

Sygn. akt I C 123/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 30 maja 2019 r.

Sąd Rejonowy w Kolbuszowej I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Jerzy Czownicki

Protokolant: st. sek. sąd. Bożena Gotkowska

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2019 r. w Kolbuszowej

na rozprawie

sprawy z powództwa: D. W.

przeciwko: D. P.

o: zapłatę

I. oddala powództwo

II. kosztami postępowania obciążyć powódkę w zakresie przez nią poniesionym.

Sędzia Sądu Rejonowego

Jerzy Czownicki

I C 123/19

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego w Kolbuszowej z dnia 30 maja 2019 r.

W dniu (...)r. D. W. wystąpiła przeciwko D. P. o zapłatę kwoty 500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia (...)r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu zaliczki uiszczonej na poczet wynajmu domu.

Od wydanego w sprawie nakazu zapłaty sprzeciw złożyła pozwana D. P. wskazując, że pobrana zaliczka była zabezpieczeniem w celu odstąpienia od podpisania umowy.

Stan faktyczny w sprawie nie był sporny między stronami i sprowadza się do ustalenia, że w dniu(...)r. powódka uiszczyła na rzecz pozwanej kwotę 500 zł określoną przez strony jako „zaliczka na poczet zabezpieczenia dotyczącego wynajmu budynku mieszkalnego”.

potwierdzenie odbioru(...)

Po rezygnacji z wynajmu przez powódkę, pismem z dnia 20 marca 2018 r. wezwała ona pozwaną do zwrotu powyższej kwoty.

wezwanie do zapłaty (...)

Przekazem pocztowym z dnia 20 marca 2018 r. pozwana zwróciła powódce kwotę 250 zł, która jednak nie została przez nią odebrana i zwrócona do pozwanej.

przekaz pocztowy (...)

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Przedmiotem sporu w niniejszej sprawie jest charakter uiszczonej kwoty a w konsekwencji czy istnieje obowiązek jej zwrotu.

Powódka utrzymywała, że uiszczyła „zaliczkę” na poczet zamieszkiwania a wobec faktu iż doszła do wniosku, że koszt najmu jest za wysoki wobec czego zrezygnowała z tej umowy, należy jej się zwrot całej kwoty.

Pozwana natomiast podnosiła, że wartość „zaliczki” jest dla niej rekompensatą za okres, w którym nie miała najemców ponieważ przetrzymywała budynek dla powódki.

Posłużenie się przez strony wyrażeniem „zaliczka”, „zadek” czy też innego rodzaju sformułowaniem na określenie co jedna strona daje drugiej przy zawarciu umowy, nie przesądza jego znaczenia prawnego. Jest tak ze względu na treść art. 65 k.c., według którego umowę tłumaczy się m. in. przy uwzględnieniu zgodnego zamiaru stron i celu umowy, zamiast opierać się na jej dosłownym brzmieniu. W razie wątpliwości należy kierować się tym, czy zamiarem stron było wzmocnienie ochrony interesu strony wiernej umowie na wypadek jej niewykonania.

Choć samo słowo „zaliczka” wielokrotnie pojawia się w przepisach kodeksu cywilnego, instytucja prawna zaliczki nie posiada definicji legalnej, a więc jej cechy charakterystyczne nie znajdują bezpośredniego odzwierciedlenia w przepisach. Jest to przyjęty twór doktryny i praktyki prawniczej, stosuje się do niej przepisy części ogólnej kodeksu cywilnego oraz części ogólnej prawa zobowiązań, w tym zwłaszcza przepisy regulujące zobowiązania wzajemne. Co do zasady zaliczką jest częściowe świadczenie dane na poczet świadczenia przyszłego głównego, nie stanowiące formy zabezpieczenia wykonania umowy

Z treści dołączonego do pozwu potwierdzenia odbioru wynika jednoznacznie, że uiszczona kwota miała na celu zabezpieczenie wynajmu budynku mieszkalnego i była, w znaczeniu prawnym – zadatkiem.

Kwestie dotyczące zadatku reguluje przepis art. 394 k.c. Zgodnie z brzmieniem § 1 tego przepisu, w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju, zadek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadek zachować, a jeśli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W razie zaś rozwiązania umowy zadek 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. Funkcją zadatku jest zatem wzmocnienie ochrony interesu strony wiernej umowie przed niebezpieczeństwem jej niewykonania.

W ocenie Sądu taką właśnie funkcję spełniała kwota uiszczona przez powódkę, mimo określenia jej jako „zaliczka”.

Z treści pozwu i wyjaśnienia złożonego na rozprawie w dniu (...) r. wynika, że to powódka uchyliła się od zawarcia umowy, gdyż doszła do wniosku, że finansowo jest to dla niej za drogo i znalazła tańsze oferty. Uchylenie się od zawarcia umowy oznacza zawinione przez stronę niewykonanie umowy, tym samym brak jest podstaw do domagania się przez powódkę zwrotu uiszczonych zadatku.

Mając na względzie przedstawioną powyżej argumentację, orzeczono jak w sentencji na mocy powołanych przepisów.

O kosztach orzeczono po myśli art. 98 k.p.c. mając na względzie wynik postępowania.

Sędzia Sądu Rejonowego

Jerzy Czownicki

(...)(...)

(...)

(...)