

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20 czerwca 2016 r. powódka H. K. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Park Spółki z o.o. z siedzibą w W. na jej rzecz kwoty 40.000 złotych z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 15 marca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., a za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty – z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, jako sumy odpowiadającej dwukrotności wpłaconego zadatku (art. 394 § 1 k.c.).

Ewentualnie, na wypadek nieuwzględnienia powyższego roszczenia, powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 20.000 złotych z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 15 marca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., a za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty – z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, jako kwoty wpłaconego zadatku, podlegającej zwrotowi na podstawie art. 394 § 3 k.c.

Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wyjaśniła, że w dniu 22 sierpnia 2014 r. udzieliła swojemu bratu K. K. pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do zawierania w jej imieniu m.in. przedwstępnych umów sprzedaży, których przedmiotem mogą być dowolne nieruchomości, ruchomości, prawa i roszczenia.

Po wybraniu przez powódkę lokalu mieszkalnego do nabycia, jej pełnomocnik skontaktował się w dniu 23 grudnia 2014 r. ze wskazaną przez pozwanego kancelarią notarialną celem upewnienia się, że udzielone mu pełnomocnictwo jest prawidłowe i wystarczające do zawarcia umowy rezerwacyjnej oraz umowy deweloperskiej dotyczącej tego lokalu, załączając skan aktu notarialnego obejmującego pełnomocnictwo. W odpowiedzi został poinformowany, że ww. pełnomocnictwo jest wystarczające do zawarcia umowy deweloperskiej. Powyższe potwierdził również pracownik pozwanego U. B..

W związku z powyższym w dniu 11 stycznia 2015 r. K. K. zawarł w imieniu powódki z pozwanym (...) Park Spółką z o.o. z siedzibą w W. umowę rezerwacyjną nr (...)/KP/1, na podstawie której na rzecz powódki została dokonana rezerwacja szczegółowo opisanego w tej umowie lokalu mieszkalnego. Tytułem opłaty rezerwacyjnej powódka wpłaciła na rzecz pozwanego kwotę 20.000 złotych, a pozwany zobowiązał się do niezawierania z innymi osobami niż powódka umów dotyczących przedmiotowego lokalu.

Termin zawarcia umowy deweloperskiej miał zostać wyznaczony w ciągu 60 dni od daty dokonania opłaty rezerwacyjnej i miał zostać uzgodniony pomiędzy stronami telefonicznie oraz potwierdzony za pomocą poczty elektronicznej.

Strony umowy rezerwacyjnej uzgodniły, że jeżeli do zawarcia umowy deweloperskiej we wskazanym wyżej terminie nie dojdzie z przyczyn leżących po stronie pozwanego, to opłata rezerwacyjna zostanie powódce zwrócona w terminie 21 dni od dnia wyznaczonego terminu zawarcia tej umowy, ewentualnie, w przypadku niewyznaczenia terminu jej zawarcia – w terminie 30 dni od daty ostatecznego terminu zawarcia umowy deweloperskiej.

Kolejno powódka wskazała, że termin zawarcia przez strony umowy deweloperskiej został wyznaczony na dzień 27 lutego 2015 r. Termin ten został jednak odwołany telefonicznie przez kancelarię notarialną, która poinformowała K. K., że udzielone mu przez powódkę pełnomocnictwo nie jest wystarczające do zawarcia umowy deweloperskiej. W kolejnych dniach powódka prowadziła korespondencję z pozwanym za pomocą poczty elektronicznej, próbując wyjaśnić zaistniałą sytuację. Z powodu braku kontaktu ze strony pozwanego, K. K., działając w imieniu powódki, pismem z dnia 14 marca 2015 r. odstąpił od umowy rezerwacyjnej, żądając jednocześnie zwrotu dokonanej opłaty rezerwacyjnej. Pracownik pozwanego w piśmie przesłanym pocztą elektroniczną w dniu 24 marca 2015 r., potwierdzając otrzymanie ww. pisma z dnia 14 marca 2015 r., odmówił jednak dokonania zwrotu tej opłaty – wskazując, że stanowi ona wynagrodzenie dewelopera za nieoferowanie lokalu innym potencjalnym nabywcom.

Nadto powódka podniosła, że pomimo prób kontaktu (telefonicznych i przez e-mail), podejmowanych przez nią, jak i przez jej pełnomocnika zarówno z pracownikami pozwanego, jak i z kancelarią notarialną, pozwany nie wyznaczył nowego terminu podpisania umowy deweloperskiej. Pozwany, pomimo wezwań do zapłaty, a także skierowanego do tut. Sądu wniosku o zavezwanie do próby ugodowej, nie zwrócił także powódce uiszczonej przez nią tytułem opłaty rezerwacyjnej należności.

Wskazując na powyższe okoliczności faktyczne powódka zajęła stanowisko, iż do zawarcia przez nią umowy deweloperskiej z pozwanym nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanego, z uwagi na wprowadzenie jej w błąd co do poprawności udzielonego przez nią pełnomocnictwa. Pozwany poinformował o nieprawidłowości tego pełnomocnictwa dopiero po zawarciu umowy rezerwacyjnej. Tym samym więc jest on zobowiązany do zwrotu na jej rzecz uiszczonej opłaty rezerwacyjnej. Powódka była bowiem gotowa do zawarcia umowy deweloperskiej i pozostawała w błędnym, lecz usprawiedliwionym przekonaniu, że udzielone przez nią bratu pełnomocnictwo jest prawidłowe i wystarczające do zawarcia ww. umowy.

Powódka podniosła kolejno, że uiszczona przez nią przy zawarciu umowy rezerwacyjnej opłata rezerwacyjna w kwocie 20.000 złotych stanowiła zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. i miała zostać zaliczona na poczet ceny nabycia lokalu mieszkalnego w razie zawarcia umowy deweloperskiej. Nie była więc ona uiszczona w celu rezerwacji przez pozwanego wskazanego w umowie lokalu na określony czas i tym samym nie mogła stanowić jego wynagrodzenia za czasowe wyłączenie lokalu z obrotu. Skoro więc umowa deweloperska nie została zawarta z przyczyn leżących po stronie pozwanego, to wobec odstąpienia przez pełnomocnika powódki od umowy rezerwacyjnej pismem z dnia 14 marca 2015 r. powódka ma prawo żądania kwoty równej dwukrotności wpłaconego zadatku.

Na wypadek jednak nieuwzględnienia przez Sąd powyższej argumentacji powódka oświadczyła, iż zgłasza roszczenie ewentualne, oparte o treść § 6 ust. 9 umowy rezerwacyjnej, zgodnie z którym w przypadku nie zawarcia umowy deweloperskiej w terminie określonym tą umową, umowa rezerwacyjna ulega automatycznemu rozwiązaniu, bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń woli w tym zakresie. Zgodnie zaś z art. 394 § 3 k.c. w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony (k. 1-7 – pozew).

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 lipca 2016 r., złożonej w dniu 28 lipca 2016 r. (data nadania przesyłki poleconej) pozwany (...) Park Spółka z o.o. z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki H. K. na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zajętego stanowiska w sprawie pozwany podniósł w pierwszej kolejności, że zgłoszone przez powódkę żądanie zapłaty dwukrotności wpłaconego zadatku nie znajduje oparcia w treści art. 394 § 1 k.c. W zawartej przez strony Umowie rezerwacyjnej brakuje bowiem zastrzeżenia, iż wpłacona przez nią kwota 20.000 złotych ma charakter zadatku. W treści tej Umowy strony oświadczyły natomiast, że ich celem jest rezerwacja lokalu mieszkalnego za wynagrodzeniem dla dewelopera z tego tytułu i w związku z tym w § 4 Umowy wskazano, iż wpłata przez powódkę kwoty 20.000 złotych dokonana była tytułem opłaty rezerwacyjnej. Dopiero w przypadku zawarcia umowy deweloperskiej opłata rezerwacyjna (wynagrodzenie dla dewelopera za nieoferowanie nabycia mieszkania osobom trzecim) miała zmienić swój charakter i zostać zarachowana na poczet ceny lokalu.

Odnosząc się do twierdzeń zawartych w uzasadnieniu pozwu, uzasadniających zgłoszone w nim żądanie, pozwany oświadczył, iż w przedstawionych w załączeniu do pozwu dowodach brakuje oświadczenia o odstąpieniu przez stronę powodową od Umowy rezerwacyjnej z dnia 11 stycznia 2015 r. Pismo powódki z dnia 14 marca 2015 r. (podpisane przez jej brata K. K.) takiego oświadczenia w swej treści bowiem nie zawiera.

Pozwany podniósł również, że termin zawarcia umowy deweloperskiej był wyznaczony dwukrotnie – najpierw na dzień 23 lutego 2015 r. na godz. 13:00, a dopiero następnie na dzień 27 lutego 2015 r., na godz. 16:00.

Co do tego drugiego terminu zawarcia umowy deweloperskiej pozwany podniósł, że w dniu 27 lutego 2015 r. Kancelaria Notarialna notariusza D. K. przesłała wiadomość e-mail z załącznikiem w postaci wzoru pełnomocnictwa koniecznego do zawarcia między stronami umowy deweloperskiej. Również z wydruków z korespondencji e-mail, przedstawionych przez stronę powodową wynika, że powódka miała wiedzę o tym, że pełnomocnictwo, którym dysponuje jej brat K. K., nie jest wystarczające do zawarcia umowy deweloperskiej i udzielenia wymienionych w niej pełnomocnictw. Po dniu 27 lutego 2015 r. powódka ani nie przedstawiła prawidłowo sporządzonego pełnomocnictwa, ani też nie chciała się umówić na podpisanie umowy deweloperskiej – pomimo iż pozwana Spółka cały czas była gotowa do jej zawarcia. Jednak to powódka zaprzestała kontaktów z pozwanym (k. 97-99 – odpowiedź na pozew; k. 110 – koperta z odciskiem datownika pocztowej placówki nadawczej).

W piśmie procesowym z dnia 23 sierpnia 2016 r., złożonym w dniu 24 sierpnia 2016 r., powódka H. K. jako alternatywną podstawę zgłoszonego w pozwie roszczenia ponad kwotę 20.000 złotych (na wypadek nieuznania przez Sąd zasadności roszczenia o zapłatę kwoty 40.000 złotych jako sumy odpowiadającej dwukrotności wpłaconego zadatku) wskazała przepis § 6 ust. 5 Umowy rezerwacyjnej z dnia 11 stycznia 2015 r., zgodnie z którym w przypadku niezawarcia umowy deweloperskiej z przyczyn leżących po stronie Dewelopera opłata rezerwacyjna zostanie zwrócona S. nabywającej i dodatkowo Deweloper zobowiązany będzie do zapłaty S. nabywającej kary umownej [w wysokości] równowartości kwoty wpłaconej przez Stronę nabywającą zgodnie z § 4 ust. 2 Umowy.

Odnosząc się do treści odpowiedzi na pozew powódka podtrzymała stanowisko, iż wpłacona przez nią (...) Park Spółce z o.o. kwota 20.000 złotych miała charakter zadatku. Błędnie też twierdzi, zdaniem powódki, strona pozwana, że oświadczenie złożone przez K. K. w piśmie datowanym na dzień 14 marca 2015 r. nie wywołało skutków prawnych w postaci odstąpienia od Umowy rezerwacyjnej, albowiem wola taka wynika wprost z treści pisma. Skoro bowiem K. K. zażądał zwrotu kwoty opłaty rezerwacyjnej z powołaniem się na § 6 ust. 5 Umowy rezerwacyjnej, to wolą jego było odstąpienie od tej Umowy z jednoczesnym odzyskaniem spełnionego świadczenia. Takie rozumienie złożonego przez niego oświadczenia woli potwierdza zresztą treść pisma e-mail przesłanego do powódki w odpowiedzi na pismo jej pełnomocnika w dniu 24 marca 2015 r. przez pracownika Spółki (...).

Powódka ponownie podkreśliła, że dopiero w dniu 27 lutego 2015 r., a więc w dniu, w którym miało dojść do podpisania umowy deweloperskiej, uzyskała informację, że udzielone przez nią bratu pełnomocnictwo nie jest wystarczające do podpisania tej umowy. Do zawarcia umowy deweloperskiej nie doszło zatem z przyczyn leżących po stronie Dewelopera (pозwanego), albowiem zawarła ona Umowę rezerwacyjną pozostając w błędnym, lecz usprawiedliwionym przekonaniu, że udzielone przez nią bratu pełnomocnictwo jest wystarczające do zawarcia wszystkich umów związanych z nabyciem prawa do lokalu. W świetle treści art. 84 § 1 k.c. należy uznać to za podstawę do uchylenia się od skutków oświadczenia woli. Nie można więc zaistniałej sytuacji uznać za obciążającą powódkę, skoro to pozwany jest podmiotem profesjonalnym i powinien zwrócić jej uwagę jeszcze przed podpisaniem Umowy rezerwacyjnej na to, że udzielone pełnomocnictwo nie będzie wystarczające do zawarcia umowy deweloperskiej – zwłaszcza mając na uwadze, że powódka przebywa poza granicami Polski i zdobywanie przez nią wszelkich nowych dokumentów jest znacznie utrudnione oraz pociąga za sobą dodatkowe koszty (k. 113-114 – pismo procesowe powódki z dnia 23 sierpnia 2016 r.; k. 116 – koperta z odciskiem datownika pocztowej placówki nadawczej).

W piśmie procesowym z dnia 19 września 2016 r., złożonym na rozprawie w dniu 20 września 2016 r., pozwany (...) Park Spółka z o.o. z siedzibą w W. podtrzymując wyrażone w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew stanowisko odnośnie braku możliwości zakwalifikowania dokonanej przez powódkę H. K. wpłaty na jego rzecz kwoty 20.000 złotych jako zadatku podniósł, że zadatek nie jest instytucją „domniemaną” umowy, lecz taką, która musi być dla swej skuteczności wprowadzona do umowy wolą stron. W żadnym zaś miejscu Umowy rezerwacyjnej zawartej przez strony nie zostało wskazane, że wpłacona kwota 20.000 złotych stanowi zadatek, jak też wniosku takiego nie można wysnuć z treści tej Umowy. Nadto roszczenie o zwrot zadatku w podwójnej wysokości ma tylko ta strona, która zadatek dała i odstąpiła od umowy z powodu jej niewykonania przez drugiego kontrahenta. Tymczasem powódka nigdy od Umowy rezerwacyjnej nie odstąpiła. W szczególności jej brat K. K. nie złożył oświadczenia o odstąpieniu od tej Umowy w piśmie z dnia 14

marca 2015 r. Dodatkowo pozwany podniósł, iż pełnomocnik powódki skierował ww. pismo do (...) S.A., a nie do strony Umowy rezerwacyjnej – (...) Spółki z o.o.

Pozwany podtrzymał również stanowisko, iż do zawarcia umowy deweloperskiej nie doszło z winy powódki H. K.. Powódka, która już od 27 lutego 2015 r. miała wiedzę o tym, jakim pełnomocnictwem powinien posługiwać się jej brat dla skutecznego zawarcia umowy, nigdy nie przedstawiła udzielonego przez nią pełnomocnictwa według wzoru wskazanego jej przez kancelarię notarialną. Z takim „prawidłowym” pełnomocnictwem nigdy też nie zgłosił się do pozwanego brat powódki. Powódka nie przedstawiła takiego pełnomocnictwa również w niniejszym procesie.

Zawarta przez strony Umowa rezerwacyjna wygasła z dniem 16 marca 2015 r. Zatem w okresie od dnia 27 lutego 2015 r. do dnia 16 marca 2015 r. powódka powinna była albo przedstawić „prawidłowe” pełnomocnictwo, albo zwrócić się do pozwanego z prośbą o aneks do Umowy rezerwacyjnej, przedłużający okres na zawarcie umowy deweloperskiej. Natomiast w swoich pismach e-mail z tego okresu powódka nie informowała o zamiarze osobistego przyjazdu do Polski celem zawarcia umowy deweloperskiej ani o udzielonym przez nią „prawidłowym” pełnomocnictwie dla jej brata.

Wskazując na powyższe pozwany podniósł w konkluzji pisma, że brak jest jakiegokolwiek dowodu świadczącego o jego winie odnośnie niezawarcia umowy deweloperskiej (k. 125-127 – pismo procesowe pozwanego z dnia 19 września 2016 r.).

W piśmie procesowym z dnia 11 października 2016 r., złożonym w dniu 12 października 2016 r., powódka H. K. podniosła, że nawet przy ewentualnym uznaniu, iż uiszczona przez nią na rzecz pozwanego (...) Park Spółki z o.o. z siedzibą w W. opłata rezerwacyjna nie miała charakteru zadatku, to obowiązek zwrotu wpłaconej kwoty na jej rzecz, jak również możliwość żądania jej dwukrotności, i tak znajduje oparcie w § 6 ust. 5 Umowy rezerwacyjnej.

Ustosunkowując się natomiast do zarzutu, iż oświadczenie o odstąpieniu od umowy, datowane na dzień 14 marca 2015 r., zostało skierowane przez jej pełnomocnika K. K. do innego podmiotu aniżeli pozwany, powódka podniosła, że jak wynika z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, w tym m.in. prospektu informacyjnego nr (...), pozwana Spółka jest spółką celową należącą do grupy deweloperskiej (...), w skład której wchodzi spółki, w których (...) S.A. posiada swoje udziały. Pracownicy Spółki, z którymi powódka oraz K. K. prowadzili korespondencję mailową w związku z zawartą Umową rezerwacyjną, posługiwali się adresami e-mail w domenie „(...)”. Ponadto wszelka korespondencja listowna prowadzona między stronami sporządzana była na papierze firmowym zawierającym logo (...). Należy też mieć na względzie, że pozwana Spółka zawarła Umowę z konsumentem, który jako podmiot nieposiadający wiedzy specjalistycznej nie jest w stanie dostrzec różnicy pomiędzy spółkami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej – tym bardziej w sytuacji, gdy spółka celowa też posługuje się oznaczeniami (...). Bez wątpienia należy zatem uznać, że adresatem oświadczenia woli zawartego w piśmie z dnia 14 marca 2015 r. była pozwana Spółka i nie ma tu znaczenia fakt, iż w piśmie tym jako adresat została wskazana spółka dominująca. O zapoznaniu się z ww. oświadczeniem i przyjęciu go do wiadomości przez właściwego adresata (tj. pozwanego (...) Park Spółkę z o.o.) świadczy również późniejsza korespondencja, jak np. wiadomość e-mail od M. P. z dnia 24 marca 2015 r. Powódka zwróciła także uwagę, kwestia rzekomej wadliwości złożonego oświadczenia o odstąpieniu od umowy w związku ze skierowaniem go do niewłaściwego adresata nie była przez pozwanego do tej pory podnoszona. Jest to więc argument „utworzony jedynie na użytek niniejszego postępowania” (k. 152-154 – pismo procesowe powódki z dnia 11 października 2016 r.; k. 156 – koperta z odciskiem datownika pocztowej placówki nadawczej).

W piśmie procesowym z dnia 13 grudnia 2016 r., złożonym na rozprawie w dniu 15 grudnia 2016 r., pozwany (...) Park Spółka z o.o. z siedzibą w W. podtrzymał swoje wcześniejsze stanowisko odnośnie „odstąpienia” od Umowy rezerwacyjnej – jako skierowanego do podmiotu, który nie był stroną tej Umowy. Takie oświadczenie, jak podniósł, jest nieskuteczne i nie wywołuje żadnych skutków prawnych i dla takiej jego oceny bez znaczenia jest, że zostało ono złożone przez konsumenta. Powódka dysponowała bowiem egzemplarzem Umowy rezerwacyjnej, w której deweloper został oznaczony w sposób precyzyjny i nie budzący wątpliwości co do jego tożsamości. Wbrew odmiennym twierdzeniom powódki, korespondencja listowna między stronami również była prowadzona na papierze firmowym (...) Park Spółki z o.o.

Poza tym pismo z dnia 14 marca 2015 r., mające zawierać oświadczenie o odstąpieniu od Umowy rezerwacyjnej, nie może być uznane za skuteczne „odstąpienie” również z tego powodu, że „konstrukcja prawna umowy nie przewiduje takiej opcji”, a powódka nie wskazała też na żadną podstawę kodeksową rzekomego odstąpienia (k. 162 – pismo procesowe pozwanego z dnia 13 grudnia 2016 r.).

Ostatecznie, przed zamknięciem rozprawy, powódka H. K. popierała powództwo, a pozwany (...) Park Spółka z o.o. z siedzibą w W. wnosił o jego oddalenie (k. 174 – protokół skrócony rozprawy w dniu 5 stycznia 2017 r.).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

H. K. od listopada 2005 r. przebywa na stałe w Wielkiej Brytanii (k. 172 – zeznania powódki złożone podczas przesłuchania w charakterze strony).

W dniu 22 sierpnia 2014 r. H. K. udzieliła swojemu bratu K. K. pełnomocnictw w formie aktu notarialnego, sporządzonego przed K. A., notariuszem w W. (Repertorium (...)), upoważniając go m.in. do zawierania w jej imieniu przedwstępnych umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, umów o budowę lokali, umów realizacyjnych, zobowiązujących, warunkowych, deweloperskich w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, przedwstępnych i innych podobnych umów na realizację inwestycji – z dowolnymi osobami i na pozostałych warunkach według uznania pełnomocnika, w tym do zmiany i rozwiązywania ww. umów (§ 2 pkt. b)).

W dacie udzielenia ww. pełnomocnictwa H. K. nie była jeszcze zdecydowana na zakup konkretnego lokalu (k. 11-16 – akt notarialny z dnia 22 sierpnia 2014 r. /Repertorium (...); k. 129 – zeznania świadka K. K.; k. 172 – zeznania powódki złożone podczas przesłuchania w charakterze strony).

Pod koniec 2014 r. H. K. zdecydowała się na nabycie lokalu mieszkalnego w inwestycji mieszkaniowej „Osiedle (...)”, realizowanej w W. przez (...) Park Spółkę z o.o. (k. 129 – zeznania świadka K. K.).

H. K. stawiała się osobiście na pierwsze spotkanie w (...) Park Spółka z o.o. w celu omówienia kwestii związanych z nabyciem lokalu. Poinformowała wówczas przedstawicieli Spółki, że zamieszkuje na stałe za granicą i zapytała, czy istnieje taka możliwość, żeby to jej brat K. K. podpisywał za nią wszystkie dokumenty, ona zaś przyjechała tylko na podpisanie ostatecznej umowy nabycia lokalu. Przedstawiciele Spółki udzielili jej wówczas informacji, że jest to możliwe, ale celowym byłoby okazanie udzielonego przez nią bratu pełnomocnictwa w kancelarii notarialnej, celem sprawdzenia, czy zakup mieszkania na jego podstawie jest możliwy (k. 172-173 – zeznania powódki złożone podczas przesłuchania w charakterze strony).

W późniejszym czasie wszystkie sprawy związane z nabyciem przez H. K. lokalu mieszkalnego od (...) Park Spółki z o.o. załatwiał w jej imieniu jej brat K. K.. To on w dniu 23 grudnia 2014 r. przesłał pocztą elektroniczną skan pełnomocnictwa z dnia 22 sierpnia 2014 r. do wskazanej przez (...) Park Spółkę z o.o., współpracującej ze Spółką Kancelarii Notarialnej notariusza D. K. - prosząc o informację, czy pozwala ono na zawarcie w imieniu H. K. odpowiednich umów, w tym przede wszystkim umowy rezerwacyjnej i umowy deweloperskiej w związku z zamierzonym przez nią zakupem mieszkania w inwestycji „ Osiedle (...)”. W odpowiedzi pracownik Kancelarii Notarialnej E. B. poinformowała, że przesłane pełnomocnictwo jest wystarczające do zawarcia umowy deweloperskiej (k. 17-18 – wydruk korespondencji e-mail z dnia 23 grudnia 2014 r.; k. 129 – zeznania świadka K. K.; k. 165 – zeznania świadka D. T.).

W tym samym dniu z K. K. skontaktowała się pracownik pozwanej Spółki U. B. – również informując, że pełnomocnictwo udzielone mu przez H. K. „jest dobre, nic mu nie brakuje”. O powyższym U. B. poinformowała także telefonicznie bezpośrednio H. K. (k. 19 – wydruk pisma e-mail z dnia 23 grudnia 2014 r.; k. 173 – zeznania powódki złożone podczas przesłuchania w charakterze strony).

W dniu 11 stycznia 2015 r. (...) Park Spółka z o.o. z siedzibą w W. (Deweloper) zawarła z H. K. („Strona nabywająca”), reprezentowaną przez jej pełnomocnika K. K., Umowę rezerwacyjną Nr (...)/KP/1.

Na podstawie tej Umowy Strona nabywająca zarezerwowała dla siebie samodzielny lokal mieszkalny o numerze roboczym B.2.5 w części B na II piętrze wielorodzinnego budynku mieszkalnego, który Deweloper zamierzał wybudować w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie osiedla mieszkaniowego „Osiedle (...)” w W., w D. W.. Do lokalu miało przynależeć pomieszczenie gospodarcze na poziomie -2 budynku o numerze roboczym KL-B37, a nadto w ramach podziału do korzystania (quoad usum) z nieruchomości wspólnej każdoczesnemu nabywcy lokalu miało przysługiwać prawo do korzystania z miejsca postojowego nr 85G znajdującego się w garażu podziemnym na poziomie -1 budynku (§ 2 ust. 1 i 6 w związku z § 4 ust. 1 Umowy).

W związku z tym Strona nabywająca zobowiązała się wpłacić Deweloperowi w terminie do dnia 14 stycznia 2015 r. kwotę 20.000 złotych tytułem opłaty rezerwacyjnej oraz zobowiązała się podpisać umowę deweloperską w terminie 60 dni od daty zapłacenia ww. opłaty (§ 4 ust. 2 i 3 Umowy).

Osobno Strona nabywająca zobowiązała się, że najpóźniej w dniu zawarcia umowy deweloperskiej – zawartej w wykonaniu niniejszej Umowy – udzieli Deweloperowi nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do wykreślenia przysługujących jej roszczeń z księgi wieczystej, w przypadku odstąpienia od tej umowy deweloperskiej przez Dewelopera (§ 4 ust. 4 Umowy).

Z kolei Deweloper zobowiązał się w stosunku do Strony nabywającej, że w terminie do dnia zawarcia umowy deweloperskiej nie będzie zawierał z innymi osobami niż Strona nabywająca umów rezerwacyjnych dotyczących przedmiotu Umowy oraz umów o podobnym charakterze, umowy zobowiązującej do zawarcia umowy deweloperskiej oraz umowy deweloperskiej dotyczącej przedmiotu Umowy, umów ustanowienia odrębnej własności lokali oraz przeniesienia jego własności na innego nabywcę niż Strona nabywająca, a także do nie składania innym osobom niż Strona nabywająca jednostronnych oświadczeń woli, w których zobowiązuje się do zawarcia z nim umowy deweloperskiej albo umowy zobowiązującej do zawarcia umowy deweloperskiej. Ponadto Deweloper zobowiązał się podpisać ze Stroną nabywającą umowę deweloperską w terminie, o którym była mowa wyżej (§ 5 ust. 1 i 2 Umowy).

Rezerwacja lokalu została dokonana na okres 60 dni od daty zapłacenia przez Stronę nabywającą na rachunek Dewelopera opłaty rezerwacyjnej. Umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym dokonania przez Stronę nabywającą wpłaty ww. opłaty, w określonym wyżej terminie (tj. do dnia 14 stycznia 2015 r.) (§ 4 ust. 1 w związku z § 6 ust. 1-2 Umowy).

W § 6 ust. 3 Umowy strony ustaliły termin zawarcia umowy deweloperskiej na 60 dni od daty ziszczenia się warunku, o którym mowa w ust. 1 (tj. zapłacenia przez Stronę nabywającą opłaty rezerwacyjnej). Termin ten miał zostać ustalony telefonicznie i potwierdzony za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres powódki H. K. (...). W przypadku nie ustalenia terminu we wskazany wyżej sposób, Deweloper miał go wyznaczyć S. nabywającej z wyprzedzeniem 7 dni.

W przypadku zawarcia umowy deweloperskiej wpłacona przez Stronę nabywającą opłata rezerwacyjna miała zostać w terminie 14 dni od daty jej zawarcia przelana przez Dewelopera na wskazany w tej umowie otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, służący gromadzeniu środków wpłacanych przez Stronę nabywającą na cele określone w umowie deweloperskiej i zaliczona na poczet I części ceny lokalu (§ 6 ust. 4 Umowy).

W przypadku niezawarcia umowy deweloperskiej z przyczyn leżących po stronie Dewelopera opłata rezerwacyjna miała zostać zwrócona S. nabywającej w terminie 21 dni od daty wyznaczonego terminu zawarcia umowy deweloperskiej, a w przypadku jego niewyznaczenia – w terminie 30 dni od daty ostatecznego terminu zawarcia tej umowy, wynikającego z § 6 ust. 3 Umowy (60 dni od daty zapłacenia przez Stronę nabywającą opłaty rezerwacyjnej). W tej sytuacji Deweloper miał w ww. terminie zapłacić S. nabywającej tytułem kary umownej równowartość kwoty wpłaconej przez Stronę nabywającą (§ 6 ust. 5 Umowy).

W przypadku natomiast niezawarcia umowy deweloperskiej z przyczyn leżących po S. nabywającej opłata rezerwacyjna miała zostać przez Dewelopera zatrzymana tytułem wynagrodzenia za nieoferowanie lokalu będącego przedmiotem Umowy innym potencjalnym nabywcem (§ 6 ust. 7 Umowy).

Osobno, w § 6 ust. 9 Umowy strony uzgodniły, że w przypadku niezawarcia umowy deweloperskiej w terminie określonym Umową, Umowa ta ulega „automatycznemu rozwiązaniu”, bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń woli w tym zakresie.

Zawarcie umowy deweloperskiej miało nastąpić „według treści zgodnej ze wzorem umowy deweloperskiej”, stanowiącej Załącznik nr 4 do prospektu informacyjnego (§ 6 ust. 11 Umowy).

Jako „osobę do korespondencji” w sprawach dotyczących Umowy H. K. wskazała w § 7 ust. 1 ppkt. b) Umowy swojego brata K. K., podając jego adres do korespondencji i adres poczty elektronicznej, aczkolwiek podała również swój adres poczty elektronicznej i swój numer telefonu (k. 20-23 – Umowa rezerwacyjna Nr (...)/KP/1 z dnia 11 stycznia 2015 r.; k. 26-27 – plany i rzuty; k. 28-29 – standard wykończenia; k. 29 verte – 32 – prospekt informacyjny; k. 33-40 – projekt umowy deweloperskiej; k. 40 verte – 43 – Informacje o inwestycjach przewidzianych do realizacji w otoczeniu przedsięwzięcia; k. 165 – zeznania świadka D. T.).

H. K. dokonała zapłaty kwoty 20.000 złotych tytułem opłaty rezerwacyjnej zgodnie z § 4 ust. 2 Umowy rezerwacyjnej z dnia 11 stycznia 2015 r., w dniu 14 stycznia 2015 r. (k. 106 – potwierdzenie przelewu).

Pierwszy termin zawarcia między stronami umowy deweloperskiej został wyznaczony na dzień 23 lutego 2015 r. O terminie tym pracownik (...) Park Spółki z o.o. J. P. poinformowała telefonicznie H. K., która zwróciła jej uwagę, że jako osobę do kontaktów wskazała swojego brata K. K.. Oświadczyła również, że nie zamierza osobiście się stawić w celu zawarcia umowy deweloperskiej, gdyż przy tej czynności będzie ją reprezentował jej brat.

Pierwszy termin zawarcia umowy deweloperskiej nie doszedł do skutku z powodu jego odwołania przez przedstawiciela (...) Park Spółki z o.o. (okoliczność bezsporna – podniesiona w odpowiedzi na pozew i nie zaprzeczona przez powódkę; k. 130 – zeznania świadka K. K.; k. 164 – zeznania świadka J. P.).

Kolejny termin zawarcia umowy deweloperskiej został wyznaczony na dzień 27 lutego 2015 r., na godz. 16:00. Bezpośrednio potem sprawy związane z zawieraniem umów deweloperskich z klientami przejęła w (...) Park Spółka z o.o. D. T.. J. P. przekazała jej informację, żeby w tej konkretnie sprawie nie kontaktować się z klientką (H. K.), tylko z jej pełnomocnikiem. Taką samą informację przekazała D. T. również U. B. (k. 164 – zeznania świadka J. P.; k. 165 – zeznania świadka D. T.).

W piśmie przesłanym pocztą elektroniczną do K. K. w dniu 20 lutego 2015 r. D. T. potwierdziła termin podpisania umowy deweloperskiej, wyznaczony na dzień 27 lutego 2015 r. na godz. 16:00, w Kancelarii Notarialnej notariusza D. K..

W załączeniu do pisma D. T. przesłała K. K., celem zapoznania się, projekt umowy deweloperskiej oraz załączniki do tej umowy (k. 44-77 – wydruk pisma e-mail z dnia 20 lutego 2015 r. wraz z wydrukami załączników; k. 129-130 – zeznania świadka K. K.).

W dniu 26 lutego 2015 r., a więc w przeddzień wyznaczonego terminu podpisania umowy deweloperskiej, z K. K. skontaktowała się telefonicznie pracownik Kancelarii Notarialnej notariusza D. E. B., informując, iż zaprasza na podpisanie umowy H. K.. Gdy K. K. odpowiedział, iż powódka przebywa za granicą i zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami przy zawarciu umowy będzie obecny wyłącznie on, jako jej pełnomocnik, E. B. oświadczyła, iż nie może on tej umowy podpisać, ze względu na konieczność podpisania dodatkowych dokumentów, które nie są objęte udzielonym mu pełnomocnictwem.

Ostatecznie wyznaczony na dzień 27 lutego 2015 r. termin podpisania umowy deweloperskiej między stronami został odwołany przez Kancelarię Notarialną - z uwagi na to, że treść pełnomocnictwa udzielonego przez H. K. K. K. okazała się niewystarczająca do zawarcia tej umowy, a dokładnie – do udzielenia Deweloperowi pełnomocnictw, o których mowa w § 4 ust. 4 Umowy rezerwacyjnej.

W dniu 27 lutego 2015 r. pracownik Kancelarii Notarialnej notariusza D. K. przesłał do K. K. pocztą elektroniczną wzór pełnomocnictwa niezbędnego do zawarcia umowy deweloperskiej – pouczając jednocześnie, że podpis H. K. pod treścią tego pełnomocnictwa powinien zostać poświadczony przez notariusza w Wielkiej Brytanii, następnie należy „nadać na dokument” klauzulę apostille, a wreszcie treść klauzuli przetłumaczyć na język polski przez tłumacza przysięgłego. Pismo zostało przesłane do wiadomości również do pracownika (...) Park Spółki z o.o. M. P..

Kancelaria Notarialna notariusza D. K. nigdy nie kontaktowała się w sprawie podpisania umowy deweloperskiej bezpośrednio z H. K. (k. 107-109 – wydruk korespondencji e-mail z dnia 27 lutego 2015 r. wraz ze wzorem pełnomocnictwa; k. 129-130 – zeznania świadka K. K.; k. 164 – zeznania świadka J. P.; k. 173 – zeznania powódki złożone podczas przesłuchania w charakterze strony).

W tym samym dniu o tym, że do zawarcia umowy deweloperskiej nie dojdzie, K. K. poinformował telefonicznie H. K.. Powódka z kolei niezwłocznie skontaktowała się telefonicznie z (...) Park Spółką z o.o. celem uzyskania informacji, jakie konkretnie przeszkody uniemożliwiają zawarcie umowy deweloperskiej. Pomimo, że pracownik Spółki, z którym rozmawiała – M. P. – obiecała dowiedzieć się, co to za przeszkody, nie skontaktowała się ponownie z powódką.

W tej sytuacji, w dniu 28 lutego 2015 r. H. K. skierowała do pracowników (...) Park Spółki z o.o. U. B., D. T. i J. P. pismo przesłane pocztą elektroniczną, w którym zwróciła się o wyjaśnienie zaistniałej sytuacji.

Wobec braku odpowiedzi, w dniu 1 marca 2015 r. H. K. zwróciła się o „pilny kontakt” w sprawie do kolejnego pracownika (...) Park Spółki z o.o. - G. S.. G. S. w piśmie przesłanym do powódki pocztą elektroniczną w dniu 2 marca 2015 r. poinformowała ją jednak jedynie, że we wszelkich sprawach notarialnych, związanych z umowami deweloperskimi, należy kontaktować się bezpośrednio z D. T..

W tym samym dniu H. K. przesłała kolejne pismo pocztą elektroniczną do G. S., w którym – dziękując za odpowiedź na poprzednią wiadomość – wskazała, że D. T. nie odpowiada na jej pisma. Zwróciła się więc z prośbą o wskazanie, co jako klient Spółki ma dalej robić (k. 78 – wydruk korespondencji e-mail z dnia 27 lutego – 2 marca 2015 r.; k. 129-130 – zeznania świadka K. K.; k. 173 – zeznania powódki złożone podczas przesłuchania w charakterze strony).

Na pismo przesłane pocztą elektroniczną w dniu 27 lutego 2015 r. do U. B., D. T. i J. P. oraz na pismo przesłane pocztą elektroniczną w dniu 2 marca 2015 r. do G. S. H. K. nie otrzymała żadnej odpowiedzi. W szczególności (...) Park Spółka z o.o. nie poinformowała powódki ani jej pełnomocnika K. K. o możliwości przedłużenia terminu na zawarcie umowy deweloperskiej poprzez podpisanie odpowiedniego aneksu do Umowy rezerwacyjnej (k. 130 – zeznania świadka K. K.; k. 173-174 – zeznania powódki złożone podczas przesłuchania w charakterze strony).

K. K. poinformował H. K. o możliwości sporządzenia przez nią nowego pełnomocnictwa do zawarcia w jej imieniu z (...) Park Spółką z o.o. umowy deweloperskiej w wykonaniu Umowy rezerwacyjnej Nr (...) /KP/1 z dnia 11 stycznia 2015 r., zgodnie ze wzorem przedstawionym przez Kancelarię Notarialną notariusza D. K. przy piśmie przesłanym do niego pocztą elektroniczną w dniu 27 lutego 2015 r. Powódka nie sporządziła jednak tego pełnomocnictwa. Nie informowała również Spółki, że takiego nowego pełnomocnictwa nie zamierza sporządzić (k. 130 – zeznania świadka K. K.; k. 173-174 – zeznania powódki złożone podczas przesłuchania w charakterze strony).

Ani H. K., ani działający w jej imieniu jako pełnomocnik jej brat K. K. nie zwracali się do (...) Park Spółki z o.o. z wnioskiem o zawarcie aneksu do Umowy rezerwacyjnej z dnia 11 stycznia 2015 r., wydłużającego określony w jej § 6 ust. 3 termin na zawarcie umowy deweloperskiej ani też nie deklarowali woli zawarcia umowy deweloperskiej po upływie pierwotnie zakreślonego na to w Umowie rezerwacyjnej terminu (k. 130-131 – zeznania świadka K. K.).

(...) Park Spółka z o.o. nigdy nie wyznaczyła kolejnego terminu zawarcia z H. K. umowy deweloperskiej (k. 130 – zeznania świadka K. K.; k. 173-174 – zeznania powódki złożone podczas przesłuchania w charakterze strony).

W dniu 14 marca 2015 r. K. K., działając jako pełnomocnik H. K., na podstawie § 6 ust. 5 Umowy rezerwacyjnej Nr (...) /KP/1 z dnia 11 stycznia 2015 r. zwrócił się o zwrot wpłaconej opłaty rezerwacyjnej „ze względu na brak kontaktu z Państwem/Deweloperem strony w celu ustalenia terminu zawarcia umowy deweloperskiej”. Pismo to zostało zaadresowane do (...) S.A. (k. 79 – pismo H. K. z dnia 14 marca 2015 r.).

W dniu 24 marca 2015 r. pracownik (...) Park Spółki z o.o. M. P. skierowała do H. K. pismo przesłane pocztą elektroniczną, w którym potwierdziła otrzymanie pisma z dnia 14 marca 2015 r., o którym mowa wyżej, „na podstawie którego chce Pani rozwiązać z Nami umowę”.

M. P. wskazała, że termin zawarcia umowy deweloperskiej został wyznaczony, jednakże umowa nie mogła zostać zawarta „ze względu na niekompletne pełnomocnictwo”, które nie uprawniało upoważnionej w nim osoby (K. K.) do udzielania dalszych pełnomocnictw. Kolejno podniosła, że Kancelaria Notarialna poinformowała H. K. i jej pełnomocnika o możliwości podpisania umowy deweloperskiej pod warunkiem osobistego stawienia się powódki w Kancelarii Notarialnej w Polsce, bądź podpisania „w miejscu, w którym Pani przebywa” potwierdzonego notarialne pełnomocnictwa dla Spółki.

Wskazując na powyższe okoliczności M. P. oświadczyła, że zgodnie z Umową rezerwacyjną [w piśmie w tym miejscu błędnie: umową deweloperską] w przypadku niezawarcia umowy deweloperskiej z przyczyn leżących po S. nabywającej – a taką przyczyną jest niedostarczenie niezbędnych dokumentów - opłata rezerwacyjna uiszczona przez H. K. zostanie zatrzymana tytułem wynagrodzenia za nieoferowanie lokalu innym potencjalnym nabywcom (k. 80 – wydruk pisma e-mail z dnia 24 marca 2015 r.).

Pismem z dnia 20 kwietnia 2015 r. pełnomocnik H. K. wezwał (...) Park Spółkę z o.o. do zwrotu kwoty 20.000 złotych, którą wpłaciła ona „celem zabezpieczenia wykonania umowy rezerwacyjnej nr (...) /KP/1 z dnia 11 stycznia 2015 r.”.

Pełnomocnik H. K. wskazał, że do zawarcia umowy deweloperskiej nie doszło z przyczyn leżących po stronie Spółki – z uwagi na wprowadzenie powódki, jako nabywcy, w błąd co do zakresu działania przedstawionego przez jej pełnomocnika K. K. pełnomocnictwa. Przed zawarciem Umowy rezerwacyjnej została bowiem wysłana do Spółki wiadomość e-mail z prośbą o potwierdzenie, czy udzielone pełnomocnictwo uprawnia K. K. do przystąpienia zarówno do umowy rezerwacyjnej, jak i deweloperskiej. Z informacji przekazanej przez Spółkę w tym samym dniu jednoznacznie wynikało, że pełnomocnictwo to uprawnia do przystąpienia do obydwu ww. umów.

Jako podstawę żądania zwrotu kwoty 20.000 złotych pełnomocnik H. K. wskazał § 6 ust. 5 Umowy rezerwacyjnej z dnia 11 stycznia 2015 r.

Pełnomocnik H. K. zastrzegł, że w przypadku braku płatności ww. kwoty w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma, sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego (k. 82 – pismo pełnomocnika H. K. z dnia 20 kwietnia 2015 r.).

W odpowiedzi na powyższe pismo, datowanej na dzień 28 kwietnia 2015 r., pełnomocnik (...) Park Spółki z o.o. oświadczył, iż to po stronie H. K. „spoczywa wina za niepodpisanie umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego”. W § 4 ust. 4 Umowy rezerwacyjnej powódka zobowiązała się bowiem, że najpóźniej w dniu zawarcia umowy deweloperskiej udzieli Deweloperowi nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do wykreślenia roszczeń Strony nabywającej z księgi wieczystej, obowiązującego w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera. O tym, w jakiej formie powinno zostać sporządzone takie pełnomocnictwo, K. K. został poinformowany w korespondencji elektronicznej z dnia 27 lutego 2015 r. Korespondencja, w której Deweloper potwierdził, iż pełnomocnictwo udzielone K. K. wystarczy do zawarcia umowy deweloperskiej, dotyczyła jedynie

podpisania umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego. Nie było ono jednak wystarczające do tego, aby pełnomocnik powódki mógł w jej imieniu upoważnić Spółkę do ewentualnego wykreślenia roszczenia.

Konkludując swoje stanowisko pełnomocnik Spółki oświadczył, iż zatrzymuje ona wpłaconą przez H. K. opłatę rezerwacyjną w kwocie 20.000 złotych tytułem wynagrodzenia za nieoferowanie lokalu innym potencjalnym nabywcom, na podstawie § 6 ust. 7 Umowy rezerwacyjnej (k. 83 – pismo pełnomocnika (...) Park Spółki z o.o. z dnia 28 kwietnia 2015 r.).

W dniu 6 maja 2015 r. pełnomocnik H. K. skierował do (...) Park Spółki z o.o. kolejne pismo, w którym – odnosząc się do treści odpowiedzi Spółki na wezwanie do zapłaty kwoty 20.000 złotych z dnia 20 kwietnia 2015 r. - oświadczył, iż nie zgadza się ze stanowiskiem, jakoby Spółka była uprawniona do zatrzymania wpłaconej przez powódkę opłaty rezerwacyjnej. Niemożność przystąpienia do aktu notarialnego [umowy deweloperskiej] wynikała bowiem, jak podniósł, z wprowadzenia jej w błąd przez Spółkę. Ponownie wskazał, że pracownik Spółki w piśmie przesłanym do K. K. pocztą elektroniczną w dniu 23 grudnia 2014 r. oświadczył, że przedstawione przez niego pełnomocnictwo do działania w imieniu siostry jest prawidłowe. Tymczasem pytanie K. K., na które pismo to stanowiło odpowiedź, dotyczyło informacji, czy pełnomocnictwo „pozwała (...) na zawarcie odpowiednich umów, przede wszystkim umowy rezerwacyjnej i deweloperskiej (...)”. Tak sformułowane pytanie w sposób jednoznaczny dotyczyło więc wszystkich umów i ich elementów. Nie sposób więc interpretować odpowiedzi udzielonej przez pracownika Spółki „inaczej jak wprowadzenia w błąd w kontekście nie możliwości przystąpienia do aktu notarialnego”.

Nie może być natomiast uznane za prawidłowe poinformowanie powódki o konieczności ustanowienia nowego, kolejnego pełnomocnictwa już po zawarciu Umowy rezerwacyjnej – narażając ją przy tym na dodatkowe koszty i utrudnienia.

Pełnomocnik H. K. podniósł również, że przystąpiła ona do Umowy rezerwacyjnej ze Spółką w oparciu o przygotowany przez Spółkę wzorzec, a jej przedmiotowe składniki, w szczególności treść § 6 Umowy, nie były negocjowane. Nie może więc jej obciążać ich nieprawidłowa interpretacja, dokonywana przez Spółkę. Ponadto § 6 ust. 6 Umowy rezerwacyjnej stanowi klauzulę abuzywną, ponieważ kształtuje prawa i obowiązki stron w sposób nierówny, stawiając Dewelopera (przedsiębiorcę) w korzystniejszej pozycji w sytuacji, gdy dochodzi do niezawarcia umowy deweloperskiej.

Wreszcie pełnomocnik H. K. wskazał, że treść § 6 Umowy rezerwacyjnej wzoruje się na cywilistycznej konstrukcji zadatku. W takim przypadku oraz zgodnie z treścią ust. 5 tego paragrafu, powódka jest uprawniona do dochodzenia dwukrotności wartości opłaty rezerwacyjnej. Mając jednak na celu ugodowe rozwiązanie sprawy, dochodzi ona obecnie jedynie „czystej wartości wpłaconej opłaty rezerwacyjnej” (k. 84 – pismo pełnomocnika H. K. z dnia 6 maja 2015 r.).

Wnioskiem datowanym na dzień 15 maja 2015 r., ale złożonym w tut. Sądzie dopiero w dniu 4 listopada 2015 r. (data nadania przesyłki poleconej), H. K. wniosła o zawezwanie przeciwnika (...) Park Spółki z o.o. z siedzibą w W. do próby ugodowej w sprawie o zapłatę na jej rzecz kwoty 20.000 złotych „powiększonej o odsetki ustawowe liczone od dnia 15 marca 2015 r.” - tytułem zwrotu opłaty rezerwacyjnej, wpłaconej na podstawie zawartej z przeciwnikiem Umowy rezerwacyjnej.

Postępowanie wszczęte na skutek powyższego wniosku toczyło się pod sygn. XVI Co 3061/15. do pojednania między stronami nie doszło, albowiem na posiedzeniu w dniu 22 marca 2016 r. pełnomocnik przeciwnika (...) Park Spółki z o.o. oświadczył, iż przeciwnik nie wyraża zgody na zawarcie ugody (dokumenty w dołączonych aktach XVI Co 3061/15: k. 1-3 – wniosek o zawezwanie do próby ugodowej; k. 10A – koperta z odciskiem datownika pocztowej placówki nadawczej; k. 22 – protokół posiedzenia w dniu 22 marca 2016 r.).

W piśmie z dnia 11 grudnia 2015 r., skierowanym do pełnomocnika H. K. – (...) Spółka z o.o. zawiadomiła, że w związku z niedotrzymaniem postanowień Umowy rezerwacyjnej Nr (...) /KP/1 zawartej w dniu 11 stycznia 2015 r., tj. niezawarciem umowy deweloperskiej z przyczyn leżących po S. nabywającej, Umowa ta wygasła.

Jednocześnie Spółka poinformowała, że na podstawie § 6 ust. 7 Umowy zatrzymuje opłatę rezerwacyjną w kwocie 20.000 złotych tytułem „wynagrodzenia za nieoferowanie lokalu innym potencjalnym nabywcom” (k. 85 – pismo (...) Park Spółki z o.o. z dnia 11 grudnia 2015 r.).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim w oparciu o powołane w jego opisie dokumenty, zarówno znajdujące się w aktach sprawy niniejszej, jak i w dołączonych aktach XVI Co 3061/15 tut. Sądu, jak również w oparciu o zeznania świadków K. K., częściowo J. P. i D. T., jak również w oparciu o zeznania powódki H. K., złożone przez nią podczas przesłuchania w charakterze strony.

Dowodom z dokumentów Sąd dał wiarę w całości. Wynikające z nich okoliczności faktyczne nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a również i Sąd, badając je z urzędu, nie dopatrywał się w nich niczego, co uzasadniałoby powzięcie wątpliwości odnośnie ich wiarygodności i mocy dowodowej.

Sąd nie przeprowadził dowodu z dokumentu w postaci oświadczenia powódki H. K. z dnia 11 stycznia 2015 r., złożonego przez jej pełnomocnika K. K. (k. 24 verte – 25), ponieważ dotyczyło ono zobowiązania się do udzielenia określonych w jego treści pełnomocnictw na rzecz (...) Park Spółki z o.o. - ale dopiero przy zawieraniu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, zawartej w wykonaniu umowy deweloperskiej, która to umowa miała zostać zawarta w wykonaniu Umowy rezerwacyjnej Nr Nr (...) /KP/1 z dnia 11 stycznia 2015 r. Mając na uwadze bezsporną między stronami okoliczność, że do zawarcia między nimi umowy deweloperskiej nigdy nie doszło, uznać należy, że dokument ten nie stwierdza okoliczności mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd nie przeprowadził również dowodu z pisma z dnia 26 marca 2015 r. (k. 81) ponieważ nie zostało ono przez nikogo podpisane, a w związku z tym nie spełnia nawet wymogów uznania go za dokument prywatny w rozumieniu art. 245 k.p.c., który to przepis (w brzmieniu obowiązującym w dacie wytoczenia powództwa) stanowił, że dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Jak słusznie wskazuje się w związku z tym w orzecznictwie, dokument prywatny nie może istnieć bez podpisu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2008 r., III CSK 299/07 /LEX nr 393875/; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 14 listopada 2012 r., I ACa 541/12 /LEX nr 1235981/). To samo – odpowiednio – dotyczy również oświadczenia z dnia 11 stycznia 2015 r., którego odpis znajduje się na k. 24.

Zeznania świadka K. K. oraz zeznania powódki H. K. złożone przez nią podczas przesłuchania w charakterze strony Sąd uznał za wiarygodne, albowiem ich treść korespondowała ze sobą oraz z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, przede wszystkim w postaci dokumentów. Nadto zeznania świadka i powódki wolne były od treści sprzecznych ze wskazaniami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego. Jedyne zastrzeżenie odnośnie dowodu z zeznań świadka dotyczy tego ich fragmentu, w którym wskazał, iż „Wydaje mi się, że siostra pisała w mailu do dewelopera, że jest skłonna przyjechać osobiście na podpisanie umowy deweloperskiej” (k. 130). Złożone w załączeniu do pozwu wydruki korespondencji e-mail prowadzonej z przedstawicielami (...) Park Spółki z o.o. przez powódkę począwszy od dnia 27 lutego 2015 r. takiej okoliczności bowiem nie potwierdzają. Okoliczności tej nie potwierdziła również w swych zeznaniach sama powódka. Wręcz przeciwnie – wprost zeznała, że „Te maile były wysyłane 27-28 lutego i wtedy nie mogłam jeszcze sprawdzić, czy będę mogła sporządzić pełnomocnictwo, czy też będę musiała przyjechać osobiście na podpisanie” (k. 174).

Zeznania świadków J. P. i D. T. Sąd również uznał za wiarygodne, aczkolwiek dla rekonstrukcji stanu faktycznego sprawy ich przydatność była niewielka. Świadkowie ci w zasadzie ograniczyli bowiem swoje relacje do okoliczności mających miejsce przed wyznaczeniem terminu zawarcia umowy deweloperskiej na dzień 27 lutego 2015 r., nie mieli natomiast wiedzy ani odnośnie przyczyn, dla których termin ten nie doszedł do skutku, ani też na temat późniejszych kontaktów między stronami. Świadek J. P. zeznała, że „O tym, że termin [zawarcia umowy deweloperskiej] nie doszedł do skutku, dowiedziałam się w zasadzie niedawno, już kiedy toczyła się ta sprawa” (k. 164), a świadek D. T. – że „Nie pamiętam, co się wydarzyło, że strony nie podpisały tej umowy [tj. umowy deweloperskiej]” (k. 165). Świadkowie ewidentnie mylili też pewne szczegóły dotyczące okoliczności będących przedmiotem ich zeznań – np. datę kontaktów stron: „wydaje mi się, że to był luty albo styczeń – luty 2014 roku” (k. 164 – zeznania świadka J. P.), podczas gdy strony

zawarły Umowę rezerwacyjną rok później, w dniu 11 stycznia 2015 r., a na początku 2014 r. K. K. nie legitymował się jeszcze nawet pełnomocnictwem do zawierania jakichkolwiek umów w imieniu H. K. – gdyż zostało mu ono udzielone dopiero w dniu 22 sierpnia 2014 r.

Na rozprawie w dniu 15 grudnia 2016 r. Sąd oddalił zgłoszony na tej samej rozprawie wniosek pozwanego (...) Park Spółki z o.o. o przesłuchanie w charakterze świadka U. B. „na okoliczność przebiegu kontaktów między powódką a pozwanym, a w szczególności okoliczności towarzyszących ustalaniu terminów zawarcia umów deweloperskich” (k. 165-166 – protokół rozprawy w dniu 15 grudnia 2016 r.). Sąd uznał bowiem, że okoliczności, na jakie wskazany świadek miałby zeznawać, nie są między stronami sporne i zostały dostatecznie wyjaśnione za pomocą już zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Pełnomocnik pozwanego argumentował konieczność zgłoszenia ww. wniosku dowodowego treścią zeznań przesłuchanych na tej rozprawie świadków J. P. i D. T., jednak jedyna w zasadzie nowa okoliczność, jaka się w wyniku tych zeznań ujawniła, to fakt przeprowadzenia przez J. P. z H. K. rozmowy telefonicznej, podczas której powódka miała oświadczyć, iż nie życzy sobie, by przedstawiciele Dewelopera kontaktowali się z nią bezpośrednio, lecz z jej bratem. Pełnomocnik powódki oświadczył natomiast po zgłoszeniu omawianego wniosku dowodowego, iż strona powodowa okoliczności tej nie kwestionuje.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Jak już była o tym mowa w tzw. części historycznej niniejszego uzasadnienia, powódka H. K. zgłosiła pod osąd w niniejszej sprawie dwa roszczenia ewentualne: o zasądzenie od pozwanego (...) Park Spółki z o.o. z siedzibą w W. na jej rzecz kwoty 40.000 złotych, ewentualnie, na wypadek nieuwzględnienia powyższego roszczenia – o zapłatę na jej rzecz kwoty 20.000 złotych, w każdym przypadku z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 15 marca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., a od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty – z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Co do pkt. 1 sentencji:

W ocenie Sądu pierwsze ze zgłoszonych przez powódkę roszczeń nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgłaszając żądanie zasądzenia na jej rzecz od pozwanego kwoty 40.000 złotych powódka podniosła, że kwota ta stanowi sumę odpowiadającą dwukrotności wpłaconego przez nią zadatku. Jako podstawę prawną tego roszczenia wskazała w związku z tym art. 394 § 1 k.c., który to przepis stanowi, że w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Od razu w tym miejscu podnieść należy, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a w szczególności treść zawartej przez strony Umowy rezerwacyjnej nr (...) /KP/1 z dnia 11 stycznia 2015 r. nie potwierdzają stanowiska powódki H. K., iż wpłacona przez nią na rzecz pozwanego (...) Park Spółki z o.o. w dniu 14 stycznia 2015 r. kwota 20.000 złotych miała charakter zadatku. Dokonując przelewu ww. kwoty na rzecz pozwanego powódka sama wskazała, iż wpłata ta to „opłata rezerwacyjna B.2.5” (k. 106). Tak określony tytuł płatności koresponduje z treścią postanowień Umowy rezerwacyjnej, a zwłaszcza jej § 4 ust. 2, w którym powódka, jako Strona nabywająca, zobowiązała się „wypłacić Deweloperowi w terminie do dnia 14.01.2015r, tytułem opłaty rezerwacyjnej (podkr. SR), kwotę 20 000,00 zł” (k. 22). W żadnym z postanowień Umowy rezerwacyjnej strony nie posługują się określeniem „zadatku” ani też nie poddają wpłaty przez powódkę ww. kwoty 20.000 złotych skutkom określonym w art. 394 § 1 k.c. Warto w tym miejscu zauważyć, że jak podniósł pełnomocnik powódki już w przedprocesowym piśmie z dnia 6 maja 2015 r. (k. 84) Umowa rezerwacyjna została zawarta między stronami w oparciu o wzorzec przygotowany przez (...) Park Spółkę z o.o. Mając więc na uwadze, że Spółka jest podmiotem profesjonalnie trudniącym się działalnością deweloperską, nie sposób przyjąć, żeby wyraziła ona wolę związania się z powódką dodatkowym zastrzeżeniem umownym w postaci zadatku, nie wyrażając tego wprost w zawartej z nią Umowie, którą przecież sama przygotowała.

Wskazać nadto należy, że opisane w art. 394 § 1 k.c. skutki dania zadatku w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron następują – verba legis – jedynie „w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju”. Tymczasem

zawarta przez strony Umowa rezerwacyjna w § 6 w sposób autonomiczny określa, jakie będą skutki dokonania zapłaty przez powódkę H. K. na rzecz pozwanego (...) Park Spółki z o.o. kwoty 20.000 złotych w przypadku zawarcia przez strony umowy deweloperskiej (ust. 4) oraz w przypadku, gdyby do jej zawarcia nie doszło (ust. 5-8). Tym bardziej więc sięganie dla ustalenia tychże skutków do dyspozycji normy prawnej wynikającej z treści art. 394 § 1 k.c. jest nieuzasadnione. Wbrew odmiennemu stanowisku powódki dla uznania wpłaconej przez nią na rzecz pozwanego kwoty 20.000 zł za zadatek nie ma też żadnego znaczenia okoliczność, iż w przypadku, gdyby między stronami do zawarcia umowy deweloperskiej doszło, kwota ta zostałaby zaliczona na poczet I części ceny lokalu. Skutek ten pozwalałby raczej uznać ją w tej sytuacji za zaliczkę na poczet ceny, a nie za zadatek.

Sąd w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę zajmuje stanowisko, iż zawarta przez strony Umowa rezerwacyjna Nr (...) /KP/1 z dnia 11 stycznia 2015 r. to umowa dwustronnie zobowiązująca, w której obowiązek Strony nabywającej określony w § 4 ust. 2 (wpłacenia Deweloperowi kwoty 20.000 złotych) jest korelatem obowiązków Dewelopera określonych w jej § 5 ust. 1, sprowadzających się, najogólniej rzecz ujmując, do zaniechania podejmowania jakichkolwiek czynności zmierzających do zbycia lokalu będącego jej przedmiotem na rzecz osób trzecich. Tym samym więc opłata rezerwacyjna, o której mowa w Umowie, nie wykazuje cech typowych dla zadatku, który stanowi dodatkowe (a więc nie główne) zastrzeżenie umowne i ma za zadanie jedynie wzmacniać więź prawną zawiązaną przez strony zawierającą umowę – skłaniając je do spełnienia świadczeń składających się na treść tej umowy.

Kolejno podnieść należy, że skoro w świetle powyższych uwag nie można uznać uiszczenia przez powódkę H. K. na rzecz pozwanego (...) Park Spółki z o.o. w wykonaniu § 4 ust. 2 Umowy rezerwacyjnej z dnia 11 stycznia 2015 r. kwoty 20.000 złotych za „danie zadatku”, to tym samym oczywistym staje się, że powódka nie była uprawniona do odstąpienia od tej Umowy w związku z jej niewykonaniem przez Spółkę na podstawie art. 394 § 1 k.c. Powódka w ogóle nie mogła od tej umowy skutecznie odstąpić, albowiem - jak słusznie wskazywał pozwany w pismach składanych w toku postępowania – ani sama Umowa rezerwacyjna nie zastrzegła dla powódki prawa do odstąpienia od umowy (por. art. 395 § 1 k.c.), ani też w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie zaktualizowała się żadna sytuacja uprawniająca ją do skorzystania z prawa do odstąpienia od umowy, określonego w przepisach szczególnych, a przynajmniej powódka aż do zamknięcia rozprawy na żadną taką sytuację nie wskazała. Zbędne jest więc, wobec powyższego, czynienie przez Sąd przedmiotem swych rozważań i ocen, czy oświadczenie zawarte w piśmie z dnia 14 marca 2015 r., podpisanym przez K. K. (k. 79) w ogóle stanowiło oświadczenie o odstąpieniu od zawartej z pozwanym Umowy rezerwacyjnej oraz, czy oświadczenie to mogło odnieść zamierzony skutek mając na uwadze, do jakiego podmiotu zostało ono skierowane.

Dlatego Sąd orzekł jak w pkt. 1 sentencji i powództwo w zakresie żądania zasądzenia od pozwanego (...) Park Spółki z o.o. z siedzibą w W. na rzecz powódki H. K. kwoty 40.000 złotych wraz z należnościami ubocznymi w postaci odsetek oddalił.

Co do pkt. 2 sentencji:

Zasługiwało natomiast na uwzględnienie zgłoszone w pozwie jako alternatywne żądanie powódki H. K. o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego (...) Park Spółki z o.o. z siedzibą w W. kwoty 20.000 złotych, a więc kwoty stanowiącej równowartość wpłaconej przez nią na rzecz pozwanego opłaty rezerwacyjnej. Wprawdzie początkowo jako podstawę prawną tego roszczenia powódka wskazała art. 394 § 3 k.c. - ponownie opierając się na założeniu, że ww. kwota została przez nią wpłacona pozwanemu tytułem zadatku, gdy tymczasem z przyczyn wyłożonych wyżej takie stanowisko należy uznać za nieprawidłowe, to jednak już w piśmie procesowym z dnia 11 października 2016 r. wskazała, że obowiązek jej zwrotu przez pozwanego i tak wynika z treści § 6 ust. 5 zawartej przez strony Umowy rezerwacyjnej Nr (...) /KP/1 z dnia 11 stycznia 2015 r., zgodnie z którym w przypadku niezawarcia umowy deweloperskiej z przyczyn leżących po stronie Dewelopera opłata rezerwacyjna zostanie zwrócona S. nabywającej.

Analiza całokształtu okoliczności niniejszej sprawy wskazuje na słuszność stanowiska prezentowanego w toku całego procesu przez powódkę H. K., że do zawarcia umowy deweloperskiej między stronami nie doszło właśnie z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, tj. (...) Park Spółki z o.o.

W Umowie rezerwacyjnej z dnia 11 stycznia 2015 r. obydwie zawierające ją strony zobowiązały się do zawarcia umowy deweloperskiej w terminie wskazanym w jej § 6 ust. 3, tj. w terminie 60 dni od daty zapłacenia przez powódkę, jako Stronę nabywającą, opłaty rezerwacyjnej (§ 4 ust. 3 i § 5 ust. 2 Umowy). Mając na uwadze, że powódka wpłaciła opłatę rezerwacyjną w dniu 14 stycznia 2015 r., ostateczny termin na zawarcie umowy deweloperskiej upływał zatem z dniem 15 marca 2015 r.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału wynika, że strony uzgodniły dwa terminy zawarcia umowy deweloperskiej – na dzień 23 lutego 2015 r. i następnie na dzień 27 lutego 2015 r. Żaden z tych terminów nie doszedł do skutku, przy czym ten drugi termin został odwołany przez Kancelarię Notarialną notariusza D. K. (w której umowa deweloperska miała zostać podpisana) z powodu, o którym była mowa w opisie stanu faktycznego sprawy – tj. dlatego, że pełnomocnictwo, jakim legitymował się do jej zawarcia w imieniu powódki H. K. jej brat K. K. nie uprawniało go do udzielenia dalszych pełnomocnictw, w tym w szczególności nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa do wykreślenia roszczeń Strony nabywającej z księgi wieczystej w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera (por. § 4 ust. 4 Umowy rezerwacyjnej).

Choć dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest to okoliczność ostatecznie bez znaczenia, Sąd zajmuje stanowisko, iż do zawarcia umowy deweloperskiej przez strony w dniu 27 lutego 2015 r. nie doszło z przyczyn, za które żadna z nich nie podnosi odpowiedzialności. Jak wynika bowiem z poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych, okoliczność, że pełnomocnictwo, którym legitymował się K. K. nie jest wystarczające do zawarcia tej umowy, została ustalona dopiero przez Kancelarię Notarialną notariusza D. K. bezpośrednio przed terminem podpisania umowy deweloperskiej, a obydwie strony zostały o tym poinformowane w dniu 26 lutego 2015 r. W żadnym razie nie można przyjąć, jak usiłowała to przedstawić strona pozwana, że odpowiedzialność za ten stan rzeczy powinna ponieść powódka. Skoro bowiem jej pełnomocnik dowiedział się o przeszkodzie w zawarciu umowy deweloperskiej w przeddzień wyznaczonego terminu jej podpisania, to mając na uwadze znaną pozwanemu okoliczność przebywania powódki na stałe za granicą, oczywistym było, że do następnego dnia przeszkoda ta z niezależnych od niej przyczyn nie będzie mogła zostać przez nią usunięta.

W tym miejscu podnieść należy, że zgodnie z treścią § 6 ust. 3 Umowy rezerwacyjnej termin zawarcia umowy deweloperskiej miał zostać ustalony telefonicznie przez Dewelopera i (...) nabywającą i potwierdzony za pośrednictwem poczty elektronicznej na podany tamże adres e-mail powódki, zaś w przypadku nieustalenia tego terminu we wskazany sposób, Deweloper miał wyznaczyć ten termin S. nabywającej jednostronnie, z wyprzedzeniem 7 dni.

Pomiędzy stronami stanowiło okoliczność bezsporną, że po dniu 27 lutego 2015 r. strony nie uzgodniły nowego terminu zawarcia umowy deweloperskiej ani też pozwany (...) Park Spółka z o.o. takiego nowego terminu powódce H. K. nie wyznaczył. Należy w tym miejscu jednak zdecydowanie podkreślić, iż do wyznaczenia nowego terminu zawarcia umowy deweloperskiej nie doszło z powodu całkowitej bierności pozwanego. Powódka udowodniła bowiem, że bezpośrednio po otrzymaniu od swego brata informacji o odwołaniu terminu podpisania umowy wyznaczonego na 27 lutego 2015 r. jeszcze w tym samym dniu, a także w kolejnych dniach usiłowała na różne sposoby (telefonicznie, za pomocą poczty elektronicznej) nawiązać kontakt ze Spółką w celu ustalenia sposobu dalszego postępowania obu stron w celu zawarcia umowy deweloperskiej. Zarówno powódka, jak i jej pełnomocnik zgodnie wskazywali, że na swe wystąpienia nie otrzymali od Spółki żadnej odpowiedzi: „Przez Spółkę nie zostały przedstawione żadne propozycje wyjścia z zaistniałej sytuacji (...)” (k. 129 – zeznania świadka K. K.). „Siostra nie otrzymała później żadnej merytorycznej odpowiedzi na swoje maile (...) Siostra była skłonna przyjechać do Polski i dlatego próbowała się skontaktować z deweloperem. Wykorzystała wszystkie kanały komunikacji jakie miała i w żadnym nie było pozytywnego odzewu, dlatego ostatecznie nie przyjechała” (k. 130 – jw.). „Zadzwoiłam w tym samym dniu, 27.02.2015 roku. Rozmawiałam z panią M. P.. (...) Pani M. P. powiedziała, że nic nie wie, że popyta koleżanki i oddzwoni. Poprosiłam ją, żeby wysłała maila na mój adres mailowy. Nie oddzwoniła i nie napisała maila” (k. 173 – zeznania powódki złożone podczas przesłuchania w charakterze strony). „Nie otrzymałam odpowiedzi na maila z dnia 02.03.2015 roku do pani S.” (jw.). Przytoczone zeznania świadka K. K. i powódki H. K. zasługują na

przypisanie im waloru wiarygodności nie tylko z tego względu, że potwierdzają się one wzajemnie oraz potwierdzają treść korespondencji e-mail prowadzonej w dniach 27 lutego – 2 marca 2015 r. przez powódkę z pracownikami pozwanej Spółki (k. 78), ale również dlatego, że sam pozwany nie wykazał (ani zresztą nawet nie podniósł), że na wystąpienia powódki udzielił - jej samej albo jej pełnomocnikowi K. K. - jakiegokolwiek merytorycznej odpowiedzi, albo przynajmniej odpowiedział na prośby powódki o nawiązanie z nią kontaktu celem ustalenia dalszego sposobu postępowania. Znamienne jest przy tym, że o żadnych tego rodzaju działaniach ze strony pozwanego nie wspomniano w swych zeznaniach jego pracownicy: J. P. i zwłaszcza D. T., która była jedną z adresatek pisma H. K. przesłanego pocztą elektroniczną w dniu 28 lutego 2015 r. (k. 78). Nieprawdziwy jest więc podniesiony przez pozwanego w odpowiedzi na pozew zarzut, że był on gotowy do zawarcia umowy deweloperskiej, „natomiast powódka zaprzestała kontaktów z pozwaną” (k. 99). Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie tylko bowiem całkowicie bowiem temu twierdzeniu przeczy, ale wskazuje na coś wręcz odwrotnego.

W świetle powyższych uwag pozwany (...) Park Spółka z o.o. nie może więc także czynić zarzutu powódce H. K., że do zawarcia umowy deweloperskiej nie doszło z jej winy, ponieważ „w okresie od 27.02.2015r. do 16.03.2015r. powódka winna albo przedstawić »prawidłowe« pełnomocnictwo, albo zwrócić się do pozwanej z prośbą o aneks do umowy rezerwacyjnej przedłużający okres na zawarcie umowy deweloperskiej” (k. 127). Jeszcze raz należy bowiem podkreślić, iż we wskazanym okresie to właśnie pozwany nie odpowiadał na prośby powódki o kontakt ani sam takiego kontaktu z nią albo z jej pełnomocnikiem nie próbował nawet nawiązać. Tym samym pozwany zamknął w zasadzie wszystkie rysujące się możliwości wyjścia z zaistniałej sytuacji – czy to poprzez wyznaczenie nowego terminu zawarcia umowy deweloperskiej (jeszcze przed dniem 16 marca 2015 r.), na który powódka stawiałaby się osobiście, czy też poprzez przedłużenie terminu na zawarcie umowy deweloperskiej (poprzez podpisanie aneksu do Umowy rezerwacyjnej) na taki okres, który umożliwiłby jej sporządzenie dodatkowego, niezbędnego do zawarcia tej umowy pełnomocnictwa.

W zakresie obowiązku zawarcia w terminie określonym w Umowie rezerwacyjnej nr (...) /KP/1 z dnia 11 stycznia 2015 r. umowy deweloperskiej zarówno H. K., jak i (...) Spółka z o.o. byli wzajemnie wobec siebie wierzycielami i dłużnikami. Postępując w opisany wyżej sposób, tj. unikając kontaktu z powódką w celu ustalenia nowego terminu zawarcia umowy deweloperskiej po dniu 27 stycznia 2015 r., pozwany naruszył więc obowiązek spoczywający na nim na mocy art. 354 k.c. Zgodnie z tym przepisem dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno - gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom (§ 1). W taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel (§ 2). Przede wszystkim jednak pozwany wprost naruszył spoczywający na nim obowiązek wynikający z treści § 6 ust. 3 Umowy rezerwacyjnej ustalenia wspólnie z powódką terminu zawarcia umowy deweloperskiej, a w przypadku jego nieustalenia – jednostronnego wyznaczenia tego terminu.

Reasumując powyższe rozważania należy więc stwierdzić, iż ostatecznie do zawarcia przez strony umowy deweloperskiej w terminie określonym w § 6 ust. 3 Umowy rezerwacyjnej z dnia 11 stycznia 2015 r., tj. najpóźniej w dniu 15 marca 2015 r., nie doszło z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, albowiem to on swoją bezczynnością począwszy od dnia 27 lutego 2015 r. uniemożliwił wyznaczenie nowego terminu zawarcia tej umowy.

Dlatego Sąd orzekł jak w pkt. 2 sentencji, zasądzając od pozwanego (...) Park Spółki z o.o. z siedzibą w W. na rzecz powódki H. K. kwotę 20.000 złotych, albowiem w okolicznościach rozpoznawanej sprawy żądanie to znajduje oparcie w treści § 6 ust. 5 zawartej przez strony Umowy rezerwacyjnej.

Od zasądzonej kwoty należności głównej Sąd zasądził także od pozwanego na rzecz powódki ustawowe odsetki za okres od dnia 15 marca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., a za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty – odsetki ustawowe za opóźnienie. Podstawę rozstrzygnięcia w przedmiocie odsetek stanowił art. 481 k.c., który stanowi, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi (§ 1). Do dnia 31 grudnia 2015 r. jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należały się odsetki ustawowe (§ 2 zdanie pierwsze w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia

2015 r.). Od dnia 1 stycznia 2016 r. natomiast jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych (§ 2 zdanie pierwsze w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 r.).

Jako datę początkową naliczania odsetek Sąd przyjął dzień 21 marca 2015 r. W przypadku bowiem, o którym mowa w § 6 ust. 5 Umowy rezerwacyjnej z dnia 11 stycznia 2015 r., opłata rezerwacyjna miała zostać zwrócona S. nabywającej przez Dewelopera w terminie 21 dni od daty wyznaczonego terminu zawarcia umowy deweloperskiej. Ostatni termin zawarcia umowy deweloperskiej był między stronami wyznaczony na dzień 27 lutego 2015 r. Termin 21 dni liczony od tej daty upłynął więc z dniem 20 marca 2015 r., co oznacza, że przysługujące powódce roszczenie o zwrot opłaty rezerwacyjnej stało się wymagalne z dniem następnym.

Co do pkt. 3 sentencji:

W pkt. 2 petitum pozwu w niniejszej sprawie powódka H. K. wniosła o zasądzenie od wskazanej tamże kwoty 20.000 złotych ustawowych odsetek od dnia 15 marca 2015 r. Ponieważ Sąd żądanie to uwzględnił jedynie częściowo, zasądzając w pkt. 2 sentencji odsetki od ww. kwoty za okres od dnia 21 marca 2015 r., w pozostałym zakresie (a więc co do odsetek za okres od dnia 15 marca do dnia 20 marca 2015 r.) roszczenie powódki podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w pkt. 3 sentencji.

Co do pkt. 4 sentencji:

O kosztach Sąd orzekł w pkt. 4 sentencji na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Mając na uwadze, że powódka H. K. domagała się w pierwszej kolejności zasądzenia od pozwanego (...) Park Spółki z o.o. z siedzibą w W. kwoty 40.000 złotych, a Sąd uwzględnił jej żądania do kwoty 20.000 złotych, przyjąć należy, że każda ze stron wygrała i jednocześnie przegrała niniejszy proces dokładnie w połowie. Dlatego Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.000 złotych tytułem zwrotu części kosztów postępowania w sprawie po ich stosunkowym rozdzieleniu - która to kwota stanowi połowę uiszczonej przez nią opłaty stosunkowej od pozwu. Poniesione przez strony koszty zastępstwa procesowego i opłat skarbowych od pełnomocnictw wzajemnie się bowiem w tej sytuacji znoszą.

Z tych wszystkich względów Sąd orzekł jak w sentencji.