

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 sierpnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Borowska
Sędziowie	:	SA Magdalena Pankowicz (spr.) SO del. Beata Wojtasiak
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 23 sierpnia 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. R.**

przeciwko **A. P. (1) i A. P. (2)**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 19 lutego 2013 r. sygn. akt I C 1263/12

**I. zmienia zaskarżony wyrok:**

a) **w punkcie I w ten sposób, że zasądza solidarnie od pozwanych A. i A. P. (2) na rzecz powódki M. R. kwotę 40.000 (czterdzieści tysięcy) zł wraz z ustawowymi odsetkami od 30 kwietnia 2012 r. i oddala powództwo w pozostałej części;**

b) **w punkcie II w ten sposób, że znosi wzajemnie między stronami koszty procesu;**

c) **w punkcie III w ten sposób, że nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Białymstoku od pozwanych solidarnie i od powódki z zasądzonych na jej rzecz roszczenia kwoty po 2.000 zł;**

**II. oddala apelację w pozostałej części;**

**III. zasądza od powódki na rzecz pozwanych 1.550 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

# UZASADNIENIE

M. R. wniosła o zasądzenie od A. P. (1) i A. P. (2) kwoty 80.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 30 kwietnia 2012 r., tytułem zapłaty podwójnego zadatku w związku z niewywiązaniem się przez pozwanych z przedwstępnej umowy sprzedaży należącej do nich zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w B. przy ul. (...).

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa wskazując, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi powódka.

Wyrokiem z 19 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 80.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 30 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazał pobrać solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa kwotę 4.000 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu.

Ustalił, że 2 grudnia 2011 r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży opisanej wyżej nieruchomości. Była to druga z rzędu umowa przedwstępna. Pierwsza, zawarta w dniu 28 lipca 2011 r., została przez strony rozwiązana. Zgodnie z § 3 umowy, kupujący zobowiązał się do zakupu nieruchomości za kwotę 570.000 zł oraz do wpłaty zadatku w wysokości 10.000 zł. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do 31 stycznia 2012 r. Powódka przekazała pozwany zadatek. Umowa ta była następnie dwukrotnie aneksowana. Zmiany obejmowały podwyższenie zadatku o 30.000 zł oraz przesunięcie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, najpierw na 29 lutego, a potem na 31 marca 2012 r. M. R. 1 lutego 2012 r., przekazała pozwany 30.000 zł podwyższonego zadatku. Sprzedający byli świadomi tego, że nabycie ich nieruchomości miało być sfinansowane częściowo z pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży przez powódkę jej mieszkania, a częściowo z kredytu. W dacie zawierania umowy przedwstępnej nieruchomości pozwanych była obciążona hipotekami na rzecz ZUS oraz Banku (...).

Przed upływem ostatecznie przyjętego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej doszło do spotkania stron, w czasie którego powódka proponowała podpisanie kolejnego aneksu, przenoszącego termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 15 kwietnia 2012 r. oraz obniżającego cenę nabycia o 20.000 zł. Projekt aneksu przewidywał też formalne zapewnienie kupujących, że ich stan zadłużenia nie uległ zmianie i jest zgodny ze wskazanym bankowi kredytującemu stroną kupującą. Zaproponowano również zapis, zgodnie z którym w razie ujawnienia dodatkowego zadłużenia sprzedający zobowiązują się do spłaty tego zadłużenia przed zawarciem umowy sprzedaży lub potrącenia kwoty powstałego zadłużenia z ceny nieruchomości. Ostatecznie do podpisania tego aneksu nie doszło.

Pismem z 3 kwietnia 2012 r. pozwani poinformowali kupujących, że w związku z niewykonaniem przez nich umowy przedwstępnej odstępają od tej umowy i wszelkich poczynionych ustaleń. Pozwani oświadczyli też, że nie wyznaczają kupującym żadnych dodatkowych terminów, a zadatek w wysokości 40.000 zł zatrzymują.

W oparciu o poczynione ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy zważył, że przedmiotem sporu jest zadatek, o którym mowa w art. 394 § 1 k.c. oraz sposób jego rozliczenia wobec niedojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej. W związku z tym, że w okresie obowiązywania umowy przedwstępnej powódka zdołała sprzedać swoje mieszkanie i pozyskać środki na część ceny nabycia, u podstaw nie dojdęcia do zawarcia umowy przyrzeczonej leżała kwestia odmowy udzielenia kredytu na pozostałą część ceny. Bazując na zeznaniach pracowników banku, Sąd przyjął, że kupujący mieli zdolność kredytową. Zasadniczą przesłanką udzielenia kredytu oraz podjęcia decyzji o zakupie nieruchomości stał się zatem stan zadłużenia dotychczasowych właścicieli i zabezpieczenia ciężące na nieruchomości. Wymagało to udzielenia konkretnych i rzetelnych informacji, czego pozwani zaniechali, nie przedstawiając zaświadczeń z Urzędu Miasta, Urzędu Skarbowego i ZUS o niezaleganiu z płatnościami danin publicznych. W czasie obowiązywania umowy pozwani w miarę możliwości starali się zaspokoić dotychczasowych wierzycieli, jednak przyczyną odmowy udzielenia kredytu były nowe wpisy. O tym, jak bardzo powódka i R. S. zaniepokojeni byli wzrastającym zadłużeniem i jak zamierzali uregulować tą kwestię z pozwany, świadczy treść projektu kolejnego aneksu, który ostatecznie nie wszedł w życie. Znamienne były, w ocenie Sądu, zeznania autorki poprawki projektu – I. K. (1), która przyznała, że kwestia zadłużenia wywołała wśród stron kontraktu poruszenie i ostatecznie stała się podstawą braku porozumienia między

nimi. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynikało, by A. i A. P. (2) informowali kupujących o tym, kto jeszcze może ujawnić się w księdze wieczystej jako wierzyciel, chociaż niewątpliwie musieli zdawać sobie sprawę z tego, jak wpłynie to choćby na wartość nieruchomości.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, że nie zawarcie umowy przyrzeczonej obciąża pozwanych. Dlatego, na podstawie art. 394 § 1 k.c. orzekł jak w sentencji.

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając rozstrzygnięcie w całości. Zarzucili:

1. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że nie zawarcie umowy przyrzeczonej obciąża pozwanych, gdy to powódka, mimo upływu ostatecznego terminu zawarcia umowy, nie przystąpiła do aktu notarialnego proponując po raz kolejny przesunięcie terminu,
2. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że pozwani zaniechali udzielania konkretnych i rzetelnych informacji na temat stanu swego zadłużenia,
3. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że powodem nieudzielenia przez bank kredytu był stan zadłużenia i zabezpieczenia ciężące na nieruchomości pozwanych – Sąd nie wziął pod uwagę faktu, że stronami umowy byli pozwani i powódka, nie natomiast R. S., który umowy nie podpisał; w tej sytuacji powódka nie miała zdolności kredytowej, zaś R. S. nie miał prawa wnioskować o kredyt,
4. błąd w ustaleniach faktycznych wskutek dania wiary i oparcia wyroku jedynie na podstawie oświadczeń powódki oraz zeznań M. K. i D. K., a pominięcie zeznań pozwanych i I. K. (2), które są istotne dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Z uwagi na powyższe pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości.

**Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:**

**Apelacja pozwanych była częściowo uzasadniona, choć nie z uwagi na zarzuty w niej podniesione.**

Ustawowa regulacja zadatku stanowi modyfikację ogólnych reguł odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań (art. 471 i n. k.c.) w tym zobowiązań z umów wzajemnych (art. 487 i n. k.c.). W § 3 art. 394 k.c. określono obowiązek zwrotu zadatku oraz wyłączono obowiązek zapłaty zadatku w podwójnej wysokości w razie niewykonania umowy wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo wskutek okoliczności, za które odpowiadają obie strony. W ocenie Sądu Apelacyjnego do zawarcia przyrzeczonej umowy nie doszło z przyczyn, które obciążają obie strony umowy przedwstępnej.

W pierwszej kolejności za niezasadny należało uznać zarzut wadliwego ustalenia przez Sąd I instancji zakresu podmiotowego umowy przedwstępnej. Faktem jest, że R. S. nie podpisał tekstu tej umowy, jednak z okoliczności sprawy wynika, że miał być stroną umowy właściwej. W okresie obowiązywania umowy i w toku kolejnych uzgodnień co do jej finalizacji sprzedający byli świadomi, że nabycie ich nieruchomości ma nastąpić przez dwie osoby. Wynikało to chociażby z wiadomego wszystkim sposobu finansowania zakupu nieruchomości, w którym oboje kupujący mieli partycypować. Świadczy o tym ponadto fakt, iż przy ostatnim aneksowaniu umowy (przedłużającym termin zawarcia umowy przyrzeczonej do 31 marca 2012 r.), R. S. występował jako strona umowy wystąpił już formalnie – podpisując tekst aneksu (k. 55). Co więcej w pismo z 3 kwietnia 2012 r., w którym pozwani odstąpili od umowy było adresowane również do R. S., który w tym piśmie został wyraźnie określony jako kupujący (k. 60). Nie można też tracić z pola widzenia faktu, że umowa przedwstępna z 2 grudnia 2011 r. była kontynuacją wcześniejszej nieudanej próby zbycia nieruchomości, gdzie R. S. działał niewątpliwie jako strona (zob. umowa przedwstępna z 28 lipca 2011 r. – k. 45-50). Godne odnotowania jest również to, że rozwiązania umowy przedwstępnej z 28 lipca 2011 r. formalnie dokonali tylko A. P. (2) (ze strony sprzedającego) oraz M. R. (ze strony kupującego), zaś skuteczność rozwiązania umowy oraz zasadność zwrotu zadatku nie była przez nikogo kwestionowana (zob. dokument z 13 października 2011 r. – k. 51). Jeśli zaś chodzi o sam wniosek kredytowy R. S. to dodatkowo wskazać trzeba, że decyzja co do formalnej jego

dopuszczalności należała wyłącznie do banku. Po wtóre, na etapie działań zmierzających do uzyskania drugiego źródła finansowania zakupu pozwani nie zgłaszali żadnych zastrzeżeń.

Przechodząc do meritum podzielić trzeba stanowisko, że bezpośrednią przyczyną nie dojścia do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości była odmowa udzielenia kupującym kredytu. W sposób szczegółowy procedurę kredytowania przedstawił pracownik banku – M. K., którego zeznania, jako związane wyłącznie z jego pracą zawodową, Sąd Okręgowy słusznie ocenił jako rzetelne i obiektywne. Zeznania te rozwiewają również wątpliwości świadka I. K. (2) odnośnie przedłużającego się postępowania w sprawie udzielenia kredytu (e-protokół z rozprawy z 5 lutego 2013 r. – 00.31'.45” – 00.31'.58”) oraz wyjaśniają poruszoną przez świadka (oraz skarżących w apelacji) kwestię udzielania kredytu na zakup obciążonej nieruchomości. M. K. wskazał, że wniosek kredytowy przygotowany przez pośrednika kredytowego został najpierw zwrócony z uwagi na liczne braki w dokumentacji. Następnie wniosek nie został uwzględniony przez zespół analiz kredytowych banku z uwagi na obciążenia ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości oraz ze względu na niewłaściwe (niezgodne z prawem polskim) udokumentowanie faktu pozostawiania przez R. S. w separacji (e-protokół z rozprawy z 5 lutego 2013 r. – 01.07'.28” – 01.08'.15”). Po uzupełnieniu tego braku formalnego wniosek został poddany ponownej analizie. Jej efektem była decyzja negatywna w związku z istniejącymi na nieruchomości obciążeniami. Świadek wyjaśnił przy tym, że najistotniejsze były nie tyle zabezpieczenia hipoteczne na rzecz Banku, które mogły być spłacone przy uruchomieniu kredytu, ile nowe ostrzeżenia o toczącej się egzekucji komorniczej widniejące w dziale III księgi wieczystej. Ostatecznie podstawą odmowy przyznania kredytu było zbytne obciążenie nieruchomości i wiążące się z tym zbytne ryzyko banku. Jeśli zaś chodzi o zdolność kredytową samego wnioskodawcy świadek podał, że zdolność tę zdążono zweryfikować jedynie wstępnie, na poziomie oddziału banku. Bardziej szczegółowa ocena, dokonywana przez dział analiz kredytowych, nie została przeprowadzona, bowiem negatywnie zweryfikowano przedmiot zabezpieczenia kredytowego (e-protokół z rozprawy z 5 lutego 2013 r. – 01.08'.16” – 01.08'.43”; 01.09'.30” – 01.10'.12”; 01.10'.14” – 01.10'.44” oraz 01.11'.00” – 01.11'.20”). W przedmiocie dotyczącym współpracy pozwanych przy procedurze kredytowej świadek nie miał wiedzy. Wskazał jednocześnie, że takową posiada jego koleżanka, która obsługiwała wniosek kredytowy – A. W. (e-protokół z rozprawy z 5 lutego 2013 r. – 01.08'.58” – 01.09'.09”). Świadek ten zeznał, że pozwany wprawdzie nie doniósł na czas jednego z potrzebnych dokumentów, jednak skutkowało to wyłącznie kilkudniowym (do tygodnia) opóźnieniem w przedstawieniu wniosku do analizy, nie zaś negatywną decyzją kredytową (e-protokół z rozprawy z 5 lutego 2013 r. – 00.42'.55” – 00.43'.11”). W tym stanie rzeczy uwzględnić należało zarzut skarżących odnośnie braku podstaw do uznania utrudniania przez nich procedury kredytowej. Tym nie mniej obciążającym pozwanych, jako przyjmujących zadatek, był fakt ujawnienia dodatkowych zobowiązań finansowych, które znacząco obniżyły atrakcyjność nieruchomości jako zabezpieczenia kredytu hipotecznego.

Okoliczność ujawniania kolejnych zobowiązań, których spłata jest lub ma być zabezpieczona na nieruchomości będącej przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży, ma również istotne znaczenie dla samych kupujących odnośnie woli podtrzymywania zamiaru nabycia nieruchomości, w szczególności, gdy tak jak w niniejszej sprawie, zakup miał być finansowany częściowo w drodze kredytu hipotecznego, a w umowie przedwstępnej strona sprzedająca nie zobowiązała się do spłaty (na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej) wszystkich swoich długów. Tak, jak w przypadku każdego zobowiązania kontraktowego, tak w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej, strony zobowiązane są do współdziałania oraz lojalności kontraktowej w celu osiągnięcia celu umowy, którym jest zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 354 k.c.). Reguły lojalnej współpracy w świetle konstrukcji umowy przedwstępnej wskazującej na znajomość przez stronę kupującą jedynie aktualnego obciążenia nieruchomości, obligowały pozwanych do informowania kupujących o kolejnych zabezpieczeniach na nieruchomości oraz o innych zobowiązaniach, których zabezpieczeniem mogłaby być przedmiotowa nieruchomość. Pozwani nie wykazali, aby przedstawili kupującym pełną informację o swoim stanie majątkowym, poza uwidocznionym w księdze wieczystej na datę zawarcia umowy przedwstępnej. Okoliczność przeciwna wynikała natomiast z wyjaśnień powódki, oraz z wyjaśnień pozwanej, które można uznać za potwierdzenie stanowiska strony powodowej. Mianowicie, A. P. (1) przyznała, że dług faktyczny był wyższy niż ujawniony, podając jednocześnie, że powódka nie pytała o wysokość tego długu (k. 144). Idzie jednak o to, że w świetle zasady lojalności kontraktowej wynikającej z art. 354 k.c. o zobowiązaniach finansowych pozwani powinni informować kupujących z własnej inicjatywy. Pozwani nie dopełnili

tego obowiązku, bowiem dopiero w trakcie realizacji umowy ujawniały się ich kolejne zobowiązania finansowe, które wpływały na bieg realizacji umowy. Na okoliczność tę wskazała D. K. (e-protokół z rozprawy z 5 lutego 2013 r. – 00.49'.29" – 00.50'.48"). Potwierdza to także treść księgi wieczystej nieruchomości, z której wynika, że po zawarciu umowy przedwstępnej ustanowiono dwa nowe zabezpieczenia hipoteczne oraz wpisano dwa ostrzeżenia o toczącej się egzekucji – z wniosku Banku (...) S.A. oraz (...) S.A., tj. ostrzeżenia, które zadecydowały ostatecznie o odmowie udzielenia kredytu. Z zeznań D. K. wynika również, że pozwani, wbrew twierdzeniom pozwanego (k. 116), mieli przeznaczyć otrzymaną kwotę zadatku na spłatę zobowiązań ciążących na nieruchomości. Ostatecznie znaczna część zadatku została jednak przeznaczona na uiszczenie zadatku na poczet zakupu mieszkania przez pozwanych (e-protokół z rozprawy z 5 lutego 2013 r. – 00.55'.37" – 00.56'.56"). W tym zakresie świadek relacjonowała słowa pozwanego i brak jest podstaw do przyjęcia, że powołała je w złej wierze, czy je zniekształciła. W okolicznościach sprawy uwiarygodnione jest również to, że na skutek działań pozwanych i dozowania przez nich informacji na temat stanu ich zobowiązań, kupujący obawiali się o rzetelność informacji. Wskazuje na to przede wszystkim spotkanie u pośrednika nieruchomości, na którym podjęto próbę skonstruowania aneksu do umowy, w którym określono by zasady postępowania w razie ujawnienia dodatkowych zobowiązań (k. 56). Według I. K. (2) podpisanie aneksu miało uspokoić kupującą, która obawiała się o nowe zadłużenia (e-protokół z rozprawy z 5 lutego 2013 r. – 00.26'.30" – 00.29'.00").

Podsumowując, okolicznościami wskazującymi na odpowiedzialność pozwanych za nie dojście do zawarcia umowy było pojawienie się dodatkowych obciążeń nieruchomości i informacji odnośnie innych zobowiązań, które na tej nieruchomości mogły być zabezpieczone, a także naruszenie, wynikającego z zasady lojalności kontraktowej, obowiązku informacyjnego.

Odpowiedzialności po stronie kupujących można natomiast upatrywać w samej świadomości istniejących obciążeń hipotecznych nieruchomości. Decydując się na zakup takiej nieruchomości, przy wykorzystaniu środków z kredytu hipotecznego kupujący przyjęli na siebie ryzyko uznania przez bank, że przedmiotowa nieruchomość nie jest wystarczająca do zabezpieczenia kredytu. Ryzyko to ziściło się. Po wtóre kupujący zawarli umowę przedwstępną bez należytego zabezpieczenia osiągnięcia jej celu. Mianowicie, nie zadbali o zastrzeżenie w umowie, że w dacie zawarcia umowy przyrzeczonej pozwani mają zlikwidować wszelkie zabezpieczenia na nieruchomości, a przynajmniej te, które w ocenie banku byłyby przeszkodą do kredytowania zakupu.

Konsekwencją uznania, że do zawarcia przyrzeczonej umowy nie doszło z przyczyn, które obciążają obie strony, jest brak uprawnienia sprzedających do zatrzymania zadatku oraz brak roszczenia kupujących o zapłatę kwoty podwójnego zadatku (art. 394 § 3 k.c.). W takiej sytuacji powstaje obowiązek zwrotu zadatku, stronie która go wręczyła o czym, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I a) sentencji. W pozostałym zakresie apelacja pozwanych została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu za pierwszą instancję orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. W związku z tym, że każda ze stron wygrała proces w połowie zasadne było wzajemne zniesienie kosztów.

Na podstawie art. 113 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 zd. 1 k.p.c. zobowiązał każdą ze stron procesu (pozwanych – solidarnie) do uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa po 2.000 zł tytułem połowy opłaty od pozwu, od której powódka była zwolniona.