

Sygn. akt X GC 131/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach X Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Leszek Guza
Protokolant:	Anna Rogal

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2015 r. sprawy

z powództwa M. (...) Spółki z o.o. w T.

przeciwko (...) Spółce z o.o. w T.

o zapłatę

1) oddała powództwo;

2) zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3 617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Leszek Guza

X GC 131/15

## UZASADNIENIE

Powódka M.M. (...) Spółka z o.o. w T. wniosła o zasądzenie nim od pozwanej (...) Spółki z o.o. w T. kwoty 100 000 , 00 zł z odsetkami i kosztami procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że dochodzona kwota stanowiła zadatek dany na poczet umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości. Do zawarcia umowy nie doszło z przyczyna za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności powódka nie dostała kredytu bankowego. Pozwana nigdy nie wzywała powódki do zawarcia umowy przyrzeczonej a powódka przez cały czas obowiązywania umowy pozostawała w dobrej wierze i nie uchylała się od zawarcia umowy.

Zatrzymany zadatek nie może też stanowić rekompensaty za poniesione przez pozwaną szkody bowiem pozwana sprzedała nieruchomość innemu podmiotowi.

W sprzecznie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że zaprzecza jakoby do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło przyczyn za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. Jedyną okolicznością wskazaną w umowie, na podstawie której powódka mogła

domagać się zwrotu zadatku, był fakt nieuzyskania przez nią kredytu na zakup nieruchomości, przy czym fakt ten miał być udokumentowany odpowiednim pismem banku wskazującym przyczyny nieudzielenia kredytu.

Pomimo odmowy udzielenia powódce kredytu przez Bank S. w G. powódka kontynuowała starania o przyznanie kredytu w (...) Banku (...) i kredyt ten uzyskała.

Dlatego strony czyniły uzgodnienia celem sfinalizowania transakcji i na dzień 12 grudnia 2014 r. został zarezerwowany termin spotkania u notariusza. Prezes zarządu powodki czynność tę odwołał w umówionym dniu.

W zakresie twierdzeń powódki, że zadatek nie może stanowić rekompensaty za poniesione przez pozwaną szkody bowiem pozwana sprzedała nieruchomość innemu podmiotowi, wskazała pozwana, iż nieruchomość sprzedała za niższą kwotę. Sprzedaż tej nieruchomości była wymuszona sytuacją finansową spółki.

### **Sąd ustalił co następuje:**

W dniu 7 marca 2014 r. strony zawarły formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości za cena 2 880 000 zł plus podatek VAT. Strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 15 maja 2014 r. Część ceny miała być zapłacona przez przelew wierzytelności przysługującej powódce.

Strony w § 4 ust. 2 umowy ustaliły, że do części tej kwoty w wysokości 100 000 zł stosować się będzie odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego dotyczące zadatku a w szczególności przepis art. 394 k.c. Zapisano tam, iż "powyższy zadatek ma to, 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; razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała".

W pkt. b tego ustępu strony zapisały, iż w przypadku nieuzyskania przez spółkę kupującą, z przyczyn od niej niezależnych kredytu na zakup nieruchomości będących przedmiotem umowy, co zostanie udokumentowane odpowiednim pismem banku podającym przyczyny odmowy udzielenia kredytu, otrzymany zadatek stanowi zaliczkę na poczet ceny a prawo jego zatrzymania odpada i sprzedająca będzie zobowiązana do zwrotu zaliczki.

(dowód - umowa k. 11, zeznania stron nagranie z dnia 2 lipca 2015 r. )

W dniu 7 marca 2014 r. powódka dokonała przelewu na rzecz pozwanej wierzytelności w wysokości 493 575 , 82 zł z przeznaczeniem na zapłatę zobowiązań z umowy przedwstępną z dnia 7 marca 2014 r.

(dowód - umowa k. 17-18)

W dniu 15 maja 2014 r. strony zawarły w formie pisemnej aneks do umowy przedwstępną w którym przedłużyły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 16 czerwca 2014 r.

(dowód - aneks k. 48, zeznania stron nagranie z dnia 2 lipca 2015 r. )

W dniu 16 czerwca 2014 r. strony zawarły w formie pisemnej aneks do umowy przedwstępną w którym przedłużyły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 8 sierpnia 2014 r.

(dowód - aneks k. 49, zeznania stron nagranie z dnia 2 lipca 2015 r. )

Pismem z dnia 16 czerwca 2014 r. Bank S. w G. poinformował powódkę o odmowie udzielenia kredytu na zakup nieruchomości.

(dowód - pismo k. 20, zeznania stron nagranie z dnia 2 lipca 2015 r. )

Pismem z dnia 24 września 2014 r. powódka wezwała pozwaną do zwrotu zadatku w kwocie 100 tys. zł.

(dowód - pismo k. 21-23)

W dniu 8 października 2014 r. (...) Bank (...) przedstawił ofertę finansowania dla powódki, obejmującą warunki udzielenia kredytu inwestycyjnego w wysokości 2 mln. zł.

(dowód - oferta k. 50-53)

Pismem z dnia 28 października 2014 r. pozwana wezwała powódkę do stawiennictwa w dniu 6 listopada 2014 r. w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy przyrzeczonej.

(dowód - pismo k. 71)

W dniu 6 listopada 2014 r. strony zawarły umowę w formie aktu notarialnego, w której dokonały obniżenia ustalonej ceny za zakup nieruchomości do kwoty netto 2 520 000 zł i ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 listopada 2014 r.

(dowód - umowa k. 12-13, zeznania stron nagranie z dnia 2 lipca 2015 r. )

Z inicjatywy powódki doszło do przedłużenia okresu na zawarcie umowy przyrzeczonej.

(dowód - zeznania stron nagranie z dnia 2 lipca 2015 r. )

W dniu 5 grudnia 2014 r. powódka otrzymała z banku (...) dokumenty do umowy kredytowej.

(dowód - korespondencja elektroniczna k. 81- 106)

W dniu 9 grudnia 2014 r. prezes zarządu powódki przesłał prezesowi zarządu pozwanej propozycję umowy kredytowej z bankiem (...).

(dowód - korespondencja elektroniczna k. 54-62)

Na dzień 12 grudnia 2014 r. zaplanowano spotkanie u notariusza celem zawarcia umowy przyrzeczonej. Spotkanie odwołała strona powodowa.

(dowód - korespondencja elektroniczna k. 63-65, projekt aktu notarialnego k. 66-70, korespondencja elektroniczna k. 108, zeznania świadka M. N. nagranie z dnia 2 lipca 2015 r. , zeznania świadka R. B. nagranie z dnia 2 lipca 2015 r. , zeznania stron nagranie z dnia 2 lipca 2015 r. )

W dniu 23 grudnia 2014 r. pozwana sprzedała nieruchomość osobie trzeciej.

(dowód - odpis z księgi wieczystej k. 117-144)

Pismem z dnia 13 stycznia 2015 r. powódka wezwała pozwaną m. in. do zwrotu zadatku w kwocie 100 tys. zł.

(dowód - pismo k. 24)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o złożone i wskazane powyżej dokumenty, zeznania przesłuchanych osób i niezaprzeczone oświadczenia stron uznając zgromadzony w ten sposób materiał dowodowy za wystarczający, a przeprowadzone postępowanie dowodowe za pozwalające na wyjaśnienie i rozstrzygnięcie sprawy. Sąd nie znalazł podstaw, by kwestionować wiarygodność treści dokumentów, nie dopatrywał się też żadnych okoliczności, które pozwoliłyby na ich podważenie i dlatego uwzględnił fakty z nich wynikające w całości.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie przypomnieć trzeba, że powódka dochodziła w niniejszej sprawie zwrotu zadatku danego przy zawarciu umowy przedwstępnej przeniesienia własności nieruchomości.

Zgodnie z § 4 ust. 2 umowy do kwoty objętej sporem w wysokości 100 000 zł stosować się miały odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego dotyczące zadatku a w szczególności przepis art. 394 k.c.

W pkt. b tego ustępu strony zapisały zaś, iż w przypadku nieuzyskania przez spółkę kupującą, z przyczyn od niej niezależnych kredytu na zakup nieruchomości będących przedmiotem umowy, co zostanie udokumentowane odpowiednim pismem banku podającym przyczyny odmowy udzielenia kredytu, otrzymany zadek stanowi zaliczkę na poczet ceny a prawo jego zatrzymania odpada i sprzedająca będzie zobowiązana do zwrotu zaliczki.

Bez wątplenia w niniejszej sprawie nie zaszła sytuacja opisana w § 4 ust. 2 pkt b umowy.

Nie wykazała bowiem powódka aby nie uzyskała, z przyczyn od niej niezależnych, kredytu na zakup nieruchomości. W szczególności nie wykazała tego odpowiednim pismem banku podającym przyczyny odmowy udzielenia kredytu.

Pismo Banku S. w G. z dnia 16 czerwca 2014 r. nie ma tutaj znaczenia skoro już po otrzymaniu tego pisma strony aneksowały umowę i nadal prowadziły starania o zawarcie umowy przyrzeczonej - w przypadku powódki o uzyskanie kredytu na zakup nieruchomości.

Nie przedstawiła zaś powódka innego pisma z późniejszego okresu z którego wynikałoby nieuzyskanie przez nią kredytu z przyczyn od niej niezależnych.

Wręcz przeciwnie, z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że powódka taki kredyt uzyskała w (...) Banku (...) już w październiku 2014 r. ale powódka uznała warunki tej umowy za niekorzystne i dalej negocjowała umowę z bankiem.

W tej sytuacji uznał Sąd, że powódka nie wykazała aby zaszła sytuacja opisana w § 4 ust 2 pkt b umowy która uprawniałaby ją do żądania zwrotu zadatku.

Powódka swe żądanie opierała również na treści art. 394 § 3 k.c.

W ocenie Sądu jednak brak podstaw do przyjęcia, że przepis ten znajdzie zastosowanie w niniejszej sprawie.

W tym miejscu przypomnieć trzeba, że cały przepis art. 394 k.c. ma charakter dyspozytywny, a określone w nim skutki występują tylko jeśli strony nie postanowiły inaczej.

Wskazać dalej należy na redakcję § 4 umowy stron gdzie zapisano wprawdzie, iż do kwoty objętej sporem należy stosować odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego dotyczące zadatku a w szczególności przepis art. 394 k.c. ale dalej sprecyzowano, iż "powyższy zadek ma to, 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; razie wykonania umowy zadek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała".

W pkt. b tego ustępu strony zapisały, iż w przypadku nieuzyskania przez spółkę kupującą, z przyczyn od niej niezależnych kredytu na zakup nieruchomości będących przedmiotem umowy, co zostanie udokumentowane odpowiednim pismem banku podającym przyczyny odmowy udzielenia kredytu, otrzymany zadek stanowi zaliczkę na poczet ceny a prawo jego zatrzymania odpada i sprzedająca będzie zobowiązana do zwrotu zaliczki.

Jak z powyższego wynika, strony przeniosły do umowy część zapisu art. 394 § 1 i 2 k.c. wyraźnie pomijając § 3 tego przepisu, w to miejsce wstawiając zapis zawarty w pkt b omawianego paragrafu umowy.

Wydaje się więc uzasadniony wniosek, że zamiarem stron było zastąpienie zapisu § 3 art. 394 k.c. innym zapisem dotyczącym prawa zatrzymania zadatku. Inna wykładnia umowy w tym zakresie pozbawiałaby bowiem omawiany zapis wszelkiego znaczenia.

Dlatego uznał Sąd, że przepis art. 394 § 3 k.c. w niniejszej sprawie nie znajdzie zastosowania.

Gdyby jednak nawet uznać, że jest inaczej i przepis ten znajdzie zastosowanie w niniejszej sprawie to i tak strona powodowa nie wykazała aby niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności.

W tym zakresie należy wskazać, że bez znaczenia pozostaje tutaj okoliczność czy pozwana wzywała powódkę do wykonania umowy - zawarcia umowy przyrzeczonej.

To raczej powódka winna tutaj wykazać, że była gotowa do zawarcia umowy ale to strona pozwana jej nie wykonała.

Jak zaś wynika z materiału dowodowego - co zresztą wydaje się być bezsporne między stronami, przez cały okres od zawarcia umowy przedwstępnej do końca listopada 2014 r. strony współpracowały w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Powódka podejmowała starania o uzyskanie kredytu a pozwana była o tych staraniach informowana oraz udzielała w tym zakresie niezbędnej pomocy.

Powódka kredyt uzyskała o czym zawiadomiła pozwaną i strony uzgodniły termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 12 grudnia 2014 r.

W tym terminie do umowy powódka nie przystąpiła.

Zasadny jest więc wniosek, że do zawarcia umowy przyrzeczonej (wykonania umowy przedwstępnej) nie doszło z przyczyn leżących po stronie powódki.

W tej sytuacji pozwana pismem z dnia 16 stycznia 2015 r. odstąpiła od umowy, do czego była uprawniona i oświadczyła o zatrzymaniu zadatku. To postępowanie znajdowało oparcie zarówno w treści łączącej strony umowy jak i w treści art. 394 k.c.

Dlatego w oparciu o treść łączącej strony umowy i art. 394 k.c. uznał Sąd, że strona powodowa skutecznie zatrzymała zadatek i powództwo oddalił.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c. przyznając pozwanej, która wygrała proces w całości zwrot poniesionych kosztów zastępstwa procesowego. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego i opłata skarbową od pełnomocnictwa. .

SSO Leszek Guza