

Sygn. akt: I C 794/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2021 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Alina Kowalewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Joanna Kucharska

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2021 r. w Giżycku na rozprawie

sprawy z powództwa S. S. (1)

przeciwko H. S. (1), I. S. (1)

o zapłatę

Oddała powództwo.

SSR Alina Kowalewska

S.. I C 794/20

UZASADNIENIE

Powód S. S. (1) wniósł o zasądzenie solidarnie na jego rzecz od pozwanych I. i H. S. (1) kwoty 10.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 5 marca 2019 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu. W uzasadnieniu powód wskazał, że zawarł z pozwanymi I. S. (1) i H. S. (1) umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) zgodnie, z którą do zawarcia umowy przyrzeczonej miało dojść do 31 października 2019 r. P. wpłacił pozwanym zadek w wysokości 10.000 zł. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, gdyż powód dwukrotnie otrzymał z banków decyzje o negatywnym rozpatrzeniu wniosku kredytowego. W ocenie powoda spełnił on przesłanki określone w zawartej przez strony umowie przedwstępnej - uprawniające go do otrzymania zwrotu zadatku od pozwanych. Pomimo skierowania do pozwanych wezwania do zapłaty, zadek nie został zwrócony powodowi.

Pozwani I. S. (1) i H. S. (1) nie uznali powództwa i wnieśli o jego oddalenie. W uzasadnieniu pozwani potwierdzili, że strony zawarły porozumienie o treści jak w ww. umowie przedwstępnej, ale jednocześnie wskazali iż to z winy powoda, z uwagi na jego brak zainteresowania nieruchomością, nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. W ocenie pozwanych zostali oni oszukani przez powoda, który początkowo zwlekał z dokonaniem formalności związanych z kredytem na zakup nieruchomości, a następnie wystawił w internecie ogłoszenie o sprzedaży należącego do nich mieszkania.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 28 kwietnia 2019 r. powód S. S. (1) i pozwani I. i H. S. (2) zawarli umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...). Zgodnie umową przedwstępną pozwani

zobowiązali się sprzedać powodowi ww. nieruchomości za kwotę 183.500 zł. Zawarcie umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego miało nastąpić nie później niż do dnia 31 października 2019 r. Powód wpłacił na rachunek bankowy pozwanych zadatek w wysokości 10.000 zł

(dowód: umowa przedwstępna z dnia 18.04.2019 r. – k. 16-19)

W § 4 ust. 9 umowy przedwstępnej strony oświadczyły, że nieuzyskanie przez kupującego pozytywnej decyzji kredytowej w terminie do 31 października 2019 r. stanowi okoliczność obciążającą kupującego. Poza wyjątkami przewidzianym w umowie, w przypadku nie zawarcia umowy z powodu nieuzyskania przez kupującego kredytu, sprzedawca może zachować zadatek. Strony ustaliły nadto w § 4 ust. 10 pkt 1-3 umowy przedwstępnej, że w przypadku odstąpienia od umowy przez sprzedawcę z przyczyn określonych w § 4 ust 9 (nieuzyskanie przez kupującego pozytywnej decyzji kredytowej) - kupującemu przysługuje zwrot zadatku pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek tj. gdy: kupujący wystąpił z wnioskiem kredytowym do co najmniej dwóch niepowiązanych ze sobą banków; odmowa udzielenia przez banki pozytywnej decyzji kredytowej nie była skutkiem niedochowania przez kupującego staranność, w tym niedostarczenia wymaganych dokumentów; kupujący w dacie zawarcia umowy mógł rozsądnie oczekiwać, że uzyska pozytywną decyzję o przyznaniu kredytu na zakup nieruchomości, w szczególności z uwagi na swoją historię kredytową. Umowa nakładała na kupującego obowiązek przedstawienia dowodów potwierdzających spełnienie powyższych przesłanek.

(dowód: umowa przedwstępna z dnia 28.04.2019 r. – k. 16-19)

Powód dopiero we wrześniu 2019 r. podjął działania zmierzające do wywiązania się z postanowień umowy przedwstępnej i złożył do banku (...) wniosek „o udzielenie informacji o kredycie”. Wniosek ten został rozpatrzony negatywnie, pozwani nie zostali poinformowani o tym fakcie przez powoda.

(dowód: wniosek o udzielenie informacji o kredycie– k. 9-12, zeznania powoda S. S.- k. 83-84, zeznania pozwanej I. S.- k. 83v, zeznania pozwanego H. S.- k. 83)

Pozwanym zależało na zawarciu umowy przyrzeczonej w dniu 26 września 2019 r. z uwagi na to, iż w tym czasie przebywali w G. w związku ze sprzedażą innej nieruchomości. Powód do tego czasu nie uzyskał jednak jeszcze kredytu na zakup lokalu, o czym poinformował poznanych.

(dowód: zeznania pozwanej I. S.- k. 83v)

W dniu 7 października 2019 r. powód wystawił w internecie ogłoszenie, w którym oferował na sprzedaż mieszkanie należące do pozwanych. Wzbudziło to wątpliwości pozwanych co do rzeczywistych intencji powoda.

(dowód: zeznania pozwanej I. S.- k. 83v)

W dniu 16 października 2019 r. powód skontaktował się telefonicznie z pozwanymi w sprawie rozwiązania umowy przedwstępnej, nie wskazał jednak przyczyn tejsze decyzji. Był to ostatni kontakt telefoniczny stron. Tego samego dnia pozwany skierował do pozwanych pismo o rozwiązaniu umowy przedwstępnej za porozumieniem stron. Zgodnie z powyższym pismem umowa miała ulec rozwiązaniu z dniem 18 października 2019 r., zaś zwrot zadatku miał nastąpić do 8 listopada 2019 r. Pozwani nie podpisali ww. pisma.

(dowód: pismo powoda z dnia 16.10.2019 r.– k. 58, zeznania powoda S. S.- k. 83-84, zeznania pozwanej I. S.- k. 83v, zeznania pozwanego H. S.- k. 83)

Następnie w dniu 28 października 2019 r. tj. 4 dni przed terminem określonym w umowie przedwstępnej jako termin, do którego miało nastąpić zawarcie umowy przyrzeczonej - powód wystąpił z wnioskiem o udzielnie kredytu hipotecznego w Banku (...) S.A. Wniosek ten również został rozpatrzony negatywie. Powód miał zamiar pożyczyć pieniądze na sfinansowanie zakupu nieruchomości od M. J.. Alternatywnie powód planował dokonanie cesji praw wynikających z zawartej z pozwanymi umowy przedwstępnej na rzecz osoby trzeciej – do zawarcia tejsze umowy

nie doszło. Powód nie poinformował pozwanych ani o zamiarze pożyczania środków finansowych na sfinansowanie transakcji, ani dokonania cesji wierzytelności.

(dowód: zaświadczenie z banku z dnia 31.10.2019 r. – k. 13, zeznania powoda S. S.- k. 83-84, zeznania pozwanej I. S.- k. 83v, zeznania pozwanego H. S.- k. 83)

Mimo braku środków finansowych pozwalających na zawarcie umowy przyrzeczonej, mając jedynie zapewnienie M. J. o udzieleniu pożyczki, powód umówił u notariusza R. B. termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 4 listopada 2019 r. Pozwani nie stawili się u notariusza, gdyż nie byli poinformowani przez powoda o powyższym terminie.

(dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 4.11.2019 r. – k. 7-8, zeznania powoda S. S.- k. 83-84, zeznania pozwanej I. S.- k. 83v, zeznania pozwanego H. S.- k. 83)

Powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 20.000 zł tytułem podwójnej wysokości otrzymanego zadatku określonego w umowie przedwstępnej z dnia 18 kwietnia 2019 r. wraz z odsetkami, wskazując w piśmie, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło wyłącznie z winy pozwanych, tj. z uwagi na niestawiennictwo pozwanych u notariusza w dnia 4 listopada 2019 r. celem zawarcia umowy przyrzeczonej.

(dowód: wezwanie do zapłaty- k. 14-14v)

Umowa przyrzeczona nie została ostatecznie zawarta, a pobrany przez pozwanych zadek nie został zwrócony powodowi.

(dowód: bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dowodów z dokumentów oraz dowodu z przesłuchania stron. Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności ww. dokumentów. Jeśli natomiast chodzi o ocenę zeznań stron, to sąd nie znalazł żadnych podstaw do kwestionowania zeznań pozwanych. W ocenie sądu zeznania pozwanych są szczerze, spójne i nie budzą wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego oraz zasad logicznego rozumowania. Zeznania powoda sąd uznał za wiarygodne jedynie w zakresie, w jakim pokrywały się one z pozostałym materiałem dowodowym, któremu sąd dał wiarę. Przede wszystkim za całkowicie gołosłowne należało uznać zeznania powoda co do pogorszenia się jego sytuacji finansowej, która to miała być rzekomo przyczyną nieuzyskania kredytu bankowego na zakup nieruchomości. Powód nie potrafił wyjaśnić na czym polegało pogorszenie się jego sytuacji finansowej, uchylał się od odpowiedzi na pytania, zasłaniając się niepamięcią. Częściowo zeznania powoda były chaotyczne, a co szczególnie istotne - w wielu miejscach nielogiczne.

Zgodnie z art. 394 § 1 i 2 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 zadek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W myśl art. 394 § 3 k.c. w razie 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. Zawarta przez strony w dniu 28 kwietnia 2019 r. umowa stanowiła umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny. Zawierała zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej oraz zawierała istotne postanowienia umowy przyrzeczonej w postaci określenia stron umowy, przedmiotu sprzedaży, ceny zakupu. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 31 października 2019 r.

Kwestię zadatku regulował m. in § 4 ust. 9 umowy przedwstępnej, w którym strony oświadczyły, że nieuzyskanie przez kupującego pozytywnej decyzji kredytowej w terminie do 31 października 2019 r. stanowi okoliczność obciążająca

kupującego. Z zastrzeżeniem § 4 ust. 10 umowy w przypadku nie zawarcia umowy z powodu nieuzyskania przez kupującego kredytu, sprzedawca może zachować zadatek.

Jednocześnie strony w § 4 ust. 10 umowy przedwstępnej ustaliły, że w przypadku odstąpienia od umowy przez sprzedawcę z przyczyn określonych w § 4 ust. 9 (nieuzyskania przez kupującego pozytywnej decyzji kredytowej) - kupującemu przysługuje zwrot zadatku pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek tj. gdy: kupujący wystąpił z wnioskiem kredytowym do co najmniej dwóch niepowiązanych ze sobą banków; odmowa udzielenia przez banki pozytywnej decyzji kredytowej nie była skutkiem niedochowania przez kupującego staranność, w tym niedostarczenia wymaganych dokumentów; kupujący w dacie zawarcia umowy mógł rozsądnie oczekiwać, że uzyska pozytywną decyzję o przyznaniu kredytu na zakup nieruchomości, w szczególności z uwagi na swoją historię kredytową. Umowa nakładała na kupującego obowiązek przedstawienie dowodów potwierdzających spełnienie powyższych przesłanek.

W ocenie sądu powód nie wykazał aby spełnił łącznie powyższe przesłanki uprawniające do odzyskania wpłaconego zadatku. Powód w żaden nie wykazał, że w dacie zawarcia umowy przedwstępnej mógł rozsądnie oczekiwać, że uzyska pozytywną decyzję o przyznaniu kredytu na zakup nieruchomości, w szczególności z uwagi na swoją historię kredytową. Jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej, powód powinien ustalić swoją sytuację finansową i zdolność kredytową. W toku procesu powód nie wykazał, by przed zawarciem umowy przedwstępnej podjął jakiegokolwiek działania zmierzające do ustalenia swojej zdolności kredytowej pod kątem zakupu należącej do pozwanych nieruchomości. To, że wbrew własnym przypuszczeniom nie uzyskał kredytu, nie stanowi o braku winy w niewykonaniu umowy. Powód wprawdzie powoływał się na pogorszenie sytuacji finansowej, które nastąpiło już po zawarciu umowy przedwstępnej i uniemożliwiło otrzymanie kredytu – nie był jednak w stanie sprecyzować, na czym miało owo pogorszenie sytuacji finansowej polegać i nie wykazał tego pogorszenia. Powód planując wymienioną inwestycję musiał się liczyć z koniecznością ustalenia przez bank jego zdolności kredytowej, skoro nie posiadał wymaganych środków finansowych gotówce. Nie dysponując, zatem wymaganymi środkami finansowymi i nie dokonując ustaleń w tym zakresie zdolności kredytowej przed zawarciem umowy przedwstępnej, powód podjął decyzję o zakupie nieruchomości w sposób nieprzemyślany.

Odnosząc się do przesłanki związanej z wystąpieniem z wnioskiem kredytowym do co najmniej dwóch niepowiązanych ze sobą banków. Wskazać należy, że powód wprawdzie wystąpił z wnioskiem kredytowym do banku (...) oraz (...) S.A - jednak wniosek o udzielenie kredytu hipotecznego w Banku (...) S.A. złożył dopiero w dniu 28 października 2019 r. tj. 4 dni przed terminem określonym w umowie przedwstępnej jako termin do którego miało nastąpić zawarcie umowy przyrzeczonej. W takiej sytuacji nawet w przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku, nierealnym byłoby uzyskanie kredytu hipotecznego w terminie do dnia 31 października 2019 r. Takie zachowanie powoda, zdaniem sądu, nie może zostać uznane jako dochowanie wymaganej staranności.

Umowa przedwstępna nakładała na powoda obowiązek przedstawienia pozwany dowodów potwierdzających spełnienie przesłanek, uprawniających go otrzymania do zwrotu zadatku. Powód w żaden sposób nie wykazał, aby dochował tego obowiązku.

W ocenie sądu niezrozumiała jest także sytuacja z dnia 4 listopada 2019 r. kiedy powód (będąc już po rozmowie telefonicznej z pozwany z dnia 16 października 2019 r. w sprawie rozwiązania umowy przedwstępnej) - mimo braku środków finansowych pozwalających na zawarcie umowy przyrzeczonej, mając jedynie zapewnienie znajomego o możliwości udzielenia pożyczki, umówił u notariusza termin zawarcia umowy przyrzeczonej, jednocześnie nie informując o tym fakcie pozwany. Następnie powód wezwał pozwany do zapłaty kwoty 20.000 zł tytułem podwójnej wysokości otrzymanego zadatku wskazując, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło wyłącznie z winy pozwany tj. z uwagi na niestawiennictwo pozwany u notariusza w dnia 4 listopada 2019 r. celem zawarcia umowy przyrzeczonej. W istocie ta zaaranżowania przez powoda sytuacja jawi się sądowi, jako pretekst do tego, aby wycofać się z zawartej umowy i otrzymać zwrot wpłaconego na rzecz pozwany zadatku. O takiej postawie powoda, w ocenie sądu, świadczy również to, że początkowo w wezwaniu do zapłaty skierowanym do pozwany wskazywał, że przyrzeczonej nie doszło wyłącznie z winy pozwany, tj. z uwagi na niestawiennictwo pozwany u notariusza w

dnia 4 listopada 2019 r. celem zawarcia umowy przyrzeczonej. W pozwie złożonym w niniejszej sprawie powoływał się z kolei na występnie przesłanek związanych z niezawinionym niezyskaniem przez powoda pozytywnej decyzji kredytowej, co sugeruje, że powód sam poszukiwał sposobu na rezygnację ze sfinalizowania transakcji i odzyskanie wpłaconego zadatku.

Podsumowując powyższe, w ocenie sądu powód nie wykazał, aby zostały przez niego spełnione, określone w umowie przedwstępnej przesłanki warunkujące otrzymanie zwrotu zadatku od pozwanych. W niniejszej sprawie niezyskanie przez powoda pozytywnej decyzji kredytowej w terminie do 31 października 2019 r. stanowi okoliczność obciążająca wyłącznie powoda, zaś pozwanym przysługuje uprawnienie do zachowania zadatku. Powyższe stanowi podstawę oddalenia powództwa.

SSR Alina Kowalewska