

Sygnatura akt: XI GC 1016/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2021 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, Wydział XI Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Mariusz Zawicki

Protokolant: Paulina Lebowska

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2021 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C.

przeciwko **B. O.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 49.181 (czterdzieści dziewięć tysięcy sto osiemdziesiąt jeden) złotych i 90 (dziewięćdziesiąt) groszy z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 września 2020 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 6.077 (sześć tysięcy siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności.

Sygnatura akt: XI GC 1016/20

Sprawa rozpoznana w postępowaniu zwykłym

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 września 2020 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w N. wniosła o zapłatę kwoty 49.181,90 złotych wraz z odpowiednimi odsetkami od pozwanej B. O.. Zażądała również zasądzenie od pozwanej, na jej rzecz, zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazano, że pozwana, jako pośrednik obrotu nieruchomościami pobrała od powoda zaliczkę 1.000 złotych na zablokowanie oferty zakupu lokalu mieszkalnego. Powódka wpłacała następnie na rzecz i na rachunek pozwanej zaliczki na poczet zakupu nieruchomości. Łącznie wystawiono cztery faktury na kwotę 48.181,90 złotych. Ostatecznie nie doszło do zawarcia umowy przedwstępnej ani ostatecznej. Powód wzywał pozwaną do zawarcia umowy a ostatecznie do zwrotu zaliczki.

W sprawie wydano nakaz zapłaty (karta 28).

W sprzeciwie (karta 31) od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz, od powódki, zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu podała, że pozwana nie jest dłużnikiem powoda. Nie kwestionowała faktu pobrania zaliczek od powoda. Pobierając zaliczki działała w ramach pełnomocnictwa udzielonego jej przez R. K., który prowadził inwestycję deweloperską. Ostatecznie pozwana i R. K. nie zawarli pisemnych umów o roboty budowlane, które faktycznie

miała wykonywać na jego rzecz pozwana. Kiedy pozwana w znacznej części zrealizowała inwestycję, R. K. odwołał pełnomocnictwo jej udzielone, została ona tym samym pozbawiona możliwości sfinalizowania umów o ustanowienie odrębnej własności lokali.

W toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

R. K. miał zamiar wybudować w C. budynek mieszkalny wraz z lokalami usługowymi. Budynek obejmował 30 lokali mieszkalnych i 6 lokali usługowych. Do prac budowlanych – ziemnych zatrudniono między innymi (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w N.. Generalnym wykonawcą inwestycji była B. O.. Budynek został wybudowany. Spółka była zainteresowana kupnem lokalu w budynku, R. K. odesłał przedstawiciela spółki do B. O. celem ustalenia kwestii związanych z zakupem lokalu. R. K. nie miał wiedzy o tym, że lokal numer 3f został zarezerwowany dla spółki. Obecnie mieszkanie oznaczone numerem 3f jest sprzedane.

Dowód:

- zeznania świadka R. K., karta 92 koperta płyta CD protokół;
- zeznania przedstawiciela powoda D. W., karta 92 koperta, płyta CD protokół;
- zeznania pozwanej B. O., karta 92 koperta płyta CD protokół;

W dniu 1 marca 2018 roku B. O. (wykonawca) zawarła z R. K. (zamawiający) umowę o roboty budowlane. Przedmiotem umowy miał być budynek mieszkalny położony w C. przy ul. (...). Termin wykonania robót ustalono na dzień 30 kwietnia 2020 roku.

Dowód:

- umowa, karta 35;
- zeznania świadka R. K., karta 92 koperta płyta CD;
- zeznania pozwanej B. O., karta 92 koperta płyta CD protokół;

B. O. przygotowała projekt umowy przedwstępnej w myśl której R. K. przeniesie na jej rzecz „udział w inwestycji”. Umowa nie została zaakceptowana przez R. K..

Dowód:

- projekt umowy, karta 36-37;
- zeznania pozwanej B. O., karta 92 koperta płyta CD protokół;

W dniu 9 sierpnia 2018 roku R. K. udzielił B. O. pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do zawierania umów deweloperskich z nabywcami lokali, zawierania umów ustanowienia odrębnej własności lokali, reprezentowania R. K. przed osobami, bankami, zarządcami nieruchomości, instytucjami zakładami, uzyskiwania dokumentów, administrowania rachunkiem powierniczym, wydania nieruchomości nabywcom, kwitowania zadatków, zaliczek, zapłaty całości lub części ceny sprzedaży, składania wniosków i zapewnień.

Dowód:

- pełnomocnictwo, karta 33-34;
- zeznania świadka R. K., karta 92 koperta płyta CD;

- zeznania pozwanej B. O., karta 92 koperta płyta CD protokół;

Pismem z dnia 16 grudnia 2019 roku R. K. powiadomił B. O., że wypowiada jej pełnomocnictwo dnia 9 sierpnia 2018 roku.

Dowód:

- pismo, karta 38;

B. O. wzywała R. K. do złożenia oświadczenia w sprawie rozliczenia umowy przez strony. R. K. wzywał B. O. do zapłaty.

Dowód:

- pisma, karta 39-44, karta 45 – 46;

B. O., jako pokrzywdzona złożyła zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez R. K. a polegającego na doprowadzenia do niekorzystnego rozporządzenia jej mieniem w kwocie ponad 290.000 złotych.

Dowód:

- zawiadomienie, karta 47- 54;

W dniu 18 marca 2019 roku B. O. wystawiła fakturę na rzecz R. K. w kwocie 87.007,94 złotych tytułem robót budowlanych.

Dowód:

- faktura z załącznikiem, karta 55 – 56;

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w N. zapłacił B. O. prowadzącej działalność gospodarczą pośrednictwa sprzedaży nieruchomości zaliczkę w kwocie 1.000 złotych na zablokowanie oferty zakupu przez spółkę lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) na 3. Kondygnacji, powierzchnia 43,29 m². Budynek miał zostać wybudowany w C. przy ul. (...) a cena lokalu miała wynosić 181.818 złotych. Kwota ta podlegała zatrzymaniu, gdyby do zawarcia umowy sprzedaży doszło z winy kupującego. Następnie, na podstawie faktur wystawianych we własnym imieniu przez B. O., (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w N. wpłacała kwoty zaliczek, które łącznie wyniosły 48.181,90 złotych. Poszczególne wpłaty miały charakter bądź to przelewów bądź to gotówki. Wpłaty miały miejsce od dnia 1 lutego 2019 roku do dnia 2 września 2019 roku.

Niesporne.

R. K. nie otrzymał od B. O. pieniędzy z tytułu zaliczek na poczet umów o sprzedaż lokali. Część kontrahentów, którzy mieszkania kupowali skojarzyła ze sprzedającym B. O.. Budowa odbywała się z kredytu i środków własnych. Kontrahenci zawierali z R. K. umowy deweloperskie, środki wpłacali na bankowy rachunek powierniczy.

Dowód:

- zeznania świadka R. K., karta 92 koperta płyta CD protokół;

Spółka wzywała kontrahentkę do wykonania umowy przez doprowadzenie do sprzedaży lokalu. Pozwana odmawiała zapłaty.

Dowód:

- wezwanie karta 20 z dowodem nadania karta 21;

- pismo, karta 22;

Spółka (...) wzywała R. K. do wykonania umowy sprzedaży lokalu. R. K. nie wyraził zgody na zawarcie umowy sprzedaży zaprzeczając by kiedykolwiek zawierał ze spółką umowę zobowiązującą go do sprzedaży spółce lokalu. Wskazał na odwołanie pełnomocnictwa udzielonego B. O., wskazał na brak podstawy pobierania przez B. O. zaliczek.

Dowód:

- pismo, karta 74 z pełnomocnictwem karta 75;
- zeznania świadka R. K., karta 92 koperta płyta CD;

B. O. sporządzała zestawienia dotyczące lokalu w budynku.

Dowód:

- zestawienia, karta 86-88;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne w całości.

W sprawie nie był sporny fakt przekazania przez powoda pozwanej kwoty objętej pozwem. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w N. zapłaciła B. O. prowadzącej działalność gospodarczą pośrednictwa sprzedaży nieruchomości zaliczkę w kwocie 1.000 złotych na zablokowanie oferty zakupu przez spółkę lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) na 3. kondygnacji, powierzchnia 43,29 m². Pozostała kwota objęta sporem (48.181,90 złotych) wpłacona została na rzecz sprzedawcy B. O., pobierająca te kwoty wystawiała odpowiednie faktury tytułując je jako zaliczki na poczet budowy, sprzedaży, lokalu (niesporne). Niespornym był również fakt, że powodowa spółka nie zawarła ani z R. K. ani z B. O. żadnej umowy sprzedaży lokalu (przedwstępnej, definitywnej, deweloperskiej). Jednocześnie pozwana, przyznając fakt pobrania objętej pozwem kwoty, wskazywała na brak woli powoda zawarcia umowy, bądź konieczność jej zawarcia z R. K. (świadkiem).

Sam świadek wskazał, że umowy z powodem nie zawarł, odmówił jej zawarcia wskazując, że na poczet lokalu, który miałby być objęty umową, nie otrzymał żadnych środków. Ostatnia z wpłat dokonanych przez powoda miała miejsce we wrześniu 2019 roku. Zauważyć należy, że pozwana była pełnomocnikiem R. K.. Pełnomocnictwa (karta 33) udzielono w dniu 9 sierpnia 2018 roku, zaś pismem z dnia 16 grudnia 2019 roku pozwana została poinformowana o wypowiedzeniu pełnomocnictwa (karta 38). Odnosząc się do przedmiotu pełnomocnictwa w kontekście czynności faktycznych dokonanych przez powoda (wpłat i treści faktur) wskazać należy, że pozwana była umocowana do zawierania umów deweloperskich, szerokiego reprezentowania R. K., podpisywania umów rezerwacyjnych, kwitowania zadatków, transz, zaliczek, zapłaty całości czy części ceny sprzedaży.

Powód zeznał i twierdził, że pełnomocnictwa nie widział i nie wiedział o nim, sądząc, że lokal kupi od pozwanej. Z drugiej strony w wezwaniu do wykonania umowy (karta 20) powołuje się na to pełnomocnictwo. Okoliczność ta nie ma znaczenia albowiem powód zaprzeczył a pozwana nie wykazała, aby w trakcie wpłat pozwana okazała powodowi pełnomocnictwo.

Pozwana nie wykazała faktu zaznajomienia powoda z treścią dokumentu. Niewątpliwie zaliczka rezerwacyjna (nie była to umowa rezerwacyjna) pobrana została przed udzieleniem pełnomocnictwa pozwanej, bo w dniu 11 lipca 2018 roku, podczas gdy pełnomocnictwa udzielono w dniu 9 sierpnia 2018 roku. Sporne zaliczki wpłacano już w czasie, gdy pełnomocnictwo obowiązywało.

O ile pozwana miała prawo pobierać zaliczki to powinna je przekazać R. K., ten zaprzeczył temu faktowi (zeznania, jak również pismo karta 74) a pozwana nie wykazała faktu rozliczenia się z tych zaliczek ze świadkiem.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, umowa deweloperska zawierana jest w formie aktu notarialnego (art. 26 ust. 1 ustawy). Umowy takiej nie zawarto. Z treści faktur wynika jednak, przy nieznanym treści pełnomocnictwa przez powoda, że zaliczki miały być przeznaczone na budowę i sprzedaż lokalu. Sprzedawcą było przedsiębiorstwo pozwanej. Nie istnieją żadne dokumenty potwierdzone i podpisane przez powoda oraz przez R. K., z których wynika fakt zawarcia jakiejkolwiek umowy związanej z rezerwacją spornego lokalu i jego sprzedażą z R. K.. Pozwana przedstawiła umowę o roboty budowlane, była wykonawcą budynku, w którym miał znajdować się lokal objęty umową. Powód miał prawo przypuszczać, że sprzedawcą lokalu będzie pozwana.

Mimo woli kupna lokalu, lokal nie został przez właściciela sprzedany powodowi (zeznania R. K., pismo karta 74). Lokal objęty dokumentem został sprzedany innemu kupującemu, co zeznał świadek, kwota zatem podlega zwrotowi albowiem mimo woli kupna lokalu, ten nie został sprzedany a nie odbyło się to z winy powoda. Pozwana nie wykonała zobowiązania, nie doprowadziła do zarezerwowania lokalu.

Zaliczki objęte fakturami to kwoty pobrane przez pozwaną od powoda. O ile przedmiot objęty „zaliczkami” wytworzono to nie jest w jego posiadaniu ani pozwana ani R. K. – lokal sprzedano. Zaliczki podlegają zatem zwrotowi. Powód wzywał pozwaną do zawarcia umowy (karta 20 pismo z dnia 20 sierpnia 2020 roku) a ewentualnie do zwrotu pobranych kwot.

Pozwana nie wykazała faktu wezwania powoda do zawarcia umowy deweloperskiej, bądź innej umowy ukierunkowanej na przeniesienie własności lokalu (...) na rzecz powoda. O ile na tę okoliczność zeznał świadek (córka pozwanej) i pozwana, okoliczności tej nie potwierdził powód a zeznania te nie są konkretne, nie wynika z nich nie tylko gotowość i wola zawarcia takiej umowy ale także termin. Świadek M. O. wskazał, że „nie było terminu u notariusza”, nie wzywaliśmy powoda do zawarcia umowy. O ile pozwana wskazuje na „przeciąganie” powoda w zawarciu umowy deweloperskiej, to powód okoliczności tej nie przyznał a jest to okoliczność zbyt ogólna aby przydać jej jakiegokolwiek znaczenie.

Stąd przyjąć należy, że pozwana nie wykonała zobowiązania. W przypadku uznania, że strony zawarły umowę zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości (art. 158 k.c.) umowa byłaby nieważna (brak odpowiedniej formy). Stąd pozwana powinna zwrócić należność powodowi. W przypadku uznania, że pozwana działała w imieniu osoby trzeciej (R. K.), zawarła umowę nienazwaną, nie wykonała zobowiązania, podobnie jak osoba trzecia stąd powodowi należy się zwrot kwoty wpłaconej pozwanej. O ile powód wprost nie wyartykułował woli odstąpienia od umowy to zdaniem sądu nie wynika to z braku takiej woli ale pojawienia się wiedzy powoda o tym, że wbrew przypuszczeniom, lokal objęty wpłatami należy do R. K., stąd wezwanie do zawarcia umowy, bądź zwrotu wpłaconych kwot. W takim układzie przez zastosowanie analogii znajduje zastosowanie instytucja z art. 494 § 1 k.c.

- strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy, a druga strona obowiązana jest to przyjąć.

Sąd zauważa, że przyjęcie innej podstawy prawnej żądania nie wpływa tak na ustalenia faktyczne jak i na rozstrzygnięcie.

O odsetkach orzeczono w myśl art. 481 k.c.

Pozwana przegrała sprawę w całości, stąd zasądzono od niej na rzecz powoda kwotę 6.077 złotych, na którą składa się opłata od pozwu 2.460 złotych, opłata od pełnomocnictwa 17 złotych i wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika 3.600 złotych.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)