

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Koło, dnia 21 grudnia 2020 r.

**Sąd Rejonowy w Kole I Wydział Cywilny, w następującym składzie:**

Przewodniczący: sędzia Konrad Łęgoszewski

Protokolant: sekr. sąd. Anna Ziółkowska

**po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2020 r. w Kole**

**na rozprawie**

**sprawy z powództwa P. L.**

**przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w K.**

**o zapłatę**

I. Zasądza od pozwanej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w K. na rzecz powódki P. L. kwotę 6.000 (sześć tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi:

- od kwoty 3.000 zł od dnia 7 marca 2020 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 3.000 zł od dnia 13 czerwca 2020 r. do dnia zapłaty

II. Zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.217 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Konrad Łęgoszewski

## UZASADNIENIE

Powódka P. L. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa kwoty 6.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 3.000 zł od dnia 7 marca 2020 r. do dnia zapłaty i od kwoty 3.000 zł od dnia 13 czerwca 2020 r. do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że strony w dniu 16 stycznia 2020 r. zawarły umowę rezerwacyjną lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) wraz z lokalem niemieszkalnym garażowym z wyznaczonym miejscem parkingowym oznaczonym nr 7, który miał zostać usytuowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w K. przy ul. (...). Dalej strony ustaliły, że umowa rezerwacyjna obowiązuje do 10 lutego 2020 r. i wygasa jeżeli strony w tym terminie nie podpiszą umowy deweloperskiej, a zgodnie z § 1 pkt 4 umowy strony ustaliły, że pozwana zawiadomi powódkę o gotowości podpisania umowy deweloperskiej listem poleconym lub pocztą elektroniczną na wskazane w umowie dane powódki. Dalej jeżeli do zawarcia umowy deweloperskiej nie dojdzie z przyczyn leżących po stronie nabywcy (powódki) opłata rezerwacyjna zostanie pomniejszona o kwotę 3.000 zł, a jeżeli do rozwiązania umowy rezerwacyjnej dojdzie z winy dewelopera (pозwanej), to (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa zwróci otrzymaną opłatę rezerwacyjną oraz dodatkowo zapłaci kwotę 3.000 zł. Powódka zapłaciła pozwanej kwotę 10.000 zł. Pomimo tego pozwana poinformowała powódkę o wygaśnięciu umowy rezerwacyjnej wskazując, że spowodowane to było niezawarciem umowy deweloperskiej. Pozwana wskazała, że zwraca kwotę 7.000 zł z tytułu reszty opłaty rezerwacyjnej. Powódka zaprzeczyła, aby ktokolwiek w imieniu pozwanej kontaktował się z nią w celu umówienia się na podpisanie umowy deweloperskiej i nigdy nie otrzymała korespondencji w sprawie zawarcia

umowy deweloperskiej. Zdaniem powódki do wygaśnięcia umowy deweloperskiej doszło z wyłącznej winy pozwanej, więc pozwana bezpodstawnie obciążyła powódkę kwotą 3.000 zł, a nadto winna dodatkowo zapłacić powódce kwotę 3.000 zł tytułem opłaty dodatkowej.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Pozwana przyznając fakt zawarcia w dniu 16 stycznia 2020 r. umowy rezerwacyjnej, wpłaty przez powódkę kwoty 10.000 zł i zwrotu jej kwoty 7.000 zł zaprzeczyła, aby niedojście do skutku umowy deweloperskiej nastąpiło z winy pozwanej. Według pozwanej była ona przygotowana do zawarcia umowy deweloperskiej, poinformowała o tym fakcie powódkę, wskazując miejsce i czas zawarcia umowy. Powódka jednak zwodziła pozwaną. Ponieważ wielokrotne próby telefonicznego uzgodnienia spotkania na podpisanie umowy deweloperskiej zakończyły się niepowodzeniem pozwana nie mając innego wyboru pismem z dnia 24 lutego 2020 r. zawiadomiła powódkę o niedojściu do skutku umowy z przyczyn leżących po stronie powódkę.

W piśmie z dnia 12 listopada 2020 r. pozwana wskazała, że połączenia telefoniczne Prezesa zarządu pozwanej z powódką odbyły się w dniach: 7 stycznia 2020 r. i 20 lutego 2020 r.; z mężem powódki (ówczesnym narzeczonym) w dniach: 14 i 18 stycznia 2020 r., 6, 10 i 11 lutego 2020 r., a z ojcem powódki w dniu 20 lutego 2020 r., załączając na dowód wykaz połączeń telefonicznych.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

W 2019 r. powódka P. L. (wówczas M.) spotkała się z E. P. komplementariusza (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa w siedzibie tej Spółki w K. przy ul. (...), gdyż chciała zakupić mieszkanie w budynku budowanym przez pozwaną w K. przy ul. (...). Było jeszcze kilka spotkań między stronami, w których uczestniczył też ówczesny narzeczony powódki (obecnie mąż) i jej ojciec. W dniu 16 stycznia 2020 r. strony zawarły umowę rezerwacyjną. Według jej postanowień powódka oświadczyła, że jest zainteresowana nabyciem od pozwanej lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z prawem do wyłącznego korzystania z komórki nr 3 oraz nabycie lokalu niemieszkalnego garażowego z wyznaczonym miejscem postojowym nr 7 za łączną kwotę 280.000 zł, a pozwana zobowiązała się przez okres obowiązywania umowy nie oferować umowy osobom trzecim. Tytułem zabezpieczenia roszczeń powódka zobowiązała się uiszczyć opłatę rezerwacyjną 10.000 zł, co wykonała. Według § 4 umowy rezerwacja lokalu mieszkalnego obowiązywała w terminie do dnia 10 lutego 2020 r. i wygasła, jeżeli strony w podanym terminie nie zawarły umowy deweloperskiej, której przedmiotem będzie lokal mieszkalny. W razie nie zawarcia umowy deweloperskiej w tym terminie umowa rezerwacyjna wygasa bez konieczności składania przez strony dodatkowych oświadczeń przy czym jeżeli do zawarcia umowy deweloperskiej nie dojdzie z przyczyn leżących po stronie nabywcy deweloper zwróci opłatę rezerwacyjną pomniejszoną o kwotę 3.000 zł, a jeżeli do zawarcia umowy nie dojdzie z przyczyn leżących po stronie dewelopera, to deweloper zwróci opłatę rezerwacyjną oraz dodatkowo zapłaci opłatę w wysokości 3.000 zł. Dalej w umowie (§ 4 ust. 4) strony ustaliły, że o gotowości podpisania umowy deweloperskiej deweloper zawiadomi nabywcę listem poleconym lub pocztą elektroniczną. W § 5 ust. 2 umowy rezerwacyjnej strony postanowiły, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

/dowód: umowa rezerwacyjna – k. 15-20, zeznania powódki – k. 65v, zeznania pozwanej – k. 66/

Po podpisaniu umowy rezerwacyjnej na prośbę powódki przedstawiono ścianki działowe w jej przyszłym mieszkaniu. Powódka z ojcem i przyszłym mężem pod koniec stycznia lub na początku lutego 2020 r. byli również na budowie zobaczyć, czy ścianki zostały wybudowane zgodnie z jej projektem. Nie mieli co do tego zastrzeżeń. Wówczas ojciec powódki stwierdził, że nie podpiszą umowy, aż budynek nie będzie skończony. Spotkali się również w biurze z E. S. (1) i jej byłym mężem K. S. (1). Wówczas powódka i jej ojciec, stwierdzili, że są opóźnienia w realizacji inwestycji. Powódka pytała również, kiedy będzie mogła się wprowadzić do mieszkania.

/dowód: zeznania powódki – k. 65v, zeznania pozwanej – k. 66, zeznania świadków K. S. – k. 64v i R. G. – k. 65/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie częściowo zeznań powódki P. L. (k. 65v), częściowo zeznań pozwanej E. S. (1) (k. 66-66v), zeznań świadka R. G. (1) (k. 65), częściowo zeznań świadka K. S. (1) (k. 64v-65).

Sąd uznał zeznania złożone przez powódkę P. L. za wiarygodne częściowo. Powódka w sposób jasny i spójny opisała kontakty z przedstawicielami pozwanej. Potwierdziła przy tym w istocie, że pytała kiedy może się wprowadzić oraz że realizacja budowy była opóźniona. Potwierdziła też, że E. S. w dniu 20 lutego 2020 r. dzwoniła, aby podpisać umowę deweloperską, a wcześniej miały stały kontakt. Za niewiarygodne Sąd uznał jedynie stwierdzenie powódki, że jej ojciec nie uzależniał podpisania umowy deweloperskiej od ukończenia budowy budynku. Przeczą temu bowiem choćby zeznania świadka R. G. (1), uzupełnione zeznaniami świadka K. S. (1).

Zeznania pozwanej Sąd uznał również za częściowo wiarygodne, to znaczy uznał je za wiarygodne w części w jakiej pokrywały się z zeznaniami powódki. W szczególności Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanej E. S., w których przyznała, że nie informowała powódki o gotowości zawarcia umowy deweloperskiej w formie przewidzianej w umowie rezerwacyjnej, a nadto że w dniu 20 lutego 2020 r. kontaktowała się telefonicznie z powódką i jej ojcem, chcąc ustalić termin podpisania umowy deweloperskiej, a więc wówczas zgłosiła gotowość zawarcia tej umowy. Sąd natomiast nie uznał natomiast za wiarygodne jej zeznań, w których wskazała, że to powódka w dniu 29 lutego 2020 r. nie chciała podpisać umowy deweloperskiej. Sąd w tym zakresie poczynił ustalenia, że powódka wówczas była w dalszym ciągu zainteresowana zakupem mieszkania, ale wyrażała wątpliwości co do terminowości wykonania inwestycji.

W takim zakresie Sąd uznał za częściowo wiarygodne zeznania świadka K. S. (1). Sąd oceniając jego zeznania miał na względzie, że jest związany z osobą P. pozwanej Spółki, pracuje na jej rzecz i jest zainteresowany wynikiem sprawy. Świadek potwierdził kontakty pozwanej z powódką natomiast co do okoliczności dotyczących zawarcia umów powtarzał stwierdzenia E. S. zastrzegając, że była żona mu o tym mówiła. Potwierdził jednak, że ojciec powódki na spotkaniu odmawiał podpisania umowy przed ukończeniem budowy. Sąd w pełni uznał za wiarygodne zeznania świadka R. G., choć ich znaczenie nie jest zbyt doniosłe. Świadek potwierdził jednak, że powódka i jej ojciec byli na budowie i nie zgłaszali zastrzeżeń co do wykonania ścianek działowych, ale wówczas ojciec powódki przy świadku oświadczył, że nie podpiszą umowy dopóki budynek nie będzie zbudowany w 100%.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Roszczenie powódki jest uzasadnione w stopniu wręcz oczywistym.

Materiał dowodowy zaofiarowany przez strony, w tym co należy podkreślić przede wszystkim przez pozwaną, uzasadnia w sposób należyty roszczenie pozwu.

Na wstępie należy jedynie zaznaczyć, że umowa rezerwacyjna lokalu nie jest uregulowana w Kodeksie cywilnym, ale jej zawieranie jest szeroko praktykowane na etapie realizacji inwestycji deweloperskiej. Można powiedzieć, że umowa rezerwacyjna mieszkania to dokument, w którym deweloper zobowiązuje się do wycofania z oferty sprzedaży konkretnej, wybranej przez drugą stronę nieruchomości, a tym samym rezerwuje ją dla tej strony. Druga strona zobowiązuje się lokal nabyć i zazwyczaj uiszcza opłatę rezerwacyjną. Strony w ramach swobody zawierania umów mogą zawrzeć w umowie również dodatkowe zobowiązania. Umowa rezerwacyjna nieruchomości nie jest więc umową przedwstępną, która jest regulowana wprost Kodeksu cywilnego.

W niniejszej sprawie strony zawarły właśnie taką umowę. Co istotne strony doprecyzowały w niej, że w istocie miała obowiązywać jedynie do dnia 10 lutego 2020 r., do kiedy strony winny zawrzeć umowę deweloperską, a gdy do tego dnia strony takiej umowy nie zawrą, to umowa rezerwacyjna wygasa. Dalej strony ustaliły, że to deweloper pisemnie zawiadamia o gotowości do zawarcia umowy deweloperskiej.

Z materiału dowodowego zebranego w sprawie i poczynionych na tej podstawie ustaleń Sądu wynika, że pozwana Spółka w istocie nie zawiadomiła pisemnie powódki o gotowości do zawarcia umowy deweloperskiej do dnia 24 lutego 2020 r., kiedy to pozwana przesłała pismo o wygaśnięciu umowy rezerwacyjnej. Wynika to już z zeznań E.

S. (1) (protokół czas: 1:20). Co więcej pozwana do dnia ustalonego w umowie rezerwacyjnej (tj. 10 lutego 2020 r.) w żaden sposób nie zgłosiła do powódki gotowości zawarcia umowy deweloperskiej. Wynika to znowu z dowodów przedstawionych przez pozwaną. W odpowiedzi na pozew pozwana wskazała, że gdy telefoniczne próby ustalenia terminu zawarcia umowy rezerwacyjnej z powódką zakończyły się niepowodzeniem, to pismem z dnia 24 lutego 2020 r. zawiadomiła powódkę o wygaśnięciu umowy (k. 32). Na rozprawie E. S. zeznała, że zadzwoniła o gotowości do podpisania umowy i rozmawiała na ten temat z powódką (a wcześniej z jej ojcem). Powódka nie chciała podpisać umowy i w związku z tym pozwana nie narzuciła terminu podpisania umowy ( protokół czas: 1:16 i 1:20). Z przedłożonego przez pozwaną wykazu połączeń telefonicznych E. S. wynika, że te rozmowy odbyły się w dniu 20 lutego 2020 r. (czwartek) o godz. 9. 55 (z ojcem powódki), a o godz. 15.27 z powódką (k. 59), co zresztą potwierdziła powódka. Wcześniej E. S. (1) kontaktowała się telefonicznie z powódką jedynie w dniu 7 stycznia 2020 r., a więc jeszcze przed podpisaniem umowy rezerwacyjnej i to tylko poprzez wiadomość sms (k. 54), a z jej ojcem przed dniem 20 lutego 2020 r. E. S. nie kontaktowała się.

Reasumując, z przedłożonych przez pozwaną dokumentów uzupełnionych zeznaniami E. S. (1) wynika, że powódce dopiero w dniu 20 lutego 2020 r. pozwana zgłosiła gotowość zawarcia umowy deweloperskiej. Tymczasem umowa rezerwacyjna podpisana przez strony zobowiązywała pozwaną do zgłoszenia gotowości umowy deweloperskiej do dnia 10 lutego 2020 r. i zawarcia w tym terminie umowy deweloperskiej. Zgłoszenie gotowości winno być więc dokonane przez pozwaną odpowiednio wcześniej przed dniem 10 lutego 2020 r.

Tym samym z twierdzeń P. pozwanej E. S. i przedłożonych przez pozwaną dokumentów wynika, że to z przyczyn leżących po stronie (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z dniem 10 lutego 2020 r. wygasła umowa rezerwacyjna. Jeżeli proces budowy opóźniał się czy zaistniały inne okoliczności, skutkujące koniecznością przesunięcia terminu zawarcia umowy deweloperskiej pozwana powinna przede wszystkim doprowadzić do podpisania aneksu do umowy rezerwacyjnej i ustalić z powódką nowy termin końcowy obowiązywania tej umowy (w formie pisemnej pod rygorem nieważności). Tymczasem według samej E. S. zgłosiła telefonicznie gotowość zawarcia umowy deweloperskiej dopiero w dniu 20 lutego 2020 r., a więc 10 dni po ustalonym terminie, kiedy w istocie umowa rezerwacyjna już wygasła.

Z tych względów okoliczności wskazywane przez pozwaną czy świadków co do oporów powódki, a zwłaszcza jej ojca co do podpisania umowy deweloperskiej, z uwagi na brak zakończenia inwestycji nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia, nawet przy uznaniu, że rzeczywiście tak było, skoro zgłoszenie gotowości zawarcia umowy deweloperskiej nastąpiło w dniu 20 lutego 2020 r. Oczywistym jest, że pozwanej zależało na podpisaniu umowy deweloperskiej (co łączyło się z uiszczeniem ceny mieszkania), ale winna postępować w tym zakresie zgodnie z postanowieniami umowy rezerwacyjnej. Co więcej w takiej sytuacji, jak pozwana opisywała, powinna tym bardziej bezwzględnie przestrzegać postanowień umowy rezerwacyjnej, a więc przed dniem 10 lutego 2020 r. zgłosić w sposób wskazany w umowie gotowość do zawarcia umowy deweloperskiej, umożliwiając jej zawarcie przed tym dniem. Gdyby wówczas powódka odmówiła zawarcia umowy deweloperskiej, to uzasadnionym byłby zwrot jedynie kwoty 7.000 zł. Jak wynika jednak z twierdzeń E. S. do dnia 10 lutego 2020 r. pozwana nie zgłosiła w sposób nie budzący wątpliwości gotowości zawarcia umowy deweloperskiej, a więc swoim zaniechaniem w tym zakresie doprowadziła do wygaśnięcia umowy rezerwacyjnej z dniem 10 lutego 2020 r.

Nie mają w tym zakresie znaczenia kontakty telefoniczne z ówczesnym narzeczonym powódki, skoro to nie on był stroną umowy rezerwacyjnej. Potwierdzają jedynie częste kontakty stron na etapie realizacji adaptacji mieszkania dla potrzeb powódki, co przecież nie było kwestionowane.

W związku z powyższym powództwo podlegało uwzględnieniu w całości, o czym Sąd orzekł punkcie I sentencji wyroku. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie at. 455 k.c., zgodnie z którym roszczenie pieniężne w przypadku braku oznaczenia terminu spełnienia świadczenia - staje się wymagalne z chwilą wezwania do zapłaty. Powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 3.000 zł do dnia 6 marca 2020 r. (k. 23) i kolejnych 3.000 zł do dnia 12 czerwca 2020 r., a więc odsetki należą się odpowiednio od tych kwot od 7 marca 2020 r. i do 13 czerwca 2020 r.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi w całości stronę pozwaną przegrywającą proces. Na koszty składa się opłata od pozwu (400 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego powódki z opłatą od pełnomocnictwa – 1.800 zł + 17 zł.

Konrad Łęgoszewski