**Odmowna decyzja kredytowa - jak się zabezpieczyć?**

**Odmowna decyzja kredytowa w kilku bankach oznacza spory kłopot. Warto jednak wiedzieć, że taka sytuacja nie musi skutkować utratą zadatku.**

**Już od dłuższego czasu docierają do nas informacje o zaostrzeniu polityki kredytowej krajowych banków. Zmiana stanowiska kredytodawców dotyczącego finansowania mieszkań była szczególnie widoczna w drugim kwartale bieżącego roku. Kolejny kwartał (zwłaszcza pod koniec) przyniósł informacje mówiące o tym, że banki stopniowo łagodzą kryteria przyznawania kredytów mieszkaniowych. Warto jednak zdawać sobie sprawę, że jesienny wzrost liczby zachorowań na koronawirusa ponownie może zmienić sytuację. Wszystko będzie zależało od tego, jak ponowne nasilenie epidemii wpłynie na kondycję krajowej gospodarki. Niektóre osoby nie chcą jednak czekać z zakupem lokalu lub domu aż do czasu zakończenia aktualnego kryzysu. Tacy potencjalni kredytobiorcy powinni w odpowiedni sposób zabezpieczyć się przed problemem, który spowoduje negatywna decyzja kredytowa banku. Wyjaśniamy, jak można skutecznie to zrobić.**

**Domyślnie zadatek pozostanie u sprzedającego lokum**

Opisywane przez nas zabezpieczenie przed fiaskiem transakcji dotyczy przede wszystkim zadatku. Jest on często mylony z zaliczką i właśnie dlatego część osób kupujących mieszkanie może oczekiwać, że w razie negatywnej decyzji kredytowej z kilku banków jednak łatwo otrzymają od niedoszłego sprzedawcy zwrot wpłaconych pieniędzy. W rzeczywistości sprawa wygląda jednak zupełnie inaczej. W tym kontekście warto powołać się na przepisy kodeksu cywilnego (KC). Konkretniej rzecz ujmując, chodzi o artykuł 394 paragraf 1 KC. Mówi on, że: „*W braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju, zadatek 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 zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej*”.

Takie brzmienie przepisu sugeruje, że odmowna decyzja kredytowa banku nie będzie automatycznie skutkowała obowiązkiem zwrócenia zadatku. Jeżeli strony chcą wprowadzić inną zasadę, to konieczne będzie odpowiednie zredagowanie umowy przedwstępnej lub umowy deweloperskiej. „*Wspomniana umowa powinna również precyzować, czy pieniądze wpłacane na poczet ceny mieszkania stanowią zadatek i nie są zaliczką*” - zaznacza Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Spór sądowy jest problematyczny oraz długotrwały …**

Konieczność umownego uregulowania kwestii dotyczącej zwrotu zadatku może wydawać się zbytnią ostrożnością w nawiązaniu do artykułu 394 paragraf 3 kodeksu cywilnego. Wspomniany przepis mówi bowiem, że: „*W razie rozwiązania umowy, zadatek 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*”. Brzmienie cytowanego paragrafu sugeruje, że negatywna decyzja kredytowa powinna stanowić podstawę do zwrócenia zadatku, o ile oczywiście nie jest ona spowodowana zaniedbaniami ze strony niedoszłego nabywcy nieruchomości. „*Problem polega jednak na tym, że osoba oferująca dom lub lokal na sprzedaż może kwestionować konieczność zwrócenia zadatku na podstawie przepisów kodeksu cywilnego*” - tłumaczy Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Orzecznictwo sądowe sugeruje, że spory związane z opisywanym tematem wcześniej zdarzały się już dość często. Niektóre wyroki sądów potwierdzają, że odmowna decyzja kredytowa faktycznie stanowi podstawę do zwrócenia zadatku wedle przepisów kodeksu cywilnego. Ważnym przykładem wydaje się Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2004 r. (sygn. akt IV CK 212/03). „*Warto jednak zdawać sobie sprawę, że w razie ewentualnego sporu ze sprzedawcą postępowanie sądowe bywa przewlekłe oraz kosztowne*” - podkreśla Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Umowa powinna chronić także interesy sprzedającego**

W praktyce problematyczne może okazać się przekonanie sprzedawcy nieruchomości do zawarcia w umowie klauzuli przewidującej zwrot zadatku w związku z problemem, jaki stanowi odmowna decyzja kredytowa. Trudno się temu dziwić, bo fiasko transakcji jest niekorzystne również dla osoby sprzedającej używany lokal. Oznacza ono bowiem wydłużenie czasu sprzedaży, zmianę wcześniejszych planów (związanych np. z wyjazdem), a nawet konieczność poniesienia dodatkowych kosztów. Wyższe koszty wynikające z niedojścia transakcji do skutku ponosi również deweloper. „*Właśnie dlatego potencjalni nabywcy domów i lokali nie powinni mieć pretensji do właścicieli tych nieruchomości, którzy też próbują chronić swoje interesy*” - mówi Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Sposobem na złagodzenie konfliktu interesów może być wprowadzanie do umowy rozwiązań, które mają charakter kompromisowy. Przykładem jest obniżenie ostatecznego poziomu zadatku w zamian za brak konieczności jego zwrócenia. Inny wariant przewiduje obowiązek udowodnienia, że negatywna decyzja kredytowa została wydana przez więcej niż jeden bank i wiązała się np. z brakiem zdolności kredytowej, a nie zaniedbaniami wnioskodawcy. „*Takie rozwiązanie zabezpiecza sprzedawcę nieruchomości przed klientami, którzy po prostu rozmyślili się już po podpisaniu umowy przedwstępnej lub umowy deweloperskiej*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Leszek Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl/)