

**Sygn. akt V C 635/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2016 r.

**Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu**

Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Michał Tasarek

Protokolant: Justyna Pieczyńska

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. K., P. P.**

przeciwko **K. R.**

o zapłatę: **41.250 zł**

1. Zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę **41.250 zł (czterdzieści jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych)** wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 15 września 2014 r. do dnia zapłaty.
2. Kosztami postępowania obciąża pozwanego i zasądza od niego solidarnie na rzecz powodów kwotę 4.480 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 2.400 zł tytułem zastępstwa procesowego i 34 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

SSR Michał Tasarek

## UZASADNIENIE

J. K. i P. P., reprezentowani przez fachowego pełnomocnika, pozwem z dnia 30 września 2014 r. wnieśli o zasądzenie od pozwanego K. R. rzecz powodów solidarnie kwoty 41.250 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 września 2014 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że strony zawarły w dniu 8 czerwca 2013 r. umowę o nazwie „osiedle (...) umowa rezerwacji (...)”. Przedmiotem umowy był zakup lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w gruncie położonego w W., gmina K.. Sprzedający, czyli pozwany był właścicielem tej nieruchomości. Na nieruchomości pozwany realizował przedsięwzięcie polegające na budowie osiedla mieszkaniowego, wraz z drogami, sieciami i infrastrukturą towarzyszącą oraz ogrodzeniem całego terenu osiedla. Na poczet umowy powodowie wpłacili pozwanemu kwotę 50.000 zł. Lokal mieszkalny, który zobowiązał się wybudować pozwany miał zostać sprzedany powodom w stanie surowym. Cena lokalu wraz z działką mieszkalną miała wynieść 293.000 zł. Od samego początku ustalone było, że dom nie będzie zawierał garażu, lecz pomieszczenie gospodarcze. Powodowie zamierzali pokryć cenę zakupu nieruchomości ze środków pochodzących z kredytu bankowego. Bank, w którym powodowie planowali wziąć kredyt wymagał, aby powodowie przedłożyli umowę deweloperską albo, żeby budynek został sprzedany w stanie deweloperskim z wszystkimi odbiorami oraz pozwoleniem na użytkowanie lokalu. Pozwany zgodził się na te warunki, dlatego strony postanowiły podpisać nową umowę rezerwacyjną z dnia 27 lutego 2014 r., która miała być przedłożona w banku. Przedmiot umowy pozostał ten sam. Zmienił się jedynie standard jego wykończenia oraz cena.

Do umowy (wbrew temu, co jest w niej zapisane) nie został dołączony wykaz prac. Standard wykończenia zawierała strona internetowa [www.easst.com](http://www.easst.com), na której znajduje się oferta pozwanego. Został on też wysłany powodowi w dniu 16 kwietnia 2014 r. na portalu facebook - jako załącznik. Podobny załącznik (choć z różniący się standardem wykończenia) powodowie otrzymali e-mailem w dniu 23 czerwca 2014 r. Z uwagi na ustalone przez strony prace dodatkowe, które miały zostać wykonane w lokalu, cena lokalu wzrosła do 350.000 zł. Na różnicę w cenie pomiędzy umową rezerwacyjną (...) z dnia 8 czerwca 2013 (pierwszą zawartą pomiędzy stronami) a ceną z umowy z dnia 27 lutego 2014 r. (druga umowa) składa się wartość robót dodatkowych za: wykonanie tynków (koszt ok. 12.000 zł), instalacji wodnokanalizacyjnej (koszt ok. 33.000 zł, w cenie znajduje się ogrzewanie podłogowe na parterze, kaloryfery na piętrze, piec kondensacyjny, robocizna oraz towar), posadzki (koszt ok. 6.000 zł), roboty elektryczne (koszt ok. 6.000 zł). Przed podpisaniem nowej umowy każda ze stron przeliczała koszty wykonania robót w domu. Powodowi w tym pomagał D. L.. Strony wspólnie ustaliły, że lokal mieszkalny wraz z wykończeniem oraz wraz z nieruchomością wyniesie 350.000 zł. Strony ustaliły także, że cena, która została wpłacono na poczet umowy rezerwacyjnej stanowić będzie zadek. Umowa wiążąca strony, pomimo tego, że nosi nazwę „umowa rezerwacyjna”, zawiera w sobie wszystkie cechy umowy przedwstępnej. Należy, pomimo błędnej nazwy, określić ją jako umowę przedwstępną. Umowa przyrzeczona miała zostać podpisana do dnia 30 czerwca 2014 r. Strony nie podpisały też umowy o nazwie „umowa przedwstępna” mimo iż, powodowie wyrażali taką gotowość. Przedmiotem umowy było zobowiązanie pozwanego, aby w terminie do dnia 31 maja 2014 r. wybudować w stanie deweloperskim lokal mieszkalny, wydzielić geodezyjnie pod lokalami nr (...), działkę gruntu, wydzielić drogę wewnętrzną oraz uzyskać pozwolenie na użytkowanie. Ze zobowiązania tego pozwany się nie wywiązał, co potwierdza fakt, że wypis z rejestru gruntów został wydany pozwanemu w dniu 2 czerwca 2014 r., zaświadczenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zostało odebrane przez niego dnia 4 czerwca 2014 r., a zaświadczenie Starosty Powiatowego zostało wydane dopiero w dniu 10 czerwca 2014 r. O dokumentach tych powodowie zostali poinformowani drogą e-mailową dopiero w dniu 12 czerwca 2014 r. Strony otrzymały także wycenę lokalu mieszkalnego, który objęty był przedmiotem umowy, wykonaną przez rzeczoznawcę majątkowego. Cena lokalu mieszkalnego w stanie deweloperskim według wyceny biegłego wynosić miała 394.800 zł. W dniu 23 czerwca 2014 r. powodowie otrzymali e-maila od pozwanego. Jako załącznik została przesłana wycena prac. Zgodnie z nią cena podstawowa mieszkania wynosiła 293.000 zł, natomiast dodatkowe elementy to: elektryka 6.000 zł, instalacja co wod.-kan. 33.000 (choć w wyliczeniu e-mailowym istnieje kwota 3.300, jednak suma wszystkich dodatków wskazuje na 33.000 zł), posadzki 6.000 zł, kierownik budowy 2.500 zł, odbiory 5.000 zł (w tym kominiarz), tynki i sufity 13.700 zł oraz obsługa pozwanego 4.800 zł. Łącznie kwota wynosiła 364.000 zł, zatem różniła się od ceny umówionej przez strony o 14.000 zł. Strona powodowa podniosła, że całkowicie nieuprawnione jest żądanie od powodów pokrycia kosztów za kierownika budowy, odbiorów oraz obsługi własnej pozwanego. Zarówno kierownik budowy, jak i odbiory muszą zostać dokonane przy sprzedaży nieruchomości, nawet w stanie surowym. Kwota ta powinna zatem zostać wliczona w pierwotną cenę. Strony nie umówiły się też, że kupujący ponosić będą dodatkowe koszty związane z budową. Kwota 293.000 zł miała zawierać w sobie wybudowany dom. To na pozwanym, jako sprzedającym spoczywał ciężar wszelkich odbiorów z wykonawcami i podmiotami procesu inwestycyjnego. To on powinien cenę nieruchomości ustalić tak, aby znajdowały się w niej wszelkie koszty niezbędne do wybudowania domu. Całkowicie niedorzeczne było w ocenie powodów także żądanie od nich zapłaty ceny za obsługę własną pozwanego i to aż w kwocie 4.800 zł. Strony łączyła umowa sprzedaży, a nie umowa zlecenia, czy umowa o dzieło, czy jakakolwiek inna umowa nienazwana. Wszelki zysk dla pozwanego związany z budową domu również powinien zostać wliczony w cenę. Pozwany w sposób nieuprawniony żądał podwyższenia ceny za lokal mieszkalny. Z niewiadomych powodów pozwany zaoferował także odstąpienie od umowy i zwrot 20.000 zł. Stora powodowa wskazała dalej, że w dniu 16 czerwca 2014 r. pozwany wysłał powodowi wiadomość o treści „śpisz? Jak co to masz komplet dokumentów w koszulce u mnie w biurze z tyłu pod balkonem na ławce przyduszone workiem z tynkiem rano możesz tam pojechać i to zabrać i działać! Zostaw mi tylko tamte poprzednie umowy są do zniszczenia!”. Gdy powodowie podjechali do firmy i zabrali dokumenty z biura znaleźli w nich nową umowę rezerwacyjną z dnia 13 czerwca 2014 r. Natomiast w dniu 1 lipca 2014 r. otrzymali od pracownika pozwanego dokument „rozwiązanie umowy rezerwacyjnej nr (...)” z dnia 8 września 2013 r. oraz „rozwiązanie umowy rezerwacyjnej zawartej w dniu 27.02.2014 r.” z dnia 16 czerwca 2014 r. Nowa umowa rezerwacyjna z dnia 13 czerwca 2014 r. (trzecia umowa) przewidywała cenę 367.000 zł, natomiast „rozwiązanie umów rezerwacyjnych” zawierało oświadczenie, że pozwany odda powodowi kwotę 50.000 zł, a oni kwitują odbiór tej kwoty. Powodowie nie podpisali ani nowej umowy

rezerwacyjnej, ani rozwiązania umów rezerwacyjnych. Nie otrzymali też wówczas żadnego kosztorysu, z którego rzekomo wynikał wzrost kwoty za nieruchomości. Pozwany zwrócił się wówczas ponownie w smsach o te stare umowy (pierwszą i drugą), które wówczas wiązały jeszcze strony. W smsie z dnia 18 czerwca 2014 r. powodowie prosili ponownie o kosztorys. Nie otrzymali go. Za to w dniu 20 czerwca 2014 r. otrzymali od pozwanego smsa o treści „Witam posiadam już komplet dokumentów do aktu notarialnego ;) proponuje termin 01.07.2014 ;)”. A w dniu 23 czerwca 2014 r. powodowie otrzymali wykaz pracy - zmieniony w stosunku do tego, który otrzymali na facebooku, kolejną nową umowę (czwartą) rezerwacyjną na kwotę 364.000 zł oraz informację o zakończeniu budowy. Powodowie również tej umowy nie podpisali. Pozwany wyznaczył powodom jeden dzień na podjęcie decyzji, czy kupują dom po zawyżonej cenie. Pozwany nie chciał dłużej czekać na decyzję. Powodowie próbowali skontaktować się telefonicznie z pozwanym, bezskutecznie. Uznali, całkiem słusznie, że skoro nie podpisali nowej umowy, to wiąże ich nadal stara umowa. Dlatego w smsie powód poprosił o przesłanie adresu notariusza i godziny, o której ma być podpisany akt notarialny. Nie otrzymał już odpowiedzi w tej sprawie od pozwanego. Powodowie ponowili swoją prośbę o adres notariusza i wzór umowy. Nie otrzymali odpowiedzi. W smsie prosili też ponownie pozwanego o dosłanie do banku pozwolenia o użytkowaniu lokalu. Także pracownica banku (...) wysłała do pozwanego e-maila, aby dostarczył jej brakujące dokumenty. Pozwany smsem z dnia 27 czerwca 2014 r. odpowiedział, że jego propozycja sprzedaży domu za 364.000 zł jest nieaktualna i chce zakończyć umowę z powodami. Nie zaproponował jednak w jakim sposób formalnie miałyby zakończyć się ta umowa. Powodowie podkreślili, że podniosła, że celem uzyskania kredytu przedłożyli do banku umowę rezerwacyjną z dnia 27 lutego 2014 r., w której cena nieruchomości wynosiła 350.000 zł i na jej podstawie powodowie starali się o kredyt oraz wszelkie dokumenty, które bank wymagał od nich zostały do niego dostarczone. Na tej podstawie, po wstępnym badaniu dokumentów, otrzymali informację, że posiadają zdolność kredytową na kwotę 350.000 zł i decyzja kredytowa będzie pozytywna i bank podpisze z nimi umowę. Warunkiem jednak podpisania takiej umowy było dostarczenie przez inwestora (pozwanego) kilku dokumentów. Pani z obsługi banku samodzielnie kontaktowała się z pozwanym. Początkowo chętnie z nią współpracował i zobowiązał się zgodnie z umową do 31 maja 2014 r. dostarczyć wszelkie wymagane przez bank dokumenty. Nie dostarczył ich jednak, jak okazało się, że powodowie nie chcą podpisać kolejnej umowy za wyższą cenę, odmówił dosłania oświadczenia o użytkowaniu lokalu oraz nie wypełnił oświadczenia inwestora. Odmówił też wpuszczenia rzeczoznawcy majątkowego z banku celem obejrzenia i wycenienia nieruchomości. Komplet dokumentów kredytowych złożonych w banku przez powodów czekał na przygotowanie umowy kredytowej. Brakowało jedynie dokumentu od pozwanego. Kwestia podpisania umowy kredytowej zależała zatem od działań samego pozwanego. Gdyby pozwany przesłał odpowiedni dokument i pozwolił obejrzeć nieruchomość rzeczoznawcy, to powodowie niezwłocznie otrzymaliby umowę kredytową oraz pieniądze. W związku z faktem, że umowa nadal łączyła strony, dlatego powodowie w dniu 28 czerwca 2014 r. w smsie ponowili prośbę o wskazanie adresu notariusza. Pozwany nie odpowiedział powodom na smsa związanego z terminem podpisania aktu u notariusza. Nie podał także nowego terminu. Ponadto w dniu 1 lipca 2014 r. pozwany zadzwonił do banku powodów i poinformował E. W., że umowa stron wygasła i że on jej już żadnych dokumentów nie dostarczy. Także w dniu 1 lipca 2014 r. pozwany zaprosił powodów do biura i zaproponował rozwiązanie umów. Powodowie mieli oświadczyć, że nie mieli zdolności kredytowej, co było nieprawdą, oraz że kwitują odbiór 25.000 zł. Pozwany nie chciał im jednak wręczyć tych pieniędzy. Z uwagi na to, powodowie nie podpisali tych oświadczeń. Powodowie pismem z dnia 3 lipca 2014 r. wezwali pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej w kancelarii notarialnej A. T. na ul. (...) w P. w dniu 30 lipca 2014 r. Podczas spotkania u notariusza w dniu 30 lipca 2014 r. pozwany odmówił podpisania umowy z uwagi na fakt, że powodowie nie okazali u notariusza gotówki, ani umowy kredytowej. Powodowie zaznaczyli, że umowa łącząca strony nie zawierała obowiązku dostarczenia na akt notarialny ani gotówki, ani umowy z bankiem. Sama umowa rezerwacyjna wskazywała na sposób płatności tj. płatność przelewem na wskazany w umowie notarialnej numer rachunku bankowego albo w ciągu 7 dni, gdy kwota pokryta będzie z kredytu. Pozwany żądał także oświadczenia, że powodowie nie wnoszą żadnych zastrzeżeń do przedmiotu lokalu. Powodowie nie mogli złożyć takie oświadczenia, gdyż przez około miesiąc przed datą podpisania aktu notarialnego nie widzieli lokalu. Pozwany nie pozwolił zobaczyć lokalu też w dniu spotkania u notariusza. Natomiast później zbywał strony, wymijająco odpowiadając na pytanie, kiedy mogą zobaczyć lokal. Powodowie przypuszczają, że wiąże się to z tym, że lokal nie był wykończony w dniu, w którym miała nastąpić sprzedaż. Z całą pewnością na zewnątrz nie przedstawiał standardu, na który umówiły się strony. Także w kolejnych dniach po podpisaniu aktu notarialnego zarówno w środku domu, jak i na zewnątrz trwały prace wykończeniowe. Ponadto, jak okazało się u notariusza w dniu

30 lipca 2014 r. nie można było sprzedać nieruchomości, gdyż powód dopiero w dniu 9 lipca 2014 r. ustanowił na swoją rzecz odrębną własność lokalu i złożył wniosek o wpis do księgi wieczystej. W dniu 30 lipca 2014 r. wniosek ten nie został jeszcze rozpoznany przez sąd wieczystoksięgowy. Budynek również nie był wykończony zgodnie z umówionym standardem na co wskazują zdjęcia z dnia 30 sierpnia 2014 r., które powodowie wykonali po wizycie u notariusza. Z uwagi na rozbieżności notariusz przygotował protokół stawiennictwa oraz przyjął oświadczenia stron. Powodowie oświadczyli, że są gotowi podpisać umowę, posiadają zdolność kredytową, a umowę kredytową wraz z pieniędzmi otrzymają z banku, jak pozwany dostarczy odpowiedni dokument do banku i pozwoli dokonać oszacowania lokalu. Oświadczyli również, że nie złożą oświadczenia o stanie technicznym lokalu bez uprzednich oględzin lokalu. Pozwany odmówił potwierdzenia, że cena lokalu się nie zmieni. W ocenie powodów przedstawione okoliczności wskazują, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanego. Powodowie dodali, że pozwany pomimo tego, że łączyła go umowa z powodami wystawił równoległe dom także na sprzedaż za cenę znacznie wyższą, niż ta umówiona z powodami. Jak wynika z jednego z ogłoszeń, które zostało umieszczone 5 lipca 2014 r. na stronie internetowej biura pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, cena nieruchomości wynosiła 410.000 zł, a na innym ogłoszeniu 440.000 zł. Pismem z dnia 1 września 2014 r. pozwany został wezwany do dobrowolnego zwrotu kwoty 50.000 zł. W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty pozwany nie uznał roszczenia powodów. Uznał, że wpłacony przez powodów zadatek ulega zatrzymaniu w całości. Jednakże dobrowolnie postanowił zwrócić im kwotę 8.750 zł. Z tego też powodu kwota wpłacona przez powodów w wysokości 50.000 zł została pomniejszona o otrzymane od pozwanego pieniądze. Strona powodowa podała, że solidarność powodów wynika z łączącej strony umowy, w której powodowie wspólnie nabywają nieruchomość i wspólnie zobowiązali się zapłacić za nią cenę oraz wspólnie kwotę 50.000 zł na konto pozwanego.

W dniu 29 grudnia 2014 r. referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym orzekając zgodnie z roszczeniem zawartym w pozwie.

W ustawowym terminie pozwany, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika wniósł sprzeciw od wydanego nakazu. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany przyznał, że zawarł z powodami wskazane w pozwie umowy z dnia 8 czerwca 2013 r. i z dnia 27 lutego 2014 r. Pozwany zaznaczył, że otrzymał od powódki kwotę 50.000 zł, ale nie otrzymał żadnych pieniędzy od powoda (pozwany ocenił, że powód nie ma legitymacji czynnej w sprawie). Pozwany wskazał, że zwrot wpłaconego zadatku czy zaliczki możliwy jest wówczas, gdy ustanie stosunek prawny, przy zawieraniu którego ów zadatek lub zaliczka była dana. Umowa rezerwacyjna nadal pomiędzy stronami obowiązuje, zatem powodowie, a zwłaszcza J. K. nie ma roszczenia do pozwanego o zwrot tych pieniędzy. Jej roszczenie stałoby się wymagalne dopiero z chwilą wypowiedzenia, odstąpienia lub rozwiązania za porozumieniem stron umowy. Pozwany podniósł dalej, że przy zawieraniu umowy rezerwacyjnej z dnia 27 lutego 2014 r. strony umówiły się, że kwota 50.000 zł wpłacona wcześniej przez J. K. na poczet umowy z dnia 8 czerwca 2013 r. będzie stanowiła zadatek. W umowie tej strony umówiły się, że jeśli do zawarcia umowy przenoszącej własność nie dojdzie z tej przyczyny, iż powodowie nie otrzymają kredytu na zakup nieruchomości, pozwany zwróci im kwotę 8.750 zł. W każdym innym przypadku, jeśli do zawarcia umowy nie dojdzie wskutek okoliczności, za które winę ponoszą powodowie, zadatek będzie mógł być zatrzymany przez pozwanego. Pozwany zaprzeczył, aby kiedykolwiek utrudniał lub w jakikolwiek inny sposób uniemożliwiał powodom uzyskanie kredytu na zakup przedmiotowego lokalu. Powodowie nie przystąpili do umowy przedwstępnej umowy sprzedaży z uwagi na to, że po pierwsze nie mieli przyznanego kredytu, po drugie jak sami argumentowali zawarcie tej umowy było zbędne i rodziło niepotrzebne koszty. Strony w tamtym czasie pozostawały jeszcze w relacjach przyjacielskich. Powód argumentował, że skoro w czerwcu czy lipcu ma być zawarta umowa definitywna sprzedaży to trzy miesiące przed tym terminem nie ma sensu zawierać umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego. Ponadto powodowie oświadczyli, że pozwany już ma przecież wpłacone 50.000 zł tytułem zadatku. Wbrew twierdzeniom pozwanych, przez cały okres od zawarcia pierwszej umowy mieli oni nieograniczony dostęp do przedmiotowej nieruchomości i lokalu, który miał być ich. W pierwszej fazie budowy, co przecież oczywiste, budynek był w stanie surowym, a więc w zasadzie każdy mógł go oglądać. Powodowie często byli na budowie. Po „zamknięciu” budynku, a zwłaszcza po zawarciu umowy z dnia 27 kwietnia 2014 r. powodowie byli w lokalu częściej niż pozwany. Powodowie mogli wchodzić do budynku kiedy tylko chcieli. Klucze były im przekazywane przez pozwanego, lub jego żonę lub przez T. L., lub przez poszczególne ekipy pracujące na budynku. Regułą było

też, że powód i pozwany lub jego żona lub T. L. umawiali się, na zostawienie klucza w umówionym miejscu. W końcowym okresie budowy tj. w kwietniu i maju 2014 r. było to w zasadzie regułą. W okresie od co najmniej grudnia 2013 r. powodowie wydawali poszczególnym ekipom budowlanym zatrudnianym przez pozwanego, co i jak ma być wykonane, z jakich materiałów. To powodowie określali w jakich pomieszczeniach będzie ogrzewanie podłogowe, jak będzie rozmieszczone oświetlenie, jaki będzie zamontowany kocioł co, gdzie będzie podwieszany sufit i jak będzie wykonany, jakie będą drzwi wejściowe. Powodowie konsultowali w zasadzie wszystkie prace wykończeniowe bardzo często będąc na budowie i mając do niej nieograniczony dostęp. Nie jest więc prawdą, że powodowie, czy też rzeczoznawca majątkowy nie mogli np. dokonać oględzin nieruchomości w celu sporządzenia wyceny. Pozwany zaprzeczył też twierdzeniom powodów, że umowa sprzedaży nie została zawarta z tej przyczyny, że pozwany nie przekazał im lub bankowi niezbędnych dokumentów. Pozwany już przy umowie z dnia 27 lutego 2014 r. przekazał większość dokumentów potrzebnych do zawarcia umowy przedwstępnej. Do umowy sprzedaży pozwany przygotował wszystkie niezbędne dokumenty, w tym: wypis i wyrys z rejestru gruntów, wyciąg z wykazu ksiąg gruntowych, projekt podziału nieruchomości wraz z decyzją o zatwierdzeniu wydaną w dniu 9 kwietnia 2014 r., wypis z kartoteki lokali z dnia 17 czerwca 2014r., zaświadczenie Starosty (...) z dnia 10 czerwca 2014 r. o samodzielności lokalu, zaświadczenie o zgłoszeniu zakończenia budowy i braku sprzeciwu inspektora (...). Dokumenty te zostały przekazane powodom, a także bankowi. Pozwany dodał, że oddanie lokalu do użytku nie wymagało pozwolenia, a jedynie zawiadomienia, które zostało wysłane do nadzoru budowlanego, który nie zgłosił do zawiadomienia sprzeciwu. Strona pozwana stwierdziła także, iż powodowie od początku mieli problem ze zdolnością kredytową i m.in. dlatego nie doszła do skutku pierwsza umowa rezerwacyjna oraz do dnia 31 marca 2014 r. nie została też zawarta umowa przedwstępna. Pozwany podał, że powodowie informowali pozwanego, jego żonę, B. M. o tym, że nie mają zdolności kredytowej nie mają też gotówki i tej przyczyny nie mogą przystąpić do umowy sprzedaży. Strona pozwana zakwestionowała prawdziwość pisma załączonego do pozwu a pochodzącego od pracownika banku z dnia 7 lipca 2014 r., albowiem w nim również jest mowa o tym, że kredyt nie został przyznany z uwagi na brak wymaganych dokumentów. Rzecz w tym, że dokument w postaci „pozwolenia na użytkowanie” nie mógł być przedstawiony bo prawo budowlane nie pozwala na jego wydanie w odniesieniu do przedmiotowego budynku. Ponadto, powódka najpóźniej w dniu 23 czerwca 2014 r. otrzymała od pozwanego kopię zaświadczenia (...) z dnia 4 czerwca 2014 r. które powodowie zresztą załączyli do pozwu. Gdyby powodowie dali ten dokument pracownikowi banku ten być może nie domagałby się od nich decyzji pozwolenia na użytkowanie. Pozwany zaprzecza twierdzeniom pozwanych, jakoby tytułem ceny domagał się od powodów kwoty wyższej niż strony wcześniej to uzgodniły. W odpowiedzi na wezwanie powodów do stawienia się we wskazanym przez nich dniu i czasie w kancelarii notarialnej, pozwany stawiał się, przesłał notariuszowi wszystkie wymagane przez niego dokumenty i był skłonny sprzedać powodom prawo do przedmiotowego lokalu za kwotę 350.000 zł, tak jak strony pierwotnie umówiły się. Powodowie mimo, że to oni wzywali pozwanego do wykonania umowy, na pytanie w jaki sposób zapłacą cenę nie udzielili żadnej odpowiedzi. Na żądanie okazania umowy czy choćby promesy kredytowej, gotówki lub informacji z banku, że taką gotówkę posiadają na rachunku bankowym powodowie omówili oświadczając, że zapłata ceny nastąpi w terminie 7 dni zgodnie z umową rezerwacyjną z dnia 27 lutego 2014 r. W umowie rezerwacyjnej był zapis o zapłacie ceny w terminie 7 dni, ale w przypadku gdyby zapłata ta miała następować w drodze kredytu. Tymczasem w dniu 30 lipca 2014 r. powodowie wprost oświadczyli, że nie mają przyznanego kredytu stąd żądanie pozwanego, aby okazali się możliwością zapłacenia ceny. Zważywszy na wzajemny charakter umowy sprzedaży oraz na wartość jej przedmiotu żądanie okazania się możliwością spełnienia świadczenia wzajemnego było w pełni uzasadnione, a reakcja powodów przekonuje tylko o tym, że ich wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej nie było rzeczywiste. Pozwany ocenił, że zawarcie przez powodów umowy sprzedaży nawet za cenę 350.000 zł jest następstwem okoliczności, za które tylko oni ponoszą winę. Brak zapewnienia finansowania leżał tylko i wyłącznie po stronie powodów, którzy dysponowali wszelką niezbędną dokumentacją zarówno do zawarcia umowy definitywnej jak i do uzyskania kredytu. To zaś, że powodowie takiego kredytu nie dostali, co mogło być wynikiem zmiany warunków pracy powoda P. P., nie może obciążać pozwanego.

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 8 czerwca 2013 r. powodowie J. K. i P. P. jako kupujący zawarli z pozwanym K. R. jako sprzedającym umowę nazwaną rezerwacyjną nr (...), w której pozwany oświadczył, że jest właścicielem nieruchomości gruntowych położonych w W., gmina K. dla których Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Pozwany oświadczył także, że na części wskazanej nieruchomości realizuje budowę osiedla mieszkaniowego i posiada ostateczną decyzję z 2012 r. Starosty (...) zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę. Kupujący oświadczyli, że są zainteresowani nabyciem od sprzedającego lokalu mieszkalnego o powierzchni około 130 m<sup>2</sup> położonego na działce nr (...) o powierzchni około 300 m<sup>2</sup> z działki o powierzchni 450 m<sup>2</sup>, która zostanie wydzielona po wybudowaniu budynku. W umowie pozwany zobowiązał się do dostarczenia powodom umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia podpisania umowy rezerwacyjnej, a strony umowy oświadczyły, że umowa przedwstępna z ceną sprzedaży lokalu w wysokości 293.000 zł zostanie zawarta nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty podpisania umowy rezerwacyjnej. Strony ustaliły także wysokość opłaty rezerwacyjnej na kwotę 50.000 zł, która miała zostać wpłacona przez powodów w terminie 3 dni od zawarcia umowy rezerwacyjnej. Opłata, w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej miała być zaliczona na poczet ceny. Zgodnie z § 7 umowy rezerwacyjnej w przypadku nie zawarcia umowy przedwstępnej w terminie 3 miesięcy od zawarcia umowy rezerwacyjnej, opłata rezerwacyjna ulegała zwrotowi w 50 %. Natomiast zgodnie z § 8 umowy opłata podlegała zwrotowi w całości jeśli nie doszło do zawarcia umowy przedwstępnej z „przyczyn leżących po stronie sprzedającego”.

**Dowód:** umowa rezerwacyjna z dnia 8 czerwca 2013 r. (k.16-18), zeznania powoda P. P. (k.228-231,365-369), zeznania powódki J. K. (k.231-232,369-370), zeznania pozwanego K. R. (k.232-234,370-373)

W dniu 13 czerwca 2013 r. powodowie dokonali na rzecz pozwanego wpłaty opłaty rezerwacyjnej w wysokości 50.000 zł.

**Dowód:** potwierdzenie przelewu (k.19,75)

W dniu 27 lutego 2014r. strony zawarły kolejną umowę nazwaną rezerwacyjną dot. przedmiotowej nieruchomości. W umowie pozwany zobowiązał się, że najpóźniej do dnia 31 maja 2014r. wybuduje w stanie deweloperskim przedmiotowy lokal o nr (...), wydzieli geodezyjnie działkę gruntu pod lokalami nr (...), w której powodowie będą mieli udział, uzyska pozwolenie na użytkowanie lokalu nr (...). Pozwany zobowiązał się także, iż w terminie do dnia 30 czerwca 2014 r. sprzeda powodom lokal na warunkach opisanych w tej umowie rezerwacyjnej, w tym za cenę 350.000 zł. Strony uzgodniły, że umowa przedwstępna ma zostać zawarta do dnia 31 marca 2014 r. Strony ustaliły, że zapłata ceny nastąpi poprzez:

- zapłatę w dniu podpisania umowy kwoty 17.500 zł, a w sytuacji gdy kupujący nie z własnej winy nie otrzymają kredytu zaliczka w kwocie 8.750 zł zostanie im zwrócona przez sprzedającego, a w każdej innej sytuacji jeśli do umowy nie dojdzie z winy kupujących zadatek, zaliczka przepada na rzecz sprzedającego, a jeśli nie dojdzie z winy sprzedającego to on będzie zobowiązany do zwrotu kwoty rezerwacyjnej.
- zapłatę w dniu podpisania umowy kwoty 32.500 zł jako zadatek
- zapłatę kwoty 300.000 zł w dniu podpisania umowy przyrzeczonej, z zastrzeżeniem, że w przypadku pokrycia tej kwoty z kredytu termin zapłaty będzie wynosić 7 dni roboczych.
- W umowie z dnia 27 lutego 2014 r. pozwany zobowiązał się do przedłożenia:
  - do umowy przedwstępnej: aktu notarialnego nabycia działki nr (...), pozwolenia na budowę, wykazu prac budowlanych, wstępnego projektu podziału z zaznaczeniem sprzedawanego udziału w gruncie pod lokalem oraz drogi wewnętrznej, wypisu z rejestru gruntów i mapy ewidencyjnego działek, na których prowadzona jest inwestycja

- do umowy końcowej (umowy sprzedaży): decyzji podziałowej, w wyniku której nastąpi wydzielenie działki pod lokalami nr (...) oraz pod drogę wewnętrzną, zaświadczenia o niezaleganiu z podatkiem rolnym oraz od nieruchomości, wypisu i wyrysu z rejestru gruntów nowo wydzielonej działki gruntu pod lokalami (...), wypisu z kartoteki lokalu nr (...), pozwolenia na użytkowanie lokalu nr (...).

**Dowód:** umowa rezerwacyjna z dnia 27 lutego 2014 r. (k.20-22), oferta pozwanego zamieszczona w Internecie (k.23-25), zeznania powoda P. P. (k.228-231,365-369), zeznania powódki J. K. (k.231-232,369-370), zeznania pozwanego K. R. (k.232-234,370-373)

Pozwany w czerwcu 2014r. informował powodów, że sprzeda mi przedmiotowy lokal, ale nie za uzgodnioną cenę 350.000 zł, lecz za kwotę 367.000 zł.

**Dowód:** korespondencja stron (k.26,36-37,39-42,44-45,56-62,117,147-165), zeznania świadka D. L. (k.269-270), zeznania świadka T. L. (k.271-272), zeznania świadka M. Ł. (k.306-307), zeznania świadka J. R. (k.307-308), zeznania świadka R. S. (k.308-309), zeznania świadka M. B. (k. 310), zeznania powoda P. P. (k.228-231,365-369), zeznania powódki J. K. (k.231-232,369-370), zeznania pozwanego K. R. (k.232-234,370-373)

W dniu 4 czerwca 2014 r. pozwany uzyskał od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla powiatu (...) zaświadczenie o zgłoszeniu jako inwestor zakończenia budowy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr (...) przy ul. (...) w W..

W dniu 10 czerwca 2014 r. pozwany uzyskał do Starosty (...) zaświadczenie o wyodrębnieniu samodzielnych lokali na działce nr (...) – w tym lokalu nr (...) o powierzchni użytkowej 132,48 m<sup>2</sup>.

**Dowód:** zaświadczenia (k.34-35,116,118)

Powodowie starali się o zaciągnięcie kredytu w wysokości 350.000 zł na zakup przedmiotowej nieruchomości w (...) S.A., lecz z uwagi na brak przedłożenia pozwolenia na użytkowanie lokalu/zaświadczenia o zgłoszeniu zakończenia budowy oraz oświadczenia inwestora – pozwanego na druku bankowym, wniosek powodów nie został rozpatrzony pozytywnie.

**Dowód:** pismo z (...) S.A. z dnia 7 lipca 2014 r. (k.63-64), zeznania świadka B. M. (k.270-271), zeznania świadka M. M. (k.272-273), zeznania świadka E. W. (k.304-306), informacja z (...) S.A. wraz z załącznikami (k.344-362)

Pismem z dnia 3 lipca 2014 r. powodowie wezwali pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w dniu 30 lipca 2014 r. w kancelarii notarialnej A. T. (wezwanie pozwany odebrał w dniu 4 lipca 2014 r.). W sporządzonym przez notariusza w dniu 30 lipca 2014 r. protokole stawiennictwa stron oraz z przyjęcia oświadczeń stron pozwany odmówił przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu na rzecz powodów, wskazując iż powodowie nie dysponują podpisaną umową kredytową przyznającą im środki na zapłatę pozostałej części ceny za przedmiotowy lokal oraz że nie okazali gotówki w wysokości pozostałej do zapłaty części ceny sprzedaży. W protokole pozwany oświadczył, że jedynie na dzień jego sporządzenia jest gotowy do sprzedaży lokalu za cenę 350.000 zł, odmawiając jednocześnie potwierdzenia wysokości tej ceny na przyszłość.

**Dowód:** wezwanie z dnia 3 lipca 2014 r. wraz potwierdzeniem odbioru (k.65-67), protokół stawiennictwa stron oraz z przyjęcia oświadczeń stron (k.68-74), dokumentacja fotograficzna budynku (k.77-85)

Pismem z dnia 1 września 2014r. powodowie wezwali pozwanego do zwrotu wpłaconej kwoty 50.000 zł, w terminie do dnia 13 września 2014 r. (wezwanie pozwany odebrał w dniu 4 września 2014 r.). W odpowiedzi na wezwanie pozwany, w piśmie z dnia 15 września 2014 r., podniósł, że to powodowie nie przystąpili do umowy sprzedaży lokalu i w związku z tym cały wpłacony zadatek – kwota 50.000 zł podlega zatrzymaniu. Pozwany uznał, jednak że z uwagi na łączące go dawniej z powodami relacje, dobrowolnie postanowił zwrócić powodom kwotę 8.750 zł.

**Dowód:** wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru oraz odpowiedzią pozwanego (k.92-94)

Pismem z dnia 26 maja 2015 r. (odebrany przez pozwanego w dniu 28 maja 2015 r.) powodowie odstąpili od umów rezerwacyjnych zawartych z pozwanym w dniu 8 czerwca 2013 r. i 27 lutego 2014 r.

**Dowód:** pismo powodów do pozwanego z dnia 26 maja 2015 r. wraz z potwierdzeniem odbioru (k.217-218a)

Pozwany sprzedał przedmiotowy lokal w październiku 2014 r. innym osobom za kwotę 415.000 zł.

**Dowód:** zeznania pozwanego K. R. (k.232-234,370-373)

**Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie okoliczności bezspornych między stronami, przedłożonych dokumentów, zeznań wskazanych świadków, a także zeznań samych stron.**

Wiarygodność dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy nie budziła wątpliwości Sądu, również strony nie podnosiły żadnych zarzutów w tej kwestii. Kserokopie Sąd potraktował jako świadczące o istnieniu dokumentów źródłowych o tożsamej treści.

W sprawie przesłuchano w charakterze świadków:

- D. L. – monter instalacji sanitarnych, który sporządził dla powodów ofertę wykonania instalacji w przedmiotowym lokalu,
- M. Ł. – wykonawcę instalacji elektrycznej w lokalu
- R. S. – wykonawcę instalacji sanitarnej i gazowej w lokalu
- M. B. – wykonawcę instalacji sanitarnej w lokalu
- B. M. – tzw brokera kredytów, która nie miała żadnej wiedzy o warunkach kredytu, który starali się uzyskać pozwani w (...) S.A.
- T. L., który wydawał klucze od lokali na terenie prowadzonej przez pozwanego inwestycji
- M. M. – byłego pracodawcę powoda, który także nie miał żadnej wiedzy na temat okoliczności zawieranych przez strony umów.
- J. R. – żonę pozwanego, która także nie dysponowała wiedzą dotyczącą realizacji umów rezerwacyjnych.

Wskazani świadkowie nie dostarczyli Sądowi żadnych informacji dotyczących okoliczności zawarcia umów nazwanych „rezerwacyjnymi” oraz okoliczności nie zawarcia przez strony umowy przedwstępnej sprzedaży, jak i samej umowy sprzedaży.

Natomiast przesłuchana w sprawie w charakterze świadka E. W. – pracownik (...) S.A. potwierdziła, że z uwagi na nieprzedłożenie przez pozwanego (sprzedającego) określonych dokumentów wniosek powodów o udzielenie kredytu nie został przekazany do dalszej procedury udzielania kredytu, mimo uzyskania przez powodów potwierdzenia wstępnego zdolności kredytowej pozywającej na pobranie kredytu na zakup nieruchomości wartej pow. 350.000 zł. Zeznania świadka okazały się spójne z informacją udzieloną przez (...) S.A., a żaden dowód skutecznie tym dowodom przeciwstawiony nie został, zatem Sąd uznał jej za wiarygodne.

Przesłuchane w sprawie strony postępowania podtrzymały swoje stanowiska zaprezentowane w złożonych pismach procesowych, przy czym pozwany K. R. wyraźnie przyznał, że informował powodów, iż cena lokalu wzrosła do 367.000 zł z 350.000 zł, jak również nie zaprzeczył, iż powodowie wpłacili 50.000 zł opłaty rezerwacyjnej, która podlegała rozliczeniu zgodnie z warunkami określonymi w umowach rezerwacyjnych.



W tym miejscu należy zaznaczyć, że w procesie cywilnym obowiązuje pełna zasada kontrydiktoryjności. Oznacza to, że Sąd nie ma obowiązku zarządzania dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Sąd nie jest też zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Innymi słowy Sąd nie ma obowiązku wyręczenia stron procesu w poszukiwaniu dowodów na potwierdzenie ich stanowisk procesowych i opiera się na materiale dowodowym zaprezentowanym przez strony postępowania. Strona, która nie podejmuje inicjatywy dowodowej, musi liczyć się z negatywnymi skutkami takiego postępowania

### **Sąd zważył, co następuje:**

Spór w sprawie ogniskował się wokół kwestii ustalenia strony winnej niewykonania zawartej przez strony umowy rezerwacyjnej i związanej z nią kwestii rozliczenia wpłaconej przez powodów opłaty rezerwacyjnej w wysokości 50.000 zł.

Bezspornym w sprawie pozostaje fakt zawarcia przez strony umowy rezerwacyjnej nr (...) z dnia 08.06.2013r., którą należy określić jako umowę nienazwaną, przedwstępną. Nie jest to umowa stricte rezerwacyjna, a raczej umowa przedwstępna, nawet do zawarcia umowy przedwstępnej do umowy o przeniesienie (wyodrębnienie) prawa własności budowanego przez pozwanego obiektu mieszkalnego na rzecz powodów. Prawo zobowiązań dopuszcza zawieranie umowy rezerwacyjnej lokalu, która jest umową nienazwaną odrębną, od umowy przedwstępnej. Niemniej jednak jak sama nazwa wskazuje stricte umowa rezerwacyjna ma na celu zarezerwowanie czegoś na jakiś czas – może być odpłatnie lub nie odpłatnie, po czym zazwyczaj na skutek upływu terminu ulega rozwiązaniu z mocy prawa o ile nie zawiera innych zapisów w swej treści, a strony nie zawarły w jej wykonaniu innej umowy. Natomiast umowa stron nazwana rezerwacyjną (jedna, jak i druga) de facto stanowiły umowy przedwstępne do zawarcia umów o przeniesienie (wyodrębnienie) własności na rzecz powodów budowanego obiektu. Umowa przedwstępna, bowiem ma inne cele, niż umowa rezerwacyjna, a sama umowa rezerwacyjna też może być poprzedzona odrębną w stosunku do niej umową przedwstępną lub odwrotnie. Umowa rezerwacyjna sama w sobie ma określony cel (rezerwacja zablokowanie czegoś z wyłączeniem innych osób na ściśle określony czas), natomiast umowa przedwstępna określa termin i treść umowy, jaką strony zamierzają zawrzeć po spełnieniu określonych warunków (art. 389 kc). Umowa rezerwacyjna sama w sobie jest już celem (rezerwuje coś), natomiast umowa przedwstępna ma na celu dopiero zawarcie określonej w niej umowy. Umowa rezerwacyjna po upływie terminu kończy się (rezerwa ustaje, a jeśli była to rezerwacja odpłatna, to opłata podlega zwrotowi, ponieważ jest uiszczana tylko i wyłącznie celem dokonania rezerwacji i na czas rezerwacji.

Z kolei strony zawarły umowy przedwstępne pod nazwą umowy rezerwacyjnej, do zawarcia umowy w pierw przedwstępnej, a potem ostatecznej mającej na celu wybudowanie budynku, wyodrębnienie jego własności i przeniesienia go na rzecz powodów. Nadto strony w tych umowach określiły jeszcze szereg innych zobowiązań, które miały spełniać, w tym pozwany, w tym w zakresie przygotowania dokumentacji niezbędnej zarówno do ukończenia budowy jak i wyodrębnienie wybudowanego lokalu jak i przeniesienia własności na rzecz powodów, jak i umożliwienia zaciągnięcia przez powodów kredytu w banku na zakup tej nieruchomości.

Same strony określiły w umowie „rezerwacyjnej”, że w określonym czasie przygotowują też dopiero projekt umowy przedwstępnej sprzedaży domu. (§ 2 i § 3 umowy k. 17 akt), o co świadczy, że ich celem dopiero byłoby zawarcie w pierw kolejnej umowy przedwstępnej sprzedaży, a następnie umowy sprzedaży.

Następnie strony zawarły nową umowę nazwaną rezerwacyjną z dnia 27.02.2014r. i dotychczasowa wpłata kwoty „rezerwacyjnej” powodów została sanowana na wpłatę tytułem nowej umowy rezerwacyjnej z jednoczesnym jej przekształceniem (wpłaty) na zadatek.

W wyniku realizacji tej drugiej umowy strony miały zawrzeć do określonego dnia (do dnia 31 czerwca 2014r.) umowę sprzedaży lokalu, którego właścicielem był pozwany. W czerwcu 2014 r. pozwany przekazał powodowi informację, że związku z jego kosztami cena sprzedaży lokalu wzrosła do 367.000 zł. Tymczasem pozwany w umowie z dnia 27 lutego 2014 r. gwarantował powodowi sprzedaż przedmiotowego lokalu po określonej cenie 350.000 zł, czyli powodowie rezerwowali przedmiotowy lokal za określoną cenę sprzedaży. W umowie sprzedający – pozwany zobowiązywał się nie tylko do sprzedaży lokalu do określonego dnia, ale także za określoną cenę, czyli na warunkach określonych w umowie rezerwacyjnej. Również strony podkreśliły, że dopiero zawrą kolejną umowę przedwstępną sprzedaży w terminie do dnia 31.03.2014r.

Skoro to pozwany nie wyrażał już chęci sprzedaży lokalu za cenę 350.000 zł, to należy uznać, iż to on jest winnym niedojścia do skutku zawarcia umowy sprzedaży tego lokalu na warunkach określonych w umowie „rezerwacyjnej” i jest zatem zobowiązany do zwrotu całej wpłaconej przez pozwanych opłaty rezerwacyjnej. Umowa stron jasno wskazywała, bowiem, iż w przypadku nie dojścia do zawarcia umowy sprzedaży z winy sprzedającego, jest on zobowiązany do zwrotu kwoty rezerwacyjnej. Ponadto nie można nie zauważyć, że strony zastrzegły w tej umowie jak i poprzedniej, że wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. A zatem z punktu widzenia tej umowy nieważne jest co było przyczyną zmiany tej ceny oferowanej przez pozwanego za sprzedawany lokal powodowi. W szczególności, jeśli zmiana ceny wynikać miała ze zmian w budowie wynikających z projektu powodów, to wszelkie takie zmiany wpływające na zmianę ceny wskazanej w umowie rezerwacyjnej winny również być objęte spisaniem nowej umowy lub w strony winny zgodnie zawrzeć aneks do tej umowy co do zmiany ceny. Skoro nie ma takich zmian na piśmie to są one z punktu brzemienia tej umowy nieważne i pozwany nie może się nimi zasłaniać, jeśli wystąpił ze zmianą ceny uzgodnionej w pisemnej umowie nazwanej rezerwacyjną.

W tym miejscu pokrótce trzeba też rozważyć kwestę zapisów zawartych w § 2 pkt 3 przedmiotowej umowy rezerwacyjnej z dnia 27.02.2014r. k. 21.

Otóż zgodnie z tym brzmieniem zawierając tą umowę rezerwacyjną strony zgodnie dokonały nowacji poprzedniej wpłaty rezerwacyjnej uiszczonej do umowy rezerwacyjnej z dnia 08.06.2013r. (ponieważ faktyczna wypłata na rzecz pozwanego w związku z zamiarem nabycia przez powodów tego konkretnego budowanego budynku w kwocie 50.000 zł była tylko jedna i uiszczona w dniu 13.06.2013r. k. 19; a sama pierwsza umowa stron z dnia 08.06.2013r. wygasła na mocy jej zapisów w dniu 08.09.2013r. k. 16-18

Strony dokonały zaliczenia tej wpłaty na poczet nowej umowy zamieniając jej charakter co do przyczyn i wielkości zwrotu., określając ją jako zadatek

Zgodnie z art. 394. § 1. Kpc 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.

§ 2. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi.

§ 3. 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.

Tymczasem strony dokonały własnych zastrzeżeń umownych w tym zakresie wskazując, że :

3. Strony ustaliły, że zapłata ceny nastąpi w niżej opisany sposób:

a) w dniu podpisania umowy rezerwacyjnej Kupujący zapłaci Sprzedającemu gotówką 17.500 zł (słownie: siedemnaście tysięcy pięćset złotych zero groszy) tytułem rezerwacji przedmiotu sprzedaży wskazanego w &2 pkt.

1, ppkt.2; strony uzgodniły, że kwota rezerwacyjna zostanie przy umowie notarialnej zaliczona na poczet zadatku (zaliczki); w sytuacji jeżeli kupujący nie z własnej winy nie otrzymają kredytu z banku na zakup przedmiotu sprzedaży wskazanego w § 2 pkt. 1, ppkt.2 zaliczka w kwocie 8750 zł zostanie im zwrócona przez sprzedającego, w każdej innej sytuacji jeśli do tej umowy nie dojdzie z winy Kupujących zadatek, zaliczka - przepada na rzecz Sprzedającego\* a jeśli z winy Sprzedającego - zobowiązany jest on do zwrotu kwoty rezerwacyjnej.

b) w dniu podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży do dnia 31.03.2014 Kupujący zapłaci Sprzedającemu gotówką 32500 zł (słownie: trzydzieści dwa tysiące pięćset złotych) do rąk własnych jako-zadatek k. 21

Tymczasem faktycznie cała kwota w/w była już w posiadaniu pozwanego przynajmniej od dnia 13.06.2013r. k. 19 (bezsporne), a z przedstawionych ewidentnie zapisów wynika po pierwsze, że pozwany zobowiązał się sprzedać pozwanym nieruchomości za kwotę 350.000 zł i tylko na taką okoliczność powodowie uściłi pełną kwotę 50.000 zł zadatku.

Po co zatem strony dokonały takich nieprawdziwych zapisów skoro cała kwota 50.000 zł była uiszczona już na rzecz pozwanego od dnia 13.06.2013r.? Otóż strony dokonały takich zapisów na potrzeby kredytowe powodów celem przedatowania odpowiednich dokumentów w banku. To wynika także z zeznań stron. Tym samym pozwany doskonale wiedział, że powodowie przedmiotową nieruchomość mają nabyć z kredytu bankowego, oraz że jest w toku procedura udzielenie kredytu powodom na potrzeby tej nieruchomości oczywiście uwzględniając cenę zwartą na pisemnej umowie przedstawionej bankowi, czyli 350.000 zł. K. 21

A zatem zapisy te (§ 2 pkt 3 a i b umowy k. 21) były istotne tylko i wyłącznie z punktu widzenia banku i na potrzeby banku. W powstałym zakresie należy je tłumaczyć tak jak nakazują to przepisy o zadatku jako jednolitą kwotę zadatkową, bowiem pomiędzy stronami noszą cechę pozorności, a zatem w ich miejsce winny wejść przepisy ustawowe o jednolitej kwocie zadatku (w zw. z art. 83 § 1 i 2 kc) – nie mogły być bowiem te umowne warunki spełniane wobec ich sprzeczności z rzeczywistym stanem (faktycznym) w tym czasie.

Skoro wpłata już była jednorazowo i w całości dokonana to strony nie mogły się umówić, że dopiero ją dokonają. Skoro w momencie zawierania tych warunków zwrotu i rozbijani tej kwoty na różne czynności wpłata już dawno była uiszczona od początku jako jednolita kwota to tak też winna być traktowana w świetle przepisów KC o zadatku.

Po drugie z zapisów tej umowy k. 20-22 wynika, że kwota ta podlega zwrotowi, jeśli z winy sprzedającego nie dojdzie do zawarcia umowy.

Po trzecie, że dotyczące tych okoliczności i wszelkich postanowień umownych zmiany winny być sporządzone na piśmie pod rygorem nieważności.

Z tak ustalonego stanu faktycznego wynika też, że po pierwsze pozwany odmówił sprzedaży powodom domu za kwotę 350.000 zł podnosząc jego cenę, wbrew w/w zapisom umowy zawartym pod rygorem nieważności na piśmie.

Po drugie, że strony nie zawarły żadnego pisemnego aneksu do tej umowy, który by wskazywał na podstawę i uzgodnione warunki zmiany wskazanej tu ceny przyszłej sprzedaży a zatem z tego punktu widzenia wszelkie inne oferty pozwanego dla powodów są nieważne w świetle zapisów umowy z dnia 27.02.2014r., zgłaszane w czasie obowiązywania tej umowy, dla oceny ważności tej umowy co do związania nią stron.

Skoro tak, to przyjąć należy z przyczyn leżących po stronie pozwanego do zawarcia i ostatecznej umowy sprzedaży i kredytowej umowy powodów nie doszło, bo to pozwany zmieniał (usiłował zmieniać) warunki pisemne umowy domagając się wyższej ceny za przedmiotową nieruchomość, a jednocześnie nie dostarczył wszystkich dokumentów, które winien dostarczać jako sprzedający na potrzeby kredytującego powodów banku, wiedząc zarazem, że nieruchomość ma być nabyta za kredyt po ustalonej cenie w umowie z dnia 27.02.2014r., a nie sporządzano zarazem żadnego pisemnego aneksu wskazującego na akceptację wzajemną storn co do przyczyny zmiany oferowanej ceny sprzedaży.

Jasno zatem wynika z całości akt sprawy, mając też na uwadze cenę 415.000zł, za jaką pozwany ostatecznie sprzedał przedmiotową nieruchomość osobom trzecim, że pozwany od początku źle skalkulował tę inwestycję i kiedy się w tym zorientował usiłował na powodach wymusić zmianę warunków zwartej z nimi umowy, w tym co do ceny za którą ta nieruchomość ma być sprzedana, doskonale wiedząc zarazem, że nieruchomość ma być zakupiona za kredyt. A kiedy powodowie nie przystali na warunki pozwanego co do podwyższenia ceny sprzedaży, pozwany zaczął utrudniać im możliwość nabycia kredytu, nie dostarczając stosownych dokumentów na potrzeby banku, bowiem nie miał już zamiaru im sprzedać tej nieruchomości za cenę 350.00 zł tylko za wyższą i nie zmienia tego okoliczność że wyraził werbalną chęć sprzedaży tej nieruchomości za kwotę 350.00 zł tylko w dniu, gdy strony stały się u notariusza, pod warunkiem, że powodowie natychmiast u notariusza przedstawią gotówkę lub umowę kredytową, a była to tylko deklaracja pozorna, wiedząc, że nie można było jej spełnić z winy pozwanego, bowiem nie sposób uzyskać z banku kredytu w sytuacji, gdy nie przedstawiono bankowi wszystkich dokumentów, w oparciu o które bank mógł podjąć racjonalną decyzję kredytową, w tym co do możliwości zabezpieczenia tego kredytu na hipotecę przedmiotowej nieruchomości. A bez wymaganych przez bank dokumentów od sprzedawcy było to możliwe. Oczywistym jest też, że aby bank uruchomił wypłatę kredytu to musi upłynąć minimum kilka dni od złożenia ostatecznego żądania ku temu dokumentu. Z tej przyczyny przedmiotową deklarację pozwanego z dnia 30.07.2014r. należy taktować jako pozorną i niewiarygodną, obliczoną tylko na potrzeby sporządzenia notarialnego protokołu z dnia 30.07.2014r., (k. 68-76) stwierdzającego, że do zawarcia umowy sprzedaży pomiędzy stronami nie doszło, tak, by odwrócić na piśmie winę stron z tytułu odpowiedzialności za nie zawarcie umowy przyrzeczonej na warunkach sprzedaży ujętych w umowie z dnia 27.02.2014r.

Skoro tak, to cała uiszczona cena rezerwacyjna w dniu 13.06.2013 (później nazwana zadatkiem) podległa zwróceniu na rzecz powodów w w/w okolicznościach. Skoro nie było nowej pisemnej umowy, która uchylałaby zapisy tej umowy z dnia 27.02.2014r., a strony zastrzegły wszelkie zmiany umowy z dnia 27.02.2014r. na piśmie pod rygorem ich nieważności, przeto jeśli jakieś inne ustne ustalenia, a przede wszystkim jednostronne oferty pozwanego w tym zakresie ceny były i są nieważne z punktu widzenia tej umowy pisemnej i jej zapisów – paragraf 4 umowy k. 22.

W tej sytuacji kwestia zdolności kredytowej powodów, jak i nie udzielenia im przez bank kredytu jawi się jako kwestia poboczna. Niemniej jednak należy zauważyć, iż informacje udzielone przez bank już w trakcie trwania postępowania, potwierdzają stanowisko powodów, iż z winy pozwanego poprzez niewypełnienie przez niego określonych dokumentów (pozwolenia na użytkowanie lokalu/zaświadczenia zgłoszenia zakończenia budowy oraz oświadczenia inwestora – pozwanego na druku bankowym) powodowie nie mogli otrzymać wnioskowanego kredytu – wniosek nie został skierowany do dalszej oceny. Pozwany dopiero na wezwanie powodów stanął się w u notariusza w dniu 30 lipca 2014 r., czyli już po terminie zawarcia umowy sprzedaży określonym w umowie rezerwacyjnej, lecz oświadczył, że nie przystępuje do zawarcia umowy sprzedaży lokalu, gdyż powodowie nie dysponują umową kredytową, ani nie okazali gotówki na zakup lokalu. Pozwany pominął przy tym fakt, że proponował powodom przed spotkaniem u notariusza już inną wyższą cenę lokalu – 367.000 zł, a jego zaniechania skutkowały właśnie nieotrzymaniem przez powodów kredytu na zakup lokalu. W tym miejscu należy zaznaczyć, że powodowie starali się o kredyt na określoną kwotę – cenę lokalu w wysokości 350.000 zł z uwzględnieniem wpłaty opłaty rezerwacyjnej na poczet ceny. Za cyniczne dodatkowo zatem należy uznać w tej sytuacji oświadczenie pozwanego, który wyrażał zgodę na zakup lokalu po cenie 350.000 zł jedynie w dniu 30 lipca 2014 r., wiedząc doskonale, że powodowie, którzy nie otrzymali do tego dnia kredytu na skutek braku dokumentów od sprzedawcy których przedłożenia wymagał bank, nie dysponują kwotą pozwalającą na uiszczenie pozostałej części ceny do kwoty 350.000 zł.

Za kuriozalne należy uznać stanowisko pozwanego, który określił w odpowiedzi na sprzeciw, iż opłat rezerwacyjna powodów „obowiązuje”, a roszczenie powodów stało by się wymagalne dopiero z chwilą wypowiedzenia, odstąpienia lub rozwiązania umowy za porozumieniem stron. Należy bowiem zadać sobie pytanie, co gwarantowała powodom wpłacona opłata rezerwacyjna w sytuacji gdy rezerwowana nieruchomość już została sprzedana w październiku 2014 r., na co wskazał w swoich zeznaniach pozwany. Z winy pozwanego nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży tej nieruchomości z powodami, w terminie do 30 czerwca 2014 r. i dlatego właśnie, że umowa stron nie została zgodnie

przez strony zmodyfikowana w zakresie warunków zawarcia umowy, to pozwany winien zwrócić powodom wpłaconą opłatę rezerwacyjną (zadatek).

Oczywistym jest w sprawie, iż powód posiada zdolność czynną w niniejszym procesie, gdyż wpłacona kwota 50.000 zł była realizacją obowiązku powodów wynikającego z umowy rezerwacyjnej, a powódka nie zaznaczyła, że wpłaca kwotę 50.000 zł jedynie we własnym imieniu, wobec czego wykonała wynikający z umowy solidarny w tym zakresie obowiązek kupujących.

Skoro pozwany zwrócił powodom jedynie 8.750 zł, to winien od zwrócić powodom pozostałą kwotę 41.250 zł z wpłaconej opłaty rezerwacyjnej (zadatku) w wysokości 50.000 zł. Sąd zatem w punkcie 1 wyroku zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę **41.250 zł** wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 września 2014 r. (termin zapłaty powodowie określili na dzień 13 września 2014 r., zatem żądanie zapłaty odsetek ustawowych od dnia 15 września 2014 r. należy uznać za uzasadnione). O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 455, 481 § 1 i 2 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., mając na uwadze zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Z uwagi na to, że pozwany przegrał w całości proces, to jego zgodnie z tą zasadą, obciążają go koszty procesu.

Sąd zasądził więc od pozwanego K. R. na rzecz powodów J. K. i P. P. solidarnie, tytułem zwrotu kosztów procesu, kwotę 4.480 zł, na którą składają się:

- 2.063 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu (na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – Dz. U. z 2005 r. Nr 167, poz. 1398 ze zm.);
- 2.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego powodów (na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349 ze zm.);
- 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

SSR Michał Tasarek