

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 23 stycznia 2014 roku wydanym w sprawie o sygn.akt III C 783/13 Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi zasądził od D. P. solidarnie na rzecz F. P. i I. S. kwotę 20000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 14 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1000 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Rejonowy podniósł m.in., iż w rozpoznawanej sprawie, w której powodowie dochodzili od pozwanej zwrotu zadatku w wysokości 20000 złotych, znajduje zastosowanie art.394 § 3 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym zadatek powinien być zwrócony, jeżeli niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności.

W ocenie Sądu pierwszej instancji do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nie doszło z jednej strony z winy pracownika banku sporządzającego projekt umowy kredytowej dla powodów, z drugiej – w związku z odmową dokonania czynności przez notariusza, który dostrzegł rozbieżności między umową kredytową i dokumentem przedstawionym przez pozwaną, stwierdzającym wysokość zadłużenia w (...) Bank S.A. W tej sytuacji Sąd Rejonowy uznał żądanie powodów co do zwrotu zadatku za uzasadnione.

O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z art.481§1 k.c. przyjmując, iż pozwana dowiedziała się o żądaniu zwrotu zadatku wraz z odsetkami z dniem doręczenia odpisu pozwu, a zatem odsetki należą się powodom od dnia następnego, czyli od dnia 14 czerwca 2013 roku. W pozostałym zakresie tj.co do innych kosztów, których zwrotu żądali powodowie oraz odsetek do 13 listopada 2012 do 13 czerwca 2013 roku powództwo zostało oddalone.

Wobec tego, iż powodowie wygrali proces a ulegli tylko co do nieznaczącej części swego żądania, Sąd obciążył pozwaną obowiązkiem uiszczenia kosztów procesu.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła apelacją pozwana zarzucając, iż wyrok jest dla niej krzywdzący, ponieważ to niestaranność powodów była przyczyną niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Pozwana podniosła, że dokonała wszelkich czynności, do których była zobowiązana i była gotowa do podpisania umowy przyrzeczonej w terminie wynikającym z umowy przedwstępnej, do czego nie doszło z uwagi na błędy w umowie kredytowej przedstawionej przez powodów. Podkreśliła, iż to powodowie ostatecznie zrezygnowali z zakupu mieszkania, a wcześniej nie wykazywali należytego zaangażowania w przygotowanie transakcji i świadomie podpisali umowę kredytową zawierającą błędne określenie kwoty zadłużenia pozwanej w Euro Bank.

Nadto skarżąca wskazała, iż w czasie, kiedy była związana umową przedwstępną zgłaszały się inne osoby poważnie zainteresowane zakupem mieszkania, którym musiała odmówić. W efekcie, wobec rezygnacji z transakcji przez powodów do dziś przedmiotowy lokal nie został sprzedany.

### **Sąd Okręgowy zważył,co następuje:**

Apelacja jest zasadna.

Po pierwsze należy zaznaczyć, że stan faktyczny ustalony został przez Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy, dlatego też Sąd Okręgowy ustalenie te przyjmuje za własne. Sąd Rejonowy dokonał jednak błędnej oceny prawnej zaistniałych zdarzeń, co skutkuje zmianą zaskarżonego orzeczenia.

W rozpoznawanej sprawie stan faktyczny nie był w istocie sporny. Żadna ze stron nie kwestionowała faktu, iż w dniu 7 listopada 2012 roku zawarta została umowa przedwstępna, zgodnie z którą pozwana zobowiązała się sprzedać powodom należący do niej samodzielny lokal mieszkalny objęty kw (...) za cenę 188 000 złotych w terminie najpóźniej do 20 stycznia 2013 roku. W umowie tej strony ustaliły, że kwota 20000 złotych wpłacona przez powodów stanowić ma zadatek w rozumieniu art.394 k.c. Jak wprost wynika z par.5 umowy określenie tej kwoty jako zadatku oznaczało,

iz „zadek jest bezzwrotny, a jezeli umowa zostanie zerwana ze strony sprzedajacych, nalezy sie dwukrotnosc tego zadatku dla kupujacych”. Strony okreslily zatem w umowie konsekwencje niewykonania umowy przez jedna ze stron jako skutkujuce utrata zadatku lub powstaniem obowiazku jego zwrotu w podwojnej wysokosci. Wskazany zostal takze termin zawarcia umowy przyrzeczonej oraz obowiazki kazdej ze stron, ktore powinny byc speznione, aby umowa przyrzeczona doszla do skutku. Bezsporne jest rowniez, iz do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszlo - mimo ustalenia terminu jej podpisania.

Umowa przedwstepna co do zasady rodzi przede wszystkim obowiazek zawarcia umowy przyrzeczonej. Jednakze w przypadku niewykonania tego obowiazku, gdy umowa przedwstepna nie czyni zadosc wymaganiom, od ktorych zalezy waznosc umowy przyrzeczonej, strona uprawniona nie moze dochodzic zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.), lecz moze zadcac naprawienia szkody, ktora poniosla przez to, ze liczyla na zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c.). Jezeli w umowie zostal zastrzezony zadek znajdzie zastosowanie art. 394 k.c. Trzeba przy tym zaznaczyc, iz przepis art. 394 § 1 k.c. stosuje sie w przypadkach niewykonania zobowiazania, natomiast nienalezyste wykonanie zobowiazania stanowi podstawe odpowiedzialnosci w ramach ogolnego reżimu okreslonego w przepisach art. 471 i n. k.c. Slusne jest jednak stanowisko, iz wobec niejednoznacznego definiowania obu pojec, w razie trudnosci w ocenie konkretnych sytuacji, powinno sie je kwalifikowac jako niewykonanie zobowiazania, udzielajac w ten sposob silniejszej ochrony wierzycielowi (por. wyrok SN z dnia 17 czerwca 2003 r., III CKN 80/01)

Zgodnie z § 1 art. 394 k.c. - w braku odmiennego zastrzezenia umownego albo zwyczaju zadek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, ze w razie niewykonania umowy przez jedna ze stron druga strona moze bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstapic i otrzymany zadek zachowac, a jezeli sama go dala, moze zadcac sumy dwukrotnie wyzszej. Jak stanowi § 3 powolanego przepisu, w razie rozwiązania umowy zadek powinien byc zwrócony, a obowiazek zaplaty sumy dwukrotnie wyzszej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastapilo wskutek okolicznosci, za ktore zadna ze stron nie ponosi odpowiedzialnosci albo za ktore ponosza odpowiedzialnosc obie strony. Normy zawarte w powyższym przepisie maja charakter dyspozytywny, co oznacza, ze strony moga dowolnie okreslic w umowie zasady np. zwrotu zadatku.

Funkcja zadatku jako dodatkowego zastrzezenia umownego jest stymulowanie stron do wykonania umowy. Prawo zatrzymania zadatku lub ządania jego podwojnej wysokosci ma na celu przede wszystkim sklonienie stron do wykonania umowy, jak tez zrekompensowanie stronie uprawnionej do odstapienia od umowy ewentualnej szkody, jaka poniosla z tego tytul. Wykazanie zaistnienia okolicznosci uzasadniajacych zwrot zadatku lub obowiazek zaplaty sumy dwukrotnie wyzszej obciaza strone ządajaca zwrotu zadatku albo odmawiajacego zaplaty sumy dwukrotnie wyzszej. W rozpoznawanym przypadku, obowiazek wykazania podstaw do ządania od pozwanej zwrotu zadatku obciazal zatem pozwanych. Zarowno w art. 390 § 1 k.c. jak i w art. 394 § 1 k.c. chodzi o zawinione przez strony niewykonanie umowy przyrzeczonej, a oceny w tym przedmiocie nalezy dokonywac zgodnie z zasadami wynikajacymi z art. 471 k.c. Badanie okolicznosci prowadzacych do przyjecia odpowiedzialnosci za niewykonanie umowy musi byc dokonywane odrębnie dla kazdej ze stron.

Analiza przebiegu zdarzen w rozpoznawanej sprawie prowadzi do wniosku, iz niepodpisanie umowy przyrzeczonej spowodowane bylo okolicznosciami lezacymi po stronie powodow. Nie mozna bowiem podzielic pogladu Sadu Rejonowego, iz zaszy w sprawie okolicznosci, za ktore zadna ze stron odpowiedzialnosci nie ponosi. Nie ulega watpliwosci, iz obowiazkiem powodow wynikajacym z umowy przedwstepnej bylo zgromadzenie w terminie wskazanym w tej umowie, czyli do 20 stycznia 2013 roku, srodkow na pokrycie ceny nabycia lokalu. Skoro zrodlem finansowania mial byc kredyt bankowy powodowie winni dla wypełnienia swego obowiazku dostarczyc najpóźniej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej umowe kredytowa potwierdzajaca fakt udzielenia kredytu i zgromadzenia w ten sposob odpowiednich srodkow na pokrycie ceny sprzedazy. Umowa przedwstepna zostala zawarta w dniu 7 listopada 2012 roku, zas ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej ustalono na 20 stycznia 2013 roku. Powodowie mieli zatem wystarczajaco duzo czasu, aby zadbać o wlasciwe przygotowanie transakcji.

Obowiazek ten z ich strony nie zostal wykonany, poniewaz tresc umowy kredytowej w par. 6 punkcie 12 przewidujacym jako warunek uruchomienia kredytu przedstawienie zaświadczenia z Euro Bank o aktualnym stanie zadluzenia

nie była zgodna z dokumentem przedstawionym przez pozwaną, co wzbudziło wątpliwości odnośnie ewentualnego uruchomienia kredytu. Nie jest przy tym zasadne twierdzenie, że wyłączną winę za ten stan rzeczy ponosi pracownik banku opracowujący projekt umowy. Powodowie jako strona umowy kredytowej także powinni czuwać nad tym, aby jej treść odpowiadała dostarczonym do banku dokumentom. Należy przy tym podkreślić, że pozwana dostarczyła zarówno powodom jak i bankowi, w którym chcieli uzyskać kredyt, dokument określający wysokość zadłużenia. Oczywiście było także, iż wysokość jej zadłużenia w (...) Bank S.A. jest wyższa niż wynikająca z harmonogramu z dnia 7 września 2012 roku, w którym wyraźnie wskazano, że kwota 140321,49 złotych to kwota kapitału kredytu. W umowie przedwstępnej wyraźnie zaznaczono, że sprzedawany lokal jest obciążony hipoteką w kwocie ok.150000 zł. Pozwana przedstawiła wówczas także odpis z księgi wieczystej zawierający informację o istnieniu i sumie hipoteki. Powodowie mieli zatem świadomość, że wysokość zadłużenia pozwanej w (...) Bank S.A. jest wyższa niż 140321,49 złotych.

Skarżąca spełniła wszystkie swoje obowiązki wynikające z umowy przedwstępnej : uzyskała dokument z Euro Banku stwierdzający wysokość zadłużenia, złożyła u notariusza i przesłała do banku powodów niezbędne dokumenty, dokonała wymeldowania swojej rodziny z przedmiotowego lokalu i była gotowa zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży w terminie określonym w umowie przedwstępnej. Pozwana podejmowała działania nie czekając na wezwanie czy ponaglenie ze strony kontrahentów i na bieżąco informowała o swoich działaniach drogą korespondencji elektronicznej. Upewniała się w banku powodów, czy złożone zaświadczenie o wysokości zadłużenia jest prawidłowe. Nie można zarzucić pozwanej ani braku lojalności wobec kontrahentów, ani braku staranności w pozyskiwaniu wymaganych dokumentów. Co więcej, była gotowa do podpisania umowy nawet po upływie terminu i ostatecznie zrezygnowała z transakcji pismem z 20 lutego 2013 roku po otrzymaniu oświadczenia powodów z dnia 4 lutego 2013 roku o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Należy przy tym podkreślić, że zgodnie z wykładnią językową art. 394 § 1 k.c. ustawowe prawo odstąpienia może zostać wykonane tylko przez stronę przeciwną tej stronie, która dopuściła się niewykonania umowy. Jeśli zatem umowy nie wykonał kupujący, to odstąpić od niej mógł tylko sprzedawca. Oświadczenie kupujących było w tym przypadku nieskuteczne, skoro przyczyna niewykonania umowy przedwstępnej leżała w istocie po ich stronie.

Nie ma też racji Sąd Rejonowy upatrując przyczyn niezawarcia umowy w decyzji notariusza o odmowie dokonania czynności. Wprawdzie istotnie odłożenie podpisania umowy sprzedaży zasugerował notariusz przygotowujący projekt umowy, nie ulega jednak wątpliwości, iż przyczyną takiej sugestii była obawa, że na skutek wskazanych rozbieżności może nie zostać uruchomiony kredyt, który miał stanowić źródło finansowania transakcji. Źródłem tej obawy było przedstawienie przez powodów umowy kredytu o treści sprzecznej z zaświadczeniem złożonym przez pozwaną i wcześniej przekazanym do banku (...) S.A., z którym powodowie zawarli umowę o kredyt.

W świetle powyższych ustaleń uznać należy, iż powodowie nie wykazali podstaw do domagania się od pozwanej zwrotu zachowku, co skutkuje koniecznością zmiany zaskarżonego orzeczenia na podstawie art.386 § 1 k.p.c. i oddalenia powództwa.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.