

Sygn. akt IX Ca 813/21 (upr.)

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski
-----------------	----------------------

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2021 r. w Olsztynie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa H. S.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Giżycku z dnia 28 kwietnia 2021 r., sygn. akt I C 528/20 upr.

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.000 (pięć tysięcy) zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 17 maja 2020 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części oraz kwotę 400 (czteryście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia niniejszego orzeczenia stronie pozwanej do dnia zapłaty,

II. oddala apelację w pozostałym zakresie,

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 400 (czteryście) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego z ustawowymi odsetkami za czas od dnia uprawomocnienia się przedmiotowego rozstrzygnięcia do dnia zapłaty.

SSO J. Barczewski

**Sygn. akt IX Ca 813/21 upr.**

## UZASADNIENIE

**W TRYBIE ART. 505<sup>13</sup> § 2 K.P.C.**

Apelacja powódki zasługiwała na uwzględnienie w przeważającym zakresie.

Wbrew jej nominalnej nazwie oraz ustaleniom Sądu Rejonowego, umowy stron z 17 listopada 2017 r. (k. 5 – 18) nie sposób uznać za tzw. umowę rezerwacyjną, której zawarcie jest formalnie dopuszczalne na mocy art. 353<sup>1</sup> k.c.

Otóż umowa taka to w uproszczeniu forma gwarancji, że po dokonaniu ustalonej opłaty deweloper przez określony czas nie sprzeda nikomu innego mieszkania, które zamierza nabyć potencjalny klient. Powinna ona określać m.in. wysokość opłaty rezerwacyjnej, która w razie rezygnacji z zakupu może przyspaść deweloperowi.

Tymczasem dokonana z uwzględnieniem dyspozycji art. 65 k.c. analiza zapisów umowy stron przekonuje, iż w rzeczywistości była to umowa deweloperska, o której mowa w art. 22 ustawy z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, zawierająca elementy umowy rezerwacyjnej.

Otóż z jej § 1 pkt 4, 5 i 7 w zw. z § 2 wynika zobowiązanie pozwanej do zbycia na rzecz powódki opisanego tam lokalu z komórką lokatorską za cenę 415.985,28 zł + 1.000 zł w terminie do 30 września 2019 r.

Z kolei § 4 umowy nakładał na powódkę obowiązek uiszczenia „zaliczki na zakup lokalu nr (...)” w wysokości 5.985,28 zł i „zaliczki na zakup komórki lokatorskiej nr (...) (...)” w kwocie 1.000 zł, zaś kwoty te miały zostać zaliczone na poczet zapłaty I transzy za lokal wskazanej w załączniku nr 3 i warunkowały zawarcie umowy nazwaną „rezerwacyjną”.

Do umowy załączono prospekt informacyjny i co najistotniejsze harmonogram wpłat transz ceny, których zsumowanie daje kwotę 415.985,28 zł, tj. wartość lokalu.

W tym stanie rzeczy umowa z 17 listopada 2017 r. zawierała co najmniej elementy przewidziane w art. 22 ust. 1 pkt 1 – 8 ustawy deweloperskiej, co nie pozwala na potraktowanie jej za umowę stricte rezerwacyjną, dla której nie jest przewidziana żadna forma szczególna.

Tymczasem stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy z 16 września 2011 r., umowę deweloperską zawiera się w formie aktu notarialnego.

Zawarcie jej w innej formie powoduje bezwzględną nieważność takiej czynności prawnej (art. 73 § 2 k.c.).

Już choćby z tej przyczyny nieważność łączącej strony umowy zobowiązuje pozwaną do zwrotu powódce świadczenia spełnionego na podstawie takiej czynności prawnej (art. 410 k.c.).

Dodatkowo wskazać należy, że za opłatę rezerwacyjną wynikającą z umowy można uznać jedynie wpłaty kwot 5.985,28 zł i 1.000 zł, co wprost wskazano w sformułowaniu § 4 ust. 1 umowy. Jak wynika z oświadczenia z k. 42, kwoty te zostały powódce zwrócone, zaś sporna w niniejszym postępowaniu kwota 5.000 zł, stanowiła wpłatę na poczet ceny lokalu (por. pkt 2 załącznika nr 2 z k. 17), do której zatrzymania strona pozwana nie ma tytułu.

Tym samym należało na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienić zaskarżony wyrok przez zasądzenie od pozwanej dla powódki kwoty 5.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 17 maja 2020 r. do dnia zapłaty. Wymagalność tej kwoty określono po myśli art. 455 w zw. z art. 481 § 1 k.c. na dzień 16 maja 2020 r., albowiem wezwanie do zapłaty z określeniem terminu 1 dnia na uiszczenie należności doręczono pozwanej 15 maja 2020 r. (k. 25, 26). Stąd w pozostałej części apelację oddalono (art. 385 k.p.c.).

O kosztach procesu za obie instancje orzeczono w oparciu o art. 100 zd. 2 k.p.c., albowiem powódka ulegał swemu żądaniu w niewielkim zakresie, zaś pozwany winien zwrócić jej dwukrotnie kwoty 400 zł tytułem poniesionej opłaty od pozwu i apelacji. O odsetkach od kosztów procesu orzeczono na podstawie art. 98<sup>1</sup> § 1 k.p.c.

Jacek Barczewski