (...), Konfitura” na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej

***Okoliczności bezsporne, a nadto:*** wydruk z KRS dot. powoda (k. 19-21 akt), wydruk z (...) dot. pozwanego (k. 22 akt).

W dniu 22 września 2014 r. w P. powód, działający przez członków zarządu A. D. i D. K. (1), zawarł z pozwanym L. S. umowę przedwstępną sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa, której działalność polegała na prowadzeniu lodziarnio-kawiarni (...) mieszczącej się w lokalu użytkowym zlokalizowanym przy ul. (...) w P. (CH Stary Browar) za kwotę 500.000 zł. Umowa ta została następnie zmieniona aneksem nr (...) z dnia 22 września 2014 r., zgodnie z którym cenę sprzedaży przedmiotu umowy strony podniosły do kwoty 900.000 zł. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 31.12.2014 r.

Zgodnie z § 4 ust. 2 umowy przedwstępnej, na poczet ceny sprzedaży powód zobowiązał się zapłacić na rzecz powoda zadatek w wysokości 100.000,00 zł w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy.

W dniu 23 września 2014 r. powód zapłacił na rzecz pozwanego kwotę 100.000 tytułem zadatku.

Do zawarcia umowy przyrzeczonej miało dojść pod warunkiem przedłożenia przez pozwanego powodowi pisemnego jednostronnego oświadczenia spółki (...) Sp. z o.o. o wyrażeniu zgody na przejście na powoda ogółu praw i obowiązków pozwanego wynikających ze stosunku najmu lokalu użytkowego na powoda (§ 5 ust. 1 i 2 umowy) do dnia 31 grudnia 2014 r., to jest do dnia, w którym miała zostać zawarta umowa przyrzeczona.

**Okoliczności bezsporne, a nadto:** umowa sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa z dnia 22.09.2014 r. (k. 23-29 akt), potwierdzenie przelewu bankowego z dnia 23.09.2014 r. (k. 39 akt).

Pod koniec września 2014 r. pozwany przekazał powodowej spółce meble ogrodowe, które miały służyć jej do prowadzenia kawiarni po zawarciu umowy przyrzeczonej. Strony podjęły już współpracę polegającą na tym, że powód zamawiał u pozwanego wyroby cukiernicze, a następnie sprzedawał je w swojej kawiarni w Centrum Handlowym (...). Przedstawiciele powoda byli wdrażani w system pracy przedsiębiorstwa pozwanego.

**Okoliczności bezsporne, a nadto:** zeznania świadka M. S. (1) i J. S. (k. 220)

Po zawarciu umowy przedwstępnej strony spotkały się z przedstawicielami spółki (...) Sp. z o. o., gdzie negocjowały warunki współpracy i przejęcia prowadzenia kawiarnio-lodziarni przez powoda.

W wiadomości e-mail z dnia 04 listopada 2014 r. P. H. – zastępca dyrektora Centrum Handlowego (...) w P. poprosiła D. K. (1) o przesłanie jej dokumentów rejestrowych spółki oraz sprawozdania finansowego powoda. Po nadesłaniu żądanej dokumentacji powodowa spółka pozytywnie przeszła jej weryfikację.

W wiadomości e-mail z dnia 21 listopada 2014 r. R. G. – dyrektor Centrum Handlowego (...) w P. przesłała D. K. (1), A. D. i J. S. projekt trójstronnego porozumienia regulującego przejęcie prowadzenia kawiarnio-lodziarni (...) przez powoda.

W wiadomości e-mail z dnia 7 grudnia 2014 r. A. D. przesłała J. S. projekt aneksu do umowy przedwstępnej sprzedaży datowany na dzień 10 grudnia 2014 r., który przewidywał nowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej. W wiadomości e-mail z dnia 8 grudnia 2014 r. A. D. poprosiła J. S. o przesłanie aktualnej księgi rozchodu i przychodu dotyczącej kawiarni G. w październiku i listopadzie 2014 r.

W wiadomości e-mail z dnia 10 grudnia 2014 r. J. S. przesłała A. D. faktury wystawione przez spółkę (...) Sp. z o. o., porozumienie pozwanego z tą spółką z dnia 5 lutego 2014 r.

W wiadomości e-mail z dnia 11 grudnia 2014 r. J. S. przesłała A. D. zestawienie rocznych dochodów przedsiębiorstwa.

**Okoliczności bezsporne, a nadto:** wydruki korespondencji e-mail (k. 119-156), zeznania świadków P. H. i R. G. (k. 254).

Umowa przyrzeczona do dnia 31 grudnia 2014 r. nie została przez strony zawarta.

W związku z upływem terminu do jej zawarcia, pełnomocnik powoda wezwał pozwanego pismem z dnia 09 stycznia 2015 r. do zapłaty kwoty 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem zwrotu dwukrotności uprzednio otrzymanego zadatku w wysokości 100.000. Powód wskazał w wezwaniu, że na mocy postanowień umownych pozwany był zobowiązany do spełnienia warunku określonego w § 5 ust. 1 i 2 umowy (przedłożenia powodowi oświadczenia spółki (...) Sp. z o.o.).

W odpowiedzi na wezwanie powoda, pozwany w piśmie z dnia 13 stycznia 2015 r. oświadczył, iż nie znajduje podstaw do zapłaty na rzecz powoda oraz stwierdził, że warunki określone w umowie przedwstępnej zostały spełnione. Następnie w piśmie kierowanym bezpośrednio do zarządu powoda, pozwany oświadczył, że w związku z nieprzystąpieniem przez powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej, wpłacony przez powoda zadatek podlega zatrzymaniu przez pozwanego

W odpowiedzi na pismo pozwanego z dnia 13 stycznia 2015 r., powód podtrzymał swoje stanowisko w zakresie żądania kwoty 200.000 złotych.

**Okoliczności bezsporne, a nadto:** ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 09.01.2015 r. (k. 77-78 akt), pismo pozwanego z dnia 13.01.2015 r. (k. 39 akt), pismo pozwanego z dnia 13.01.2015 r. (k. 80 akt), pismo powoda z dnia 20.01.2015 r. (k. 81 akt)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach sprawy, zeznania świadków oraz przesłuchanie stron.

Sąd uznał za wiarygodne wszystkie zgromadzone w sprawie dokumenty, albowiem ich wiarygodność, a tym samym i moc dowodowa, nie została przez żadną ze stron skutecznie zakwestionowana, a Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu. Dokumenty prywatne stanowiły dowód tego, że osoba, która je podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.).

Zeznania świadków oraz pozwanego Sąd ocenił jako spójne, logiczne i zbieżne ze sobą oraz nie znalazł podstaw, by odmówić im wiarygodności. Zeznania te przyczyniły się do wyjaśnienia okoliczności faktycznych sprawy.

Zeznaniom D. K. (2) występującego w charakterze strony Sąd dał wiarę w przeważającej części, gdyż generalnie rzecz ujmując znalazły one odzwierciedlenie w zgromadzonym materiale dowodowym oraz były logiczne. Sąd nie dał jednak wiary tym zeznaniom w zakresie kondycji finansowej spółki przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, albowiem inne dowody – zwłaszcza zeznania świadka J. S. i M. S. (2) oraz okoliczność zaproponowania przez powodów zawarcia przez pozwanego aneksu nr (...) do umowy przedwstępnej zmieniającego termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 marca 2015 r. uprawdopodobniają okoliczność pogorszenia się sytuacji finansowej powoda, co jednak nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia. Z uwagi na nieusprawiedliwione niestawiennictwo A. D. sąd pominął dowód z jej przesłuchania. Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego, jego zeznania bowiem znalazły potwierdzenie w zeznaniach przesłuchanych świadków.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W przedmiotowej sprawie powód domagał się zasądzenia od pozwanego kwoty 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem zwrotu dwukrotności zadatku wpłaconego przez powoda na rzecz pozwanego w wykonaniu zawartej przez strony przedwstępnej umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Żądanie zwrotu dwukrotności zadatku powód uzasadnił niespełnieniem przez pozwanego warunku określonego w umowie przedwstępnej.

W odpowiedzi na pozew pozwany podniósł, że warunek został spełniony, a do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powoda. Z tego też powodu pozwany wpłacił mu zadatek zatrzymał.

W ocenie Sądu, powyższe stanowisko pozwanego nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd dokonał analizy postanowień umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej przez strony.

W ocenie Sądu zarówno postanowienie umowne zawarte w § 5 umowy jak i pozostałe postanowienia zawarte w umowie przedwstępnej mieszczą się w granicach zasady swobody zawierania umów.

Stosownie do treści art. 353<sup>1</sup> k.c., strony mogą bowiem dowolnie uregulować łączący ich stosunek prawny, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Artykuł 353<sup>1</sup> k.c. należy do kategorii przepisów iuris cogentis, a więc naruszenie któregokolwiek z wymienionych w nim kryteriów swobody kontraktowej i w rezultacie sprzeczność treści lub celu umowy z ustawą, zasadami współżycia społecznego lub naturą stosunku wykreowanego przez tę umowę powoduje nieważność czynności prawnej lub jej części na podstawie art. 58 k.c. Ocenie pod kątem kryteriów wskazanych w art. 353<sup>1</sup> k.c. podlega nie tylko treść

kwestionowanego postanowienia umownego, ale także jego cel (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 lipca 2014 r. II CSK 563/13, LEX nr 1511132).

Sąd nie dopatrywał się sprzeczności postanowień umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 22 września 2014 r. z naturą stosunku łączącego strony, ustawą, ani też zasadami współżycia społecznego. Pozwany nie kwestionował zresztą ważności umowy czy poszczególnych jej postanowień, dlatego też Sąd nie znalazł podstaw aby czynić to z urzędu.

W ocenie Sądu zawarty w § 5 umowy przedwstępnej warunek ma charakter zawieszająco-rozwiązujący, bowiem stanowi swoiste połączenie warunku z terminem. Warunek ten był zawieszający w tym znaczeniu, że do zawarcia umowy przyrzeczonej mogło dojść jedynie w przypadku spełnienia przez pozwanego obowiązku przedłożenia powodowi oświadczenia o wyrażeniu zgody na przejście ogółu praw i obowiązków na powoda w miejsce pozwanego i to formie pisemnej, złożonego przez spółkę (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Rozwiązujący był ów warunek w takim sensie, że w przypadku niewywiązania się pozwanego z wyżej wskazanego obowiązku w ściśle oznaczonym terminie, umowa przedwstępna uległa rozwiązaniu i przestała wiązać strony.

Co do dopuszczalności zastrzeżenia umownego o takim charakterze wypowiedział się Sąd Najwyższy, stwierdzając w tezie jednego z wyroków, iż nie ma przeszkód do zastrzeżenia w umowie warunku połączonego z terminem. Posłużenie się tego rodzaju konstrukcją oznacza uzależnienie skutków czynności prawnej od zdarzenia przyszłego i niepewnego, jeżeli nastąpi ono w określonym terminie. Powiązanie warunku zawieszającego z terminem ma takie znaczenie, że jeżeli warunek ziści się po upływie oznaczonego terminu, skutek czynności nie powstaje (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2007 r. II CSK 241/07, LEX nr 487506).

Następnie zatem rozważyć należało, czy w stanie faktycznym niniejszej sprawy pozwany spełnił warunek określony w § 5 umowy przedwstępnej, a zatem czy uzyskał oświadczenie spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. o wyrażeniu zgody na przejście ogółu praw i obowiązków na powoda w miejsce pozwanego, czy takie oświadczenie miało zastrzeżoną przez strony umownie formę pisemną, a ponadto czy warunek ten został spełniony przez pozwanego w terminie do 31 grudnia 2014 r.

W ocenie Sądu pozwany tego warunku nie dopełnił. Sąd w całości podziela stanowisko powoda w wyżej wskazanym zakresie, podniesione przez niego w piśmie procesowym z dnia 19 sierpnia 2015 r. (z wyjątkiem części, w której powód pisze o zasadności roszczenia o dwukrotność zadatku). Zdaniem Sądu przesłanie powodowi przez R. G. projektu trójstronnego porozumienia na adres poczty elektronicznej, a na tej okoliczności pozwany w głównej mierze opierał swoje stanowisko, nie może być uznane za złożenie oświadczenia, o którym mowa w § 5 ust. 1 i 2 umowy przedwstępnej.

Zgodnie z przepisem art. 78 § 1 k.c., do zachowania pisemnej formy czynności prawnej wystarcza złożenie własnoręcznego podpisu na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli. Zgodnie z przyjętym w doktrynie stanowiskiem, dla zachowania formy pisemnej treść oświadczenia woli odzwierciedlona musi być w dokumencie mającym formę pisemną, natomiast drugim konstytutywnym elementem formy pisemnej jest złożenie przez składającego oświadczenie woli własnoręcznego podpisu. W prawie polskim brak jest legalnej definicji podpisu. Zdaniem Z. R., podpis to językowy znak graficzny, złożony własnoręcznie, zawierający co najmniej nazwisko (niekoniecznie imię) składającego, usytuowany pod tekstem oświadczenia woli (tak Z. Radwański [w:] System Prawa Prywatnego, t. 2, 2008, s. 130, Nb 49).

Nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie, pozwany, pomimo negocjacji stron, rozpoczęcia przez nich częściowej współpracy oraz spotkań z przedstawicielami spółki (...) Sp. z o.o. nie uzyskał od tej spółki oświadczenia przewidzianego w umowie, mimo że takie oświadczenie, jak podaje świadek R. G., mógłby uzyskać, gdyby taką decyzję podjął zarząd (k. 252v). Ponadto, przesłuchana w charakterze świadka dyrektor Centrum Handlowego (...) wskazała, że samo przesłanie porozumienia nie oznaczało jeszcze wyrażenia zgody, bo zgoda następuje dopiero z chwilą zawarcia porozumienia (k. 252v).

W ocenie Sądu, nie można więc wykluczyć, że do zawarcia przez Strony umowy przyrzeczonej mogło w ogóle nie dojść, nawet gdyby pozwany spełnił warunek uzyskania przewidzianego umową oświadczenia od spółki (...) Sp. z

o.o. Nie mniej dla oceny zasadności zatrzymania zadatku przez pozwanego, kluczowa była ocena czy warunek został przez niego spełniony, czy też nie. Wobec powyższego, kwestią zasadniczo drugorzędną było to, w jakim zakresie warunki umowy zawarte w projekcie porozumienia różniły się od treści umowy łączącej pozwanego z (...) Browar Sp. z o.o. – zarówno w aspekcie waloryzacji stawek czynszu najmu, jak i możliwości używania znaku towarowego (...) w innych centrach handlowych. Celem uzyskania dla powoda oświadczenia od spółki (...) Sp. z o.o. było bowiem zapewnienie mu swojego rodzaju poczucia bezpieczeństwa obrotu prawnego, niezmienności (w pewnym zakresie) warunków ewentualnej umowy i to takich dokładnie warunków umowy, jakie miał zagwarantowane pozwany. W toku negocjacji okazało się, że z różnych przyczyn warunki te nie będą dla powoda tożsame, nawet mimo pozytywnej weryfikacji dokumentów księgowych powoda przez spółkę (...) Sp. z o.o.

Odnosząc się do kwestii wysokości dochodzonej przez powoda kwoty, należy uznać, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w części, bowiem roszczenie powoda o zapłatę dwukrotności zadatku nie ma podstaw prawnych. Powód mógł skutecznie dochodzić zwrotu zadatku jedynie w wysokości 100.000 zł. Brak uprawnienia powoda do żądania zadatku w podwójnej wysokości wynika bowiem wprost z treści postanowień umowy przedwstępnej sprzedaży łączącej strony oraz treści i charakteru przepisu art. 394 k.c.

Sąd zważył, że § 5 ust. 3 umowy przedwstępnej stanowi, iż w przypadku niespełnienia przez pozwanego warunku określonego w ust. 1 do dnia 31 grudnia 2014 r., pozwany zobowiązany był do zwrotu otrzymanego zadatku w wysokości 100.000 zł, nie zaś jego dwukrotności.

Zgodnie z przepisem art. 394 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.

Już z samej treści tego przepisu wynika więc, że ma on charakter dyspozytywny. Skutki zastrzeżenia zadatku, o których mowa w art. 394 k.c., wystąpią o tyle tylko, o ile strony nie uregulowały przedmiotowej kwestii w odmienny sposób ani też nic innego nie wynika ze zwyczaju. Konstrukcja art. 394 § 1 KC jednoznacznie bowiem wskazuje na jego dyspozytywny charakter (por. wyr. SA w Poznaniu z 26.10.2005 r., I ACa 762/05, OSA 2006, Nr 4, poz. 12). Z powyższego wynika, że sam fakt wręczenia przy zawieraniu umowy zadatku nie przesądza o tym, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, żądać sumy dwukrotnie wyższej. Reżim ten znajduje zastosowanie wyłącznie w razie braku odmiennego zastrzeżenia umownego. Strony umowy (przedwstępnej) mogą więc dowolnie uregulować kwestie związane z ewentualnym zwrotem zadatku. Jeżeli jednak zrezygnują z powyższego uprawnienia, zawinione przez sprzedającego niesfinalizowanie umowy wiąże się z koniecznością zwrotu zadatku w podwójnej wysokości (por. wyr. SN z 8.2.2008 r., I CSK 328/07, OSNC 2009, Nr 4, poz. 60).

Z powyższego wynika, że już z samej treści umowy należało wnioskować, że strony szczegółowo określiły zakres zwrotu zadatku w przypadku niespełnienia przez pozwanego warunku określonego w § 5 umowy.

Ponadto należy zauważyć, że powód nie wskazał w pozwie jaka jest podstawa jego roszczenia o dwukrotność tegoż zadatku. Powód powołał się jedynie na § 5 ust. 3, z którego wprost wynika, że powód mógł żądać co najwyżej kwoty stanowiącej równowartość otrzymanego przez pozwanego zadatku, a więc jedynie kwoty 100.000 zł.

Podobnie rzecz ma się do terminu, od którego powód żąda odsetek od zasądzonej w sprawie kwoty 100.000 zł (ust. 1 lit. a petitum pozwu). Powód nie wykazał dlaczego odsetki od dochodzonej kwoty należało liczyć od dnia 31 grudnia 2014 r. Zgodnie z przepisem art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W ocenie Sądu roszczenie o zapłatę kwoty 100.000 zł tytułem zwrotu zadatku stało się wymagalne w dniu 8 stycznia 2015 r., a zatem w dniu, w którym pozwany był zobowiązany do zwrotu zadatku na mocy § 5 ust. 3 in fine umowy.

Zgodnie z tym postanowieniem, zwrot zadatku powinien nastąpić w terminie 7 dni od dnia 31 grudnia 2014 r. tj. dnia w którym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta.

O odsetkach Sąd orzekł zatem na podstawie art. 481 k.c. i zasądził odsetki ustawowe od kwoty 100.000 zł od dnia 8 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty, w tym od 1 stycznia 2016 r. odsetki ustawowe za opóźnienie.

O kosztach procesu w punkcie 3. wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., i stosunkowo rozdzielił koszty postępowania, znosząc wzajemnie koszty zastępstwa procesowego. Pozwany przegrał w sprawę w połowie (50%) i winien ponieść połowę kosztów sądowych. W związku z powyższym Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5000 zł. Na kwotę tę składa się połowa opłaty od pozwu w wysokości 5000 zł. Koszty zastępstwa procesowego stron reprezentowanych przez profesjonalnych pełnomocników zostały zniesione z uwagi na wynik sprawy.

SSO Renata Wardzińska-Koń