

Sygn. akt II Ca 954/13 Sygn. akt II Ca 954/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Barbara Nowicka

SO Alicja Chrzan

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa M. D. i R. D.

przeciwko T. P. i Z. P.

o zapłatę 10.348 zł

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 1 października 2013 r., sygn. akt VIII C 810/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 10.348 (dziesięć tysięcy trzysta czterdzieści osiem) zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 6 czerwca 2012r. oraz kwotę 2.975 zł tytułem kosztów procesu;

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.718 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 1 października 2013 roku w sprawie sygn. akt VIII C 810/12 Sąd Rejonowy w Wałbrzychu oddalił powództwo M. D. i R. D. przeciwko T. P. i Z. P. o zapłatę kwoty 10.348 zł; zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 2.417 zł tytułem kosztów procesu; zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 2.417 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani T. P. i Z. P. oraz M. P. J. P. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo (...) s.c. T., M., Z., J. P. w W. zlecili Biuru (...), s.c. L. K. A. K. w W. sprzedaż trzech nowo przez siebie wybudowanych domów jednorodzinny położonych w W. przy ul. (...), stanowiących ich współwłasność. Przy czym nieruchomości przy ul. (...) składała się z dwóch działek: większej -zabudowanej domem mieszkalnym, objętej wyższym podatkiem VAT

(23%) i drugiej -mniejszej, objętej niższym podatkiem VAT (8%). W dniu 3 listopada 2013 roku powodowie M. D. i R. D. zamierzając kupić dom jednorodzinny zawarli umowę pośrednictwa z Biurem (...) s.c. L. K. A. K. w W.. Biuro przedstawiło ofertę sprzedaży m.in. domów jednorodzinnych przy ul. (...) w W.. Cena nieruchomości wynosiła 470 000 zł.

Powodowie zdecydowali się nabyć nieruchomość przy ul. (...). Jednakże nie posiadając gotówki zamierzali uzyskać kredyt bankowy. Pośrednictwa w uzyskaniu kredytu przez powodów podjęło się Biuro (...) s.c. L. K., A. K. w W.. Sprzedający a zarazem pozwani wyrazili zgodę na prolongatę terminu zapłaty ceny nieruchomości i stąd w dniu 10 listopada 2011 roku strony zawarły dwie umowy przedwstępne obejmujące całą nieruchomość przy ul (...), na którą składały się dwie działki: mniejsza i większa zabudowana domem mieszkalnym. Umowy przedwstępne zostały sporządzone przez Biuro (...) s.c. w W..

Jedną umową przedwstępną strony objęły mniejszą działkę nr (...) o powierzchni 0, 0031 ha położoną przy ul. (...) w W. obręb R. nr (...) za cenę 3 500 zł pozostającą w użytkowaniu wieczystym sprzedających. Warunkiem nabycia tej nieruchomości było, że powodowie uzyskają kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym składającej się z działki (...) położonej przy ul. (...) w W. obręb R. nr (...). Termin zawarcia umowy przyrzeczonej a zarazem termin do którego powodowie zobowiązali się uzyskać kredyt strony ustaliły do dnia 29 lutego 2012 roku. Na poczet ceny powodowie zapłacili pozwanym sumę 3 500 zł. Druga umowa przedwstępna z dnia 10 listopada 2011 roku przewidywała, że pozwani sprzedadzą powodom działkę większą nr (...) o powierzchni 0, 0231 ha położoną przy ul. (...) w W. obręb R. nr (...) zabudowaną domem jednorodzinny w zabudowie szeregowej o powierzchni 134, 90 m² za cenę 476 500 zł. Działka ta również pozostawała w użytkowaniu wieczystym sprzedających. Na poczet ceny powodowie uiszcili zadatek w kwocie 6500 zł. Strony postanowiły, że jeżeli nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej z winy sprzedających pozwani zobowiązują się zwrócić powodom zadatek w podwójnej wysokości. Natomiast jeżeli do zawarcia umowy przyrzeczonej z winy kupujących powodowie tracą zadatek. Strony ustaliły ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 29 lutego 2012 roku.

Po zawarciu umów przedwstępnych pracownicy Biura (...) s.c. w W. rozpoczęli czynności celem uzyskania kredytu hipotecznego przez pozwanych. Powódka dostarczyła wymagane dokumenty, m.in. umowę o pracę męża zatrudnionego w (...) przez firmę (...). W grudniu 2011 roku po przetłumaczeniu na język polski umowy o pracę powoda Biuro zażądało od powodów informacji o zdolności kredytowej z kraju, w którym R. D. był zatrudniony. Informacja ta (tzw. (...)) wymagana jest przez polskie banki do uzyskania kredytu. Z powodu trudności w uzyskaniu przez powodów informacji (...) oraz w związku z zainteresowaniem nabycia spornej nieruchomości przez innych klientów na przełomie stycznia i lutego 2012 roku Biuro (...) s.c. w W. zaproponowało powodom odstąpienie od umów przedwstępnych i zwrot powodom zadatków przez nowych nabywców nieruchomości. Powódka nie zgodziła się na odstąpienie od umowy i postanowiła samodzielnie podjąć starania w uzyskaniu kredytu. W tym celu zwróciła się do R. W. prowadzącego działalność gospodarczą w postaci pośrednictwa kredytowego. W lutym 2012 roku R. W. uzyskał z banków do których się zwrócił decyzje negatywne w przedmiocie udzielenia powodom kredytu hipotecznego.

Ponieważ powodowie nie uzyskali koniecznego kredytu hipotecznego na zakup całej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w W. i nie zapłacili pozostałej ceny w kwocie 470 000 zł w pomimo upływu umówionego terminu 29 lutego 2012 roku, pozwani zawarli w dniu 1 marca 2013 roku umowę przedwstępną w przedmiocie sprzedaży spornej nieruchomości z osobą trzecią, a w dniu 29 marca 2012 roku zawarli umowę przyrzeczoną sprzedaży tej nieruchomości. Jednocześnie pozwani zatrzymali zadatki wręczone przez powodów.

Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zaskarżyli w całości powodowie domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie ich powództwa w całości ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili rażące naruszenie prawa materialnego tj. art. 394 (...) k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, zamiast właściwego art. 394 § 2 k.c., co skutkowało przyjęciem przez Sąd, że brak postanowień zwalniających powodów od obowiązku zapłaty przez nich ceny sprzedaży do dnia 29 lutego 2012 r.

stanowiącym nienależyte wykonanie przez nich umowy powoduje prawo zatrzymania przez pozwanych zadatku, pomimo braku winy powodów w niewykonaniu umowy, z uwagi na nieuzyskanie kredytu bankowego, z którego zgodnie z umową miała być pokryta cena sprzedaży.

Sąd Okręgowy zważył :

Apelacja okazała się trafna.

Sąd Rejonowy co do zasady prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, niemniej jednak uszedł jego uwadze zapis znajdujący się w (...) w umowie przedwstępnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości stanowiącej grunt o powierzchni 0,0031 ha, zgodnie z którym sprzedający oświadczyli, iż prawo użytkowania wieczystego działki objętej tą umową i umową o zakup nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym zostanie przeniesione na rzecz kupujących pod warunkiem, że uzyskają oni kredyt hipoteczny na zakup tych nieruchomości.

Dla oceny zasadności powództwa mającego za przedmiot zwrot wpłaconego pozwanym zadatku istotnym były następujące okoliczności : przyczyna niewykonania obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, ocena czy powodom można przypisać odpowiedzialność za niewykonanie tego obowiązku oraz wykładnia (...) umów przedwstępnych zawartych w dniu 10 listopada 2011 r.

Wykładnia językowa umów przedwstępnych prowadzi do przekonania, że do dnia 29 lutego 2012 r. powodowie powinni byli uzyskać kredyt hipoteczny, aby skutecznie przystąpić do zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości ((...) w zw. z (...) umów przedwstępnych). Bezspornym jest, że kredytu takiego nie uzyskali.

Zapis (...) umów przedwstępnych jest jasny i wskazuje, że obie strony podjęły pewne ryzyko wyrażające się w uzależnieniu dojścia do skutku umowy przyrzeczonej od uprzedniego uzyskania kredytu bankowego przez nabywców. Jest to swoistego rodzaju warunek zawieszający, o jakim mowa jest w art. 89 k.c. Przez warunek taki rozumie się zastrzeżenie, które uzależnia powstanie skutków czynności prawnej od zaistnienia określonego zdarzenia przyszłego i niepewnego. Na gruncie przedmiotowej sprawy tym skutkiem prawnym było zawarcie umowy przyrzeczonej. Pozwani podejmowali próby uzyskania kredytu, które okazały się bezskuteczne. Fakt, iż nie wyrażali zgody na wcześniejsze, to jest przed dniem 29 lutego 2012 r., odstąpienie od umów przedwstępnych nie jest wystarczającą podstawą dla przypisania im odpowiedzialności za niezawarcie umów przyrzeczonych. Strony ustaliły bowiem, że terminem końcowym, do którego ma nastąpić zawarcie finalnych umów sprzedaży, był ostatni dzień lutego 2012 r. Do tego czasu, w świetle umowy, powodowie mogli podejmować próby zdobycia środków finansowych na zakup nieruchomości. Pozwani zaś, podpisując umowy przedwstępne, które zastrzegały w (...) warunek zawarcia umowy przyrzeczonej od otrzymania przez powodów kredytu, przejęli na siebie ryzyko niedojścia umowy sprzedaży do skutku w sytuacji nieziszczenia się tego warunku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2001r., II CKN 314/99, LEX nr 52344).

Błędnym jest zatem stanowisko Sądu I instancji, w świetle którego żadna z umów przedwstępnych z dnia 10 listopada 2012 r. nie przewidywała możliwości zwrotu zadatku z powodu nieuzyskania kredytu z przyczyn niezawinionych przez powodów. Co prawda zastrzeżenie takie nie zostało ujęte w (...) umowy regulującym kwestię zadatku, niemniej jednak podstawa takiego żądania stanowi konsekwencję postanowień (...) umów przedwstępnych. Stosownie zaś do art. 394 § 3 k.c. in fine zadatek powinien być zwrócony w wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności.

W konsekwencji powyższego Sąd Okręgowy podzielił zarzuty apelacji, w świetle których Sąd Rejonowy naruszył przepis art. 394 § 1 k.c. przyjmując, iż pozwani są uprawnieni do zatrzymania zadatku.

Z uwagi na powyższe zaskarżone orzeczenie należało zmienić w oparciu o art. 385 k.p.c. Ustawowe odsetki od uwzględnionego roszczenia zostały zasądzone od dnia wniesienia pozwu, zgodnie z żądaniem. O kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. Składają się na nie koszty postępowania ugodowego, opłata sądowa od pozwu, opłata skarbową od pełnomocnictwa oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2.400,00 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł stosowanie do art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.