



MOŻLIWOŚĆ ROZWIĄZANIA UMOWY ZA ZWROTEM "ZADATKU"

Dotyczy: ocena możliwości rozwiązania umowy zabezpieczonej zadatkiem, w przypadku wprowadzenia w błąd przez osobę, na rzecz której zadatek został udzielony, co do okoliczności przedmiotowo istotnej dla osoby dającej zadatek

STAN FAKTYCZNY

Państwo X mieli zamiar nabyć mieszkanie na rynku pierwotnym od Spółki, który budował mieszkania w systemie deweloperskim. W toku prowadzonych negocjacji Państwo X podkreślali, że istotnym elementem wpływającym na ich decyzję jest data oddania mieszkania do ich dyspozycji. Strony doszły do porozumienia w tym zakresie – podany przez Spółkę termin satysfakcjonował Państwa X.

Spółka przed przystąpieniem do sprzedaży mieszkania stosuje praktykę, w ramach której podpisuje z potencjalnym nabywcą lokalu umowę cywilną (dalej: Umowę), zobowiązującą do przystąpienia do przedwstępnej umowy sprzedaży. Świadczeniem Spółki jest w tym wypadku obowiązek powstrzymania się ze sprzedażą lokalu, którego nabyciem Państwo X byli zainteresowani. Wraz z zawarciem Umowy Państwo X musieli w oznaczonym terminie wpłacić określoną kwotę tytułem zadatku, przy czym uchybienie terminowi powodowało automatyczne wygaśnięcie zobowiązania Spółki. Państwo X uiszcili wskazaną kwotę po wskazanym terminie.

Przystępując do podpisania Umowy Państwo X zwrócili uwagę, że jako datę oddania mieszkania, wbrew wcześniejszym ustaleniom, wskazano grudzień 2009 roku. Tym niemniej Państwo X podpisali Umowę, po ponownym zapewnieniu ze strony obsługującego ich pracownika Spółki, iż jest to termin „awaryjny”, a realnym terminem pozostaje ten umówiony w toku negocjacji.

Po pewnym czasie Spółka – zgodnie z zapisami Umowy – zawiadomiła Państwa X o terminie o miejscu zawarcia umowy przedwstępnej oraz przedłożyła wzór aktu notarialnego, w którym jako termin oddania mieszkania wskazany był grudzień 2009 roku. Zaproponowana data oddania mieszkania była nie do zaakceptowania przez Państwa X, wobec czego nie przystąpili do umowy przedwstępnej i zażądali zwrotu wpłaconych pieniędzy. Spółka odmówiła powołując się na przepisy o możliwości zatrzymania kwoty uiszczony tytułem zadatku w razie odstąpienia od umowy osoby wpłacającej ten zadatek.

STAN PRAWNY

Zadatek ma za zadanie wzmocnić podstawową więź łączącą strony danej umowy – spełnia funkcję dyscyplinującą zarówno Państwa X, jak i Spółki, do dołożenia starań, by do zawarcia umowy przenoszącej własność doszło.

W opinii Kancelarii kwota uiszczona przez Państwa X, określona w Umowie jako „zadatek”, nie może zostać za takowy uznana. Jakkolwiek oddane do dyspozycji Spółki środki pieniężne, w celu powstrzymania się od zawierania umów sprzedaży określonego mieszkania ma wszystkie cechy konstytucyjne instytucji określonej w art. 394 Kodeksu cywilnego (zadatek), to już treść Umowy wyłącza możliwość takiej kwalifikacji.

Stosownie do brzmienia Umowy strony nadały terminowi do uiszczenia zadatku charakter terminu zawitego. Państwo X wpłacili ustaloną kwotę po wskazanym w Umowie terminie, wobec czego nie został osiągnięty zamierzony przez strony efekt, zaś dokonana wpłata została de facto wpłacona bez podstawy prawnej.

Zadatek, a zwłaszcza konsekwencje niespełnienia świadczenia, które zabezpiecza, są dotkliwe dla Państwa X. Oznacza to, iż nie uprawnione jest domniemanie, że wpłacona przez Państwa X suma pieniędzy miała charakter zadatku, a zakwalifikowanie jej w taki sposób jednostronnie przez Spółkę nie ma charakteru wiążącego. W razie sporu Sąd będzie dążył do ustalenia, co strony chciały osiągnąć uiszczając określoną kwotę na rzecz Spółki. Z okoliczności faktycznych towarzyszących zawarciu Umowy niezbitnie wynika, iż Państwo X chcieli uniknąć nadaniu wpłacie charakteru zadatku, przy czym w ich zamyśle miała ona wciąż stanowić formę zabezpieczenia ich interesów. Taka wpłata, potocznie nazywana zaliczką, w rezultacie nie dojścia umowy do skutku jest świadczeniem nienależnym w rozumieniu przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, w rozumieniu art. 411 pkt 1 Kodeksu cywilnego (spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba, że spełnienie świadczenia nastąpiło (...)) w wykonaniu nieważnej czynności prawnej).

PODSUMOWANIE

Brak zapłaty z wyznaczonym terminie spowodował wygaśnięcie Umowy, a dokonana wpłata miała wyłącznie charakter „znaku dokonania rezerwacji” mieszkania. Spółka, jako profesjonalny przedsiębiorca powinna niezwłocznie zawiadomić Państwa X o fakcie przekroczenia zawitego terminu umownego i, z uwagi na wygaśnięcie Umowy, zwrócić wpłaconą zaliczkę. Dopuszczalnym byłoby w tej sytuacji podpisanie nowej umowy rezerwacyjnej lub aneksowanie dotychczasowej Umowy.

Brak wskazanego działania Spółki oznaczał brak sprzeciwu dla podjętych przez Państwo X działań. Nie osiągnięcie zamierzonego skutku, spowodowane wprowadzeniem Państwa X w błąd było działaniem przez nich niezawinionym, co dodatkowo uzasadnia roszczenie o zwrot zaliczki.

Wojciech Wołoszczak | 12.03.2009r.