

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 lipca 2013 r.

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR Alina Gałęzowska

Protokolant Alina Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2013 r. w Środzie Śląskiej

sprawy z powództwa T. Y.

p/ko A. S.

o zapłatę

oddala powództwo

(...)

## UZASADNIENIE

W dniu 2 lipca 2012 r., działający przez profesjonalnego pełnomocnika powód T. Y. wniósł do tutejszego Sądu przeciwko pozwanemu A. S. pozew, w którym zażądał zasądzenia na jego rzecz kwoty 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od całości powyższej kwoty od dnia 14 maja 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Zasadności swojego żądania powód upatrywał w tym, że w dniu 16 stycznia 2011 r. zawarł z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w (...) b gmina K., na mocy której jej strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 16 marca 2011 r. Dodatkowo na mocy § 14 umowy powód zobowiązał się do wpłacenia na rzecz pozwanego w terminie 3 dni od dnia zawarcia umowy przedwstępnej kwoty 5.000,00 zł. tytułem zadatku, który zgodnie z przedmiotowym postanowieniem umowy miał podlegać zwrotowi w przypadku, nieotrzymania przez powoda kredytu hipotecznego na zakup nieruchomości. Powód dokonał wpłaty zadatku i z uwagi na to, że otrzymał pisemną odmowę przyznania kredytu, zażądał od pozwanego zwrotu zadatku. W związku z tym, że pozwany nie spełnił powyższego żądania powoda, w jego ocenie wytoczone powództwo jest uzasadnione.

W odpowiedzi na pozew pozwany podniósł, że w przedmiotowej sprawie toczy się już postępowanie przed Sądem Rejonowym w Lublinie. Dodatkowo na rozprawie w dniu 15 marca 2013 r. pozwany ustosunkowując się do żądania powoda wniósł o oddalenie powództwa. Pozwany zarzucił, że nie jest prawdą, aby powód nie otrzymał kredytu na zakup nieruchomości, o której mowa w umowie z dnia 16 stycznia 2011 r. Wskazał on, że powód o kredyt ubiegał się w banku (...)za pośrednictwem firmy (...). Powód uzyskał w tym banku stosowną promesę o czym poinformował pozwanego wiadomością „sms”. W ocenie pozwanego dokument przedstawiony przez powoda z (...) Bank, który zawiera stwierdzenie, że powód nie spełnił warunków koniecznych jest zbyt ogólnikowy, aby stwierdzić, czego kredyt ten miał dotyczyć. Ponadto został on wystawiony już po dacie, do której miała zostać zawarta umowa przedwstępna.

W Sądzie Rejonowym w Lublinie w elektronicznym postępowaniu upominawczym dnia 24 września 2012 r. został również złożony pozew przeciwko pozwanemu A. S. o zapłatę na rzecz powoda kwoty 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 14 maja 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 16 stycznia 2011 r. powód zawarł z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości o numerze Księgi Wieczystej nr (...)znajdującej się w Z.(...) gmina K.. W umowie strony zobowiązały się do zawarcia umowy właściwej w terminie do dnia 16 marca 2012 r. (§ 3 w związku z § 1 i 2 umowy) Zgodnie z § 14 zd. 1 umowy kupujący zobowiązał się do wpłacenia na konto wskazane przez Sprzedawcę zadatku w wysokości 5.000,00 zł. w przeciągu do 3 dni od podpisania Umowy przedwstępnej. Sprzedawca oświadczył, że w przypadku nieotrzymania przez kupującego kredytu hipotecznego w przeciągu do 3 dni, zwróci zadatek na konto wskazane przez kupującego. (§ 14 zd. 2 umowy przedwstępnej)

Dowód: umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 16.08.2011 r. – k. 8-10

Powód wpłacił pozwanemu kwotę 5.000,00 zł. tytułem zadatku.

Bezsporne

Powód jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej z dnia 16 stycznia 2011 r. za pośrednictwem doradcy firmy (...)złożył wstępny wniosek o kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości położonej w (...)B gmina K.w (...)i drogą telefoniczną poinformował pozwanego o fakcie posiadania zdolności kredytowej.

Dowody: wiadomość tekstowa sms z nr (...) z dnia 13 stycznia 2011 r.– k. 58

przesłuchanie powoda – k. 70-72

przesłuchanie pozwanego – k. 72

Po dacie oznaczonej w umowie przedwstępnej na zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości położonej w (...) b gmina K. powód okazał pozwanemu zaświadczenie wystawione dnia 4 kwietnia 2011 r. przez (...) Bank zawierające informację, że powodowi nie został udzielony kredyt na cele mieszkaniowe z powodu nie spełnienia warunków koniecznych.

Dowody: zaświadczenie z (...) Bank S.A. III Oddział we W. Filia nr 1 z dnia 04.04.2011 r. – k. 7

przesłuchanie pozwanego – k. 72

Pismem z dnia 2 maja 2011 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwanego do zwrotu zadatku. Pozwany nie dokonał zwrotu wpłaconej tytułem zadatku przez powoda kwoty.

Dowód: pismo pełnomocnika powoda skierowane do pozwanego z dnia 02.05.2011 r. wraz z potwierdzeniem nadania – k. 11-12

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo należało oddalić w całości.

Powód swoje roszczenie wywodzi z brzmienia § 14 zd. 2 umowy przedwstępnej z dnia 16 stycznia 2011 r., zgodnie z którym w przypadku nieotrzymania przez kupującego kredytu hipotecznego sprzedawca w przeciągu do 3 dni, zwróci zadatek na konto wskazane przez kupującego. Przesłankę skuteczności żądania powoda w przedmiocie zwrotu zadatku stanowi zatem okoliczność nieotrzymania przez kupującego kredytu hipotecznego.

Treść § 14 zd. 2 umowy w pewnym stopniu precyzuje regulację zawartą w stanowiącym normę o charakterze dyspozytywnym art. 394 § 3 zd. 2 k.c., zgodnie z którą zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2004 r., IV CK 212/03, LEX nr 172818).

Tym samym żądanie powoda mogłoby zostać uznane za uzasadnione, gdyby w toku postępowania zgłosił on odpowiednie dowody na powołane przez siebie okoliczności (art. 232 zd. 1 k.p.c.). Dopiero w przypadku przedstawienia odpowiednich środków dowodowych możliwe byłoby uznanie, że powód zrealizował obowiązek wynikający z art. 6 k.c., to jest z przepisu regulującego materialny aspekt ciężaru dowodzenia. Parafrazując jego brzmienie, to na powodzie spoczywała w toku procesu powinność wykazania prawdziwości faktu, że nie uzyskał on kredytu hipotecznego. Okoliczność ta miała znaczenie zasadnicze wobec podniesionych przez pozwanego zarzutów dotyczących nieprawdziwości twierdzeń powoda o braku uzyskania kredytu hipotecznego i zaprzeczeniu prawdziwości przedłożonego przez powoda zaświadczenia z (...) Banku.

Powód na dowód nieotrzymania kredytu hipotecznego przedstawił jedynie przedmiotowe zaświadczenie (...) Banku z dnia 4 kwietnia 2011 r., które z procesowego punktu widzenia jest dokumentem prywatnym, a więc dowodem tego, że osoba która go podpisała, złożyła oświadczenie w nim zawarte ( art. 245 k.p.c.). Ze względu na to, że w toku procesu pozwany zaprzeczył, ażeby powód nie otrzymał kredytu, została przez niego podważona prawdziwość tego dokumentu. W takim przypadku, zgodnie z brzmieniem art. 253 zd. 2 k.p.c., jeżeli spór dotyczy dokumentu prywatnego pochodzącego od innej osoby niż strona zaprzeczająca, prawdziwość dokumentu powinna udowodnić strona, która chce z niego skorzystać. Innymi słowy, w tej sytuacji na powołującym się na dokument spoczywa ciężar udowodnienia prawdziwości dokumentu oraz jego pochodzenia, czego w niniejszym procesie nie wykazał powód.

Ponadto pozwany zarzucił, że zaświadczenie z dnia 4 kwietnia 2011 r. zostało wystawione po terminie określonym w umowie przedwstępnej na zawarcie umowy przyrzeczonej (tj. 16 marca 2011 r.) a nadto nie jest na tyle precyzyjne, aby można było uznać, iż pozostaje w związku z potrzebami kredytowymi wynikającymi z przedmiotowej umowy. W trakcie przesłuchania pozwany wskazał również, że powód spełniał warunki do otrzymania kredytu hipotecznego w (...), a powodem odstąpienia od zawarcia umowy z (...) była rezygnacja z nabycia nieruchomości położonej w (...)b. Pozwany zeznał również, że zaświadczenie wystawione przez (...) Bank zostało uzyskane na skutek nie przedłożenia niezbędnych dokumentów przez powoda i tylko w tym celu aby otrzymać zwrot zadatku. O okolicznościach tych pozwany miał powziąć wiedzę od doradcy finansowego firmy (...). Jednocześnie pozwany zawnioskował dopuszczenie dowodu z zeznań świadka K. F. oraz dokumentacji kredytowej z firmy (...), D.Bank. Powód tymczasem wniósł o oddalenie powyższych wniosków dowodowych ze względu na to, że okoliczności które mają być wykazane są objęte tajemnicą bankową, mimo iż to w interesie powoda było wykazanie faktu nieotrzymania kredytu hipotecznego w okresie do dnia 16 marca 2011 r.

W tym miejscu Sąd zauważa, że ze względu na brzmienie art. 105 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. należało oddalić wniosek pozwanego o zwrócenie się do instytucji kredytowych firmy (...)lub (...)i (...)o nadesłanie dokumentacji kredytowej powoda. Przytoczona regulacja nie uprawnia bowiem Sądu w niniejszym postępowaniu do żądania przedmiotowej dokumentacji. Dokumentacja taka mogłaby zostać uzyskana jedynie osobiście przez powoda i przedłożona jako dowód w niniejszej sprawie. Powód jednak nie przedstawił przedmiotowej dokumentacji na poparcie swoich twierdzeń ani żadnych dodatkowych dowodów, które potwierdzałyby fakt nieotrzymania kredytu hipotecznego w (...)i (...).

Przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka K. F. okazało się niemożliwe z uwagi na nie wskazanie przez pozwanego adresu zamieszkania świadka w określonym terminie i bezskuteczność wezwań świadka kierowanych na adres poprzedniego miejsca pracy tj. firmy (...). Powyższe okoliczności spowodowały, że Sąd odmówił wiarygodności zarówno zaświadczeniu (...) Bank z dnia 4 kwietnia 2011 r. jak również przesłuchaniu powoda.

W związku z powyższym należało uznać, że powód nie wykazał spełnienia przesłanki określonej w § 14 zd. 2 umowy przedwstępnej dlatego Sąd powództwo w całości oddalił.

Zarządzenie:

1/ (...)

2/ (...)

3/ (...)

Środa Śląska, dnia 24 lipca 2013 r.