

**Sygn. akt: I C 528/20 upr**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2021 r.

**Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	SSR Marek Makowczenko
<b>Protokolant:</b>	sekretarka Oksana Bida

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2021 r. w Giżycku na rozprawie

**sprawy z powództwa H. S.**

**przeciwko (...) sp. z o. o. z siedzibą w G.**

**o zapłatę**

1. Powództwo oddala.
2. Zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 917,00 (dziewięćset siedemnaście 00/100) zł tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

SSR Marek Makowczenko

**Sygn. akt I C 528/20 upr.**

## UZASADNIENIE

**Powódka H. S.** wniosła pozew o zapłatę kwoty 5.000 zł przeciwko (...) sp. z o.o. w G.. Domagał się także zwrotu kosztów procesu. Twierdziła, iż zawarła z pozwanym umowę rezerwacyjną. Na jej podstawie do dnia 28 lutego 2018r. pozwany zobowiązał się do niezawierania analogicznych i podobnych umów rezerwacyjnych z innymi osobami na lokal mieszkalny numer (...) wraz z komórka lokatorską pod warunkiem wpłaty przez powódkę do dnia 20 listopada 2017r. zaliczek w kwocie 5.985,28 zł i 1.000 zł. Powódka zaliczki uiściła. Ponadto umowa przewidywała wpłatę dalszych zaliczek aż do pokrycia całej ceny nieruchomości. Powódka dokonała wpłaty II transzy w wysokości 5.000 zł. Po wygaśnięciu umowy rezerwacyjnej powódka domagała się zwrotu wpłaconych zaliczek w łącznej kwocie 11.985,28 zł. Pozwany oddał kwotę jedynie 6.985,28 zł. Powódka bezskutecznie domagał się zwrotu pozostałych 5.000 zł.

**Pozwany (...) sp. z o.o. z siedzibą w G.** wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu. Przyznał, że strony łączyła umowa czasowej rezerwacji. Z tytułu zawartej umowy powódka wpłaciła kwoty 5.985,28 zł, 1.000 zł oraz 5.000 zł. Następnie powódka zrezygnowała z nabycia lokalu i rozwiązała umowę wskazując, że powinna zostać jej zwrócona kwota 6.985,28 zł. Nadto wskazała, że zrzeka się wszelkich praw związanych z umowa. Zdaniem pozwanego powódka oświadczeniem zrzekła się dochodzonego roszczenia.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 17 listopada 2017r. z inicjatywy powódki strony zawarły Umowę Rezerwacyjną. W umowie tej pozwany zobowiązał się wobec powódki do dnia 28 lutego 2018r. do nie zawierania z innymi osobami umów rezerwacyjnych dotyczących lokalu numer (...) położonym w G. przy ulicy (...), nie zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na inną osobę, nie zawierania umowy zobowiązującej do zawarcia Umowy Deweloperskiej, nie zawierania Umowy Deweloperskiej, nie składania innym osobom niż powódka jednostronnych oświadczeń woli zobowiązujących do zawarcia Umowy Deweloperskiej albo umowy zobowiązującej do zawarcia takiej umowy. Nadto pozwany zobowiązał się do zawarcia z powódką Umowy Deweloperskiej. Strony przyjęły, że umowa zostaje zawarta pod warunkiem dokonania przez powódkę do dnia 20 listopada 2017r. wpłaty kwoty 5.985,28 zł stanowiącej zaliczkę na zakup lokalu oraz kwoty 1.000 zł stanowiącej zaliczkę na zakup komórki lokatorskiej. Załącznik do umowy zawierał harmonogram wpłat transz. Strony ustaliły także, że w przypadku rozwiązania umowy na skutek okoliczności zawinionych przez powódkę pozwany zobowiązany jest do zwrotu wpłaconych zaliczek w ich wysokości nominalnej, pomniejszonych o karę umowną w wysokości 30.000 zł.

W dniu 20 listopada 2017r. powódka wpłaciła na rzecz pozwanego kwoty 5.985,28 zł oraz 1.000 zł. W dniu 28 grudnia 2017r. wpłaciła kwotę 5.000 zł.

W dniu 12 kwietnia 2018r. po ustaleniach pomiędzy stronami powódka złożyła pozwanemu pisemne oświadczenie w którym wskazała, że z dniem 12 kwietnia 2018r. rozwiązuje Umowę Rezerwacyjną z dnia 17 listopada 2017r. Nadto wskazała aby kwota 6.985,28 zł z tytułu rozwiązania umowy została przelana na jej rachunek oraz wskazała, że zrzeka się „wszelkich praw związanych z umową” (k. 42). W dniu 14 maja 2020r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 5.000 zł.

( **dowód** : zeznania świadka A. B. k. 55 – 55v, przesłuchanie stron k. 56 – 56v, umowa rezerwacyjna k. 5 – 8, prospekt informacyjny k. 9 – 16, załącznik k. 17, 18, dowody wpłaty k. 19, 20, 22, faktura k. 24, wezwanie do zapłaty k. 25, potwierdzenie odbioru k. 26, oświadczenie powódki k. 42)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dowodów – w postaci umowy rezerwacyjnej, prospektu informacyjnego, załączników do umowy, dowodów wpłaty, faktury, wezwania do zapłaty, potwierdzenia odbioru, oświadczenia powódki oraz zeznań świadka A. B.. Istotnym był także dowód z przesłuchania stron. Żaden z tych dowodów nie został przez strony skutecznie zakwestionowany.

Na początek należy wskazać, że zgodnie z treścią art. 353<sup>1</sup>k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Łącząca strony Umowa Rezerwacyjna określała obowiązki obu stron. Pozwany zobowiązał się wobec powódki do dnia 28 lutego 2018r. do nie zawierania z innymi osobami umów rezerwacyjnych dotyczących lokalu numer (...) położonym w G. przy ulicy (...), nie zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na inną osobę, nie zawierania umowy zobowiązującej do zawarcia Umowy Deweloperskiej, nie zawierania Umowy Deweloperskiej, nie składania innym osobom niż powódka jednostronnych oświadczeń woli zobowiązujących do zawarcia Umowy Deweloperskiej albo umowy zobowiązującej do zawarcia takiej umowy. Nadto pozwany zobowiązał się do zawarcia z powódką Umowy Deweloperskiej. Powódka natomiast zobowiązał się do wpłaty zaliczki, która miała zostać zaliczona na poczet zapłaty. Strony w załącznikach przyjęły harmonogram wpłat transz. Nadto strony umówiły się, że w przypadku rozwiązania umowy na skutek okoliczności zawinionych przez powódkę, pozwany zobowiązany będzie do zwrotu wpłaconych przez powódkę kwot w ich wysokości nominalnej, pomniejszonych o karę umowną w wysokości 30.000 zł. W realiach niniejszej sprawy nie ma wątpliwości, że to powódka złożyła oświadczenie o rozwiązaniu umowy z dnia 17 listopada 2017r. Z oświadczenia wynika, że z wpłaconych pozwanemu kwot domaga

się zwrotu 6.985,28 zł i zrzeka się „wszelkich praw związanych z umową rezerwacyjną” (k. 42). Przy czym zgodnie z zawartą Umową Rezerwacyjną pozwany zobowiązany był do zwrotu wpłaconych kwot pomniejszonych o karę umowną w wysokości 30.000 zł. W tych okolicznościach żądanie powódki zapłaty kwoty 5.000 zł nie znajduje oparcia ani w łączącej strony umowie ani w zasadach współżycia społecznego ( art. 5 kc) i podlega oddaleniu.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc.