

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 21 grudnia 2022 r.

Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący Sędzia Mariusz Gotowski

Protokolant Małgorzata Idczak – Kostruba

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2022 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa R. R. (1)

przeciwko (...) sp. z o.o. w P.

o zapłatę

1. Oddala powództwo

2. Zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 1800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sędzia Mariusz Gotowski

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 maja 2019 r., powódka R. R. (1), działając z profesjonalnym pełnomocnikiem (radcą prawnym) wystąpiła przeciwko pozwanej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. o zasądzenie kwoty 10.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od dnia 5 marca 2019 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa w pierwszej kolejności wskazała, że powódka chciała za pośrednictwem pośrednika nieruchomości zakupić mieszkanie w celu inwestycyjnym. Pośrednik wskazał jedną z propozycji rekomendując ją. Jednocześnie zaprosił powódkę aby ta w dniu 11 stycznia 2019 r. stawiła się w K. przy ulicy (...), celem podpisania umowy rezerwacyjnej. Po rozmowie z reprezentantem pozwanej, która to odbyła się w hotelowej restauracji w tym samym miejscu została podpisana umowa rezerwacyjna. W trakcie podpisywania tej umowy poza lokalem przedsiębiorstwa pozwanej powódka nie została poinformowana o ustawowym prawie do odstąpienia od umowy. Nie został jej także wręczony formularz odstąpienia. Zgodnie z treścią umowy rezerwacyjnej, powódka wpłaciła pozwanej zaliczkę w kwocie 10.000 zł. W trakcie rozmowy przed podpisaniem umowy rezerwacyjnej, przedstawiciel pozwanej wspomniał, że lokal będzie działał w systemie condo hotel, ale nie wyjaśnił powódce konsekwencji podatkowych tego faktu. Wspomniał także że powódce zostanie zwrócony VAT od zakupionego lokalu. Po podpisaniu umowy rezerwacyjnej, powódka zaczęła interesować się tematem oraz dowiadywać się o konsekwencjach podatkowych zakupu lokalu w systemie condo. Po rozmowie z Krajową Informacją Podatkową okazało się że zwrot VAT wymaga aby został ona czynnym płatnikiem VAT, a wynajmowanie tego lokalu wiąże się z innymi niekorzystnymi dla powódki konsekwencjami podatkowymi. Prawdopodobnie koniecznością założenia działalności gospodarczej. Powódka wyjaśniła, że poinformowała pozwaną w korespondencji mailowej o swoich wątpliwościach i chciała odstąpić od umowy już 17 stycznia 2019 r.(tj. 6 dni po jej podpisaniu). Ewentualnie prosiła o możliwość cesji umowy na innego klienta, który podobno był bardzo zainteresowany zakupem. Pozwana jednak

nie zgodziła się na taką propozycję. Dodatkowo w rozmowie z zaprzyjaźnionym notariuszem, powódka dowiedziała się że zakupywana nieruchomości pozbawiona jest rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz wbrew treści umowy rezerwacyjnej w dniu który przez pozwaną wyznaczony został na podpisanie umowy przenoszącej własność na nieruchomości cały czas nie została wykreślona hipoteka. Okazało się też, że wbrew treści umowy rezerwacyjnej oraz zapewnieniom pozwanej, nabywany lokal byłby z rynku wtórnego a nie pierwotnego, albowiem ktoś inny poza pozwaną zdążył być już jego właścicielem. Powódka mimo tych wątpliwości udała się w dniu 23 stycznia 2019 r. na wyznaczony przez pozwaną termin podpisania umowy przenoszącej własność notariusza. Na miejscu notariusz potwierdził, że faktycznie nabywana nieruchomości pozbawiona jest rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych z uwagi na niewykreślone w księdze wieczystej wzmianki. Nie została wykreślona także ciężąca na nieruchomości hipoteka, na kwotę przeszło 12 milionów złotych, pomimo złożenia przez pozwaną wniosku o jej wykreślenie. W tej sytuacji powódka poinformowała, że z winy pozwanej nie podpisze umowy przenoszącej własność, a pismem datowanym na dzień 8 lutego 2019 r., odebrany przez pozwaną w dniu 18 lutego 2019 r., odstąpiła od umowy z uwagi na niepoinformowanie przez przedsiębiorcę konsumenta o prawie do odstąpienia od umowy zawartej poza lokalem przedsiębiorstwa oraz z uwagi na niedotrzymanie przez pozwaną warunków umowy rezerwacyjnej. Zdaniem powódki, w tym miejscu podkreślenia wymaga również to, że rejestrową siedzibą pozwanej spółki jest P.. Umowa została podpisana w K. przy ulicy (...). Przy tej ulicy pozwana ma co prawda nieruchomości (w której m. in. znajduje się lokal który był przedmiotem umowy rezerwacyjnej), ale pod tym adresem znajduje się hotel, a umowa była podpisywana w restauracji hotelowej. Zdaniem powódki takiego miejsca nie można z pewnością nazwać „lokalom przedsiębiorstwa”. Umowa nie została nawet podpisana w lokalu przeznaczonym do sprzedaży przez pozwaną lokali budowlanych w wyniku działalności deweloperskiej, a jak to już zostało wspomniane w restauracji hotelowej. W trakcie jej podpisywania pozwana nie informowała powódki o możliwości odstąpienia od umowy nie wręczyła formularza o odstąpieniu. Kwota 10.000 zł, której zasądzenia powódka domaga się niniejszym pozwem, stanowi zgodnie z treścią § 3 ust. 2 umowy rezerwacyjnej, zaliczkę na poczet ceny lokalu. Ma to ten skutek, że w przypadku skutecznego odstąpienia od umowy, powódka może domagać się jej zwrotu. Może także domagać się jej zwrotu z uwagi na niezawarcie umowy przenoszącej własność. Pismem z dnia 8 lutego 2019 r., powódka nie tylko odstąpiła od umowy, ale także wezwała pozwaną do zwrotu zaliczki w terminie 14 dni od odebrania pisma. Pozwana pismo to odebrała w dniu 18 lutego 2019 r., a więc od dnia 5 marca 2019 r., roszczenie stało się wymagalne i od tego dnia powódka domaga się odsetek ustawowych za opóźnienie.

W odpowiedzi na pozew datowanej na dzień 21 czerwca 2019 r., pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Uzasadniając swoje stanowisko, strona pozwana przyznała, że pomiędzy stronami została zawarta umowa rezerwacyjna lokalu o przeznaczeniu użytkowym. Zaoferowany stronie do powodowej do sprzedaży lokal pozostawał zgodny z warunkami ujętymi w treści umowy rezerwacyjnej, a nadto ogłoszeniem dotyczącym przeznaczenia go do sprzedaży. Dalej argumentował, że już w dacie zawarcia umowy, powódka przy udziale swojego małżonka zapoznała się z treścią księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu (w tym ze wszystkimi wpisami ujawnionymi w jej poszczególnych działach). Czynność ta miała miejsce także w obecności profesjonalnego przedstawiciela biura pośrednictwa nieruchomości, z którym zresztą miała zawartą umowę dla pośrednictwa przy przedmiotowej transakcji. Powódka posiadała przy tym wiedzę, że lokal mający stanowić następnie przedmiot sprzedaży, został przez pozwaną uprzednio odkupiony od jego poprzedniego właściciela B. S. (1), a widniejąca w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu o numerze (...) hipoteka, zawierała wzmiankę o wykreśleniu. Niezwłocznie po dacie zawarcia umowy został złożony stosowany wniosek obejmujący żądanie ujawnienia nowego właściciela, tj. pozwanej oraz żądanie wykreślenia z działu IV księgi wieczystej ujawnionej tam hipoteki, co miało nastąpić w oparciu o przedłożoną wraz z wnioskiem, bezwarunkową zgodę na jej wykreślenie. Co więcej już w dacie zaznajamiania się przez powódkę z treścią księgi wieczystej, zostały w niej ujawnione wzmianki o złożonych wnioskach. Zdaniem strony pozwanej, za bezpodstawne należy także uznać twierdzenia powódki, mające na celu ustalenie że prawdopodobnym było iż w dacie zawarcia umowy rezerwacyjnej (a nawet w wyznaczonej dacie zawarcia umowy przenoszącej własność na rzecz powódki, przysługujące pozwanej prawo własności lokalu było wątpliwe. Pozwana miała nawet możliwość skontaktowania się z B. S. (1) (poprzednim właścicielem), co uczyniła. Zdaniem powódki przypomnieć należy, że wpis prawa własności na podstawie umowy sprzedaży w dziale II księgi wieczystej nie stanowi wpisu o charakterze konstytutywnym, a jedynie deklaratoryjnym, potwierdzającym jedynie

dokonanie pomiędzy stronami czynności związanej ze zmianą właściciela, do czego doszło wcześniej. Następnie strona pozwana podniosła, że umowa rezerwacyjna pomiędzy stronami została zawarta po trzech spotkaniach, gdy powódka oglądała lokali była obecna w przedsiębiorstwie pozwanej, długich negocjacjach prowadzonych w sali konferencyjnej budynku, gdzie pozwana od dnia 31 marca prowadzi działalność gospodarczą (sprzedaż i najem lokali) przy ulicy (...). O prowadzonej przez pozwaną w tym miejscu działalności świadczą: biuro sprzedaży inwestycji, biura do obsługi apartotelu, sprzedawane lokale w liczbie 45 i lokale zajmowane na najem krótkoterminowy i długoterminowy oraz pomieszczenia pomocnicze. Mając na względzie powyższe, w przedmiotowej sprawie nie mogą zostać zastosowane regulacje związane z umową zawartą poza lokalem przedsiębiorstwa (tj. pozwanej spółki), a złożone w oparciu o te przepisy oświadczenie o odstąpieniu od umowy uznać należy za wadliwe i nie rodzące skutków prawnych. Nadto pozwana nie dzierżawi żadnemu innemu podmiotowi żadnego pomieszczenia. Umowa została podpisana w pomieszczeniu które nie jest ogólnie dostępne, z drzwiami, ścianami i pełnym wyposażeniem w stoły i materiały. Dalej strona pozwana wyjaśniła, że powódka wraz z mężem na podstawie umowy rezerwacyjnej ustaliła, że nabędzie od pozwanej lokal przystępując do umowy sprzedaży wraz z mężem który prowadzi działalność gospodarczą. Celem nabycia przez powódkę lokalu o przeznaczeniu użytkowym było następnie oddanie go w najem i osiąganie zysków tytułem pobieranego czynszu najmu w ramach wspomnianej działalności gospodarczej męża. Zdaniem pozwanej wobec powyższego zupełnie bezpodstawnym jest twierdzenie, u podstaw którego leży założenie, że powódka w chwili podpisywania umowy rezerwacyjnej, występowała w rzeczonym stosunku prawnym jako konsument, który w relacji z przedsiębiorcą jawi się jako podmiot słabszy. Powyższej tezie przeczy fakt, że powódka podpisała umowę, w treści której znajduje się oświadczenie, że lokal objęty jest przeznaczeniem o charakterze usługowym i znajduje się w budynku o takim właśnie przeznaczeniu. Dalej pozwana argumentowała, że w wykonaniu zobowiązań wynikających z umowy rezerwacyjnej pozwana reprezentowana przez prezesa zarządu, stawiała się w wyznaczonej dacie i ustalonej kancelarii notarialnej, na termin zawarcia umowy sprzedaży. Spółka posiadała wszelkie dokumenty potwierdzające że wierzyciel hipoteczny ujawniony w tym czasie w dziale IV księgi wieczystej, prowadzonej dla lokalu numer (...), nie rości sobie praw do lokalu. Na okoliczność stawiennictwa sporządzono protokół, który został wręczony powódce, jako podstawa odstąpienia od umowy z jej winy oraz został on przesłany listownie. Pozwana zapewnia równość stron, oferowała możliwość odstąpienia powódce z mężem od zawartej umowy, zwrot środków, jednak uzyskała potwierdzenie woli zawarcia umowy. Doszło do wymiany informacji i materiałów. Powódka dopiero dzień przed wyznaczonym aktem zmieniła zdanie. Z tego powodu, pozwana zobowiązana była zarezerwować lokal, odmówić jego sprzedaży klientom którzy byli zainteresowani i sprzedała lokal kilka miesięcy później. Spowodowało to szkodę po stronie spółki, która reguluje kredyt hipoteczny i nie mogła przeznaczyć środków na jego spłatę, płacąc większe odsetki od wykorzystanego kapitału lub zakupić inną nieruchomość zgodnie z prowadzoną działalnością gospodarczą w celu inwestycyjnym. Nadto pozwana podniosła, że zwrot VAT jest przywilejem państwa na rzecz podatnika, niezależnie od formy rozliczenia. Powódka nie była zobowiązana dokonywać jakiegokolwiek rejestrowania w sytuacji gdy jej małżonek prowadzi działalność gospodarczą.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka miała zamiar kupić mieszkanie celem wynajęcia go. W tym celu skontaktowała się z biurem nieruchomości. Jednakże oferta którą pierwotnie była zainteresowana okazała się nieaktualna. Wobec tego agent biura (...), zaproponowała powódce jeden z lokali znajdujący się przy ulicy (...) w K.. W budynku tym znajdował się hotel o nazwie Hotel (...) stanowiący własność spółki (...) sp. z o.o. w P.. Część lokali w budynku nie stanowiła pomieszczeń hotelowych, bowiem była przeznaczona na sprzedaż osobom fizycznym, przedsiębiorcom oraz innym podmiotom. W budynku znajdowała się również sala konferencyjna, w której byli obsługiwani klienci spółki (...) sp. z o.o. w P. oraz biuro spółki, które pełniło funkcję biura sprzedaży nieruchomości oferowanych przez spółkę.

Agent biura nieruchomości zorganizowała spotkanie na którym dokonano prezentacji lokalu. Po obejrzeniu lokal okazał się atrakcyjny dla powódki i jej męża, albowiem wyróżniał się swoim wyglądem od pozostałych prezentowanych powódce lokali. Na pierwszym spotkaniu powódka sygnalizowała już, że nie dysponuje całością środków pieniężnych aby pokryć całą kwotę zakupu, obejmującą również podatek VAT. Niemniej jednak twierdziła że część środków będzie mogła pożyczyć od znajomych. W konsekwencji zorganizowano drugie na którym przedstawiono powódce i jej mężowi

szczególony oferty zakupu lokalu. W trakcie spotkania poinformowano powódkę, że oferta obejmuje zakup lokalu użytkowego w systemie condo. Tym samym powódka dowiedziała się, że wspólnie z mężem będą mogli zarządzać zakupionym lokalem tylko częściowo. Na spotkaniu okazano jej również wydruk z treści księgi wieczystej lokalu, z której wynikało, jej właścicielem jest B. S. (2). Jednak uczestniczący w spotkaniu J. B. poinformował powódkę, że aktualnie właścicielem lokalu jest spółka (...) sp. z o.o. w P., która nabyła ten lokal od B. S. (2), a następnie w sądzie wieczystoksięgowym został złożony wniosek o wpisanie w treści księgi wieczystej nowego właściciela. Nadto poinformowano powódkę, że w dziale IV księgi wieczystej została wpisana na rzecz (...) Banku Spółdzielczego hipoteka. Nadto w związku z faktem, że powódka w dalszym ciągu nie dysponowała pełną kwotą na zakup oferowanego jej lokalu, a z informacji udzielonych powódce przez B. S. (3) wynikało, że zakupem lokalu zainteresowani są również inni nabywcy, B. S. (3) przygotował projekt umowy rezerwacyjnej, która to umowa miała zabezpieczyć powódkę przed nabyciem lokalu przez innego klienta.

Dowód: - zeznania powódki R. R. (1) – k. 210 (na płycie CD)

- zeznania B. S. (3) – k. 210 (na płycie CD)

- zeznania świadka A. K. – k. 222 (na płycie CD)

- zeznania świadka M. G. – k. 115-116 (w trybie art. 271¹ k.p.c.)

- wydruk treści księgi wieczystej nr (...) – k. 146-158

W dniu 11 stycznia 2019 r., pomiędzy (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. (Inwestorem), a R. R. (1) (Rezerwującym), doszło do zawarcia umowy rezerwacyjnej, w treści której inwestor oświadczył, że jest właścicielem nieruchomości składającej się z działki o numerze (...), obręb K., gdzie prowadzi Hotel (...), przy ulicy (...) i wyodrębnia samodzielne lokale apartamentowe, które następnie sprzedaje z pełnym prawem do własności danego lokalu tworząc aparthotelu oraz działki (...) z prawem wieczystego użytkowania, na której również wyodrębnia samodzielne lokale i dokonuje sprzedaży (§ 1).

W § 2 umowy, strony zgodnie postanowiły, że inwestor zobowiązuje się do dokonania na rzecz rezerwującego, rezerwacji lokalu oznaczonego numerem roboczym 9, znajdującego się na 4 kondygnacji budynku, o łącznej projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej 20,49 m², a także do zawarcia z rezerwującym umowy przyrzeczonej sprzedaży, w której to umowie inwestor zobowiąże się wobec rezerwującego, do ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia na rezerwującego w stanie wolnym od obciążeń, jedynie z obciążeniami wynikającymi z istnienia ograniczonych praw rzeczowych związanych z przesyłowymi urządzeniami i instalacjami naziemnymi i podziemnymi na nieruchomości, prawa własności lokalu numer (...), wraz z odpowiednim udziałem we współwłasności nieruchomości oraz odpowiednim udziałem w częściach wspólnych budynku, za cenę 174.796 zł. Cena zostanie powiększona o wysokość obowiązującego podatku VAT. Powyższa cena jest stała do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Metraż lokalu zostanie zweryfikowany dodatkową inwentaryzacją. (ust. 1) Rezerwujący zobowiązuje się do zawarcia z inwestorem umowy przyrzeczonej za wskazaną powyżej cenę, w terminie uzgodnionym przez strony do dnia 28 stycznia 2019 r. (ust. 2). Umowa przyrzeczona zostanie zawarta w formie aktu notarialnego w terminie ustalonym przez strony u notariusza wskazanego przez inwestora (ust. 3).

W § 3 strony zgodnie postanowiły, że rezerwujący z tytułu rezerwacji lokalu zobowiązany jest wpłacić na rachunek bankowy wskazany w treści umowy, kwotę 10.000 zł tytułem opłaty rezerwacyjnej, przy czym strony oświadczyły, że opłata rezerwacyjna zostaje zaliczona w całości na poczet ceny lokalu jako zaliczka (z dopiskiem: (...)).

Zgodnie z § 4 umowy, inwestor na podstawie niniejszej umowy zobowiązuje się przystąpić do umowy przyrzeczonej przeniesienia własności opisanego lokalu w terminie opisanym poniżej oraz że do dnia zawarcia z rezerwującym umowy przyrzeczonej nie zawrze z inną osobą niż rezerwujący umowy rezerwacyjnej, umowy przedwstępnej ani innej umowy zobowiązującej do sprzedaży czy umowy sprzedaży opisanego lokalu.

Zgodnie z § 5 umowy, w przypadku w którym strony nie zawarą umowy przyrzeczonej z przyczyn dotyczących rezerwującego, inwestorowi przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w drodze pisemnego zawiadomienia przesłanego listem poleconym na adres rezerwującego wskazany w umowie. W przypadku odstąpienia przez inwestora od niniejszej umowy z przyczyn określonych w ustępie 1, kwota opłaty rezerwacyjnej wpłacona przez rezerwującego nie podlega zwrotowi i stanowi karę umowną, jaką rezerwujący płci inwestorowi za niewykonanie zobowiązania do zawarcia umowy przedwstępnej (ust. 1). W przypadku w którym strony nie zawarą umowy przedwstępnej z przyczyn dotyczących inwestora, rezerwującemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w drodze pisemnego zawiadomienia przesłanego listem poleconym na adres inwestora wskazany w § 6 niniejszej umowy. W takim przypadku, po otrzymaniu zawiadomienia zawierającego oświadczenie o odstąpieniu i w terminie 14 dni, inwestor zwróci rezerwującej całą opłatę rezerwacyjną.

Powódka uiściła na rzecz pozwanego ustaloną w umowie opłatę rezerwacyjną w dwóch transzach: 5.600 zł i 4.400 zł, w łącznej kwocie 10.000 zł.

Umowa została podpisana w budynku przy ulicy (...) w K., w pomieszczeniu przypominającym salę konferencyjną, w którym wydawane były również posiłki dla klientów pozwanej spółki.

Bezsporne, nadto dowód:

Dowód: - kopia umowy rezerwacyjnej z dnia 11 stycznia 2019 r. – k. 10-12

- potwierdzenia wykonania operacji bankowych z dnia 12 stycznia 2019 r. i z dnia 14 stycznia 2019 r. – k. 13-14

- zeznania powódki R. R. (1) – k. 210 (na płycie CD)

- zeznania B. S. (3) – k. 210 (na płycie CD)

- zeznania świadka A. R. – k. 119-122v (w trybie art. 271¹ k.p.c.)

Po podpisaniu umowy rezerwacyjnej powódka spotkała się z zaprzyjaźnionym notariuszem, który poinformował ją jakie jest ryzyko z zakupem tej nieruchomości, w tym konsekwencje wpisania księgi wieczystej obciążenia hipotecznego. Powódka nawiązała również we własnym zakresie kontakt z B. S. (4), który potwierdził informacje, które powódka uzyskała na spotkaniu na którym podpisano umowę rezerwacyjną, dotyczące faktu iż nie jest on już właścicielem spornego lokalu i zajmuje go jako niewłaściciel. Powódka nigdy nie prowadziła działalności w zakresie wynajmu lokali. Na przełomie roku 2018 i 2019 nie doszło do pogorszenia sytuacji majątkowej powódki i jej męża. Mąż powódki stracił zatrudnienie w G. Banku w marcu 2017 r.

Dowód: - zeznania powódki R. R. (1) – k. 210 (na płycie CD)

W dniu 20 stycznia 2019 r., B. S. (3), poinformował w treści wiadomości mailowej męża powódki, że lokal użytkowy może zostać przeznaczony na cele mieszkalne. Jedynym warunkiem jest odprowadzenie podatku VAT od uzyskanego czynszu. W stanie prawnym obowiązującym od dnia 1 stycznia 2011 r., ze zwolnienia od podatku od towarów i usług, korzysta jedynie świadczona na własny rachunek usługa wynajmu lub dzierżawy nieruchomości o charakterze mieszkalnym, wykorzystywanym na cele mieszkaniowe. Z kolei wynajem lokali użytkowych objęty jest 23% stawka podatku VAT. Nadto w treści wiadomości zawarto informację, iż po zwrocie podatku VAT, w okresie wymaganym do bycia czynnym podatnikiem VAT, można przestać nim być i starać się o przekształcenie lokalu na mieszkalny, przy czym miejscowy plan zagospodarowania przy ulicy (...) dopuszcza mieszkania. Lokal spełnia wszystkie elementy lokalu mieszkalnego, w szczególności posiada kuchnię i stosowna wentylację.

Dowód: - wydruk wiadomości mailowej z dnia 20 stycznia 2019 r. – k.. 88-88v

- zeznania B. S. (3) – k. 210 (na płycie CD)

W dniu 23 stycznia 2019 r., w kancelarii notarialnej notariusz A. O. w K. przy ulicy (...), stawili się R. i A. R. celem zawarcia ze spółką (...) sp. z o.o. w P., umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr (...), położonej w K., stanowiącej lokal niemieszkalny nr (...), o powierzchni użytkowej 20,49 m², położony na czwartej kondygnacji budynku nr (...) przy ulicy (...). Na spotkaniu R. i A. R. oświadczyli, że nie przystąpią do zawarcia umowy sprzedaży wyżej wskazanego lokalu, gdyż w księdze wieczystej nr (...) wpisane są wzmianki Dz.Kw./ (...) (Dział II) i Dz.Kw./ (...) (Dział IV), które wyłączają rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, o czym upewnili się obecnego na spotkaniu notariusza, ich intencją było nabycie nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń i z rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, a nadto oświadczyli że właścicielem ujawnionym w księdze wieczystej jest B. S. (1), zaś okazanie samej podstawy nabycia przez spółkę przedmiotowej nieruchomości nie spowoduje nabycia przez nich nieruchomości z rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Z uwagi na powyższe R. i A. R. oświadczyli, że wskutek powziętych informacji, nie przystąpią do zawarcia umowy sprzedaży wyżej wskazanego lokalu i taką też informację przekazali obecnemu na spotkaniu przedstawicielowi pozwanej spółki (...), który mimo tego faktu wezwał powódkę i jej małżonka do zawarcia umowy sprzedaży, z uwagi na zawartą umowę rezerwacyjną, nie przyjmując tym samym argumentacji dotyczącej obaw dotyczących zawarcia umowy sprzedaży z wyłączeniem rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i z dwiema wzmiankami obejmującymi wnioski niewykonane przez sąd.

Na spotkaniu B. S. (3) proponował powódce aby zapłacona przez nią cena sprzedaży została czasowo złożona w depozycie notarialnym, dopóki pozwana spółka nie zostanie ujawniona w księdze wieczystej jako właściciel, a hipoteka na rzecz banku nie zostanie wykreślona.

W konsekwencji do zawarcia umowy sprzedaży spornego lokalu nie doszło.

Dowód: - kopia protokołu notarialnego (Rep. A nr 662/2019) - k. 144-145

- zeznania powódki R. R. (1) – k. 210 (na płycie CD)

- zeznania B. S. (3) – k. 210 (na płycie CD)

- zeznania świadka A. R. – k. 119-122v (w trybie art. 271¹ k.p.c.)

W piśmie datowanym na dzień 8 lutego 2019 r., powódka oświadczyła że w związku z:

a) zawartą umową rezerwacji i dokonaniem zapłaty kwoty 10.000 zł tytułem zaliczki na poczet rezerwacji lokalu;

b) niewykonaniem przez spółkę (...) sp. z o.o. w P. warunków określonych w umowie rezerwacji, dotyczących zobowiązania spółki do przeniesienia na rzecz powódki, w stanie wolnym od obciążeń, jedynie z obciążeniami wynikającymi z istnienia ograniczonych praw rzeczowych związanych z przesyłowymi urządzeniami i instalacjami naziemnymi i podziemnymi na nieruchomości, prawa własności lokalu wraz z odpowiednim udziałem we współwłasności nieruchomości oraz odpowiednim udziałem w częściach wspólnych budynku;

c) brakiem rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w zakresie nabywanej przez powódkę nieruchomości z uwagi na widniejące wzmianki w dziale II i IV księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu 9 nr (...), a to: Dz. Kw(...) – dział II i Dz. Kw(...) – dział IV;

d) przedłożeniem dokumentów niepozwalających na skuteczne wykreślenie wpisu hipoteki umownej łącznej w kwocie 12.750.000 zł z działu IV księgi wieczystej (...), a to zgody na wykreślenie hipoteki z daty 3 stycznia 2019 r., podpisanej przez dwóch pełnomocników, w tym jednego bez formalnego umocowania, co grozi oddaleniem wniosku o wykreślenie z działu IV księgi wieczystej, hipoteki umownej łącznej w kwocie 12.750.000 zł i postanowieniem obciążenia w księdze wieczystej bez możliwości jego wykreślenia przez stronę nabywającą z uwagi na przedstawiony przez spółkę projekt umowy przyrzeczonej (niepodlegający żadnym negocjacom wedle oświadczenia Prezesa Zarządu Spółki B. S. (3));

e) zawarciem umowy poza lokalem przedsiębiorstwa, tj. w budynku przy ulicy (...) w K. i brakiem spełnienia obowiązków informacyjnych przez spółkę określonych w art. 12 ust. 1 ustawy o prawach konsumenta (...), dotyczącego sposobu i terminu wykonania prawa odstąpienia od umowy;

- odstępuje od umowy rezerwacji zawartej w dniu 11 stycznia 2019 r., z przyczyn leżących po stronie inwestora oraz zawartej poza lokalem przedsiębiorstwa w tym samym dniu. W treści pisma wskazała również, że zachowała ustawowy termin na złożenie tego oświadczenia, a nadto wezwała pozwaną spółkę do zwrotu wpłaconej wcześniej tytułem opłaty rezerwacyjnej, kwoty 10.000 zł, na rachunek bankowy wskazany w treści pisma, w terminie 14 dni licząc od dnia odbioru korespondencji, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Dowód: - oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 8 lutego 2019 r. – k. 15-17

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o przedłożone przez strony dokumenty oraz zeznania świadków, zeznania powódki oraz B. S. (3). Dokonując ustaleń stanu faktycznego Sąd miał na uwadze, że każda ze stron w procesie cywilnym ma obowiązek wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzi skutki prawne (art. 232 k.p.c., art. 3 k.p.c.) oraz wypowiedzenia się co do twierdzeń strony przeciwnej dotyczących okoliczności faktycznych (art. 210 § 2 k.p.c.), a nadto kierował się obowiązującą w procesie cywilnym zasadą wyrażoną w art. 230 k.p.c., iż gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, Sąd – mając na uwadze wyniki całej rozprawy – może te fakty uznać za przyznane, przy czym zgodnie z art. 229 k.p.c. fakty przyznane nie wymagają dowodu.

Sąd dał wiarę wszystkim dokumentom, z których dowód został przeprowadzony. Żadna ze stron nie kwestionowała ich wiarygodności, a Sąd nie znalazł podstaw do ich zakwestionowania z urzędu. Dokumenty prywatne korzystały z domniemania określonego w art. 245 k.p.c.

Zeznania świadka M. G. złożone w trybie art. 271¹ k.p.c. okazały się wiarygodne i spójne z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w toku niniejszego postępowania. Świadek zeznała że w styczniu 2019 r. pracowała w Hotelu przy ulicy (...) w K.. Była wówczas zatrudniona dla spółki (...) sp. z o.o., która świadczyła usługi dla spółki (...) sp. z o.o., która w tym czasie prowadziła hotel pod nazwą (...). Przy ulicy (...) w K. mieściło się biuro spółki (...) sp. z o.o. Na podstawie jej zeznań Sąd ustalił w jakim miejscu były zawierane umowy z klientami pozwanej spółki, którzy chcieli nabywać oferowane przez spółkę lokale i gdzie faktycznie mieściło się jej biuro. Świadek zeznała jednak że nie była bezpośrednim świadkiem zawarcia umowy pomiędzy stronami. Z treści jej zeznań wynika również to, że w czasie zawarcia umowy pomiędzy stronami nie było restauracji, a jedynie sala w której wydawano posiłki.

Zeznania świadka A. K. Sąd uznał za w pełni wiarygodne i spójne z pozostałym materiałem dowodowym. Na podstawie jej zeznań Sąd ustalił, kiedy zostało przeprowadzone spotkanie z powódką przez podpisanie umowy rezerwacyjnej, w jakiej atmosferze przebiegało, bowiem świadek zeznała iż na spotkaniu mówiono przede wszystkim „językiem korzyści”, jednak nie wywierano na powódkę jakiegokolwiek presji przed podpisaniem umowy oraz w jakim miejscu się odbyło. Z treści jej zeznań wynika również to, że powódka nie miała wystraszających środków na zapłacenie ceny sprzedaży wraz z podatkiem VAT oraz to że przed podpisaniem umowy rezerwacyjnej lokal został zaprezentowany powódce, która uznała go za bardzo atrakcyjny.

Zeznania B. S. (3) Sąd uznał w przeważającej części za wiarygodne. Na ich podstawie Sąd ustalił, że powódka przed podpisaniem umowy przedwstępnej zapoznała się z wydrukiem treści księgi wieczystej dotyczącej spornego lokalu, jak również została poinformowana przez o ryzyku i konsekwencjach podatkowych związanych z zakupem lokalu, a nadto o tym że lokal jest lokalem usługowym, a nie mieszkalnym. Z treści jego zeznań wynika również to w jakich okolicznościach została podpisana umowa rezerwacyjna oraz że siedziba pozwanej spółki znajduje się w P., zaś budynek znajdujący się w K. przy ulicy (...) pełni funkcję również biura sprzedaży i obsługi klientów pozwanej spółki. Sąd nie dał wiary jednie twierdzeniom że sporny lokal nie był inwestycją w systemie condo, bowiem tych twierdzeń nie potwierdziły inne dowody zgromadzone w toku niniejszego postępowania.

Zeznania powódki R. R. (1) okazały się częściowo wiarygodne, głównie w zakresie bezspornych okoliczności sprawy. Sąd nie dał wiary twierdzeniom, że powódka przed zawarciem umowy nie została poinformowana o obciążeniach związanych z zakupem nieruchomości oraz że wywierano na nią presję przed podpisaniem umowy. W toku postępowania ustalono bowiem, że przed podpisaniem umowy lokal został jej zaprezentowany, a wydruk treści księgi wieczystej został jej okazany. Sama w swoich zeznaniach twierdziła również że lokal bardzo się jej podobał, jednak umowę rezerwacyjną podpisała zbyt pochopnie. Sąd nie dał również wiary twierdzeniom, że notariusz na spotkaniu w na którym miała być zawarta umowa przyrzeczona nie poinformował jej że nieruchomość nie jest objęta rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Teza ta nie znajduje żadnego poparcia w zebranym materiale dowodowym.

Zeznania świadka A. R. złożone w trybie art. 271¹ k.p.c., okazały się wiarygodne tylko w ograniczonym zakresie, obejmującym bezsporne okoliczności faktyczne niniejszej sprawy. Świadek jest małżonkiem powódki, a zatem pośrednio był zainteresowany korzystnym rozstrzygnięciem niniejszego procesu. Niewiarygodne okazały się twierdzenia, że do podpisania umowy rezerwacyjnej doszło na portierni budynku przy ulicy (...) w K. oraz że wywierano na jego i jego małżonkę presję przed podpisaniem umowy rezerwacyjnej. Teza ta nie znajduje żadnego poparcia w zebranym materiale dowodowym.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

W pierwszej kolejności zdaniem Sądu, z uwagi na występujące w obrocie prawnym liczne podobieństwa pomiędzy umową rezerwacyjną a umową przedwstępną, należało dokonać kwalifikacji zawartej pomiędzy stronami w dniu 11 stycznia 2019 r. umowy. Zwłaszcza, że o charakterze a co za tym idzie kwalifikacji konkretnej umowy nie decyduje jej nazwa, ale to co strony zawarły w jej treści. W tym miejscu wskazać należy, iż umowa przedwstępna jest swego rodzaju umową przygotowawczą, która tym różni się od umowy definitywnej, że nie stanowi źródła obowiązku świadczenia, który bezpośrednio realizuje zamierzony przez strony cel gospodarczy. Umowa przedwstępna tworzy wyłącznie zobowiązanie do zawarcia w przyszłości umowy przyrzekanej, która taki cel będzie realizować. Z tego względu niedopuszczalne jest wywodzenie z umowy przedwstępnej żądania wydania oznaczonej rzeczy lub zapłaty jakichkolwiek kwot pieniężnych przez stronę przed zawarciem umowy definitywnej, jako wykonania obowiązku świadczenia i co więcej, którego można dochodzić na drodze sądowej. Z umowy przedwstępnej taki obowiązek nie może wynikać, bowiem świadczenie polega w tym wypadku na złożeniu stosownego oświadczenia woli w ramach mechanizmu zawierania umowy przyrzeczonej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2016 r., I CSK 161/15, Lex nr 2032316). Umowa przedwstępna, pomimo że jest umową jedno- lub dwustronnie zobowiązującą, nie jest umową wzajemną, gdyż stanowi jedynie instrument prawny prowadzący do zawarcia umowy przyrzeczonej reguluje interesy stron na "przedpolu" zawarcia umowy przyrzeczonej. Taka konstrukcja oznacza, że umowa przedwstępna nie ma własnej rozbudowanej charakterystyki prawnej, a właściwości i ocena prawna konkretnych umów przedwstępnych zawartych w obrocie zależy od tego, do jakiego typu umowy przyrzeczonej prowadzą (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2016 r., III CSK 136/15, Lex nr 2023159).

Z kolei prawo zobowiązań dopuszcza zawieranie w obrocie umów rezerwacyjnych które są umowami nienazwanymi i odrębnymi, od umowy przedwstępnej. Niemniej jednak jak sama nazwa wskazuje stricte umowa rezerwacyjna ma na celu zarezerwowanie czegoś na jakiś czas – może być odpłatnie lub nie odpłatnie, po czym zazwyczaj na skutek upływu termin ulega rozwiązaniu z mocy prawa o ile nie zawiera innych zapisów w swej treści, a strony nie zawarły w jej wykonaniu innej umowy. Umowa przedwstępna ma inne cele, niż umowa rezerwacyjna, a sama umowa rezerwacyjna też może być poprzedzona odrębną w stosunku do niej umową przedwstępną lub odwrotnie. Umowa rezerwacyjna sama w sobie ma określony cel (rezerwacja zablokowanie czegoś z wyłączeniem innych osób na ściśle określony czas), natomiast umowa przedwstępna określa termin i treść umowy, jaką strony zamierzają zawrzeć po spełnieniu określonych warunków (art. 389 k.c.). Umowa rezerwacyjna sama w sobie jest już celem (rezerwuje coś), natomiast umowa przedwstępna ma na celu dopiero zawarcie określonej w niej umowy. Umowa rezerwacyjna po upływie

terminu kończy się (rezerwa ustaje), a jeśli była to rezerwacja odpłatna, to opłata podlega co do zasady zwrotowi, ponieważ jest uiszczana tylko i wyłącznie celem dokonania rezerwacji i na czas rezerwacji.

Analiza postanowień zawartej pomiędzy stronami w dniu 11 stycznia 2019 r. umowy, doprowadziła Sąd do przekonania, iż strony zawarły umowę przedwstępną z elementami umowy rezerwacyjnej. Z treści jej postanowień wynika, iż strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży, w terminie do dnia 28 stycznia 2019 r., a ponadto umowa zawierała elementy przedmiotowo istotne dla umowy sprzedaży lokalu, bowiem zawierała precyzyjne określenie przedmiotu sprzedaży poprzez podanie jego powierzchni i numeru kondygnacji na jakiej został on usytuowany, stron umowy przyrzeczonej oraz powiększoną o stawkę podatku VAT cenę za jaką lokal miał zostać przez powódkę nabyty. Z kolei z § 3 umowy wynika, że powódka zobowiązała się do wpłacenia na rachunek bankowy pozwanej kwoty 10.000 zł tytułem opłaty rezerwacyjnej, przy czym strony oświadczyły, że opłata rezerwacyjna zostanie zaliczona w całości na poczet ceny lokalu jako zaliczka. Z treści powyższego postanowienia wynika z kolei, że zamiarem stron było zabezpieczenie interesu powódki, poprzez wstrzymanie sprzedaży spornego lokalu innym klientom pozwanej, przez czas do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zatem to postanowienie niewątpliwie było elementem charakterystycznym dla odpłatnej umowy rezerwacyjnej.

Przechodząc dalej podkreślenia wymaga to, że kwota opłaty rezerwacyjnej w wysokości 10.000 zł, zgodnie z treścią umowy, została wpłacona przez powódkę tytułem zaliczki na poczet przyszłej ceny sprzedaży lokalu, przy czym strony zgodnie postanowiły w przypadku w którym strony nie zawrą umowy przyrzeczonej z przyczyn dotyczących rezerwującego, inwestorowi przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w drodze pisemnego zawiadomienia przesłanego listem poleconym na adres rezerwującego wskazany w umowie i wówczas kwota opłaty rezerwacyjnej nie podlega zwrotowi i stanowi karę umowną, jaką rezerwujący płci inwestorowi za niewykonanie zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Na marginesie podkreślenia wymaga to, że mimo iż strony w treści § 5 umowy, posłużyły się określeniem "umowa przedwstępna", to Sąd nie miał wątpliwości, że w treści tego zapisu umownego strony określili sankcje jakie poniosą w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej. Jednocześnie zaakcentowania wymaga to, że powyższa kwota 10.000 zł, nie została przez strony wpłacona tytułem zadatku ze skutkami określonymi w art. 394 k.c.

W doktrynie podnosi się, że w praktyce najczęściej zadatek jest mylony z zaliczką. Pojęcie to nie ma charakteru normatywnego; powszechnie przyjmuje się jednak, że oznacza ono częściową zapłatę na poczet świadczenia. W konsekwencji, jeżeli świadczenie drugiej strony nie zostanie spełnione, zaliczka – w odróżnieniu od zadatku – podlega zwrotowi (chyba że strony postanowiły inaczej). Zgodzić się trzeba z wyrażonym w doktrynie poglądem, iż samo nazwanie przez strony umowy określonego świadczenia zaliczką (np. w umowie, a tym bardziej w poleceniu przelewu) nie przesądza jeszcze o tym, że strony rzeczywiście chciały wyłączyć skutki prawne określone w art. 394 § 1 k.c. Dla skutecznego wyłączenia dyspozycji komentowanego przepisu konieczne jest dokonanie przez strony odpowiednich ustaleń w powyższym zakresie (tak: M. Lemkowski, w: Gutowski, Komentarz, t. I, art. 394, Nb 49) Nie można natomiast zgodzić się z prezentowanym przez tego autora poglądem, jakoby zaliczka, w rozumieniu potocznym, "przepadała", jeśli druga strona umowy nie wykona zobowiązania. Wręcz przeciwnie, zgodnie z powszechnym rozumieniem analizowanego pojęcia, zaliczka – w odróżnieniu od zadatku – "nie przepada", tj. podlega zwrotowi. Podobnie samo nazwanie przez strony określonego świadczenia zadatkiem również nie ma decydującego znaczenia z punktu widzenia kwalifikacji prawnej, a przede wszystkim skutków prawnych poczynionego zastrzeżenia. Jak wskazano już, strony mogą traktować zadatek jako zaliczkę na poczet świadczenia. Konieczne jest jednak wówczas wyraźne postanowienie umowne wyłączające zastosowanie art. 394 k.c. Sama zatem użyta przez strony terminologia nie jest rozstrzygająca. Niemniej jednak – w braku jakichkolwiek innych danych pozwalających na ustalenie rzeczywistego zamiaru stron – terminologii tej nie da się pominąć i jeżeli więc strony zastrzegą w umowie zadatek (i tej właśnie nazwy użyją w umowie), a z panujących w danym obszarze zwyczajów i ustaleń stron (w tym poczynionych zarówno w samym tekście umowy, jak i tych wynikających z okoliczności towarzyszących zawarciu umowy), nie wynika inne znaczenie analizowanego postanowienia aniżeli to określone w art. 394 k.c., to wystąpią skutki prawne wskazane w tym przepisie. A zatem w razie niewykonania umowy przez dłużnika z powodu okoliczności, za które ponosi on odpowiedzialność, wierzyciel będzie mógł – bez wyznaczania terminu dodatkowego – od umowy odstąpić i otrzymany

zadek zatrzymać, a jeżeli sam go dał, żądać kwoty dwukrotnie wyższej. Podobnie, jeżeli zastrzeżono w umowie zaliczkę (i tej właśnie nazwy używają strony w umowie), a instrumenty określone w art. 65 k.c. nie pozwolą na nadanie temu postanowieniu umownemu innego znaczenia aniżeli to wynika z przedstawionego powyżej rozumienia zaliczki, to w razie niewykonania umowy przez drugą stronę zastrzeżone świadczenie będzie podlegać zwrotowi. Nadanie zadatkowi charakteru zaliczki i odwrotnie – ukształtowanie zaliczki jako zadatku – musi więc zawsze wynikać z umowy stron (Komentarz do art. 394 k.c. red. Osajda 2017, wyd. 17/A. Zbiegień-Turzańska, Sip Legalis).

W toku postępowania strony naniósł na dokument umowy dopisek (...), a w toku postępowania żadna ze stron nie kwestionowała, że świadczenie to ma inny charakter niż zaliczka. W świetle powyższego przyjąć należało, iż strony były zgodne co do tego, że wpłacona przez powódkę kwota 10.000 zł miała charakter zaliczki. Co jednak istotne w kontekście rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, strony działając w ramach określonej w art. 353¹ k.c. zasady swobody umów, zmieniły charakter jej rozliczenia w przypadku gdyby do zawarcia umowy nie doszło z przyczyn leżących po stronie rezerwującego. W tym wypadku bowiem w § 5 umowy rezerwacyjnej strony zgodnie postanowiły, iż kwota opłaty rezerwacyjnej nie podlega zwrotowi i stanowi karę umowną, jaką rezerwujący płaci inwestorowi za niewykonanie zobowiązania do zawarcia umowy przedwstępnej. Z treści tego postanowienia umownego wynika również, że obowiązek zwrotu opłaty rezerwacyjnej na rzecz rezerwującego, następuje w momencie gdy do odstąpienia od umowy dojdzie z przyczyn leżących po stronie inwestora.

Powyższe postanowienie zdaniem Sądu Rejonowego mieściło się w zakresie swobody umów w rozumieniu art. 353¹ k.c. W tym względzie na uwagę zasługuje pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 3 lipca 2008 r. (V ACa 199/08, Lex nr 470084), w którym Sąd Apelacyjny opowiedział się za możliwością zastrzeżenia kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy. Zastrzeżenie takie według sądu znajduje podstawy w art. 483 § 1 k.c. w zw. z art. 494 k.c., gdy odstąpienie od umowy rodzi pomiędzy stronami określone obowiązki i roszczenia strony odstępującej, w tym roszczenie odszkodowawcze z tytułu niewykonania umowy, a co za tym idzie – nie ma przeszkód do wprowadzenia w trybie art. 353¹ k.c., do umowy dodatkowych postanowień zastrzegających karę umowną na wypadek odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po drugiej stronie, stanowiącą uproszczoną formę odszkodowania za niewykonanie zobowiązania wskutek zniweczenia węzła obligacyjnego z przyczyn zawinionych przez jedną ze stron. Ponadto podkreślenia wymaga to, że kara umowna, wbrew literalnemu brzmieniu, nie jest karą, lecz jedynie swego rodzaju sankcją cywilną zastrzeżoną na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego. W orzecnictwie i literaturze wypukła się dwie najistotniejsze funkcje tego rodzaju zastrzeżenia umownego. Przyjmując, że kara umowna jest surogatem odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, wskazuje się na jej funkcję kompensacyjną. Pozwala bowiem wierzycielowi dochodzić wyrównania poniesionej szkody bez konieczności wykazywania jej wysokości. Jednocześnie jednak kara umowna ma za zadanie zabezpieczenie wykonania zobowiązania, tym samym zwiększenie realności jego wykonania, gdyż jej nieuchronność w razie uchylecia się od zobowiązania przymusza dłużnika do jego wykonania – funkcja prewencyjna (zabezpieczająca) (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 18 marca 2013 r., I ACa 872/12, Lex nr 1294705). Co więcej w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 lutego 2019 r. (I ACa 517/18, Lex nr 2636480), zaprezentowano stanowisko, iż możliwość dochodzenia zapłaty kary umownej nie jest w żadnej mierze uzależniona od wystąpienia po stronie wierzyciela szkody majątkowej. Naruszenie postanowień umownych (nienależyte wykonanie lub niewykonanie umowy) jest wystarczającą okolicznością do żądania kary umownej. Kara umowna ma rekompensować ogół skutków, jakie towarzyszą niewykonaniu zobowiązania w sferze interesów wierzyciela i stanowić dodatkowe zabezpieczenie prawidłowego wykonania umowy.

Mając na względzie powołaną wyżej argumentację w dotyczącą kary umownej zadaniem Sądu było zbadanie czy motywami jakimi kierowała się powódka i jej małżonek, które wpłynęły na ich decyzję o nie zawarciu przez nich umowy sprzedaży spornego lokalu, na gruncie obowiązujących przepisów i podglądów judykatury były obiektywnie uzasadnione. W tym zakresie na wstępie krótkiego wyjaśnienia wymaga to jak wygląda specyfika inwestycji tego rodzaju. C. jest inwestycją dewelopersko-hotelarską i w jej efekcie powstaje budynek będący połączeniem jednostek mieszkalnych i samego hotelu. Deweloper sprzedaje poszczególne lokale czy apartamenty osobom prywatnym, przedsiębiorcom lub innym podmiotom, przy jednoczesnym zawarciu umowy dzierżawy zapewniającej kupującym

najem apartamentów, który to najem jest źródłem dochodów dla inwestora kupującego apartament. Na zasadach określonych w umowie pomiędzy deweloperem a inwestorem, inwestor co do zasady może przez pewien czas w roku korzystać z zakupionego lokalu w ramach pobytu właścicielskiego, natomiast przez większość roku lokale wynajmowane są odpłatnie turystom bądź innym gościom hotelowym. Zyski z wynajmu rozdzielane są pomiędzy dewelopera a inwestora, a częściowo przeznaczane na spłatę zobowiązań kredytowych zaciągniętych w celu sfinansowania całej inwestycji. Jednym z najczęściej wykorzystywanych sposobów na sfinansowanie tak dużego przedsięwzięcia jest kredyt hipoteczny, w którym jednym ze sposobów zabezpieczenia jego spłaty jest ustanowienie zabezpieczenia hipotecznego na danej nieruchomości lub lokalu. W tego typu inwestycjach jest to powszechnie stosowana praktyka.

Przekładając powyższe na grunt analizowanej sprawy, podkreślić należy że powódka wspólnie z małżonkiem podjęła decyzję o niezawarciu umowy sprzedaży lokalu, bowiem ich intencją było nabycie nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń i z rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, właścicielem ujawnionym w księdze wieczystej jest B. S. (1). Z kolei zdaniem powódki i jej męża okazanie samej podstawy nabycia przez spółkę przedmiotowej nieruchomości nie spowoduje nabycia przez nich nieruchomości z rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zdaniem Sądu powyższe argumenty nie mogły stanowić wystarczającej podstawy do uznania, że odstąpienie od umowy rezerwacyjnej nastąpiło z przyczyny leżącej po stronie pozwanej, co wiązałoby się z koniecznością zwrotu wpłaconej przez powódkę opłaty rezerwacyjnej.

W tym kontekście wskazać należy, iż nabywcę nieruchomości, po spełnieniu odpowiednich warunków, chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Instytucja ta stanowi nieliczny wyjątek od zasady, że nikt nie może przenieść na drugą osobę więcej praw, aniżeli sam posiada (*nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*). W myśl przepisu art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (...), w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych). Celem tej instytucji jest ochrona zaufania uczestników obrotu do rejestru publicznego. Chroni się uzasadnione zaufanie do informacji ujawnionych w księdze wieczystej, które przejawia osoba dokonująca czynności prawnej odnośnie do prawa wpisanego w tej księdze. Instytucja ta - jak sama nazwa wskazuje - wzmacnia wiarygodność ksiąg wieczystych, przyczyniając się do zwiększenia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami (por. np. E. Gniewek, w: System prawa prywatnego, t. 3, s. 199; B. Jelonek-Jarco, w: Ustawa..., s. 108-110). Wyłączenia rękojmi ustawodawca unormował w przepisach art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (...). I tak, zgodnie z tym artykułem, rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze (ust. 1). W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć (ust. 2).

Niezgodność między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym ma wynikać z treści księgi, a nie z odpisu z księgi wieczystej, mimo że jest on dokumentem urzędowym (art. 244 k.p.c.). Problem ten naświetlił Sąd Najwyższy w postanowieniu z 8 lipca 2010 r. (II CSK 100/10, OSNC-ZD 2011, Nr B, poz. 30). Orzeczenie to zapadło na tle sprawy, w której w księdze wieczystej zamieszczono wzmiankę o wniosku o wpis hipoteki przymusowej, a po kilku dniach z tej księgi wieczystej wydano odpis niezawierający wzmianki o złożeniu wniosku o wpis wspomnianej hipoteki. Sąd Najwyższy wskazał, że wprawdzie odpis z księgi wieczystej ma obrazować wynikający z niej stan prawny nieruchomości, jednak na potrzeby rękojmi (art. 5 ksiąg wieczystych i hipotece (...)) decydujące znaczenie ma treść samej księgi wieczystej jako zbioru urzędowego. W razie różnic między treścią księgi a odpisem z księgi, rozstrzyga zawsze treść księgi. Rękojmią, odmiennie niż domniemanie z art. 3 ksiąg wieczystych i hipotece (...), nie działa wobec wszystkich, w tym także wobec zbywcy. Działa jedynie na korzyść osoby nabywającej prawo, ale nie na jej niekorzyść (W. P., Rękojmią, s. 228; S. R., Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, 2010, s. 53). Przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych chronią tylko tego nabywcę, którego kontrahentem jest osoba wpisana w księdze wieczystej (tak wyrok Sądu Najwyższego z 11.9.2003 r., III CKN 471/01). W razie nabycia nieruchomości nie od osoby wpisanej w księdze wieczystej jako właściciel, lecz od jego niewpisanego następcy prawnego (art. 34

zd. 2 księgach wieczystych i hipotece (...), rękojmia działa na korzyść nabywcy wtedy, gdy niewpisany właściciel – wykazujący odpowiednimi dokumentami swoje następstwo prawne po osobie wpisanej – także mógł się na nią powołać, w przeciwnym razie powinien najpierw postarać się o wpis, a dopiero potem może nastąpić przeniesienie własności chronione rękojmią (S. B., Przeniesienie, s. 233; S. R., Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, 2010, s. 55).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że fakt iż w analizowanym stanie faktycznym nie działała rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych w odniesieniu do spornego lokalu, nie miało istotnego znaczenia, a co za tym idzie nie mogło stanowić uzasadnienia odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej. Jak bowiem ustalono, na spotkaniu w dniu 11 stycznia 2019 r., powódka otrzymała wszystkie niezbędne informacje dotyczące stanu prawnego dotyczącego spornego lokalu. W tym zakresie poinformowano ją, iż aktualnym właścicielem spornej nieruchomości jest pozwana spółka, mimo iż w księdze wieczystej jako właściciel figurował jeszcze B. S. (2). Faktem jest, że z treści wydruku księgi wieczystej nie wynikało kto jest aktualnym właścicielem spornego lokalu. Niemniej jednak powódka miała możliwość zweryfikowania tej informacji, albowiem jak sama zeznała, we własnym zakresie skontaktowała się z B. S. (2), który potwierdził fakt zbycia lokalu na rzecz pozwanej. Powyższe znajdowało również odzwierciedlenie w treści księgi wieczystej, z której wynika że w dniu 26 października 2018 r. wpłynął wniosek o ujawnienie informacji w treści księgi wieczystej, że doszło do zawarcia umowy sprzedaży, na podstawie której pozwana spółka nabyła sporny lokal. Z treści księgi wieczystej wynikało również to, że żaden podmiot nie rości sobie praw do lokalu, albowiem ustanowiona na rzecz (...) Banku Spółdzielczego została wykreślona. Tym samym obawy powódki, iż lokal zostanie zajęty przez bank nie były uzasadnione. Notariusz u której odbyło się spotkanie w dniu 23 stycznia 2019 r. poinformowała powódkę iż bierze odpowiedzialność za transakcję, a nadto poinformowała powódkę o ryzyku jakie wiąże się z zamierzoną przez nią inwestycją potwierdzając tym samym wcześniejsze informacja jakie powódka uzyskała od zaprzyjaźnionego notariusza. Niebagatelne znaczenie w powyższym kontekście ma również propozycja B. S. (3) złożona powódce na spotkaniu w dniu 11 stycznia 2019 r., z której wynikało, że wpłacone przez nią pieniądze tytułem ceny, pozostaną w depozycie notarialnym do czasu, aż aktualny i rzeczywisty stan prawny w księdze nie zostanie ujawniony. Z tej możliwości powódka jednak nie skorzystała. W tym miejscu zaakcentowania wymaga to, że instytucja depozytu notarialnego została uregulowana w art. 108 ustawy z dnia 14 lutego 2019 r. (Dz. U. z 2022 r., poz. 1799). Zgodnie z treścią powołanego przepisu notariusz w związku z dokonywaną w jego kancelarii czynnością ma prawo przyjąć na przechowanie, w celu wydania ich osobie wskazanej przy złożeniu lub jej następcy prawnemu, papiery wartościowe albo pieniądze w walucie polskiej lub obcej. Dla udokumentowania tych czynności notariusz prowadzi specjalne konto bankowe (§ 1). Z przyjęcia depozytu notariusz spisuje protokół, w którym wymienia datę przyjęcia, ustala tożsamość osoby składającej, datę mającego nastąpić wydania oraz imię, nazwisko i miejsce zamieszkania osoby odbierającej depozyt. Wydanie depozytu następuje za pokwitowaniem (§ 2). W tym miejscu podkreślenia wymaga to, iż **depozyt notarialny stanowi jeden z najbezpieczniejszych sposobów zabezpieczenia transakcji, bowiem środki pieniężne które** notariusz przyjmuje w ramach depozytu, zostaną przekazane sprzedawcy w momencie, gdy ten wywiąże się z zapisów, które zostały zawarte w umowie czy wzajemnych uzgodnieniach pomiędzy stronami. A zatem w obliczu tak daleko idących form zabezpieczenia transakcji oraz potwierdzonych i możliwych do weryfikacji przez powódkę informacji dotyczących stanu prawnego lokalu oraz braku obciążeń ustanowionych na rzecz podmiotów trzecich, powoływanie się na brak rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w odniesieniu do spornej nieruchomości w opinii Sądu nie mogło stanowić wystarczającej podstawy uzasadniającej odmowę zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu, zwłaszcza że ujawnienie zmiany właściciela w treści księgi wieczystej ma charakter wyłącznie deklaracyjny i nie determinuje skuteczności zawartej wcześniej umowy sprzedaży nieruchomości.

Przechodząc dalej, zdaniem Sądu Rejonowego nie zasługiwał również na uwzględnienie argument, zgodnie z którym powódce przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy rezerwacyjnej na podstawie art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. – o prawach konsumenta (Dz. U. z 2020 r., poz. 287). Zgodnie z treścią powołanego przepisu, konsument, który zawarł umowę na odległość lub poza lokalem przedsiębiorstwa, może w terminie 14 dni odstąpić od niej bez podawania przyczyny i bez ponoszenia kosztów, z wyjątkiem kosztów określonych w art. 33, art. 34 ust. 2 i art. 35. O ile w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy Sąd nie miał wątpliwości, że powódka przystępując do zawarcia umowy rezerwacyjnej w dniu 11 stycznia 2019 r., posiadała status konsumenta w rozumieniu art. 22¹ k.c.,

bowiem w toku postępowania nie ustalono aby powódka prowadziła działalność gospodarczą w zakresie wynajmu nieruchomości, to jednak wnikliwa analiza materiału dowodowego nie doprowadziła Sądu do przekonania, iż umowa rezerwacyjna została zawarta poza lokalem przedsiębiorstwa pozwanej. Definicja lokalu przedsiębiorstwa została zawarta w treści art. 2 pkt 2 a i b powołanej już wyżej ustawy o prawach konsumenta (...), zgodnie z którym, lokalem przedsiębiorstwa, jest miejsce prowadzenia działalności będące nieruchomością albo częścią nieruchomości, w którym przedsiębiorca prowadzi działalność na stałe oraz miejsce prowadzenia działalności będące rzeczą ruchomą, w którym przedsiębiorca prowadzi działalność zwyczajowo albo na stałe. W literaturze przyjmuje się, że lokal przedsiębiorstwa stanowi typowe miejsce zawierania umów z konsumentami w zakresie działalności tego przedsiębiorstwa. Gdy umowa zostaje zawarta w takim lokalu, nie występuje element zaskoczenia po stronie konsumenta odnośnie do wejścia w relację kontraktową z przedsiębiorcą. Na ogół to konsument podejmuje decyzję, aby udać się do lokalu przedsiębiorstwa, więc powinien spodziewać się, że zostanie mu tam zaprezentowana oferta handlowa przedsiębiorcy i że w takim miejscu może zostać poddany zabiegom marketingowym nakłaniającym go do zawarcia umowy z przedsiębiorcą. Z tego względu umowy zawierane w lokalu przedsiębiorstwa nie wymagają szczególnej regulacji ukierunkowanej na ochronę konsumenta. W tym kontekście istotna jest stałość lub przewidywalność miejsca, w którym może dochodzić między stronami lub ich reprezentantami do kontaktu o charakterze handlowym. Przedsiębiorca może posiadać jeden lub więcej lokali, w których prowadzi swoją działalność. Każdy z nich stanowi lokal przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 2 pkt 3. Wykładnia językowa oraz celowościowa art. 2 pkt 3 dowodzi, że w omawianym przypadku nie jest istotna forma przestrzenno-architektoniczna lokalu przedsiębiorstwa. Lokal może stanowić nieruchomość lub rzecz ruchomą. Nadto w literaturze podkreśla się, że lokal przedsiębiorstwa powinien obejmować wszelkie lokale niezależnie od ich formy (takie jak sklepy, stoiska lub samochody ciężarowe), które służą przedsiębiorcy za stałe lub zwyczajowe miejsce prowadzenia działalności. Nie ma też znaczenia, czy i jaki tytuł prawny przysługuje przedsiębiorcy do nieruchomości lub rzeczy ruchomej tworzącej lokal przedsiębiorstwa. Działalność przedsiębiorcy na nieruchomości lub jej części – zgodnie z art. 2 pkt 3 lit. a – musi być prowadzona na stałe. Przesłankę tę należy rozumieć jako długotrwałość (rzeczywistą lub potencjalną) prowadzonej działalności. Omawianą kwestię trzeba oceniać z punktu widzenia obiektywnego, zewnętrznego obserwatora, który – oceniając sprawę racjonalnie – nie powinien być zaskoczony kontaktem z przedsiębiorcą w danym miejscu. Nieistotne jest natomiast subiektywne, nieuzewnętrznione przekonanie konkretnego przedsiębiorcy lub konsumenta. Lokal przedsiębiorstwa nie musi być obiektem zamkniętym, wyodrębnionym ścianami. Ponadto zgodnie z art. 2 pkt 3 lit. b przedsiębiorca powinien prowadzić swoją działalność w miejscu, który jest rzeczą ruchomą, zwyczajowo lub na stałe. Przesłankę tę należy interpretować w sposób obiektywny. Istotne znaczenie ma okoliczność, czy zewnętrzny obserwator – racjonalnie oceniając sprawy – może się spodziewać, że w danym miejscu w dłuższym okresie (stałe lub regularnie) znajduje się lokal przedsiębiorstwa i nie jest zaskoczony kontaktem z przedsiębiorcą w takim miejscu. Pozbawione prawnej relewancji jest subiektywne postrzeganie tej kwestii przez konkretnego przedsiębiorcę lub konsumenta.

W toku niniejszego postępowania ustalono, że do zawarcia umowy rezerwacyjnej doszło w budynku przy ulicy (...) w K., gdzie znajduje się sporny lokal, przy czym sam moment podpisania umowy pomiędzy stronami nastąpił w miejscu, które spełnia funkcję stołówki w której wydawane są posiłki klientom pozwanej spółki. Odnosząc się do powyższego stwierdzić należy, w myśl powołanej wyżej argumentacji dotyczącej pojęcia lokalu przedsiębiorstwa, sam fakt wykorzystywania pomieszczenia w którym wydawano posiłki klientom spółki, do prowadzenia rozmów i podpisywania umów, nie dyskwalifikuje tego pomieszczenia jako lokalu przedsiębiorstwa. Pełnomocnik powódki błędnie utożsamia lokal przedsiębiorstwa z jego siedzibą lub oddziałem. Takie stanowisko w obliczu różnych form prowadzenia działalności gospodarczej nie ma racji bytu. Z treści zeznań B. S. (3) wynika, że siedziba pozwanej spółki znajduje się w P., natomiast biuro sprzedaży lokali w budynku przy ulicy (...) w K.. W okolicznościach niniejszej sprawy znaczenie ma również to, że powódka miała czas do namysłu i nie została niczym zaskoczona przez przedstawicieli pozwanej przed podpisaniem umowy rezerwacyjnej. Jak bowiem ustalono w toku postępowania, przed podpisaniem umowy rezerwacyjnej dokonano prezentacji lokalu i omówiono wszelkie szczegóły związane z podejmowaną inwestycją. Inwestycje w condohotele są co prawda zjawiskiem stosunkowo nowym w skali kraju, niemniej jednak informacje dotyczące charakteru tych inwestycji są powszechnie dostępne. Tym samym na uwzględnienie nie mogła zasługiwać również argumentacja dotycząca braku poinformowania powódki o konsekwencjach podatkowych tej inwestycji oraz

to że lokal został nabyty na rynku wtórnym. W toku postępowania nie ustalono bowiem że lokal został zniszczony czy zdewastowany przez B. S. (2), w związku z czym doszło do obniżenia jego wartości.

W tych okolicznościach nie sposób stwierdzić, że do odstąpienia od umowy rezerwacyjnej zawartej pomiędzy stronami w dniu 11 stycznia 2019 r. doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej spółki. Zresztą sama powódka w swoich zeznaniach stwierdziła że zbyt pochopnie podpisała umowę rezerwacyjną. Jak wynika z zeznań powódki była ona zainteresowana zakupem mieszkania z zamiarem jego wynajęcia w dalszej perspektywie. A zatem jej zamiarem było zakupienie nieruchomości inwestycyjnej. Zakup nieruchomości w systemie condo jest właśnie takim zakupem i jak każda inwestycja wiąże się z pewnym ryzykiem. Zauważyć jednak należy, że również zakup nieruchomości na wolnym rynku z zamiarem jej wynajęcia również niesie za sobą ryzyko czy to utraty środków czy problemów z najemcami. Niemniej jednak każda taka inwestycja winna być przez nabywającego nieruchomość przemyślana nie tylko pod względem korzyści z niej płynących ale również skali ryzyka jakie wiąże się z tym zakupem, czego powódka w niniejszej sprawie w dostatecznym stopniu nie uczyniła.

Zatem z uwagi na fakt, iż zawarta pomiędzy stronami umowa stanowiła, że wpłacona przez powódkę opłata rezerwacyjna w kwocie 10.000 zł, stanowiła w istocie karę umowną na wypadek odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie rezerwującego, to w zaistniałych okolicznościach zdaniem Sądu pozwana spółka kwotą tą tytułem kary umownej mogła zatrzymać. Po stronie pozwanej spółki niewątpliwie bowiem doszło do powstania szkody która jednak w zaistniałych okolicznościach miała charakter niewymierny. Pozwana bowiem prowadząc aktywną sprzedaż lokali w budynku przy ulicy (...) w K., wstrzymała na okres rezerwacji sprzedaż lokalu którym zainteresowana była powódka, a następnie po rezygnacji powódki, zbyła go na rzecz innego nabywcy. W świetle powyższego powództwo należało oddalić, o czym Sąd orzekł w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Na koszty sądowe poniesione przez stronę pozwaną złożyły się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1.800 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Sędzia Mariusz Gotowski