

**Sygnatura akt VIII C 68/19**

## **WYROK ŁĄCZNY** W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 20 października 2020 r.**

**Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny**

**w następującym składzie:**

**Przewodniczący : Sędzia Bartłomiej Koelner**

**Protokolant: Katarzyna Bochnacka**

**po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 września 2020 r. we Wrocławiu**

sprawy z powództwa S. S.

przeciwko (...) Sp. k. z siedzibą we W.

o zapłatę kwoty 10 545,00 zł

oraz sprawy z powództwa S. S.

przeciwko(...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (...). k. z siedzibą we W.

o zapłatę kwoty 10 541,00 zł

I. zasądza od strony pozwanej (...)Sp. k. z siedzibą we W. na rzecz powoda S. S. kwotę 10544,88 zł (dziesięć tysięcy pięćset czterdzieści cztery złote osiemdziesiąt osiem groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 24 października 2018 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 3917 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 3600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

III. zasądza od strony pozwanej (...) Sp. k. z siedzibą we W. na rzecz powoda S. S. kwotę 10150,87 zł (dziesięć tysięcy sto pięćdziesiąt złotych osiemdziesiąt siedem groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 24 października 2018 r. do dnia zapłaty;

IV. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 3917 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 3600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

**(...)**

**Sygnatura akt VIII C 68/19**

## **UZASADNIENIE**

Powód S. S. zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, wniósł o zasądzenie od strony pozwanej(...)sp. k. kwoty 10 544,88 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 października 2018 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego, stosownie do norm prawem przepisanych – tytułem kar umownych za przekazanie przedmiotu umowy, tj. lokalu nr (...)znajdującego się w budynku (...) w ramach zadania inwestycyjnego Na (...), w posiadanie powoda, jak i zawarcie umowy przenoszącej własność, po upływie umówionych terminów.

W dniu 22 listopada 2018 r. zapadł w sprawie nakaz zapłaty (k. 23).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu. Pozwana zakwestionowała twierdzenie, jakoby pozostawała w zwłoce z wykonaniem swoich zobowiązań z umowy deweloperskiej, bowiem kluczowym problemem, który przesunął terminy, była konieczność uwzględnienia nieoczywistych rozwiązań architektoniczno – budowlanych z uwagi na posadowienie placu budowy na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

Po wpływie sprzeciwu sprawę skierowano do rozpoznania pod sygn. akt VIII C (...).

W odpowiedzi na sprzeciw powód doprecyzował podstawę powództwa, podtrzymując w pozostałym zakresie stanowisko w sprawie.

W dniu 26 października 2018 r. powód S. S. zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, wniósł także w odrębnym postępowaniu o zasądzenie od strony pozwanej (...)sp. k. kwoty 10 150,87 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 października 2018 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego, stosownie do norm prawem przepisanych – tytułem kar umownych za przekazanie przedmiotu umowy, tj. lokalu nr (...)znajdującego się w budynku (...) w ramach zadania inwestycyjnego Na (...), w posiadanie powoda, jak i zawarcie umowy przenoszącej własność, po upływie umówionych terminów.

W dniu 4 grudnia 2018 r. zapadł w sprawie nakaz zapłaty (k. 133).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu. Pozwana zakwestionowała twierdzenie, jakoby pozostawała w zwłoce z wykonaniem swoich zobowiązań z umowy deweloperskiej, powołując się ponownie na konieczność uwzględnienia nieoczywistych rozwiązań architektoniczno – budowlanych z uwagi na posadowienie placu budowy na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

Po wpływie sprzeciwu sprawę skierowano do rozpoznania pod sygn. akt I C (...).

W odpowiedzi na sprzeciw powód doprecyzował podstawę powództwa, podtrzymując w pozostałym zakresie stanowisko w sprawie.

Postanowieniem z dnia 29 lutego 2019 r. połączono sprawy I C (...)i VIII C (...)do wspólnego rozpoznania.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Pismem z dnia 21 listopada 2014 r. spółka (...) Sp. z o.o., upoważniona do działania w imieniu pozwanej, zwróciła się do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków (dalej: (...)) o wydanie zaleceń archeologicznych dla planowanej inwestycji „Budowa garaży podziemnych (...), budynku (...) oraz nowego zagospodarowania terenu wraz z infrastrukturą techniczną po byłym szpitalu im. B., W., pl. (...) (...), Dz. Nr (...), (...), obręb: S.”. Wytyczne zostały przedstawione przez (...) pismem z dnia 30 grudnia 2014 r.

Dowód: pismo z dnia 21 listopada 2014 r. (k. 43 i k. 152); pismo (...) z dnia 30 grudnia 2014 r. (k. 44 i nast. oraz k. 153 i nast.)

W trakcie realizacji inwestycji odkrywano relikty architektury. Konieczne okazało się przeprowadzenie badań archeologiczno – architektonicznych terenu. Konieczne było także uzyskanie pozwolenia na wycinki roślin. Pozwana prowadziła z (...) korespondencję dotyczącą ekspozycji B. (...)odsłoniętego w trakcie badań archeologicznych.

Dowód: pismo Dyrektora Departamentu(...)i (...) Urzędu Miejskiego W. z dnia 2 czerwca 2015 r. (k. 82 i k. 185); wyciąg z dziennika budowy (k. 79 i nast.); pismo Dyrektora Departamentu (...) i (...) Urzędu Miejskiego W. z dnia 25

września 2015 r. (k. 83 i k. 186); pisma (...): z dnia 23 maja 2016 r., z dnia 23 września 2016 r., z dnia 13 grudnia 2016 r., z dnia 7 kwietnia 2017 r., z dnia 26 czerwca 2018 r. (k. 85 – 89 oraz k. 188 – 192)

W dniu 22 lutego 2017 r. powód jako kupujący oraz pozwana jako sprzedająca zawarli umowę deweloperską, której przedmiotem był lokal mieszkalny nr (...) usytuowany w budynku (...) w ramach zadania inwestycyjnego Na (...). Cenę brutto sprzedaży ww. lokalu strony ustaliły na 230 169,60 zł.

Zgodnie z § 11 ust. 1 umowy, przekazanie lokalu kupującemu w posiadanie miało nastąpić do dnia 31 stycznia 2018 r. pod warunkiem zapłaty całej ceny; kupującemu przysługiwało prawo domagania się zapłaty kary umownej w przypadku zwłoki powyżej 30 dni w zrealizowaniu tego zobowiązania przez dewelopera z przyczyn leżących po jego stronie, w wysokości 0,1 % brutto ceny sprzedaży lokalu, za każdy pełny tydzień zwłoki ponad 30 dni w stosunku do ww. terminu, jednak nie więcej niż 3 % brutto tej ceny (§ 14 ust. 4 umowy).

Zgodnie natomiast z § 12 ust. 1 umowy, termin przeniesienia własności lokalu miał nastąpić nie później niż do dnia 31 marca 2018 r.; kupującemu przysługiwało prawo domagania się zapłaty kary umownej w przypadku zwłoki dewelopera w zrealizowaniu tego zobowiązania, w wysokości 500 zł za każdy rozpoczęty tydzień zwłoki (§ 14 ust. 5 umowy).

W tym samym dniu, tj. 22 lutego 2017 r., strony zawarły umowę deweloperską, której przedmiotem był lokal mieszkalny nr (...) usytuowany w budynku (...) w ramach zadania inwestycyjnego Na (...). Cenę brutto sprzedaży ww. lokalu strony ustaliły na 242 611,20 zł.

Zgodnie z § 11 ust. 1 umowy, przekazanie lokalu kupującemu w posiadanie miało nastąpić do dnia 31 stycznia 2018 r. pod warunkiem zapłaty całej ceny; kupującemu przysługiwało prawo domagania się zapłaty kary umownej w przypadku zwłoki powyżej 30 dni w zrealizowaniu tego zobowiązania przez dewelopera z przyczyn leżących po jego stronie, w wysokości 0,1 % brutto ceny sprzedaży lokalu, za każdy pełny tydzień zwłoki ponad 30 dni w stosunku do ww. terminu, jednak nie więcej niż 3 % brutto tej ceny (§ 14 ust. 4 umowy).

Zgodnie natomiast z § 12 ust. 1 umowy, termin przeniesienia własności lokalu miał nastąpić nie później niż do dnia 31 marca 2018 r.; kupującemu przysługiwało prawo domagania się zapłaty kary umownej w przypadku zwłoki dewelopera w zrealizowaniu tego zobowiązania, w wysokości 500 zł za każdy rozpoczęty tydzień zwłoki (§ 14 ust. 5 umowy).

Dowód: umowa deweloperska z dnia 22 lutego 2017 r., Rep. A (...) (k. 8 i nast. akt); umowa deweloperska z dnia 22 lutego 2017 r., Rep. A nr (...) (k. 115 i nast.)

Pismem z dnia 22 sierpnia 2017 r. pozwana poinformowała powoda, że z powodu okoliczności niemożliwych do przewidzenia na etapie zawarcia umowy, termin zakończenia prac ulegnie wydłużeniu do 31 grudnia 2017 r. (co dotyczyło obu lokali).

Dowód: pismo z dnia 22 sierpnia 2017 r. (k. 61 i k. 167)

Pismem z dnia 18 kwietnia 2018 r. pozwana poinformowała powoda, że z powodu dalszych okoliczności niemożliwych do przewidzenia na etapie zawarcia umowy, termin zakończenia prac ulegnie kolejnemu wydłużeniu do 30 czerwca 2018 r. (okoliczność dotycząca obu lokali).

Również w dniu 18 kwietnia 2018 r. strony ustaliły zmiany aranżacyjne obu lokali, tj. lokalu nr (...), za które powód miał zapłacić wynagrodzenie w kwocie 7 899,60 zł brutto, oraz lokalu nr (...), za które powód miał zapłacić wynagrodzenie w kwocie również 7 899,60 zł brutto.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 18 kwietnia 2018 r. (k. 66 i nast. oraz k. 171 i nast.); protokół zmian z dnia 18 kwietnia 2018 r. wraz z załącznikiem – projektem instalacji klimatyzacji, dotyczący lokalu (...) (k. 52 i nast.); protokół zmian z dnia 18 kwietnia 2018 r. wraz z załącznikiem – projektem instalacji klimatyzacji, dotyczący lokalu (...) (k. 157 i nast.)

Pismem z dnia 29 maja 2018 r. pozwana poinformowała o gotowości do przekazania lokalu nr (...), proponując termin 14 czerwca 2018 r. Odrębnym pismem z tego samego dnia pozwana poinformowała o gotowości do przekazania lokalu nr (...), proponując termin 14 czerwca 2018 r.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 29 maja 2018 r. (k. 68 i nast.); pismo pozwanej z dnia 29 maja 2018 r. (k. 173 i nast.)

Pismem z dnia 18 czerwca 2018 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty łącznej kwoty 16 928,17 zł tytułem kar umownych za brak realizacji w umówionych terminach zobowiązań z umów deweloperskich dotyczących obu lokali, tj. nr (...) oraz (...).

Powód następnie pismem z dnia 14 października 2018 r. wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 10 544,88 zł za należności z tytułu kar umownych dotyczących braku realizacji w umówionym terminie zobowiązań z umowy deweloperskiej dotyczącej lokalu nr (...).

Powód następnie pismem z dnia 14 października 2018 r. wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 10 150,87 zł za należności z tytułu kar umownych dotyczących braku realizacji w umówionym terminie zobowiązań z umowy deweloperskiej dotyczącej lokalu nr (...).

W odpowiedzi na ww. wezwania, pozwana spółka odpowiedziała, że za przesunięcie terminu nie ponosi odpowiedzialności.

Dowód: wezwanie z dnia 18 czerwca 2018 r. (k. 20); wezwanie z dnia 14 października 2018 r. dotyczące lokalu nr (...) (k. 21 i nast.); wezwanie z dnia 14 października 2018 r. dotyczące lokalu nr (...) (k. 128 i nast.); pismo pozwanej z dnia 23 października 2018 r. (k. 64 i nast. oraz k. 169 i nast.)

Pismem z dnia 21 sierpnia 2018 r. pozwana poinformowała o gotowości do przekazania lokalu nr (...), proponując termin 10 września 2018 r. Odrębnym pismem z tego samego dnia pozwana poinformowała o gotowości do przekazania lokalu nr (...), proponując również termin 10 września 2018 r.

Lokal nr (...) został powodowi wydany w dniu 11 września 2018 r., powód jednakże odmówił jego przyjęcia wobec usterek i braków.

Lokal nr (...) został powodowi wydany w dniu 20 grudnia 2018 r.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 21 sierpnia 2018 r. (k. 71); pismo pozwanej z dnia 21 sierpnia 2018 r. (k. 175); protokół odbioru technicznego lokalu (...) wraz z załącznikiem (k. 55 i nast.); protokół odbioru technicznego lokalu (...) wraz z załącznikiem (k. 163 i nast.)

Pismem z 19 września 2018 r. powód zgłosił uwagi do jakości wykonanych prac.

Dowód: pismo powoda z dnia 19 września 2018 r. (k. 216 i nast.)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwa w połączonych sprawach zasługiwały na uwzględnienie.

W rozpatrywanej sprawie dla oceny zasadności podnoszonych roszczeń konieczne było ustalenie, czy istniały podstawy do naliczania kar umownych za dwojakiego rodzaju naruszenie przez pozwanego dewelopera obowiązku terminowej realizacji jego zobowiązań, a to: opóźnione przekazanie przedmiotu umów, tj. dwóch lokali, w posiadanie powoda w celu wykonania przez niego prac wykończeniowych, oraz opóźnione przeniesienie własności lokali.

Powód po doprecyzowaniu podstawy prawnej obu powództw podnosił, w odniesieniu do umowy obejmującej lokal (...), że jest uprawniony do dochodzenia:

- z tytułu zwłoki w wydaniu lokalu kwoty łącznej 6 905,09 zł, tj.:
- kwoty 6 444,48 zł za okres pełnych tygodni zwłoki od 11 marca 2018 r. do 16 września 2018 r.;
- kwoty 230,16 zł za okres od 17 września 2018 r. do 23 września 2018 r.;
- kwoty 230,16 zł za okres od 24 września 2018 r. do 30 września 2018 r.;
- kwoty 0,29 zł za okres od 1 października 2018 r. do 7 października 2018 r.,
- z tytułu zwłoki w przeniesieniu własności lokalu kwoty łącznej 15 000 zł, tj.:
- kwoty 12 000 zł za okres rozpoczętych tygodni zwłoki od 8 kwietnia 2018 r. do 16 września 2018 r.;
- kwot po 500 zł za okres rozpoczętych tygodni zwłoki od 17 września 2018 r. do 28 października 2018 r., czyli razem 3 000 zł,

tj. łącznie 21 905,09 zł, a po dokonaniu potrącenia wzajemnie wymagalnej wierzytelności – 14 005,49 zł, z czego powód dochodził **10 544,88 zł.**

W odniesieniu do umowy obejmującej lokal (...), powód podnosił, że jest uprawniony do dochodzenia:

- z tytułu zwłoki w wydaniu lokalu kwoty łącznej 7 278,34 zł, tj.:
- kwoty 6 550,47 zł za okres pełnych tygodni zwłoki od 11 marca 2018 r. do 9 września 2018 r.;
- kwoty 242,61 zł za okres od 10 września 2018 r. do 16 września 2018 r.;
- kwoty 242,61 zł za okres od 17 września 2018 r. do 23 września 2018 r.;
- kwoty 242,61 zł za okres od 24 września 2018 r. do 30 września 2018 r.,
- kwoty 0,04 zł za okres od 1 października 2018 r. do 7 października 2018 r.
- z tytułu zwłoki w przeniesieniu własności lokalu kwoty łącznej 15 000 zł, tj.:
- kwoty 11 500 zł za okres rozpoczętych tygodni zwłoki od 8 kwietnia 2018 r. do 9 września 2018 r.;
- kwot po 500 zł za okres rozpoczętych tygodni zwłoki od 10 września 2018 r. do 28 października 2018 r., czyli razem 3 500 zł,

tj. łącznie 22 278,34 zł, a po dokonaniu potrącenia wzajemnie wymagalnej wierzytelności – 14 378,74 zł, z czego powód dochodził **10 150,87 zł.**

Bezsporne jest, że strony postępowania łączyły umowy deweloperskie, których istotą jest zobowiązanie się dewelopera do wzniesienia budynku oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokalu i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę.

Zgodnie z brzmieniem art. 484 § 1 k.c., która to regulacja legła u podstaw żądania pozwu, w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody, zaś żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły. Zawarta bowiem w treści art. 483 § 1 k.c. regulacja dopuszcza możliwość zastrzeżenia w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Zgodnie natomiast z postanowieniami łączących strony postępowania umów, co stanowiło element bezsporny,

pozwana spółka zobowiązała się zapłacić na rzecz powoda kary umowne na wypadek pozostawania w zwłoce z wykonaniem obowiązku: przekazania lokali kupującemu w posiadanie w celu wykonania robót wykończeniowych do dnia 31 stycznia 2018 r.; oraz przeniesienia własności lokali do dnia 31 marca 2018 r.

Pierwsze z ww. zobowiązań, tj. przekazanie lokali kupującemu w posiadanie w celu wykonania robót wykończeniowych, zostało zrealizowane przez pozwaną: co do lokalu nr (...) w dniu 11 września 2018 r., z tym że powód nie przyjął go, zaś co do lokalu nr (...) w dniu 20 grudnia 2018 r.

Zarzuty podniesione przez pozwaną koncentrowały się przede wszystkim wokół argumentu, że nie doszło do zwłoki pozwanej, lecz do jej opóźnienia, bowiem brak realizacji zobowiązań umownych w terminie wynikał z okoliczności, za które pozwana nie ponosi odpowiedzialności (zaś kary umowne zastrzeżone zostały na wypadek zwłoki strony pozwanej, a zatem opóźnienia kwalifikowanego, tj. za które pozwana ponosi winę). Nie ulega wątpliwości, że regulacja zawarta w treści art. 484 § 1 k.c. pozostaje w ścisłym związku z brzmieniem art. 471 k.c. który kreuje domniemanie winy dłużnika, a zatem to na dłużniku spoczywa ciężar obalenia tego domniemania.

W ocenie Sądu za chybiony uznać należy zarzut strony pozwanej, jakoby konieczność „uwzględnienia nieoczywistych rozwiązań architektoniczno – budowlanych” z uwagi na prowadzenie robót na obszarze wpisanym do rejestru zabytków była okolicznością, za którą strona pozwana nie ponosi odpowiedzialności. Z dokumentacji przedłożonej przez samą pozwaną wynika, że na długo przed zawarciem umów z powodem (co najmniej od listopada 2014 r.) pozwana miała świadomość, że proces budowlany będzie wymagał szeregu uzgodnień z organami ochrony zabytków. Ponadto już w 2016 r. w trakcie realizacji inwestycji odkrywano relikty architektury i już wówczas strona pozwana miała świadomość, że konieczne będzie m.in. przeprowadzenie badań archeologiczno – architektonicznych terenu i zapewnienie należytej ekspozycji Bastionu Kleszczowego odsłoniętego w trakcie badań archeologicznych. W ocenie Sądu, strona pozwana, jako profesjonalista w zakresie działalności deweloperskiej, powinna była mieć świadomość, że realizacja robót w takich okolicznościach wpłynie na wydłużanie się terminów poszczególnych etapów robót, i „skalkulować” to ryzyko przy zobowiązaniu się względem nabywców lokali do dochowania określonego terminu wydania lokali. Konieczność podjęcia uzgodnień z organami ochrony zabytków, uzyskiwania rozmaitych dokumentów administracyjnych, nie może mieć wpływu na uwolnienie się pozwanej od odpowiedzialności za zwłokę w realizacji zobowiązań z umów zawartych w 2017 r. w sytuacji, gdy pozwana powinna być co najmniej od 2014 r. świadoma, że konieczność taka wystąpi.

Z tych też względów, zbędne w niniejszej sprawie było przeprowadzenie dowodu z zasięgnięciem wiadomości specjalnych, o co wnosił powód, domagał się on bowiem dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu archeologii.

Nie zasługiwał także na uwzględnienie zarzut wpływu kryzysu w branży budowlanej na przebieg inwestycji. Strona pozwana ponosiła odpowiedzialność za zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonywała (por. art. 474 k.c.). Ponadto nie ma przeszkód, aby w relacjach z podwykonawcami zastrzec kary umowne, z których można będzie sfinansować kary umowne należne osobom zawierającym ze stroną pozwaną umowy deweloperskie. Po trzecie, strona pozwana nie przedstawiła żadnych zapisów z dziennika budowy, z których wynikałoby, że prace nie były wykonywane w pewnych dniach, z powodu nieobecności podwykonawców (z tym że zapisy takie i tak nie zwolniłyby strony pozwanej od odpowiedzialności).

Z ostrożności strona pozwana wniosła o miarkowanie kary umownej. Również te argumenty nie zasługiwały na podzielenie, skoro ostatecznie powód nie miał możliwości wykonania prac wykończeniowych w lokalach w terminie umówionym, jak również nie przeniesiono na niego własności zakupionych lokali w umówionym terminie. Kary zastrzeżonej nie można było przy tym uznać za nadmiernie wygórowaną. Kara ta, przyjmując proporcje dochodzonej kwoty do ceny brutto lokalu, wynosi, co do lokalu nr (...), 4,58%, zaś co do lokalu nr (...) 4,18%, co nie może zostać uznane za znaczący odsetek wartości przedmiotu umowy. Na marginesie, zastanawiające jest podniesienie takiego zarzutu w odniesieniu do postanowień umownych, które strona pozwana sama wszak zrezagowała, jako że pochodzą one ze stosowanego u niej wzorca umowy.

W konsekwencji należało uznać, że strona pozwana dopuściła się zwłoki powyżej 30 dni w przekazaniu lokalu do indywidualnego wykończenia, jak również zwłoki w zawarciu umowy przeniesienia prawa własności, a tym samym nienależycie wykonała świadczenie niepieniężne, do którego spełnienia była zobowiązana. Zatem spełnione zostały przesłanki naliczenia kar umownych.

Zwłoka w zakresie przekazania przedmiotu umowy w postaci lokalu (...) nastąpiła w okresie od dnia 31 stycznia 2018 r., przy czym umowa zastrzegała prawo domagania się kary umownej w tym przypadku dopiero po upływie 30 dni od zastrzeżonego terminu. Mając zatem na uwadze wysokość kary określoną jako  $0,1\% * 230\ 169,60\ \text{zł}$  za każdy pełny tydzień zwłoki po upływie 3 marca 2018 r., a jednocześnie górny limit kary umownej oraz fakt, że powód dochodził kary za 31 tygodni zwłoki, kara umowna za naruszenie tego obowiązku wynosi  $0,1\% * 230\ 169,60\ \text{zł} * 31$ , czyli  $7\ 135,26\ \text{zł}$ . Kwota ta przewyższa 3% ceny brutto umowy, tj. kwotę  $6\ 905,09\ \text{zł}$ , toteż powód ograniczył się do tej właśnie niższej kwoty.

Zwłoka w zawarciu umowy przeniesienia prawa własności, tj. lokalu (...), trwała od 8 kwietnia 2018 r., przy czym umowa zastrzegała prawo domagania się kary umownej w tym przypadku w wysokości  $500\ \text{zł}$  za każdy rozpoczęty tydzień zwłoki. Zatem mając na uwadze 30 tygodni zwłoki, kara umowna z tego tytułu wynosi  $15\ 000\ \text{zł}$ .

Łączna należność z tytułu obu kar umownych obejmuje zatem kwotę  $21\ 905,09\ \text{zł}$ , przy czym powód skutecznie potrącił ww. należność z należnością wzajemną strony pozwanej o wynagrodzenie za zmiany aranżacyjne w lokalu wynoszącą  $7\ 899,60\ \text{zł}$  brutto, wskutek czego wierzytelności te umorzyły się do kwoty  $14\ 005,49\ \text{zł}$ ; powód ograniczył się jednak do dochodzenia kwoty  $10\ 544,88\ \text{zł}$ .

Ostatecznie zatem zasądzić należało na rzecz powoda należność w kwocie  $10\ 544,88\ \text{zł}$  (punkt I sentencji wyroku).

Zasądzenie odsetek ustawowych znajduje swe uzasadnienie w brzmieniu art. 481 § 1 k.c., po myśli którego wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia w spełnieniu świadczenia, chociażby nie poniósł szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Z uwagi na fakt, iż roszczenia objęte pozwem miały charakter bezterminowy, po myśli art. 455 k.c. winny być one spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Powód pismem z dnia 14 października 2018 r. wezwał pozwaną do zapłaty kwoty  $10\ 544,88\ \text{zł}$  za należności z tytułu kar umownych dotyczących braku realizacji w umówionym terminie zobowiązań z umowy deweloperskiej dotyczącej lokalu nr (...), zaś pozwana odpowiedziała pismem z dnia 23 października 2018 r., że za przesunięcie terminu nie ponosi odpowiedzialności. Zatem już w tej dacie miała świadomość istnienia zobowiązania i zasadne jest naliczenie odsetek za opóźnienie od dnia następnego.

Orzeczenie o kosztach w pkt II sentencji oparto na treści art. 98 k.p.c., przy przyjęciu, że koszty, jakie poniósł powód w procesie, obejmują: opłatę sądową od pozwu w kwocie  $300\ \text{zł}$ , kwotę  $17\ \text{zł}$  tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz  $3\ 600\ \text{zł}$  tytułem kosztów zastępstwa przez profesjonalnego pełnomocnika, łącznie  $3\ 917\ \text{zł}$ .

Natomiast co się tyczy lokalu nr (...), zwłoka w przekazaniu przedmiotu umowy w postaci tegoż lokalu nastąpiła również w okresie od dnia 31 stycznia 2018 r., przy czym umowa zastrzegała prawo domagania się kary umownej dopiero po upływie 30 dni od zastrzeżonego terminu. Mając zatem na uwadze wysokość kary określoną jako  $0,1\% * 242\ 611,20\ \text{zł}$  za każdy pełny tydzień zwłoki po upływie 3 marca 2018 r., a jednocześnie fakt, że powód dochodził kary za 31 tygodni zwłoki, kara umowna za naruszenie tego obowiązku wynosi  $0,1\% * 242\ 611,20\ \text{zł} * 31$ , czyli  $7\ 520,95\ \text{zł}$ . Kwota ta przewyższa 3% ceny brutto umowy, tj. kwotę  $7\ 278,34\ \text{zł}$ , toteż powód ograniczył się do tej właśnie niższej kwoty.

Zwłoka w zawarciu umowy przeniesienia prawa własności, tj. lokalu (...), trwała od 8 kwietnia 2018 r., przy czym umowa zastrzegała prawo domagania się kary umownej w tym przypadku w wysokości  $500\ \text{zł}$  za każdy rozpoczęty tydzień zwłoki. Zatem mając na uwadze 30 tygodni zwłoki, kara umowna z tego tytułu wynosi  $15\ 000\ \text{zł}$ .

Łączna należność z tytułu obu kar umownych obejmuje zatem kwotę  $22\ 278,34\ \text{zł}$ , przy czym powód skutecznie potrącił ww. należność z należnością wzajemną strony pozwanej o wynagrodzenie za zmiany aranżacyjne w lokalu wynoszącą

7 899,60 zł brutto, wskutek czego wierzytelności te umorzyły się do kwoty 14 378,74 zł; powód ograniczył się jednak do dochodzenia kwoty 10 150,87 zł.

Ostatecznie zatem zasądzić należało na rzecz powoda należność w kwocie 10 150,87 zł (punkt III sentencji wyroku).

Zasądzenie odsetek ustawowych znajduje swe uzasadnienie w brzmieniu art. 481 § 1 k.c., po myśli którego wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia w spełnieniu świadczenia, chociażby nie poniósł szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Z uwagi na fakt, iż roszczenia objęte pozwem miały charakter bezterminowy, po myśli art. 455 k.c. winny być one spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Powód pismem z dnia 14 października 2018 r. wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 10 150,87 zł za należności z tytułu kar umownych dotyczących braku realizacji w umówionym terminie zobowiązań z umowy deweloperskiej dotyczącej lokalu nr (...), zaś pozwana odpowiedziała pismem z dnia 23 października 2018 r., że za przesunięcie terminu nie ponosi odpowiedzialności. Zatem już w tej dacie miała świadomość istnienia zobowiązania i zasadne jest naliczenie odsetek za opóźnienie od dnia następnego.

Orzeczenie o kosztach w pkt IV sentencji oparto na treści art. 98 k.p.c., przy przyjęciu, że koszty, jakie poniósł powód w procesie, obejmują: opłatę sądową od pozwu w kwocie 300 zł, kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 3 600 zł tytułem kosztów zastępstwa przez profesjonalnego pełnomocnika, łącznie 3 917 zł.