

UZASADNIENIE

wyroku z 20 sierpnia 2018 roku

Pozwem z 30 października 2017 roku A. M. dochodziła od B. J. zapłaty 20 000 złotych, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 marca 2017 roku do dnia zapłaty, tytułem zwrotu zadatku, uiszczonego przez powódkę w ramach umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej numerem działki (...) z obrębu 3-13-20 dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Powódka wskazała, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z uwagi na odmowę udzielenia A. M. kredytu na zakup nieruchomości, a więc na skutek okoliczności, za które nie ponosi winy. W drodze negocjacji z umowy przedwstępnej wykreślono zapis, że kupujący ponosi konsekwencje nieuzyskania kredytu, co w ocenie powódki jednoznacznie wskazuje, iż wolą stron było wyłączenie kwestii nieuzyskania kredytu z katalogu okoliczności, za które kupujący ponosi odpowiedzialność. Sprzedający miał świadomość, że umowa będzie mogła zostać zrealizowana wyłącznie w przypadku uzyskania przez powódkę kredytu. Nie przekazał on jednak powódce dokumentów, których w toku procedury kredytowej zażądał bank. Mimo wielokrotnych monitów, pozwany dopiero po terminie określonym w umowie wystąpił o wydanie warunków zabudowy, przez co nie było możliwe przedłożenie wymaganego przez bank pozwolenia na budowę. W konsekwencji wniosek o udzielenie kredytu został sklasyfikowany jako wniosek obciążony ryzykiem inwestycyjnym, co stanowiło podstawę wydania decyzji odmawiającej udzielenia powódce kredytu.

W odpowiedzi na pozew B. J. wniósł o oddalenie powództwa w całości wskazując, że w umowie przedwstępnej brak jest zapisów wyłączających odpowiedzialność powódki za brak zawarcia umowy przyrzeczonej w przypadku odmowy udzielenia jej kredytu. Pozwany wskazał, że w ramach zawartej umowy brak było podstaw do żądania od niego uzyskania dokumentów, których nie posiadał. Stroną umowy przedwstępnej była nadto T. K., a zatem powództwo powinno być także wytoczone przeciwko niej w ramach współuczestnictwa koniecznego.

W sprawie ustalono następujący stan faktyczny.

W dniu 15 lipca 2016 roku w W. B. J. i T. K. zawarli z A. M. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości gruntowej z rozpoczętą budową położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej numerem 8/14 z obrębu 3-13-20, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), za cenę 530 000 złotych, w terminie do 31 października 2016 roku. Strony ustaliły, że A. M. w terminie do 19 lipca 2016 roku wpłaci na rzecz sprzedających 20 000 złotych tytułem zadatku, natomiast resztę ceny w wysokości 510 000 złotych uiszczy najpóźniej w terminie siedmiu dni roboczych od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Zgodnie z § 4 umowy wpłacenie zadatku ma skutki określone w art. 394 kodeksu cywilnego. W przypadku niewykonania umowy przez kupującego, sprzedający został uprawniony do zachowania otrzymanego zadatku, natomiast w braku wykonania przez sprzedającego, zwróci on kupującemu kwotę stanowiącą dwukrotność otrzymanego zadatku. W razie wykonania umowy zadatek zostanie zaliczony na poczet ceny. Kupujący oświadczył, że zakup będzie finansowany z kredytu, o który się ubiega oraz, że zanany jest mu stan prawny i faktyczny nieruchomości, jego położenie, stan techniczny budynku. Sprzedający zobowiązał się natomiast na własny koszt przekazać kupującemu wszystkie wymagane prawem dokumenty niezbędne do uzyskania kredytu. (**dowód:** umowa przedwstępna, k. 13-15).

Do zawarcia umowy przedwstępnej doszło za pośrednictwem biura sprzedaży nieruchomości. Sporządzony przez G. B. projekt umowy został przekazany stronom w formie elektronicznej przed spotkaniem, w trakcie którego miało dojść do zawarcia umowy przedwstępnej. Zgodnie z projektem § 4 umowy brzmiał następująco: „wpłacenie zadatku ma skutki określone w art. 394 kodeksu cywilnego: w razie niewykonania umowy przez kupującą, sprzedający jest uprawniony do otrzymania zadatku; w razie niewykonania umowy przez sprzedającego, zwróci on kupującemu kwotę stanowiącą dwukrotność otrzymanego zadatku; w razie wykonania umowy zadatek zostanie zaliczony na poczet ceny. Kupujący oświadcza, że zakup będzie finansowany z kredytu, o który się ubiegają/ za ich pieniądze własne oraz, że nabycia dokonają na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej. Sprzedający niniejszym kwitują przyjęcie zadatku

w kwocie 00 000 złotych. Za skutki niewykonania umowy przyrzeczonej wskutek niezyskania kredytu, odpowiada kupujący”. A. M. zgłosiła swoje uwagi do projektu umowy przedwstępnej G. B., w tym w zakresie zapisu, że za skutki niewykonania umowy przyrzeczonej wskutek niezyskania kredytu, odpowiada kupujący jako niezgodny z art. 471 k.c. i aktualnym orzecznictwem. Przedmiotowy zapis został usunięty z treści umowy przedwstępnej, której podpisanie poprzedzało spotkanie A. M. z B. J. i T. K., podczas którego naniesiono zmiany w umowie oraz odczytano ostateczny test umowy obecnym stronom (**dowód:** umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, k. 79; projekt umowy przedwstępnej, k. 18-21; wiadomość elektroniczna z 14 lipca 2016 roku od A. M., k. 22- 24; wiadomość elektroniczna z 14 lipca 2016 roku od G. B., k. 17; zeznania świadka T. K., zapis elektroniczny z rozprawy z 21 maja 2018 roku, k.94; zeznania powódki A. M., zapis elektroniczny z rozprawy z 6 sierpnia 2018 roku, k. 110; zeznania pozwanego B. J., zapis elektroniczny z rozprawy z 6 sierpnia 2018 roku, k. 110).

W dniu 15 lipca 2016 roku kupująca przelała 20 000 złotych na rachunek bankowy B. J. tytułem zadatku. Równolegle A. M. wystąpiła do (...) Banku (...) spółki akcyjnej w W. o przyznanie kredytu na zakup nieruchomości wraz z budową budynku jednorodzinnej (...). Ponieważ dotychczasowe pozwolenie na budowę dotyczyło zabudowy wielorodzinnej, kredytodawca zobowiązał A. M. do przedłożenia decyzji w przedmiocie warunków zabudowy, odpowiadającej złożonemu wnioskowi kredytowemu. O wydanie dokumentu kupująca zwróciła się 2 października 2016 roku do B. J., który złożył wniosek o wydanie nowych warunków w dniu 10 listopada 2016 roku. Sprzedający nie dostarczył w wymaganego pozwolenia na budowę domu jednorodzinnej. Pismem z 29 maja 2017 roku (...) Bank (...) spółka akcyjna w W. powiadomiła A. M., że jej wniosek o przyznanie kredytu został rozpoznany negatywnie (**dowód:** potwierdzenie przelewu, k. 16; korespondencji elektroniczna A. M. z A. S., k. 26, 29-32; wiadomość elektroniczna od B. J., k. 25; korespondencja elektroniczna A. M. z B. J., k.58-71; pismo z 29 maja 2017 roku, k.74; zeznania powódki A. M., zapis elektroniczny z rozprawy z 6 sierpnia 2018 roku, k. 110; zeznania pozwanego B. J., zapis elektroniczny z rozprawy z 6 sierpnia 2018 roku, k. 110).

Pismem z dnia 27 lutego 2017 roku, odebrany 4 marca 2017 roku, A. M. wezwała B. J. do zwrotu wpłaconego zadatku w terminie 7 dni. Wezwanie zostało ponowione w dniu 5 września 2017 roku. Pismem z 27 października 2017 roku kupująca odstąpiła od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) (**dowód:** wezwanie do zapłaty z 27 lutego 2017 roku wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru, k. 33-34; wezwanie z 5 września 2017 roku wraz z potwierdzeniem nadania, k.36-39; pismo z 27 października 2017 roku z potwierdzeniem nadania, k. 47-48).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów z dokumentów, zeznań świadków oraz stron, które Sąd obdarzył w całości walorem wiarygodności. Z tej przyczyny, na podstawie art. 328 § 2 k.p.c., odstąpiono od ich szczegółowego uzasadnienia.

Sąd rozważył, co następuje.

Na gruncie niniejszego postępowania powódka dochodziła zawrotu zadatku, otrzymanego przez B. J. w ramach zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z art. 394 § 1 i 3 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. 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.

Zadatek stanowi dodatkowe zastrzeżenie umowne, mające na celu wzmocnienie stosunku obligacyjnego. W przypadku zadatku zastrzeżonego w umowie przedwstępnej jego funkcję należy odczytywać wraz z charakterem wskazanej umowy, mającej na celu stworzenie warunków dla zawarcia innego kontraktu, którego zawarcie w danej chwili nie jest możliwe z uwagi na konieczność spełniania dodatkowych przesłanek prawnych lub faktycznych. W przypadku umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości brak możliwości zawarcia umowy definitywnej związany jest przede

wszystkim z koniecznością uzyskania kredytu, którego udzielenie przez bank warunkowane jest otrzymaniem danych dotyczących konkretnej umowy. O winie w braku udzielania kredytu można mówić, gdyby kredytobiorca celowo zaniechał dostarczenia wymaganych dokumentów, lub nie posiada zdolności finansowych, których istnienie deklarował w dniu zawarcia umowy przedwstępnej.

Do zawarcia przez A. M. umowy przedwstępnej nieruchomości gruntowej z rozpoczętą budową z pozwanym doszło za pośrednictwem biura sprzedaży nieruchomości, którego przedstawiciel zaproponował stronom wzór, pierwotnie zawierający w § 4 ustęp 4, zgodnie z którym za skutki nie wykonania umowy przyrzeczonej wskutek nieuzyskania kredytu odpowiada kupujący. Przedmiotowy zapis został na żądanie powódki usunięty z umowy na spotkaniu w dniu 15 lipca 2016 roku, w którym uczestniczył pozwany B. J. i na którym ustalono treść umowy przedwstępnej, zawartej następnie tego samego dnia.

Zgodnie z umową przedwstępną A. M. zobowiązała się do dnia 19 lipca 2016 roku do przekazania sprzedającym B. J. i T. K. kwoty 20 000 złotych tytułem zadatku. Stosownie do § 4 wskazanej umowy, wpłacenie zadatku miało skutki określone w art. 394 k.c. to jest w razie niewykonania umowy przez kupującego, sprzedający był uprawniony otrzymany zadatek zatrzymać, w razie niewykonania umowy przez sprzedającego zwróci on kupującej kwotę stanowiącą dwukrotność zadatku, w razie wykonania umowy zadatek zostanie zwrócony. Kupujący oświadczył, że zakup będzie finansowany z kredytu, o który się ubiega. Strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie do dnia 31 października 2016 roku. W ramach umowy przedwstępnej A. M. oświadczyła, że znany jest jej stan prawny i faktyczny nabywanej nieruchomości, natomiast sprzedający oświadczył, że zobowiązuje się na własny koszt przekazać A. M. wszystkie wymagane prawem dokumenty niezbędne do udzielenia kredytu.

Nieruchomość objęta sprzedażą zawierała rozpoczętą budowę budynku wielorodzinnego. Powódka wystąpiła do banku o przyznanie kredytu, lecz w trakcie procedury jego udzielenia pojawiły się trudności na tle przeznaczenia budynku. Brak projektu zamiennego uniemożliwił wycenę nieruchomości jako domu jednorodzinnego wyłącznie na podstawie oświadczenia kredytobiorcy, że w teki sposób będzie korzystała z nieruchomości (wiadomość elektroniczna od A. S. k.29). A. M. zwróciła się zatem do pozwanego o przekazanie zmienionych warunków zabudowy, o które B. J. wystąpił w listopadzie 2016 roku (wiadomość elektroniczna od B. J. k.25), a więc już po terminie zawarcia umowy przyrzeczonej. Ostatecznie powódka nie otrzymała kredytu z uwagi na zbyt duże ryzyko inwestycyjne, na co wskazywała wiadomość elektroniczna w przedmiocie przekazania wniosku kredytowego do wydziału ryzyka inwestycyjnego oraz fakt, że powódka dysponowała zdolnością kredytową w zakresie wnioskowanego kredytu.

B. J. kwestionując zasadność dochodzonego roszczenia podniósł, że w umowie brak było postanowień przewidujących konieczność zwrotu zadatku z uwagi na brak uzyskania kredytu, a z projektu wykreślono wyłącznie zapisy powtarzające regulacje kodeksową. W ocenie pozwanego na podstawie zawartej umowy był od zobowiązany wyłącznie do przekazania dokumentów, znajdujących się w jego posiadaniu. Powódka nie chciała natomiast ubiegać się o kredyt w innym banku, ewentualnie skorzystać z pomocy pośrednika nieruchomości zaproponowanego przez biuro nieruchomości. Według pozwanego to A. M. ponosi winę za brak udzielenia kredytu, gdyż powinna starać się o kredyt na budowę domu wielorodzinnego, a nie jednorodzinnego. Zarzuty te Sąd uznał za bezpodstawne z następujących względów.

Treść wiadomości elektronicznej do G. B. z 14 lipca 2016 roku wskazuje, że powódka była świadoma każdego zapisu zawartej umowy i konsekwencji z tym związanych, a usunięta treść nie stanowiła powtórzenia zapisów kodeksowych. Wykreślenie stwierdzenia, że brak otrzymania kredytu obciąża winą kupującego, wyraźnie dowodzi, że A. M. nie zgadzała się na arbitralne obarczenie jej winą za brak otrzymania środków na zakup nieruchomości. Pozwany nie mógł także wymagać od powódki, żeby wystąpiła o kredyt na budowę domu wielorodzinnego skoro wiadome mu było, że budowa miała dotyczyć domu jednorodzinnego, gdyż kwestia ta wielokrotnie była poruszana w wiadomościach elektronicznych (k.60-72). Postanowienia umowy przedwstępnej nakładały natomiast na sprzedającego obowiązek dostarczenia wszelkich dokumentów niezbędnych do otrzymania kredytu, a nie wyłącznie takich, w których jest w posiadaniu. Zapis ten jest logiczny i zgodny z zasadami doświadczenia życiowego, gdyż zawierając umowę

przedwstępną kupujący nie wie jakie dokumenty mogą być od niego wymagane od kredytodawcy, a o których otrzymanie w przeważającej większości może zwracać się wyłącznie właściciel nieruchomości. Okoliczność, że pozwany poniósł koszty związane z zawarciem umowy pośrednictwa oraz otrzymaniem dokumentów była nieistotna dla roszczenia o zwrot zadatku. Zadek jest bowiem elementem roszczenia głównego, a nie formą zabezpieczenia poniesionych kosztów, w przypadku braku zawarcia umowy przedwstępnej. Nie może być on traktowany jako rekompensata lub swoisty substytut odszkodowania. Ustawodawca wyraźnie wskazał katalog zdarzeń, w których aktualizuje się zwrot zadatku, rezygnując z możliwości jego zatrzymanie dla rekompensaty wydatków związanych z zawarciem umowy przedwstępnej.

Mając na względzie powyższe, Sąd zasądził na rzecz powódki od pozwanego B. J. dochodzoną kwotę zadatku uiszczoną na poczet umowy przyrzeczonej, której termin zawarcia już minął. Pomimo, iż stroną umowy przedwstępnej obok pozwanego była także T. K., pomiędzy wskazanymi osobami nie zachodziła relacja uzasadniająca istnienie współuczestnictwa koniecznego. Zobowiązanie z tytułu zwrotu zadatku ma bowiem charakter solidarny w rozumieniu art. 366 k.c., co oznacza, że powódka mogła żądać zapłaty od każdego z dłużników osobna aż do całkowitego zaspokojenia. O odsetkach za opóźnienie orzeczono na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. W związku z upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, A. M. pismem z dnia 27 lutego 2017 roku, odebrany 4 marca 2017 roku, wezwała B. J. do zwrotu wpłaconego zadatku w terminie 7 dni. Wobec braku wpłaty pozwany popadał w zwłokę z dniem 13 marca 2017 roku i od tego dnia zasądzono na rzecz powódki odsetki za opóźnienie.

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku. O kosztach procesu, orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Pozwany, będący stroną przegrywającą sprawę, obowiązany jest zwrócić na rzecz powódki koszty procesu, na które złożyła się opłata sądowa od pozwu, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego będącego adwokatem, ustalone na podstawie § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.