

Sygn. akt: I C 604/22 upr

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2023r.

Sąd Rejonowy w Kętrzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Beata Bihuń
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Mieczysław Budrewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 lutego 2023 r. w K.

sprawy z powództwa E. C.

przeciwko B. C., prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą B. C. Firma Handlowo – Usługowa (...)

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanej B. C., prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą B. C. Firma Handlowo – Usługowa (...), na rzecz powódki E. C. kwotę 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia 2 czerwca 2022 r. do dnia zapłaty

II. W pozostałej części powództwo oddala;

III. Zasądza od pozwanej B. C., prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą B. C. Firma Handlowo – Usługowa (...) na rzecz powódki E. C. kwotę 3.887,96 zł (trzy tysiące osiemset osiemdziesiąt siedem złotych i 96/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za okres od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kosztów procesu.

sygn. akt I C 604/22

UZASADNIENIE

Powódka E. C. wniosła o zasądzenie od pozwanej B. C., prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowo – Usługowa (...) na jej rzecz kwoty 10.602,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że w dniu 19.02.2021 r. jako konsument, zawarła z pozwaną umowę, której przedmiotem było wybudowanie i sprzedaż przez pozwaną na jej rzecz domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej. Inwestycja miała zakończyć się do dnia 31.03.2022 r., a umowa przyrzeczona sprzedaży miała nastąpić najpóźniej do dnia 31.05.2022 r. Powódka wpłaciła na rzecz pozwanej łącznie kwotę 60.000 zł. W dniu 10.03.2022 r. powódka otrzymała od pozwanej informację o przesunięciu terminu zakończenia budowy oraz o wzroście ceny końcowej sprzedaży domu o około 10%. W związku z tym w dniu 11.04.2022 r. odstąpiła od umowy wezwąwszy pozwaną do zwrotu na jej rzecz kwoty 60.000 zł w ciągu 7 dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu. Pozwana zakwestionowała odstąpienie powódki, ale zwróciła jej 50.000 zł w dniu 1.06.2022 r., a kwotę 10.000 zł zatrzymała.

Zwrotu tej kwoty powódka żąda w pozwie. Kwota 602,70 zł to skapitalizowane odsetki od kwoty 50.000 zł za okres od dnia 20.04.2022 r. do dnia 1.06.2022 r. W ocenie powódki pozwana występowała w umowie jako deweloper i w związku z tym zastosowanie do niej znalazły przepisy ustawy z dnia 16.09. (...) o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

W odpowiedzi na pozew pozwana B. C. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów zastępstwa procesowego wg norm prawem przewidzianych.

W uzasadnieniu pozwana zaprzeczyła, aby w umowie z powódką występowała jako deweloper i powódka odstępując od umowy, błędnie powołała się na dyspozycję art. 29 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, ponieważ umowa przedwstępna została zawarta pomiędzy stronami w oparciu o przepisy kc. Pozwana wskazała, że przesunięcie terminu zakończenia inwestycji spowodowane było wydłużeniem do końca sierpnia 2022 r. terminu przyłączenia sieci elektroenergetycznej do działki, na której inwestycja była realizowana. Na opóźnienie to pozwana nie miała żadnego wpływu. Kwestia opóźnienia terminu realizacji inwestycji oraz możliwość wzrostu ceny sprzedaży zostały opisane we wiążącej stronie umowy i powódka miała świadomość możliwości ich wystąpienia. Pozwana uszanowała odstąpienie powódki od umowy, jednakże zachowała kwotę 10.000 zł, która została przez powódkę wpłacona tytułem zadatku. W ocenie pozwanej niezasadne było również żądanie powódki do zapłaty na jej rzecz odsetek od kwoty 50.000,00 zł, ponieważ w umowie nie wskazano terminu, w którym ta kwota miała zostać zwrócona.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 2.11.2020 r. pozwana B. C., prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowo – Usługowa (...) zawarła z (...) S.A z siedzibą w G. umowę o przebudowę sieci elektroenergetycznej w związku z kolizją tej linii z projektowanym zagospodarowaniem terenu tj. budową budynków mieszkalnych – jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w miejscowości (...) dz. nr 31-38. Zgodnie z treścią § 4 ust. 1 umowy wykonawcą przebudowy miał być zakład energetyczny, natomiast pozwana zobowiązała się do wykonania szeregu czynności, określonych w § 4 ust. 2 i 3 umowy, w tym do opracowania i przekazania zakładowi projektu budowlano – wykonawczego. Zgodnie z § 5 ust. 2 umowy okres realizacji przebudowy ustala się występnie na 5 miesięcy od daty wypełnienia przez wnioskodawcę zobowiązań określonych

w § 4 ust. 2 i 3 umowy. W § 5 ust. 3 wskazano, że wiążący strony termin realizacji przebudowy będzie określony w aneksie, który miał zostać podpisany przez strony po przeprowadzeniu przez zakład przetargu na wykonanie prac budowlano – montażowych (§ 6 ust.1 umowy).

W dniu 31.12.2021 r. (...) S.A oddział w O. otrzymał pozwolenie na budowę linii kablowej SN 15 kV na działkach nr (...) 49/2, obręb (...), gmina K.. W dalszych miesiącach aż do 21.04.2022 r. podpisywane były umowy o ustanowieniu na rzecz (...) S.A z siedzibą w G. służebności przesyłu, które pozwoliły na realizację inwestycji.

Odbioru technicznego przebudowanych urządzeń dokonano w dniu 06.09.2022 roku.

W dniu 23.12.2020 r. pozwana B. C., prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowo – Usługowa (...) zawarła z (...) S.A z siedzibą

w G. umowę o przyłączenie do sieci energetycznej instalacji znajdującej się w obiekcie:

dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej, zlokalizowany w miejscowości (...) na dz. 31 – 38. Zgodnie z § 3 ust. 2 umowy budowa przyłącza miała nastąpić w terminie 14 miesięcy od dnia podpisania umowy z zastrzeżeniem postanowień § 4 ust. 1 pkt 3.

W lutym 2020 r. powódka E. C. skontaktowała się z pozwaną B. C., ponieważ miała w planach zakup domu i spodobała jej się realizowana przez pozwaną inwestycja w (...) w postaci budowy domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, z którą zapoznała się na stronie internetowej firmy pozwanej.

Strony umówiły się na spotkanie w domu pozwanej, na którym obecny był również mąż pozwanej P. C. (1). W czasie tego spotkania pozwana i jej mąż przekazali powódce, że inwestycja zakończy się do 31.03.2022 r., ale może uda się wykonać ją już do końca 2021 roku.

Powódka otrzymała od pozwanej projekt umowy i następnego dnia tj. w dniu 19.02.2021 r. pomiędzy powódką E. C. a pozwaną B. C., prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowo – Usługowa (...), działająca w umowie w swoim imieniu oraz na rzecz swojego męża P. C. (2) została zawarta przedwstępna umowa kupna – sprzedaży, której przedmiotem było kupno domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej w inwestycji pod nazwą „Osiedle (...)”, położonego w miejscowości (...) działka nr (...).

Zawarta pomiędzy stronami umowa nie stanowiła podstawy do zaciągnięcia przez kupującego kredytu hipotecznego. Pozwana realizowała inwestycję głównie z własnych środków.

Zgodnie z § 2 pkt 1 umowy realizacja inwestycji miała rozpocząć się do końca marca 2021 r., a zakończyć do dnia 31.03.2022 r., przy czym zaznaczono, że termin ten może ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających realizację inwestycji m.in. z powodu decyzji organów, urzędów realizujących umowy związane z przyłączeniem mediów do budynków.

W § 4 umowy strony zobowiązały się zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności domu mieszkalnego i umowę sprzedaży w terminie do dnia 31.05.2022 r.

W § 5 pkt 1 umowy ustalono cenę sprzedaży na kwotę 390.000,00 zł, natomiast w pkt 3 zapisano, że w razie opodatkowania przedmiotów umowy w trakcie jej realizacji wyższą stawką VAT i w przypadku zmian cen materiałów w odniesieniu do II kwartału 2020 r. oraz innych zasad funkcjonowania przedsiębiorstwa i świadczenia usług niezależnych od sprzedających ustalona w pkt 1 cena zostanie skorygowana, a kupujący dokona pełnej dopłaty do pełnej wysokości tak skorygowanej ceny.

Z tytułu zawarcia umowy powódka w dniu 22.02.2021 r. wpłaciła pozwanej zadek w wysokości 10.000,00 zł, a w dniu 28.06.2021 r. zaliczkę w wysokości 50.000,00 zł. Pozostała kwota miała zostać wpłacona po zakończeniu inwestycji, 7 dni przed podpisaniem umowy przenoszącej własność nieruchomości (§ 8 pkt 2). Wskazane środki powódki wpłaciła pozwanej ze swoich oszczędności. Na pozostałą część planowała zaciągnąć kredyt.

Zgodnie z treścią § 8 pkt 3 wniesione przez kupującą opłaty przypadają na rzecz Sprzedających, jeżeli kupujący nie przystąpi do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie określonym w § 5 pkt 4 umowy, a umowa wówczas automatycznie ulega rozwiązaniu, chyba że opóźnienie będzie wynikało z winy sprzedających.

Powódka E. C. jeździła na teren budowy i na początku 2022 r. zaczęła się niepokoić, ponieważ wg niej budowa nie posuwała się naprzód, ale mąż pozwanej uspokajał ją.

Pismem z dnia 18.02.2022 r. E. Operator poinformowała pozwaną, że w związku z trudnościami z uzyskaniem niezbędnych decyzji administracyjnych oraz tytułów prawnych do nieruchomości na cele budowlane, termin realizacji umowy o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej ulegnie przedłużeniu do końca sierpnia 2023 roku.

Pismem z dnia 10.03.2022 r. pozwana poinformowała powódkę, że termin zakończenia inwestycji ulegnie przesunięciu z uwagi na przesunięcie terminów dostaw materiałów budowlanych, spowodowane sytuacją na rynku towarów, niedotrzymanie terminów umów przez operatorów poszczególnych sieci na wykonanie zobowiązań wobec inwestycji budowlanej oraz przewlekłość postępowań administracyjnych. Jednocześnie pozwana poinformowała powódkę o konieczności podniesienia o około 10% finalnej ceny budowy domu, na co wpływ miał mieć zdecydowany wzrost cen materiałów budowlanych i wszelkich usług, w tym zakresie, wprowadzone przez rząd zmiany związane z kosztami pracy i opodatkowaniem prowadzonej przez pozwaną działalności gospodarczej.

Wraz z pismem pozwana nie przedłożyła powódce kalkulacji, z której wynikał wspomniany wyżej wzrost ceny. Ostatecznie koszt budowy segmentu powódki wzrósł o 60.000,00 zł.

W marcu 2022 r. inwestycja wyglądała w ten sposób, że pierwsze domy znajdowały się na etapie parteru. Pod koniec sierpnia 2022 r. inwestycja zmierzała ku końcowi, ale wszystkie budynki nie były pokryte jeszcze dachem.

Pismem z dnia 11.04.2022 r. powódka, powołując się na otrzymaną informację o przesunięciu terminu zakończenia inwestycji oraz wzroście ceny, na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego odstąpiła od wiążącej strony umowy i wezwała pozwaną do zwrotu na jej rzecz kwoty 60.000 zł w terminie 7 dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu. Powódka poinformowała pozwaną, że nie jest w stanie oczekiwać na nabycie domu dłużej, aniżeli do dnia 31 maja 2022 r., ani uzyskać finansowania w wysokości sugerowanej w piśmie z dnia 10.03.2022 r.

Powódka była po rozwodzie i do końca czerwca 2022 r. miała podpisaną umowę na wynajmem lokalu mieszkalnego, w którym mieszkała.

We wiadomości e-mailowej z dnia 14.04.2022 r. pozwana poinformowała powódkę, że akceptuje jej stanowisko i uważa umowę za rozwiązaną, przy czym poinformowała ją, że oficjalne pismo z informacjami wystosuje do niej po świętach.

Pismem z dnia 19.04.2022 r. pozwana potwierdziła, że uważa za rozwiązaną umowę z dnia 19.02.2021 r., jednocześnie wskazała, że umowa została sporządzona w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego, a wskazany przez powódkę powód odstąpienia od umowy z powodu wzrostu ceny inwestycji jest nieuzasadniony, z uwagi na treść § 5 umowy. Mimo tego pozwana przyjęła rezygnację i poinformowała powódkę, że zwrot środków przewidzianych umową nastąpi do dnia 31.05.2022 r. powódka nie zgodziła się na zwrot środków do dnia 31.05.2022 r. i uprzedziła pozwaną, że od zwróconych kwot naliczy odsetki.

W dniu 01.06.2022 r. pozwana dokonała zwrotu kwoty 50.000,00 zł, a pismem z dnia 03.06.2022 r. powódka wezwała ją do zapłaty pozostałej kwoty 10.000,00 zł oraz kwoty 602,70 zł tytułem odsetek za opóźnienie w zwrocie kwoty 50.000,00 zł. Pozwana odmówiła zapłaty tych kwot.

Do końca maja 2022 r. pozwana nie była w stanie podpisać z powódką umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości.

Pozwana B. C. na stronie internetowej swojej firmy oraz na stronie reklamującej inwestycję dot. budowy domów rodzinnych w zabudowie szeregowej przedstawia się jako deweloper. Pozwana działalność prowadzi od 1999 r., a od 2007 r. zajmuje się budową budynków wielorodzinnych i mieszkalno – usługowych. Budowa domów jednorodzinnych w (...) była jej siódmą inwestycją.

Pierwsze lokale wybudowane w ramach realizowanej przez pozwaną inwestycji były wydawane kupującym we wrześniu 2022 roku. O zgodę na użytkowanie budynków pozwana wystąpiła na początku sierpnia 2022 roku.

W podobnej sytuacji jak powódka, znalazła się E. W. (1), która razem z mężem również podpisała z pozwaną umowę w dniu 17.02.2021 r., na takich samych warunkach co powódka. E. W. (1) odstąpienie od umowy wysłała we wrześniu 2022 r., po tym jak wartość jej domu wzrosła z 385.000,00 zł do 460.000,00 zł, przy czym wcześniej pozwana informowała małżeństwo, że cena wzrosła o 10%.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o: umowa o przebudowę sieci k. 53 – 56, umowa o przyłączenie k. 57 – 60 umowę sprzedaży wraz z załącznikami k. 8 – 21, faktury k. 22, 24, potwierdzenie przelewu k. 23, 25, 33, korespondencję k. 26 – 32, 34 – 36, pismo k. 61, 62, dokumenty k. 88, wydruki k. 91 – 94, zeznania świadka P. C. (2) k. 98 – 99, zeznania świadka E. W. (2) k. 97 – 98, zeznania powódki k. 114, zeznania pozwanej k. 115.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o przedłożone przez strony i zgromadzone w toku postępowania dokumenty, których wiarygodności żadna z nich nie kwestionowała. Również sąd nie znalazł podstaw, aby zakwestionować ich prawdziwość. Sąd co do zasady oparł się również na zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków oraz samych stron, albowiem zeznania te były spójne i logiczne oraz nie zaprzeczały sobie nawzajem. Częściowo odmienne zeznania świadków i stron wynikały z innego postrzegania przez te osoby pewnych zdarzeń i ich odczuć, a nie z chęci wprowadzenia sądu w błąd.

W niniejszej sprawie bezsporna była pomiędzy stronami okoliczność zawarcia pomiędzy nimi umowy, opóźnienie w realizacji inwestycji pozwanej oraz fakt, że to powódka od umowy odstąpiła. Sporny był charakter zawartej umowy, a mianowicie czy była ona umową deweloperską, czy zawierała w swoje treści klauzule abuzywne oraz czy wpłacony przez powódkę zadatek winien jej zostać zwrócony.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do charakteru zawartej pomiędzy stronami umowy, zauważyć należy, że jak słusznie wskazał pełnomocnik pozwanej, z uwagi na datę jej zawarcia, zastosowanie do niej znaleźć może ustawa ustawy z dnia 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Zgodnie z treścią art. 3 pkt 1 tej ustawy za dewelopera należy uznać przedsiębiorcę w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia prawa, o którym mowa w art. 1, i przeniesienia tego prawa na nabywcę. Zgodnie z treścią art. 3 pkt 5 ustawy przez umowę deweloperską należy rozumieć umowę, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa, o którym mowa w art. 1 (ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość), a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa.

Jak wynika z powyższych przepisów, stronami umowy deweloperskiej może być jedynie deweloper, którym może być wyłącznie przedsiębiorca i nabywca. W przypadku gdy stronami konkretnej umowy są inne podmioty, umowy tej nie można uznać za umowę deweloperską, choćby jej treść zawierała elementy określone w art. 3 pkt 5 i art. 22 ust. 1 (vide: Czech Tomasz Ustawa deweloperska, komentarz wyd. II)

W rozpoznawanej sprawie, jak wynika z opisu podmiotów występujących w umowie, pozwana działała w umowie zarówno w swoim imieniu, jak i w imieniu swojego męża P. C. (2) i zarówno we własnym imieniu jak i w imieniu swojego męża zobowiązała się do realizacji opisanego w umowie zadania inwestycyjnego oraz do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności domu jednorodzinnego i przeniesienia tego prawa w udziałach na powódkę.

Małżonek pozwanej P. C. (2) nie prowadzi działalności gospodarczej, co było pomiędzy stronami bezsporne. Stroną umowy był z uwagi na okoliczność, że nieruchomość, na której powstawały budynki, wchodziła w skład ich wspólności majątkowej małżeńskiej. Jak podaje się w komentarzach, jeżeli działalność gospodarczą prowadzi osoba fizyczna, która pozostaje w związku małżeńskim, jej małżonkowi nie przysługuje status dewelopera. Gdy przedsięwzięcie deweloperskie jest realizowane na nieruchomości, która wchodzi w skład wspólności majątkowej małżeńskiej, małżonek dewelopera nie może być stroną umowy deweloperskiej, ponieważ nie prowadzi działalności gospodarczej (vide: Czech Tomasz Ustawa deweloperska, komentarz wyd. II).

Wobec powyższego, w ocenie sądu, zawarta pomiędzy stronami umowa z dnia 19.02.2021 r. nie może zostać uznana za umowę deweloperską.

W ocenie sądu zawarta pomiędzy stronami umowa nie może zostać uznana za deweloperską również z uwagi na okoliczność, że powódka do czasu podpisania umowy przyrzeczonej, zobowiązana była wpłacić jedynie 15%

pierwotnej wartości budynku mieszkalnego. Sąd w niniejszym składzie podziela stanowisko tych komentatorów, którzy uważają, że charakterystycznym elementem umowy deweloperskiej jest to, że nabywca ma obowiązek spełnić swoje świadczenie pieniężne na rzecz dewelopera wcześniej niż deweloper spełni własne świadczenie niepieniężne na rzecz nabywcy. Z treści art. 3 pkt 5 tj. ze sformułowania, że "nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa" wyraźnie wynika, że w przypadku umowy deweloperskiej, zapłata środków pieniężnych deweloperowi następuje przed zawarciem umowy rozporządzającej dotyczącej lokalu mieszkalnego (gruntu zabudowanego domem jednorodzinnym), co stanowi ustawowe odstępstwo od reguły równoczesności świadczeń na podstawie umowy wzajemnej. Stanowisko takie uzasadnia również wykładnia systemowa oraz celowościowa, albowiem w przepisach ustawy deweloperskiej wprowadza się obligatoryjny instrument ochrony nabywcy w postaci czterech postaci rachunków mieszkaniowych powierniczych, którym dysponuje nie deweloper a bank i z którego deweloper otrzymać może środki po zrealizowaniu kolejnych etapów inwestycji oraz zawarcia umowy przenoszącej własność. Taka ochrona dla nabywcy w umowie deweloperskiej została przewidziana w ustawie właśnie dlatego, że wpłaty nabywcy następują przed zakończeniem przedsięwzięcia deweloperskiego i nabywca ponosi ryzyko, że nie uzyska własności lokalu (gruntu zabudowanego domem jednorodzinnym). Stanowiska tego nie zmienia okoliczność, że w umowie stron zapisano, iż pozostała kwotę powódka zapłaci 7 dni przed zawarciem umowy przyrzeczonej (§ 8 pkt 2), albowiem w tym czasie całe przedsięwzięcie powinno być już zakończone, a pozwana powinna posiadać zgodę na użytkowanie budynków.

Odnosząc się do wpłaconego przez powódkę zadatku w wysokości 10.000,00 zł, zauważyć należy, że zastosowanie do niego znajduje treść art. 394 § 1 kc, zgodnie z którym 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.

Powyższy przepis w ocenie pozwanej pozwalał jej na zatrzymanie zadatku wpłaconego przez powódkę, ponieważ jak pozwana wskazywała, powódka podpisując umowę godziła się na ewentualne przedłużenie realizacji inwestycji oraz na wzrost ceny zakupu domu jednorodzinnego. Tymczasem z treści art. 385³ pkt 20 kc wynika, że niedozwolonym postanowieniem umownym jest takie postanowienie, które przewiduje uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Postanowienie takie niezgodnione indywidualnie z konsumentem zgodnie z treścią art. 385¹ § 1 kc nie wiąże go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. W ocenie sądu postanowienie takie znajduje się w treści § 5 ust. 3 wiążącej strony umowy, albowiem powódka zawarła w nim uprawnienie podwyższenia ceny sprzedaży domu, określając warunki na jakich ma to nastąpić zbyt dowolnie. Dodatkowo nie określiła górnej granicy tej ewentualnej podwyżki, a jak wynika z jej pisma z dnia 10.03.2022 r., poinformowała powódkę, że na dzień sporządzenia pisma cena sprzedaży wzrosła już o około 10% i może dalej wzrosnąć. Do pisma nie dołączono nawet ogólnej kalkulacji wzrostu tej ceny. Znowu posłużono się jedynie ogólnymi sformułowaniami. Jak zeznał P. C. (2), ostatecznie cena domu powódki wzrosła o 60.000,00 zł, czyli aż o 15%. Takie ukształtowanie obowiązków powódki jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszało jej interesy, a w związku z tym § 5 ust. 3 umowy nie wiązał jej, tym bardziej, że pozwana nie podnosiła, że ten zapis był indywidualnie z powódką uzgadniany, a zarówno powódka jak i świadek E. W. (2) zgodnie zeznały, że podpisały otrzymany od pozwanej wzór umowy.

Co do terminu zakończenia inwestycji, pozwana i jej mąż P. C. (2) przyznali, że przesunął się on co najmniej do końca sierpnia 2022 r., ale powódka również i na taką okoliczność się zgadzała. Jednakże jak wynika z treści § 2 pkt 1 umowy, ewentualne przedłużenie dotyczyło jedynie terminu zakończenia inwestycji. W umowie nie było natomiast możliwości przesunięcia daty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności domu mieszkalnego i umowy sprzedaży, którą w § 4 ust. 1 określono na dzień 31.05.2022 r. W § 8 pkt 3 wskazano natomiast, że wniesione opłaty przepadają na rzecz Sprzedających, jeśli kupujący nie przystąpi do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie określonym w § 5 pkt 4. Ponieważ § 5 pkt 4 nie zawiera żadnych zapisów dotyczących zawarcia umowy przyrzeczonej, w ocenie sądu, autorowi umowy chodziło o 31.05.2022 r. Ponieważ jak wskazał sam P. C. (2), w tym dniu pozwana nie była

gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej, winy za niewywiązanie się z umowy nie można w żadnym razie przypisać powódce. Nie wchodząc w rozważania czy odstąpienie przez powódkę od umowy było skuteczne czy nie, pozwana w dniu 31.05.2022 r. nie mogła podpisać umowy przyrzeczonej, ponieważ inwestycja nie była zakończona w taki sposób, aby pozwana mogła uzyskać dokumenty do zawarcia aktu notarialnego.

Ponieważ pozwana zaakceptowała odstąpienie powódki od umowy i sama nie była gotowa do podpisania umowy przyrzeczonej w dniu 31.05.2022 r., do sytuacji stron należy zastosować art. 394 §3 kc zgodnie z którym, 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.

Wobec powyższego sąd uwzględnił roszczenie powódki co do zapłaty na jej rzecz kwoty 10.000,00 zł.

Sąd oddalił roszczenie powódki o zapłatę na jej rzecz kwoty 602,70 zł (odsetki od kwoty 50.000,00 zł) oraz zasądził odsetki od kwoty 10.000,00 zł jedynie za okres od dnia 2.06.2022 r., ponieważ po pierwsze, również pozwanej nie można jednoznacznie przypisać winy za opóźnienie w realizacji inwestycji, a po drugie, pozwana w odpowiedzi na odstąpienie powódki, wskazała jej termin, w jakim zwróci jej wpłacone kwoty. W ocenie sądu pozwana potrzebowała czasu na zorganizowanie środków, które musiała zwrócić powódce i żądanie od niej, aby uczyniła to w terminie 7 dni od otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy byłoby sprzeczne z treścią art. 5 kc. Natomiast nic nie stało na przeszkodzie, aby pozwana w dniu 1 czerwca 2022 r. zwróciła powódce również kwotę 10.000 zł.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 kpc, rozdzielając je pomiędzy stronami stosownie do wyniku i przyjmując, że powódka wygrała w 94%. Przy rozliczaniu kosztów sąd nie uwzględnił wskazanych przez pełnomocnika powódki kosztów dojazdu na rozprawy na trasie K. – O. – K., ponieważ pełnomocnik powódki posiada oddział w K.. Zresztą jak przyznała powódka, tam udała się w celu zlecenia zastępstwa procesowego.