

Sygn. akt III C 639/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2018 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Błażej Domagała

Protokolant: Sylwia Wojda

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2018 roku w Warszawie

sprawy z powództwa D. J., C. G.

przeciwko J. B.

o zapłatę

I. zasądza od J. B. solidarnie na rzecz D. J. i C. G. kwotę 125.000 (sto dwadzieścia pięć) tysięcy złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 19 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od J. B. solidarnie na rzecz D. J. i C. G. kwotę 11.650 (jedenaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

W pozwie datowanym na 27 lutego 2018 r. powodowie D. J. i C. G. wnieśli o zasądzenie od pozwanej J. B. na swoją rzecz solidarnie kwoty 125.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 19 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, w wysokości według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew datowanej na 08 maja 2018 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego sprawowanego przez radcę prawnego według norm prawem przepisanych.

Na rozprawie 17 października 2018 r. obie strony podtrzymały swoje dotychczasowe żądania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powodowie chcieli kupić od pozwanej nieruchomość. Nieruchomość położona była w miejscowości Ł., gminie R.. Pozwana wystawiła początkowo nieruchomość do sprzedaży za cenę 1.500.000,00 zł. Powodowie przed zakupem kilka razy oglądali nieruchomość. W drodze negocjacji, pozwana obniżyła powodom cenę za nieruchomość na kwotę 1.250.000,00 zł. W cenie zawarte było wyposażenie domu w meble, sprzęt AGD itp. Powodowie nie mieli własnych środków na zakup nieruchomości, na jej kupno chcieli zaciągnąć kredyt. Pozwana wiedziała o tym (00:54:10 – e – protokół z 17 października 2018 r.). Powodowie przed zawarciem umowy sprawdzali swoją zdolność kredytową w wielu bankach. Banki dokonały wstępnej kalkulacji zdolności kredytowej powodów i wartości nieruchomości w oparciu o szacunkowe ceny nieruchomości położonych w gminie R. i informowały powodów o wstępnej zgodzie na zaciągnięcie zobowiązania, uzależniając ostateczną decyzję m.in. od przedstawienia operatu szacunkowego nieruchomości i

zawarcia umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego (k. 12 – 13, 15). W chwili badania zdolności kredytowej powodowie nie dysponowali operatem szacunkowym nieruchomości.

15 maja 2017 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży ww. nieruchomości. Zgodnie z umową pozwana zobowiązała się do 30 września 2017 r. sprzedać na współwłasność po 1/2 części każdemu powodowi nieruchomość za uzgodnioną cenę 1.250.000,00 zł. Z § 3 umowy wynikało, że powodowie zobowiązali się do wpłacenia na poczet ceny nieruchomości zadatku w wysokości 125.000,00 zł do 18 maja 2018 r. Zadatek został przez nich wpłacony na konto pozwanej 17 maja 2017 r. (k. 11). Następnie w § 7 umowy strony uzgodniły, że w razie niewykonania umowy na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, zadatek powinien być zwrócony (k. 7 – 8).

17 maja 2017 r. na zlecenie powodów został sporządzony operat szacunkowy dotyczący wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę E. K. (k. 16 – 27). Rzeczoznawca został polecony przez pozwaną. Powodowie złożyli operat szacunkowy w bankach, w których ubiegali się o udzielenie kredytu. Ostatecznie, banki zakwestionowały przedłożony dokument i odmówiły udzielenia kredytu, powołując się na niski współczynnik (...) (współczynnik pomiędzy wysokością kredytu, a wartością hipotecznego zabezpieczenia tego kredytu) nieruchomości, wskazując na nieatrakcyjne położenie, a także niezbywalność (k. 12 – 17). Bank (...) S.A. w W. wskazał ponadto na wadę nieruchomości polegającą na niezgodności deklarowanego przeznaczenia nieruchomości (na cele mieszkalne) z planem zagospodarowania przestrzennego (usługi rzemiosła).

W konsekwencji, powodowie poprosili pozwaną o przesunięcie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej o miesiąc, mając nadzieję na uzyskanie kredytu. 25 września 2017 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego aneks, w którym ustaliły nowy termin na zawarcie umowy przyrzeczonej - 30 października 2017 r. (k. 9-10). 03 października 2017 r. na zlecenie (...) Bank S.A. z siedzibą we W. został wykonany drugi operat szacunkowy przez innego rzeczoznawcę (k. 28 – 43). Pismem datowanym na 27 grudnia 2017 r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty 125.000,00 zł tytułem zadatku, powołując się na treść art. 394 § 3 k.c. (k. 45). Powyższe wezwanie zostało doręczone pozwanej 11 stycznia 2018 r. (k. 46). 29 grudnia 2017 r. pozwana skierowała do powodów wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej 08 stycznia 2018 r. w siedzibie kancelarii notarialnej notariusza A. K.. Wezwanie zostało odebrane przez powódkę 09 stycznia 2018 r. (k. 70 – 75). Wezwanie pozostało bez odpowiedzi powodów. Pozwana 08 stycznia 2018 r. ponownie skierowała do powodów ostateczne wezwanie do zawarcia umowy 15 stycznia 2018 r. (k. 76 – 78). Na wezwanie nie odpowiedział powód, zaś na kolejne wezwanie 22 stycznia 2018 r. powódka (k. 74 - 81). 26 lutego 2018 r. pozwana złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej i zatrzymaniu na swoją rzecz zadatku. Wezwanie zostało odebrane jedynie przez powódkę 16 marca 2018 r. (k. 82 – 87). Strony cały czas kontaktowały się ze sobą telefonicznie i mejlowo w sprawie zakupu nieruchomości (k. 63 – 69, 97 – 104).

Ostatecznie powodowie zakupili inną nieruchomość w gminie R., za podobną kwotę. Bank udzielił im kredytu na zakup tej nieruchomości.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie kopii dokumentów urzędowych i prywatnych załączonych do akt sprawy, niekwestionowanych co do zgodności z oryginałami dokumentów oraz zeznań stron. Dowody te były spójne, logiczne, uzupełniały się wzajemnie, nie pozostawiając wątpliwości co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd uznał, że w tej sprawie konieczne stało się przeprowadzenie dowodu z zeznań stron, z uwagi na to że wskazywane w pismach procesowych okoliczności zawierania umowy sprzedaży nieruchomości wymagały wyjaśnienia i doprecyzowania. Sąd nie miał również podstaw do kwestionowania zeznań stron. W sposób obiektywny zeznawali o istotnych okolicznościach faktycznych, choć każda ze stron starała się dopasować fakty do swojego stanowiska w sprawie i inaczej je interpretowała. Pomimo tego, zeznania były w większości zbieżne i porządkowały wiedzę o sprawie. Zgromadzony materiał dowodowy pozwalał więc na rozstrzygnięcie sprawy.

Jednocześnie Sąd oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań notariusza, przed którym zawierane były umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości i aneks do umowy z przedłużeniem terminu do zawarcia umowy

przysiężonej, z uwagi na ich niecelowość. Strona powodowa nie kwestionowała zawarcia umów, ani okoliczności w nich zawartych. Nie było zatem żadnych uzasadnionych powodów do przeprowadzenia tego dowodu przez Sąd.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało w całości na uwzględnienie. Kwestią bezsporną w tej sprawie było zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości oraz aneksowanie jej w związku z przedłużeniem terminu na zawarcie umowy przysiężonej. Poza sporem pozostawał również fakt ubiegania się w bankach o kredyt przez powodów i badanie zdolności kredytowej oraz wstępna akceptacja udzielenia im kredytu. Wreszcie, bezsporne było wpłacenie przez powodów zadatku w kwocie 125.000,00 zł na poczet zapłaty całej wymaganej ceny nieruchomości i odmowa udzielenia powodom kredytu przez banki, po dostarczeniu im operatu szacunkowego nieruchomości.

Kwestiami spornymi, a jednocześnie mającymi kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia tej sprawy było ustalenie, czy niewykonanie przez powodów umowy było wynikiem okoliczności, za które ponoszą oni odpowiedzialność, czy też nie.

Powołane w § 7 zastrzeżenie umowne w przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości stanowiło zadatek w rozumieniu przepisu art. 394 § 1 k.c. Art. 394 § 1 k.c. stanowi, że 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. Natomiast w myśl art. 394 § 3 k.c. 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.

Regulacja zadatku i skutków jego przekazania zawarta w ww. przepisie ma charakter dyspozytywny, znajduje więc zastosowanie wtedy, gdy strony w umowie nie postanowią inaczej i brak jest między stronami umowy określonych zwyczajów, związanych z przekazaniem zadatku przy zawarciu umowy. Strony w przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości nie zawarły innych postanowień szczególnych, np. prawa odstępnego. Warunki tej umowy dotyczące zadatku mają więc charakter ogólny. Natomiast działanie zadatku ulega zniweczeniu, jeśli niewykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które żadna ze stron nie odpowiada. W takim przypadku strona umowy nie może zatrzymać zadatku (wyrok SN z 23 lutego 2001 r., II CKN 314/99, LEX nr 52344, wyrok SN z 7 kwietnia 2004 r. IV CK 212/03 LEX nr 172818 wyrok SN z 6 lutego 2013 r., V CSK 162/12, LEX nr 1299213).

Jak wynika z akt sprawy, pozwana miała świadomość że powodowie nie mają wystarczających środków własnych na zakup nieruchomości i będą ubiegali się o kredyt. Świadczą o tym zeznania pozwanej, a także dołączone do akt sprawy wydruki korespondencji pomiędzy stronami, w których powodowie informowali ją o kłopotach z uzyskaniem kredytu. Obie strony podjęły zatem pewne ryzyko wyrażające się w uzależnieniu dojścia do skutku umowy przysiężonej od uzyskania kredytu bankowego przez kupujących. Pomimo podjętych przez powodów starań, ustaleń dokonanych z bankami przed zawarciem umowy przedwstępnej (które sprawdzały zdolność kredytową stron), ostatecznie nie udzielono im kredytu, ponieważ okazało się, że wartość nieruchomości oszacowana na podstawie operatu, nie jest prawidłowa. Nie można zatem powodom przypisać odpowiedzialności za niewykonanie obowiązku zawarcia umowy przysiężonej.

Sąd nie podziela argumentów pozwanej stawiających tezę, że powodowie nie otrzymali kredytu z powodu nie dopełnienia pewnych formalności, że to oni nie zabezpieczyli środków na zakup nieruchomości. Przypomnieć należy, że strony nie ustaliły żadnych innych warunków, jakim podlegać miałby obowiązek zwrotu zadatku, niż ten wynikający z treści art. 394 k.c. Tak naprawdę nieistotne były nawet przyczyny nieotrzymania przez powodów kredytu. W ocenie Sądu, bez względu na poziom staranności powodów w jego uzyskaniu, wystarczającą przesłanką powstania obowiązku zwrotu zadatku po stronie pozwanej była jedynie nieotrzymanie kredytu przez powodów. Ponadto, z treści umowy nie wynika, żeby powodowie byli zobowiązani do podjęcia starań o uzyskanie kredytu w jakimś konkretnym

banku, strony nie zastrzegły również, aby powodowie mieli się starać o kredyt w kilku bankach. Strony nie ustaliły nawet w umowie przedwstępnej warunków, jakim winny odpowiadać ewentualne zaświadczenia bankowe.

W ocenie Sądu, przedstawione przez powodów zaświadczenia o wstępnej promesie udzielenia kredytu, a następnie o zmianie okoliczności po przedłożeniu operatu szacunkowego i nie udzieleniu powodom kredytu na zakup nieruchomości z przyczyn od nich niezależnych, były wystarczającym dowodem w sprawie. Jednocześnie nie sposób zgodzić się z twierdzeniem pozwanej, że przedłożone zaświadczenia są tylko niepoświadczonymi kopiami pism pochodzących od doradców finansowych, którzy nie są przedstawicielami banków i nie można uznać ich za wykazanie faktu dołożenia przez powodów należytej staranności w pozyskaniu finansowania na zakup nieruchomości, a z pewnością nie można na ich podstawie przyjąć, że nieuzyskanie kredytu było spowodowane okolicznościami niezależnymi od powodów.

Zdaniem Sądu, nie można było stosować do powodów szczególnych wymogów staranności. Powodowie kupowali nieruchomość dla siebie, osób fizycznych, a nie w związku z prowadzoną przez nich działalnością gospodarczą. Powodowie nie wycofali się z transakcji bezpodstawnie. Jak wynika z akt sprawy, byli zaangażowani w proces sprzedaży, chcieli kupić nieruchomość, przedłużali termin na wykonanie ostatecznej umowy, poszukiwali banku, który mógłby udzielić im kredyt. Dodatkowo, przepis [art. 253 k.p.c.](#) reguluje rozkład ciężaru dowodu w przypadku obalania domniemań prawnych łączących się z dokumentami prywatnymi. Z [art. 245 k.p.c.](#) wynika domniemanie, że oświadczenie (woli lub wiedzy) zawarte w dokumencie prywatnym pochodzi od osoby, która ten dokument podpisała. Z kolei z [art. 253 k.p.c.](#) wynika domniemanie, że dokument prywatny jest prawdziwy, czyli autentyczny, a zatem niesfałszowany. Domniemanie autentyczności dokumentu jest zresztą wspólne dla dokumentów prywatnych i urzędowych. Obydwa te domniemania prawne są wzruszalne i obydwie można podważać przy pomocy wszelkich środków dowodowych. Dokumenty prywatne natomiast nie korzystają z domniemania zgodności treści dokumentu z prawdą i na tym polega podstawowa różnica ich mocy dowodowej w stosunku do dokumentów urzędowych. Nie przeszkadza to oczywiście w tym, aby sąd na zasadach ogólnych przyznał wiarygodność treści dokumentu prywatnego i włączył tak dokonane ustalenia faktyczne do podstawy wyrokowania (por. K. Konopek Komentarz do art. 253 k.p.c. LEX 2013).

W ocenie Sądu, pozwana kwestionowała tak na prawdę nie prawdziwość zaświadczenia wystawionego przez pracowników banku, a wartość dowodową. Z tego względu Sąd miał możliwość posiłkowania się treścią tych dokumentów i uznania je za wiarygodne. W ocenie Sądu, samo zaświadczenie z banków było wystarczające do przyjęcia, że kredyt na zakup nieruchomości pozwanej nie został powodom udzielony, co z kolei warunkowało obowiązek zwrotu zadatku. A jeśli pozwana twierdziła, że jest inaczej, tj. że dokumenty te zawierają nieprawdę, winna okoliczność tę udowodnić, czego nie uczyniła. W konsekwencji wskazać należy, że powodowie mogli też żądać zwrotu zadatku bez konieczności odstąpienia od umowy (wyrok SN z 26 września 2012 r., II CSK 66/12, LEX nr 1619143).

Rozstrzygnięcie o odsetkach za opóźnienie zapadło stosownie do art. 481 § 1 k.c. W ocenie Sądu, zasadne było żądanie powodów, dotyczące zasądzenia odsetek od daty wezwania pozwanej do zapłaty, przy uwzględnieniu terminu w jakim powinna ona była w stanie wywiązać się z tego obowiązku (art. 455 k.c.). Odsetki za opóźnienie należne były od dnia następnego po terminie, w którym pozwana powinna była wypłacić powodom świadczenie. Jak wynika z akt sprawy wezwanie do zapłaty zostało doręczone pozwanej 11 stycznia 2018 r. W wezwaniu zastrzeżony był siedmiodniowy termin na spełnienie świadczenia. Pozwana miała zatem czas do zwrotu zadatku na rzecz powodów do 18 stycznia 2018 r. Z dniem następnym, 19 stycznia 2018 r. pozwana pozostawała w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia na rzecz powodów.

Stosownie do art. 108 § 1 k.p.c. Sąd zobligowany był do rozstrzygnięcia o kosztach procesu. W tej sprawie znajdowała zastosowanie zasada odpowiedzialności za wynik procesu wynikająca z treści art. 98 k.p.c. Pozwaną, jako przegrywającą spór należało obciążyć kosztami procesu na rzecz powodów w wysokości 11.650,00 zł. Na koszty te składała się poniesiona przez powodów opłata od pozwu w wysokości 6.250,00 zł, a także wynagrodzenie dla reprezentującego pozwanych pełnomocnika w wysokości 5.400,00 zł, wynikającego z § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.