

Sygn. akt I C 203/19 upr

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2019 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Łukaszewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Anita Topa

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2019 r. w Piszcu

sprawy z powództwa E. O.

przeciwko D. K.

o zapłatę

o r z e k a :

oddala powództwo.

## UZASADNIENIE

E. O. wytoczyła powództwo przeciwko D. K. o zapłatę kwoty 5 000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 23 stycznia 2019 roku do dnia zapłaty. Nadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że zawarła z pozwanym przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Ł.. Na poczet rzeczonyj transakcji powódka w dniu 19 września 2017 roku przekazała pozwanemu zaliczkę w kwocie 5 000 złotych, której odbiór pozwany pokwitował w obecności świadków. Do zawarcia finalnej umowy sprzedaży nie doszło. W związku z tym powódka zwróciła się do pozwanego o zwrot przekazanej mu zaliczki, jednak bezskutecznie, dlatego w dniu 17 stycznia 2019 roku skierowała do pozwanego wezwanie pisemne, na które otrzymała odpowiedź z dnia 23 stycznia 2019 roku, że kwota 5 000 złotych nie podlega zwrotowi, albowiem stanowiła zadatek.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym w niniejszej sprawie w dniu 21 lutego 2019 roku, Sąd Rejonowy w Piszcu nakazał pozwanemu zapłacić na rzecz powódki całość dochodzonego roszczenia wraz z kosztami postępowania.

Pozwany D. K. w przepisany terminie wniósł sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu pozwany przyznał, że w dniu 19 września 2017 roku strony zawarły ustną przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Ł., stanowiącej własność pozwanego. Przy zawieraniu umowy obecna była żona pozwanego N. K. i matka pozwanego T. K.. W ich obecności pozwany pokwitował odbiór kwoty 5 000 złotych i pouczył powódkę, że wpłacona kwota stanowi zadatek, który w przypadku odstąpienia powódki od zawarcia umowy rzeczonyj nie będzie podlegał zwrotowi. Umowa rzeczona miała zostać zawarta po otrzymaniu przez powódkę nowej decyzji

o warunkach zabudowy. Od dnia zawarcia umowy przedwstępnej do końca lutego 2019 roku powódka zapewniała pozwanego, że chce dokonać zakupu przedmiotowej nieruchomości. Następnie pod koniec lutego 2018 roku powódka poinformowała pozwanego, że rezygnuje z zakupu nieruchomości, a następnie zażądała zwrotu zadatku.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 19 września 2017 roku pomiędzy E. O., a D. K. zawarta została ustna przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Ł., stanowiącej własność D. K.. Strony umówiły się na cenę 85 000 złotych. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta niezwłocznie po otrzymaniu przez E. O. decyzji o warunkach zabudowy, dostosowanej do posiadanego przez nią projektu budynku mieszkalnego.

(okoliczności bezsporne)

Tego samego dnia, w budynku mieszkalnym D. K., w obecności N. K. - żony D. K. oraz T. K. - matki D. K., E. O. przekazała D. K. kwotę 5 000 złotych tytułem zadatku.

W kolejnych miesiącach E. O. telefonicznie zapewniała D. K., że pomiędzy stronami dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości i prosiła o danie jej więcej czasu na uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. Pod koniec lutego 2018 roku D. K. ponownie zadzwonił do E. O. z zapytaniem o datę zawarcia umowy przyrzeczonej. E. O. poinformowała wówczas, że rezygnuje z zakupu nieruchomości i wezwała D. K. do zwrotu kwoty 5 000 złotych.

(dowód: zeznania świadków N. K. k. 35 i T. K. k. 35v; zeznania pozwanego k. 36-36v)

Do dnia wyrokowania w niniejszej sprawie D. K. nie zwrócił E. O. kwoty dochodzonej pozwem.

(okoliczność bezsporna)

Sąd zważył, co następuje:

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstaw do przyjęcia, że uiszczona przez powódkę kwota 5 000 złotych stanowiła zaliczkę na poczet ceny zakupu przez powódkę od pozwanego nieruchomości, nie zaś zadatek.

Kluczowe dla rozstrzygnięcia sprawy były zeznania świadków N. K. i T. K. – odpowiednio żony i matki pozwanego – które w dniu 19 września 2017 roku były obecne przy wręczaniu pozwanemu kwoty 5 000 złotych przez powódkę i które zeznały, że powódka została wyraźnie poinformowana przez pozwanego, że przekazana przez nią kwota stanowi zadatek, który nie będzie podlegał zwrotowi w przypadku, gdy do zawarcia umowy przyrzeczonej nie dojdzie z winy powódki, na co powódka odpowiedziała, że jest tego świadoma. Świadek N. K. zeznała ponadto, że przedmiotowa ustna umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości nie była pierwszą tego typu umową zawartą przez pozwanego oraz, że pozwany zawsze informuje nabywców, że wpłacana przez nich kwota stanowi zadatek, który nie będzie podlegał zwrotowi w przypadku, gdy do zawarcia umowy przyrzeczonej nie dojdzie z winy kupującego.

Przesłuchana na wniosek powódki świadka I. O. – matka powódki – zeznała, że nie była obecna przy wręczaniu kwoty 5 000 złotych pozwanemu. Podała natomiast, że po zawarciu umowy przedwstępnej powódka przemyślała sprawę i stwierdziła, że musiałaby ponieść zbyt duży koszt przyłączenia mediów do tej nieruchomości, dlatego też zrezygnowała z jej zakupu.

Zeznania świadka R. K. – bratowej pozwanego – niewiele wniosły do sprawy. Świadek nie była obecna przy przekazywaniu kwoty 5 000 złotych, a wiedzę o okolicznościach sprawy i o ustaleniach między stronami posiada wyłącznie z relacji pozwanego i jego żony.

Przytoczone wyżej zeznania świadków N. K. i T. K. nie dają podstaw do przyjęcia, że świadczenie powódki stanowiło jedynie zaliczkę. Wskazać ponadto należy, iż w judykaturze ugruntowany jest pogląd (vide m. in. wyrok Sądu Najwyższego z 25 marca 2004r., II CK 116/03, Legalis; uchwała Sądu Najwyższego z 8 marca 2007r., III CZP 3/07, OSNC 2008r., nr 2, poz. 15), iż świadczenie przekazane przez kupującego przed zawarciem umowy sprzedaży, może

mieć charakter zaliczki, mimo nazywania go zadatkiem, w sytuacjach gdy przede wszystkim świadczenie to prawie lub w całości wyczerpuje cenę, co w niniejszej sprawie absolutnie nie miało miejsca, gdyż, jak bezspornie ustalono, strony umówiły się na cenę 85 000 złotych.

W niniejszej sprawie znajdują zatem zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące zadatku. Zgodnie z art. 394 § 1 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.

Przewidziane w art. 394 § 1 k.c. uprawnienie do odstąpienia od umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu i do zachowania otrzymanego zadatku, a jeżeli strona go sama dała, do żądania sumy dwukrotnie wyższej, nie przysługuje stronie, jeżeli do niewykonania umowy doszło z przyczyny, za którą wyłącznie odpowiada. Innymi słowy, przesłanką uprawnienia strony odstępującej od umowy do zachowania otrzymanego zadatku, a jeżeli go sama dała do żądania sumy dwukrotnie wyższej, jest niewykonanie umowy przez drugą stronę z powodu okoliczności, za które tylko ona ponosi odpowiedzialność (vide wyrok Sądu Najwyższego z 20 stycznia 2016r., V CSK 293/15, Legalis).

Podzielając powyższy pogląd orzecznictwa, w ocenie Sądu Rejonowego, w okolicznościach niniejszej sprawy niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi tylko i wyłącznie powódka, która, jak wynika z przytoczonych wyżej zeznań świadka I. O., wbrew składanym pozwanemu zapewnieniom nie wystąpiła o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i po przeanalizowaniu kosztów przyłączenia mediów do nieruchomości, zrezygnowała z jej zakupu.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie powołanego przepisu, Sąd powództwo oddalił.