

Sygn. akt III Ca 1843/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2014 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Z. K. (1) i Z. K. (2)

przeciwko R. B.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 18 marca 2013 r., sygn. akt II C 3562/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 600zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Lucyna Morys - Magiera

Sygn. akt III Ca 1843/13

UZASADNIENIE

Powodowie Z. K. (1) i Z. K. (2) domagali się od pozwanego R. B. zapłaty kwoty 10000zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 lutego 2012r. oraz zwrotu kosztów procesu. Podawali, iż dochodzona kwota stanowi wpłacony z tytułu umowy stron zadatek, który winien zostać im zwrócony.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zwrot kosztów procesu, argumentując, że był uprawniony do zatrzymania zadatku.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 marca 2013r. Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił powództwo, zasądając od powodów jako dłużników solidarnych kwotę 1217zł (tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Ustalono, iż strony łączyła zawarta w formie pisemnej dnia 2 lipca 2011r. umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości należącej do pozwanego, mocą której strony miały zawrzeć umowę notarialną sprzedaży do dnia 16 sierpnia 2011r., za wskazaną cenę. Strony nadto stwierdziły, iż kupujący wpłacili pozwanemu zadatek w wysokości 10000zł, zastrzegając, że miały on zostać zatrzymany przez pozwanego, gdyby powodowie zerwali umowę, a zwrócony im w podwójnej wysokości, jeżeli pozwany byłby stroną zrywającą umowę, w terminie 7 dni od wyznaczonego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej bez wezwania. Jako wyjątek od tej reguły strony wskazały

sytuację, gdy powodowie nie otrzymają kredytu, wówczas powodowie mieli otrzymać zwrócony zadatek, a umowa miałaby ulec rozwiązaniu.

Nie było kwestionowane, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że powodowie złożyli wniosek o kredyt na zakup nieruchomości w Banku (...) SA, jeszcze w dniu 13 lipca 2011r. Wniosek ten oddalono pismem z dnia 6 września 2011r., z uwagi na niski standard nieruchomości, podając, że powodowie musieliby zainwestować około 50000zł, by doprowadzić nieruchomość do stanu używalności. Ustalono również, że pozwany pisemnie poinformował powodów o bezskutecznym upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, powołując się na datę pisma z banku wskazał, iż sporządzono je już po upływie tegoż terminu oraz oświadczył, że z powodu niewywiązania się powodów z umowy zatrzymuje zadatek.

Sąd Rejonowy stwierdził, że powodowie wezwali pisemnie pozwanego do zwrotu zadatku, wskazując, że wniosek o kredyt złożyli w banku 13 lipca 2011r. Oddalił nadto wnioski dowodowe stron zmierzające do wykazania okoliczności już udowodnionych lub nieistotnych dla sprawy.

Wobec tego uznał Sąd pierwszej instancji, iż w istocie pozwany uprawniony był do zatrzymania zadatku, stosownie do treści umowy łączącej strony. Wskazał na postanowienia umowne, mające na celu zmotywowanie stron do zawarcia umowy przyrzeczonej w ramach swobody zawierania umów oraz podnosił, iż powodowie mogliby odzyskać zadatek, gdyby wykazali, że odmówiono im kredytu w terminie do dnia 16 sierpnia 2011r. i stąd nie mogli zawrzeć umowy sprzedaży. Nie zostało to jednak zdaniem Sądu pierwszej instancji wykazane, skoro pismo banku o tej treści pochodziło z 6 września 2011r., czyli już po terminie, gdy miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej. Powodowie przy tym, jak podkreślał Sąd Rejonowy, nie udowodnili w żaden sposób, by pismo banku odnosiło się do okoliczności zaistniałych najpóźniej w dniu 16 sierpnia 2011r. Nie wykazali więc, by przyczyną niezawarcia umowy przyrzeczonej był brak kredytowania kupna nieruchomości.

Z tych przyczyn powództwo oddalono jako bezzasadne, o kosztach procesu orzekając na zasadzie wyniku sporu (art. 98kpc).

Apelację od tego wyroku w całości wnieśli powodowie, domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanego na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego.

Zarzucali apelujący błąd w ustaleniach faktycznych mający istotny wpływ na wydane orzeczenie poprzez przyjęcie, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powodów, podczas gdy wykazano, iż przyczyną była negatywna decyzja banku w zakresie kredytu z uwagi na niski standard nieruchomości. Zarzucali zignorowanie postanowienia umowy, zgodnie z którym w tej sytuacji umowa miała ulec rozwiązaniu a zadatek – zwrotowi. Powoływali się nadto na naruszenie art. 233 kpc poprzez błędną ocenę dowodów w zakresie pisma banku kierowanego do powodów i mylne uznanie, że powodowie nie uzyskali już w sierpniu 2011r. decyzji odmownej.

Ostatecznie skarżący podnosili niewłaściwą ocenę zebranych w sprawie dowodów i błędną wykładnię postanowień umownych sprowadzającą się do ich dosłownego brzmienia, w miejsce rzeczywistego i zgodnego zamiaru stron oraz celu umowy. Ich zdaniem sytuacja, gdy powodowie nie uzyskają kredytu, uzasadniała rozwiązanie umowy oraz zwrot im zadatku, co stanowić miało doprecyzowanie art. 394 kc, przy usunięciu skutku w postaci obowiązku zwrotu jego dwukrotności. Ich zdaniem kluczowe znaczenie miało ustalenie przyczyn niewykonania obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej i prawidłowa ich ocena, którą Sąd Rejonowy przeprowadził błędnie. Powoływali się przy tym na pismo Banku (...) SA z dnia 6 września 2011r., z którego wynika okoliczność ustalenia daty odrzucenia ich wniosku o kredyt, podnosząc, iż miało to miejsce dnia 18 sierpnia 2011r. Wskazywali, że nie sposób przypisać im braku należytej staranności w procesie kredytowym, bowiem niezwłocznie po podpisaniu umowy przedwstępnej podjęli oni starania

o uzyskanie kredytu w celu sfinalizowania zakupu nieruchomości. Podnosili, że przyznanie im kredytu nawet we wrześniu 2011r., umożliwiłoby jednak zawarcie umowy kupna nieruchomości.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji powodów i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Podkreślał, że powodowie ignorowali jego dobrą wolę i nie kontaktowali się z nim oraz nie informowali go o przyczynach nie przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów nie mogła odnieść skutku.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, iż okoliczności faktyczne w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sporu w niniejszej sprawie, zostały ustalone prawidłowo, w oparciu o oferowany przez strony materiał dowodowy i stosownie do jego treści. Z tych przyczyn ustalenia te Sąd Odwoławczy przyjął za własne, bez konieczności ponownego ich przytaczania.

Nie dopatrywał się przy tym błędu w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powodów. Nie zostało bowiem ponad wszelką wątpliwość wykazane, by przyczyną nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej była negatywna decyzja banku w zakresie kredytu z uwagi na niski standard nieruchomości. Na powodach ciążył obowiązek udowodnienia, iż nie kupili nieruchomości z powodu braku kredytowania zakupu. Tymczasem wykazali, że do dnia 16 sierpnia 2011r. odmowy takiej nie uzyskali. Świadczy o tym zarówno treść pisma (...) SA z dnia 6 września 2011r., jak i jego pisma z dnia 5 września 2013r., zgodnie z którego treścią wniosek powoda o udzielenie kredytu hipotecznego został odrzucony w dniu 18 sierpnia 2011r., czyli już po terminie zawarcia umowy przyrzeczonej (16 sierpnia 2011r.). Nie zostało zatem udowodnione przez powodów, by doszło do sytuacji, w której umowa miała ulec rozwiązaniu a zadatek – zwrotowi. Podkreślenia wymaga, iż powodowie pismo banku świadczące o dacie wydania im decyzji odmownej co do kredytu hipotecznego złożyli po terminie wskazanym w art. 381 kpc, nie wskazując na niemożność jego powołania na etapie wcześniejszym.

Przyjął Sąd drugiej instancji, że nie doszło także do powoływanego w apelacji naruszenia art. 233 kpc poprzez błędną ocenę dowodów w zakresie pisma banku kierowanego do powodów i mylne uznanie, że powodowie nie uzyskali już w sierpniu 2011r. decyzji odmownej. Nie zostało bowiem wykazane, jak już wyżej zaznaczono, by nastąpiło to w czasie, który uzasadniałby przyjęcie wpływu tej decyzji na niedojście do skutku umowy sprzedaży nieruchomości w dniu 16 września 2011r.

Zdaniem Sądu Okręgowego także nie miała miejsca niewłaściwa ocena zebranych w sprawie dowodów i błędnej wykładni postanowień umownych. Słusznie bowiem Sąd pierwszej instancji przyjął, że nie wykazano zajścia przesłanek do zwrotu zadatku na rzecz powodów. Zasadnie natomiast uznano, iż oferowany przez powodów materiał dowodowy nie może stanowić podstawy do ustalenia, że powodowie otrzymali negatywną decyzję kredytową, co z kolei miało wpłynąć na ich odstąpienie od zawarcia umowy przyrzeczonej dnia 16 sierpnia 2011r. Ponad wszelką wątpliwość nie wykazano, by do tego czasu powodowie otrzymali decyzję o odmowie kredytu, a to zgodnie z treścią umowy łączącej strony z dnia 2 lipca 2011r. warunkowało zwrot im wpłaconego zadatku, którego żądali w niniejszej sprawie. Podkreślenia wymaga, iż przyczyna niezawarcia w ustalonym przez strony terminie umowy przyrzeczonej winna zająć przed tym terminem, by móc uzasadniać określone w umowie skutki co do losu zadatku. Zdaniem Sądu Okręgowego tak rozumiane postanowienia umowne zostały skorelowane dla celowego i sensownego ułożenia stosunku zobowiązaniowego, natomiast odmienne rozumienie tych postanowień, wnioskowane przez skarżących, nie znalazło akceptacji Sądu drugiej instancji z przyczyn wyżej wskazanych.

Zdaniem Sądu drugiej instancji nadto, ewentualna możliwość zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie późniejszym, po uzyskaniu kredytu, podobnie jak powoływany przez apelujących fakt zachowania ich należytej staranności w zakresie starań o kredyt bankowy, mają znaczenie drugorzędne w sprawie.

Z tych wszystkich przyczyn oddalono bezzasadną apelację powodów na zasadzie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono po myśli art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc, obciążając przegrywających powodów obowiązkiem ich zwrotu na rzecz wygrywającego pozwanego. Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w wysokości 600zł obliczone zgodnie z § 6 pkt 4 w zw. z § 13 ust.1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSO Lucyna Morys - Magiera