

Sygn. akt: I 1 C 91/16 upr.

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja d/s rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym  
w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Piotr Jędrzejewski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Maja Żyrek

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2017 r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa M. G. (1)

przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. na rzecz powoda M. G. (1) kwotę 5.000 zł (pięć tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 3 kwietnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

II. Zasądza od pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. na rzecz powoda M. G. (1) kwotę 717 zł (siedemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 stycznia 2015 r. powód M. G. (2) wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) kwoty 5.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 3 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. Żądanie powoda wynikało z łączącej strony umowy rezerwacyjnej lokalu mieszkalnego w ramach której powód uiścił zaliczkę w kwocie 5.000 zł. Wobec odmowy zawarcia przez pozwanego umowy deweloperskiej na zarezerwowany lokal mimo spełnienia warunków związanych z finansowaniem nabycia lokalu, powód zażądał zwrotu wpłaconej kwoty jednak pozwany mu jej nie zwrócił.

pozew k. 2-7

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Rejonowy w Gdyni pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, wskazując, iż oferta powoda zakładała zakup lokalu mieszkalnego jednocześnie z miejscem postojowym gdyż w innym przypadku bez zakupu miejsca postojowego sprzedaż samego lokalu traciła dla pozwanego ekonomiczny sens. Warunku takie zostały uzgodnione między stronami. Powód jednak nie wpłacił kwoty przewidzianej w umowie przedwstępnej, żądając zawarcia umowy deweloperskiej według wartości wskazanej w umowie rezerwacyjnej mimo, iż ta wartość została określona z uwzględnieniem drugiej umowy – na miejsce postojowe – i bez której wykonania sprzedaż lokalu nastąpiłaby poniżej progu ekonomicznej opłacalności. Na okres rezerwacji pozwany wyłączył zarezerwowane zasoby ze sprzedaży. Pozwany zatrzymał uiszczoną opłatę rezerwacyjną, bowiem powód pominął w przedłożonych

dokumentach zapewnić finansowanie dla miejsca postojowego, nie dając gwarancji wywiązania się z zawartych umów a wręcz wskazując, iż zamierza kupić samo mieszkanie.

odpowiedź na pozew k. 77-79

**Sąd ustalił co następuje.**

W dniu 25 października 2012 r. pomiędzy powodem M. G. (1) a (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. została zawarta umowa rezerwacyjna. Przedmiotem tej umowy był lokal mieszkalny oznaczony jako H 20 położony na drugim piętrze w budynku oznaczonym w dokumentacji technicznej literą H, po powierzchni 46,25 m<sup>2</sup> oraz udział w częściach wspólnych nieruchomości położonej w W. w dzielnicy B. w rejonie ulicy (...) z G.. Wartość lokalu została określona na łączną kwotę 267.325 zł

W § 1 pkt 5 powód oświadczył, iż nie posiada aktualnie środków pieniężnych pozwalających na nabycie lokalu, w związku z czym zamierza wystąpić do odpowiedniego banku o przyznanie kredytu na zakup lokalu. Umowa miała obowiązywać w okresie 6 tygodni i w tym okresie pozwany zobowiązał się nie oferować lokalu na rynku. Powód wpłacił kwotę 5.000 zł na konto pozwanego. Opłata ta w przypadku zawarcia umowy deweloperskiej miała być zaliczona na poczet ceny nabycia lokalu.

W § 3 ust. 3 umowy strony przewidziały, iż w przypadku nie zawarcia umowy deweloperskiej, z powodu nie dołożenia należytej staranności przez powoda przy wypełnianiu formalności kredytowych, wymaganych przez bank kredytujący (np. nie złożenia wniosku o kredyt, nie dostarczenie dokumentów wymaganych przez bank kredytujący itp.) pozwany ma prawo zatrzymania opłaty rezerwacyjnej.

Dowód : umowa rezerwacyjna k. 31-

W tym samym dniu pomiędzy tymi samymi stronami została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży udziału w lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkanie w której te same strony umówiły się że w terminie nie dalszym niż 30 dni od dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego (na podstawie umowy rezerwacyjnej zawartej w tym samym dniu) zawrą notarialną umowę sprzedaży udziału we współwłasności parkingu, w wyodrębnionego w podziemiu budynku w którym powód miał nabyć lokal mieszkalny, za cenę 35.112,50 zł. Cena miała zostać zapłacona do dnia 6 grudnia 2012 r.

Dowód : umowa przedwstępna (...)

Powód M. G. (2) rozpoczął starania o uzyskanie kredytu hipotecznego na zakup lokalu jednakże z uwagi na niekorzystną zdolność kredytową miał trudności z uzyskaniem kredytu.

Dowód : zeznania powoda M. G. (2), zeznania świadków B. G. i M. F. k. 152-153, negatywna decyzja kredytowa k. 124-125.

Powód z uwagi na powyższe zwrócił się do pozwanego o przedłużenie terminu obowiązywania umowy rejestracyjnej i pozwany w piśmie z dnia 27 grudnia 2012 r. wyraził na powyższe zgodę przedłużając termin jej obowiązywania do dnia 15 stycznia 2013 r.

Dowód : pismo k. 43

W dniu 27 grudnia 2012 r. powód uzyskał pozytywną decyzję kredytową na kwotę 262.325 zł wspólnie z matką B. G. w (...) SA o czym poinformował pozwanego jednakże ten odmówił zawarcia umowy deweloperskiej na warunkach określonych w umowie rezerwacyjnej wskazując, iż powód nie zapewnił finansowania jednocześnie zakupu miejsca parkingowego zgodnie z umową przedwstępna zawartą w tym samym dniu.

Dowód : decyzja k. 44-48

W dniu 25 stycznia 2013 r. powód na piśmie poinformował pozwanego o uzyskaniu pozytywnej decyzji kredytowej i wezwał pozwanego do zawarcia umowy deweloperskiej ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu.

Dowód : pismo z dnia 24 stycznia 2013 r. k. 49

Pismem z dnia 27 lutego 2013 r. pozwany wskazał, iż brak jest podstaw do zwrotu opłaty rezerwacyjnej oraz, iż istnieje możliwość zawarcia umowy deweloperskiej jednakże wobec rezygnacji z miejsca parkingowego cena lokalu zostanie podniesiona o kwotę ceny miejsca parkingowego.

Dowód : pismo z dnia 27 lutego 2013 r. k. 50

W dniu 20 marca 2013 r. powód wezwał pozwanego do zwrotu kwoty 5.000 zł jednakże pozostało to bez reakcji pozwanego.

### ***Sąd zważył co następuje:***

Ustalenia stanu faktycznego w sprawie Sąd dokonał w oparciu o dowody przedstawione przez strony. Okoliczności sprawy dotyczące uzgodnień zawartych między stronami zostały poczynione na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów oraz zeznań świadków i strony, które nie budziły wątpliwości co do swojej prawdziwości i w zakresie w jakim niezbędne były do ustalenia stanu faktycznego.

Istotą sporu między stronami było czy na podstawie § 3 ust. 3 umowy rezerwacyjnej z dnia 25 października 2012 r. pozwanemu przysługiwało prawo do zatrzymania opłaty rezerwacyjnej czy też nie. Strona powodowa twierdziła, iż zgodnie z zapisami tej umowy podjęła wszelkie niezbędne działania aby doprowadzić do zawarcia umowy deweloperskiej i uzyskać finansowanie, zaś pozwany twierdzi, iż wobec wydłużenia terminu trwania umowy i odmowy zakupu lokalu łącznie z miejscem parkingowym przysługuje mu prawo do zatrzymania opłaty w zamian za wyłączenie lokalu przez okres ponad dwóch miesięcy ze sprzedaży.

W ocenie Sądu ustalenia stron co do tego czy lokal mieszkalny miał być nabywany łącznie z miejscem parkingowym, czy też były to dwie odrębne umowy nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż zapisy obydwu tych umów wskazują, iż priorytet miała umowa rezerwacyjna, gdyż od jej realizacji uzależniona była realizacja umowy przedwstępnej sprzedaży miejsca parkingowego. Żadna z tych umów nie przewidywała, iż mają one być realizowane łącznie, zaś umowy nie przewidywały by jakiegokolwiek dodatkowych zamian tych umów miały być dokonywane w formie innej niż pisemna.

Rozstrzygające w zakresie żądania zwrotu wpłaconej opłaty rezerwacyjnej jest brzmienie 3 ust. 1 umowy rezerwacyjnej, które przewiduje, iż pozwany miał prawo do zatrzymania opłaty jedynie w przypadku nie zawarcia umowy deweloperskiej z powodu niedołożenia należytej staranności przez powoda przy wypełnianiu formalności kredytowych.

W ocenie Sądu z zapisu tego wynika, iż nie sam fakt braku zawarcia umowy deweloperskiej z jakichkolwiek przyczyn jest podstawą do zatrzymania opłaty rezerwacyjnej, a jedynie taki który jest spowodowany nie dołożeniem należytej staranności przy wypełnianiu formalności kredytowych przez powoda. Zapis ten jest konsekwencją wcześniejszego zapisu z tej umowy, w którym powód informuje pozwanego, iż nie posiada środków na zakup lokalu i musi wystąpić o środki finansowe do banku na jego skredytowanie. Oznacza to, iż pozwany wiedział, iż zawarcie umowy deweloperskiej uzależnionej jest od uzyskania finansowania przez powoda i aby uchronić się przed nierzetelnością drugiej strony umowy sformułował takie zasady zwrotu opłaty rezerwacyjnej.

Między stronami nie było sporne iż do zawarcia umowy deweloperskiej nie doszło i niesporne było również z jakiej przyczyny – powód uzyskał finansowanie jedynie na lokal i nie był w stanie zakupić miejsca parkingowego, zaś pozwany nie był zainteresowany takim rozwiązaniem. W ocenie Sądu było to prawo strony pozwanej, gdyż w umowie

rezerwacyjnej nie zobowiązała się ona do zawarcie umowy deweloperskiej, a jedynie do powstrzymania się od pewnych działań jak w § 2 umowy.

Powód wobec nie zawarcia umowy deweloperskiej zażądał zwrotu wpłaconej opłaty a pozwany mu odmówił. W ocenie Sądu na pozwanym spoczywa obowiązek udowodnienia okoliczności, które powodują, iż ma prawo do zatrzymania opłaty rezerwacyjnej.

Powód wskazał, iż opłata nie podlegała zwrotowi z uwagi na :

- nielojalne postępowania powoda poprzez proponowanie zawarcia umowy deweloperskiej na warunkach umowy rezerwacyjnej bez uwzględnienia zakupu miejsca parkingowego,
- wyłączenie ze sprzedaży z zasobów dewelopera lokalu zarezerwowanego przez pewien okres i konieczność poniesienia z tego tytułu konsekwencji oraz
- naruszenie przez powoda art. 5 k.c. gdyż powód oczekiwał od pozwanego sformułowania oferty umożliwiającej otrzymanie preferencyjnego kredytu a gdy pozwany poczynił taką ofertę powód wycofał się z poczynionych ustaleń starając się rozerwać łączoną ofertę, z zamiarem zakupu lokalu w cenie ustalonej wyłącznie ze względu na zobowiązanie do zapłaty za miejsce postojowe a którego nie zamierza nabyć.

W ocenie Sądu żaden z zarzutów formułowanych przez pozwanego nie mieści się w dyspozycji zapisu umownego zaś pozwany nie przedstawił dowodów a nawet nie sformułował zarzutów dotyczących nie dołożenia należytej staranności przez powoda przy wypełnianiu formalności kredytowych, wymaganych przez bank kredytujący.

Strona powodowa w sposób szeroki wykazała, iż podejmowała działania zmierzające do uzyskania finansowania zakupu, jednakże nie skończyły się one pełnym sukcesem z uwagi na brak zdolności kredytowej powoda. Pozwany nie wykazał, iż powód w tym zakresie nie dochował należytej staranności poprzez niewłaściwe uczestniczenie w procesie zdolności kredytowej.

Pozwany jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność w zakresie budowy i sprzedaży mieszkań. Z tej racji zdaje sobie sprawę z zasad funkcjonowania rynku w znacznej mierze opartym na finansowaniu przez banki kredytem hipotecznym klientów oraz pewnej niepewności co do tego czy otrzyma on finansowanie czy też nie. Powoduje to, iż stan pewnego oczekiwania na decyzję banku w przypadku umowy rezerwacyjnej jest wpisany niejako w istotę tej sprzedaży.

Zdaniem Sądu powody odmowy zwrócenie powodowi opłaty rezerwacyjnej wskazane przez pozwanego nie stanowiły zgodnie z umowa podstawy do takiego działania zaś jedyna przewidziana na ta okoliczność hipoteza zapisu § 3 ust. 3 umowy rezerwacyjnej nie została przez pozwanego wykazana na mocy art. 353 § 1 kc powodowi przysługuje zwrot kwoty 5.000 zł wpłaconej przez niego na rzecz pozwanego jako opłata rezerwacyjna.

Wobec powyższego na mocy art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 482 § 1 k.c. w pkt I wyroku Sąd zasądził zgodnie z żądaniem pozwu kwotę 5.000 zł wraz z odsetkami.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając od pozwanego jako strony przegrywającej niniejsze postępowanie kwotę 717 zł tytułem zwrotu kosztów. Na zasądzoną kwotę składają się: kwota 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, kwota 100 zł tytułem opłaty od pozwu oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.