

Sygn. akt I C 548/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 maja 2015 r.

Sąd Rejonowy w Wałbrzychu Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Anna Tęcza – Paciorek

Protokolant Anna Dymarska

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2015 r. w Wałbrzychu

sprawy z powództwa J. M. i E. M.

przeciwko J. B. i S. B.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych J. B. i S. B., solidarnie, na rzecz powodów J. M. i E. M., uprawnionych solidarnie, kwotę 5.000 zł (pięć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 02 września 2013 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanych J. B. i S. B., solidarnie, na rzecz powodów J. M. i E. M., uprawnionych solidarnie, kwotę 1.300 zł (jeden tysiąc trzysta złotych), tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Dnia 17 października 2013 roku powodowie J. M. i E. M. (uprzednio B.) wnieśli przeciwko pozwanym J. B. i S. B., zobowiązanym solidarnie, pozew o zapłatę kwoty 5000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 2 września 2013 roku oraz o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, że dochodzona przez nich należność jest kwotą uiszczoną przez nich do rąk pozwanych zadatku na poczet ceny nabycia nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ulicy (...), stosownie do postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży tej nieruchomości, zawartej przez nich z J. i S. B. w dniu 20 czerwca 2013 roku. W przedmiotowej umowie strony ustaliły, że w szczególnej sytuacji nie otrzymania decyzji kredytowej przez kupującego, sprzedający zwróci kupującemu wpłacony zadek. Termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości ustalony został na dzień 12 sierpnia 2013 rok, jednak do tej daty powodowie nie uzyskali pozytywnej decyzji kredytowej, a pozwani nie wyrazili zgody na aneksowanie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości na warunkach w niej wskazanych i dotyczących zapisu o zwrocie zadatku w przypadku niezyskania przez powodów kredytu na zakup mieszkania. Wobec powyższego, powodowie złożyli oświadczenie o odstąpieniu od zawartej umowy i wezwali pozwanych do zwrotu wpłaconej im kwoty zadatku. Pozwani nie zwrócili powodom żądanej kwoty.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 10 grudnia 2013 roku (sygn. akt I Nc(...)) Przewodniczący w Sądzie Rejonowym w Wałbrzychu uwzględnił w całości żądanie powodów J. M. i E. M. (uprzednio B.), nakazując uiścić solidarnie pozwanym dochodzoną pozvem należność wraz z kosztami postępowania i kosztami zastępstwa prawnego.

Pozwani J. B. i S. B. w przepisany do tego terminie wnieśli sprzeciw od powyższego orzeczenia.

W złożonym sprzeciwie, pozwani J. B. i S. B. wnosili o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powodów kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając sprzeciw, pozwani potwierdzali

zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości jednak wskazali przy tym, że warunkiem zwrotu wpłaconej kwoty zadatku była okoliczność, w jakiej kupujący złożąliby kompletny wniosek kredytowy ze wszystkimi wymaganymi przez bank dokumentami, a bank po dokonaniu jego analizy odmówiłby udzielenia nabywcom kredytu ze względu na brak całkowitej zdolności kredytowej. Zdaniem pozwanych, nie uzyskanie przez powodów kredytu na zakup nieruchomości spowodowane było ich zaniedbaniami, a zatem wina w niewykonaniu umowy leży po stronie powodów, czego następstwem jest przepadek wpłaconego przez nich zadatku.

Na rozprawie w dniu 15 maja 2015 r. obydwójce pełnomocnicy stron, przed zamknięciem rozprawy zgłosili żądanie zasądzenia na rzecz ich Mandatów zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości stawek minimalnych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 20 czerwca 2013 roku J. B. S. B., jako sprzedający oraz J. M. i E. M. (uprzednio B.), jako kupujący, podpisali przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ulicy (...). W § 4 ust. 4 przedmiotowej umowy strony postanowiły, że w szczególnej sytuacji nie otrzymania decyzji kredytowej przez kupujących, sprzedający zwróci kupującemu zadatek ustalony na kwotę 5000 zł.

dowód: umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 20.06.2013 r. k. 8 – 9

Przed zawarciem umowy przedwstępnej powodowie ustalali z pośrednictwem profesjonalnego doradcy swoją zdolność kredytową w banku. Uzyskali informację o zdolności kredytowej na kwotę przekraczającą 200.000 zł.

dowód: przesłuchanie powoda J. M., nagranie rozprawy z dnia 15 maja 2015 roku, k. 119

- przesłuchanie powódki E. M., nagranie rozprawy z dnia 15 maja 2015 roku, k. 119

Po podpisaniu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, powodowie przestąpili do gromadzenia dokumentów potrzebnych do uzyskania kredytu w banku. Powodowie zwrócili się między innymi do swoich pracodawców o wypełnienie druków przedstawionych przez bank, a dotyczących zarobków powodów. Powód na swoje zaświadczenie musiał oczekiwać około tygodnia czasu.

Powodowie kilka dni po zawarciu umowy przedwstępnej zlecieli również sporządzenie kosztorysu prac remontowych przez przyszłego wykonawcę w mieszkaniu przy ulicy (...) w W..

dowód: przesłuchanie świadka P. R., nagranie rozprawy z dnia 27 lutego 2015 roku, k. 104a

- przesłuchanie powoda J. M., nagranie rozprawy z dnia 15 maja 2015 roku, k. 119

- przesłuchanie powódki E. M., nagranie rozprawy z dnia 15 maja 2015 roku, k. 119

W trakcie dalszego kompletowania dokumentów okazało się, że zaświadczenie o zarobkach powoda J. M. straciło w ocenie banku na ważności i bank zwrócił się o przedłożenie nowego zaświadczenia. Powód niezwłocznie wystąpił do pracodawcy o wydanie nowego zaświadczenia na druku bankowym. Po około tygodniu czasu otrzymał nowe zaświadczenie.

dowód: przesłuchanie świadka P. R., nagranie rozprawy z dnia 27 lutego 2015 roku, k. 104a

- przesłuchanie powoda J. M., nagranie rozprawy z dnia 15 maja 2015 roku, k. 119

- przesłuchanie powódki E. M., nagranie rozprawy z dnia 15 maja 2015 roku, k. 119

Powodowie złożyli w dniu 18 lipca 2013 roku kompletny wniosek kredytowy w banku (...) S.A. i udali się na zaplanowany wcześniej urlop, po zapewnieniu ich przez doradcę z (...), że zebrany został przez nich już cały potrzebny komplet dokumentów dla banku.

W czasie pobytu powodów na urlopie kontaktował się z nimi rzeczoznawca z banku, który prosił o umożliwienie mu wyceny nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej. Powódka odebrała wówczas telefon i ustaliła z rzeczoznawcą termin dokonania wyceny. Rzeczoznawca wykonał wycenę po udostępnieniu mu mieszkania przez pozwanych.

dowód: przesłuchanie powoda J. M., nagranie rozprawy z dnia 15 maja 2015 roku, k. 119

- przesłuchanie powódki E. M., nagranie rozprawy z dnia 15 maja 2015 roku, k. 119

- przesłuchanie pozwanego J. B., nagranie rozprawy z dnia 15 maja 2015 roku, k. 119

Wniosek kredytowy powodów został odrzucony. Jako przyczynę bank podał brak zdolności kredytowej wnioskujących, wynikłą z rozbieżności w przedstawionych przez J. M. zaświadczeniach o zarobkach. Po analizie obu zaświadczeń okazało się, że drugie zaświadczenie było błędnie wypełnione przez pracodawcę J. M..

dowód: informacje banku z dnia 16 sierpnia 2013 roku oraz z dnia 19 sierpnia 2013 roku, k. 10 – 11

- przesłuchanie świadka P. R., nagranie rozprawy z dnia 27 lutego 2015 roku, k. 104a

- przesłuchanie powoda J. M., nagranie rozprawy z dnia 15 maja 2015 roku, k. 119

- przesłuchanie powódki E. M., nagranie rozprawy z dnia 15 maja 2015 roku, k. 119

Powodowie zwrócili się wówczas do pozwanych z prośbą o aneksowanie umowy przedwstępnej poprzez wydłużenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony nie doszły jednak do porozumienia. Przyczyną odmowy podpisania przez powodów aneksu do umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości było wykreślenie przez pozwanych w aneksie zapisu dotyczącego zwrotu zadatku w przypadku nieotrzymania kredytu na zakup nieruchomości.

dowód: pismo powodów z dnia 23 sierpnia 2013 roku, karta 12

- aneks do umowy przedwstępnej z dnia 12 sierpnia 2013 roku, karta 34

- przesłuchanie powoda J. M., nagranie rozprawy z dnia 15 maja 2015 roku, k. 119

- przesłuchanie powódki E. M., nagranie rozprawy z dnia 15 maja 2015 roku, k. 119

- przesłuchanie pozwanego J. B., nagranie rozprawy z dnia 15 maja 2015 roku, k. 119

Pozwani pismami z dnia 14 sierpnia 2013 r. wezwali powodów do podpisania umowy przyrzeczonej.

Powodowie w dniu 30 września 2013 r. złożyli pozwany oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej.

Powodowie bezskutecznie wezwali pozwanych do zwrotu uiszczzonego zadatku.

dowód: pisma pozwanych z dnia 14 sierpnia 2013 roku, karta 35 i 35 odw. .

- oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 30 września 2013 roku, karta 13

- wezwanie do zwrotu zadatku z dnia 26 sierpnia 2013 roku, karta 14 i 15

- przesłuchanie świadka P. R., nagranie rozprawy z dnia 27 lutego 2015 roku, k. 104a

- przesłuchanie powoda J. M., nagranie rozprawy z dnia 15 maja 2015 roku, k. 119
- przesłuchanie powódki E. M., nagranie rozprawy z dnia 15 maja 2015 roku, k. 119
- przesłuchanie pozwanego J. B., nagranie rozprawy z dnia 15 maja 2015 roku, k. 119

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

bezsporne

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 394 § 1 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadek 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 zadać sumy dwukrotnie wyższej. Stosownie do § 2 w razie wykonania umowy zadek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała, jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadek ulega zwrotowi i dalej § 3 przytaczanego przepisu stanowi, że 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.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy Sąd uznał za stosowne dokonanie analizy powyższej normy w oparciu o art. 471 k.c. zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. W świetle bowiem podnoszonego przez pozwanych zarzutu niezachowania należytej staranności po stronie powodów w uzyskaniu kredytu bankowego, Sąd stanął na stanowisku, że właśnie ta kwestia stała się niezbędna do wyjaśnienia.

Dokonując zebranego materiału dowodowego, zeznań świadka P. R., które uznał za wiarygodne oraz zeznań stron procesu, które w znacznej mierze pokrywały się ze sobą, Sąd nie znalazł potwierdzenia dla przyjęcia stanowiska pozwanych i przypisania powodom rażącego niedbalstwa w uzyskaniu kredytu na poczet nabycia nieruchomości, a co za tym idzie braku przesłanek do zwrotu wpłaconego zadatku. Zdaniem Sądu powodowie od samego początku chcieli szybko i skutecznie uzyskać kredyt hipoteczny by móc sfinalizować umowę sprzedaży z pozwanymi, o czym świadczy już samo zatrudnienie profesjonalnego doradcy finansowego w osobie P. R.. Jak sami powodowie zeznawali, nigdy wcześniej nie zaciągali zobowiązania tego typu, nie mieli doświadczenia w tym zakresie, stąd podjęli decyzję o powierzeniu załatwienia wszelkich formalności osobie profesjonalnej, licząc na szybkie i rzetelne uzyskanie środków finansowych na poczet nabycia nieruchomości. Natomiast jeszcze przed podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zacerpnęli informacji na temat swojej zdolności kredytowej, która okazała się wystarczająca na zaciągnięcie kredytu jaki był im potrzebny na zakup nieruchomości. Natomiast już po podpisaniu powyższej umowy wypełniali wszystkie polecenia swojego doradcy pośredniczącego w pertraktacjach z bankiem, przedkładając mu wymagane dokumenty, co potwierdził także P. R.. Natomiast przedłożenie w ostateczności błędnie wypełnionego zaświadczenia o zarobkach nie było winą powodów, a jego pracodawcy J. M., który tej pomyłki się dopuścił. Zresztą brak należytej staranności po stronie powodów, w ocenie Sądu, nie leżało w ich interesie, jako osób szczególnie zainteresowanych nabyciem tej konkretnej nieruchomości. Zwrócić uwagę tu należy, że powodowie mieli już określone plany remontowe, co do tego lokalu. Określenie zakresu remontu oraz oszacowanie jego kosztu zlecieli nawet firmie budowlanej. Na marginesie wskazać można, że koszt remontu miał zostać uwzględniony w uzyskanym kredycie. Trudno zatem uznać działanie powodów w świetle art. 355 § 1 k.c. za niedochowanie należytej staranności. Obiektywizując bowiem kryteria ich działania, zdaniem Sądu postępowanie powodów było zgodne z ogólnie wymaganym postępowaniem zmierzającym do złożenia wniosku kredytowego, do czego powodowie

doprowadzili. Kwestia rozpatrzenia tego wniosku przez bank była niewiadoma, gdyż jak sam świadek P. R. prowadzący sprawę powodów przed bankiem zeznał „ostateczna decyzja kredytowa trudna jest do przewidzenia, gdyż występuje zbyt wiele zmiennych w chwili procesu kredytowego, których nie jest się w stanie przewidzieć w momencie podpisywania umowy przedwstępnej”. Stąd Sąd nie przychylił się do stanowiska pozwanych jakoby nieotrzymanie przez powodów kredytu było przez nich zawinione. Sąd nie znalazł również uzasadnienia dla oceny pozwanych jakoby okolicznością potwierdzającą winę powodów było przedstawienie dwóch błędnie wypełnionych wniosków. Z informacji bowiem kierowanej przez bank do pośrednika powodów wynika ponad wszelką wątpliwość, że to rozbieżność w zaświadczeniach o zarobkach wystawionych przez pracodawcę J. M. spowodowała negatywną decyzję banku z uwagi na obniżenie jego zdolności kredytowej. W ocenie Sądu powodowie nie mieli żadnego wpływu na ten fakt, a zatem nie mogą ponosić odpowiedzialności w stosunku do pozwanych. Nadto brak ponownego złożenia przez powodów wniosku kredytowego spowodowany był niewyrażeniem przez pozwanych zgody na zawarcie aneksu do umowy na warunkach wskazanych w umowie przedwstępnej w zakresie objętym zwrotem wpłaconego zadatku.

Zdaniem Sądu trudno jest także przychylić się do opinii pozwanych, aby fakt tygodniowego urlopu powodów w trakcie załatwiania formalności związanych z kredytem miał potwierdzać wystąpienie po ich stronie niedbalstwa. Podkreślić bowiem należy, że powodowie powierzyli kwestię kredytu profesjonalnemu doradcy, który zapewnił ich, jak wynika z zeznań powodów, że wszystkie dokumenty są już skompletowane i przez okres ich nieobecności nic nie powinno się wydarzyć, gdyż na tym etapie oczekiwać już można jedynie na decyzję banku. Nie sposób więc stygmatyzować powodów za to, że wyjechali na urlop, skoro decydując się na wyjazd byli zapewnieni, że wszelkie kwestie związane z uzyskaniem kredytu były dopełnione. Ponadto w czasie trwania urlopu powodów, z E. M. kontaktował się rzeczoznawca z banku, który chciał wycenić mieszkanie będące przedmiotem umowy przedwstępnej. Powódka mimo urlopu odebrała telefon, przeprowadziła rozmowę i ustaliła kiedy rzeczoznawca może się udać do przedmiotowej nieruchomości. Zatem i w tym zakresie nie można czynić powodom zarzutu niedbania o kwestie związane z załatwianiem kredytu.

W świetle powyższego nie sposób ocenić działania powodów, jako osób odpowiadających za niewywiązanie się z umowy sprzedaży nieruchomości w rozumieniu art. 471 k.c. Bowiem okoliczności wydania negatywnej decyzji kredytowej zdaniem Sądu były od nich niezależne. Dodatkowo za taką oceną przemawia chęć przedłużenia przez powodów terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. A zatem należy zdecydowanie wskazać, że nie jest możliwe zatrzymanie zadatku albo żądanie sumy dwukrotnie wyższej, jeśli przyczyny niewykonania umowy nie należały do zakresu odpowiedzialności drugiej strony.

Jednocześnie zauważyć należy, że zawarty w umowie przedwstępnej zapis dotyczący zwrotu zadatku jest zbyt ogólny i mówi jedynie o nieotrzymaniu kredytu. Nie przewiduje innych przyczyn uzasadniających przepadek zadatku. A zatem nieuzyskanie przez powodów kredytu zdaje się być wystarczające dla jego zwrotu. Przy czym nie może zejść z pola widzenia fakt, że wykładnia oświadczeń woli stron umowy zawartej w formie pisemnej, w odniesieniu do sensu tych oświadczeń, ustalana jest na podstawie tekstu dokumentu. Sens oświadczeń odtwarzany jest w oparciu o tekst dokumentu, interpretowany przy zastosowaniu językowych reguł znaczeniowych. Wykładnia poszczególnych wyrażen uwzględniać musi ich kontekst i związki treściowe zachodzące między zawartymi w tekście postanowieniami. Należy mieć również na uwadze okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, jeżeli dokument obejmuje takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień. Natomiast powodowie wprost wskazali, że dla nich zapis § 4 ust. 4 umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości był jasny i oznaczał, że w każdym przypadku nieotrzymania przez nich kredytu należy im się zwrotu wpłaconego zadatku. Sąd powyższą interpretację podziela w oparciu o wykładnię powyższego zapisu. Nie można bowiem podzielić stanowiska pozwanych, że zwrotu zadatku według wspomnianego zapisu miał nastąpić li tylko w sytuacji, gdy kredytu powodowie nie otrzymaliby z uwagi na brak zdolności kredytowej po ich stronie. Powyższe bowiem nie wynika z dokonanego przez strony zapisu w umowie z dnia 20 czerwca 2013 r.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznając żądanie powodów za udowodnione uwzględnił ich żądanie w całości o czym orzekł w pkt I wyroku.

Rozstrzygając w pkt II wyroku o kosztach procesu, Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na zasądzona kwotę składa się opłata sądowa w wymiarze 100 zł (art. 28 pkt 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych; tj., Dz.U. z 2014 r., poz. 2025) oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w wymiarze 1.200 zł, tj. podwójnej wysokości stawki minimalnej określonej w § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 461). Stawkę minimalną natomiast uzasadnia nakład pracy fachowego pełnomocnika, charakter sprawy i wkład pracy adwokata w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia.