

**Sygn. akt I C 363/14**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Olsztyn, dnia 6 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Beata Grzybek

Protokolant: sek. sąd. Dagmara Napieraj

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

z powództwa **B. M.**

przeciwko (...) **sp. z o.o. w W.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) sp. z o.o. w W. na rzecz powoda B. M. kwotę 114.386,76 zł (sto czternaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć złotych i siedemdziesiąt sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 81.188,30 zł od dnia 17 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 10.506,47 zł od dnia 20 lipca 2012 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 35.041 zł od dnia 10 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałej części powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6.048 zł (sześć tysięcy czterdzieści osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Olsztynie tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych:

a) od powoda z roszczenia zasądzonego w punkcie I wyroku w kwocie 141,40 zł (sto czterdzieści jeden złotych czterdzieści groszy),

b) od pozwanego kwotę 240,77 zł (dwieście czterdzieści złotych i siedemdziesiąt siedem groszy).

**Sygn. akt I C 363/14**

## UZASADNIENIE

**Powód B. M.** wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. w W. następujących kwot:

a) 92.563,52 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty,

b) 10.506,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 lipca 2012 r. do dnia zapłaty,

c) 35.041 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty.

Nadto powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych, o ile na rozprawie nie zostanie złożony spis kosztów.

Uzasadniając żądania pozwu strona powodowa wskazała m. in., że w dniu 25 września 2012 r. i w dniu 27 marca 2012 r. zawarła z pozwanym dwie różne umowy deweloperskie, w ramach których pozwany zobowiązał się do zrealizowania inwestycji pod nazwą „Osiedle (...)”, polegającej na wybudowaniu zespołu zabudowy mieszkalno-usługowo-handlowej z garażem, położonego w O. przy ul. (...).

W pierwszej z wyżej wskazanych umów strony ustaliły, że na rzecz powoda pozwany wybuduje i ustanowi odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) za łączną cenę 454.755 zł w terminie do dnia 31 marca 2013 r. (data odbioru lokalu). Jak wskazał powód, faktyczny odbiór lokalu nr (...) nastąpił w dniu 25 października 2013 r., tj. 208 dni po ustalonym terminie. W związku z niewykonaniem postanowień umowy dotyczącej lokalu nr (...), a mianowicie dokonanie odbioru lokalu mieszkalnego oraz zawarcia umowy przenoszącej odrębną własność lokalu po terminach ustalonych w umowie, powodowi przysługuje roszczenie o zapłatę kar umownych w łącznej wysokości 66.392 zł, a mianowicie kwota 34.523,84 zł tytułem nieterminowego odbioru lokalu mieszkalnego ( $0,0365\% \times 454.755 \text{ zł} \times 208 \text{ dni}$ ) oraz kwota 31.868,16 zł w związku z nieterminowym zawarciem umowy przenoszącej prawo własności ( $0,0365\% \times 454.755 \text{ zł} \times 192 \text{ dni}$ ). Od przysługującej powodowi kwocie 66.392 zł odjął on kwotę 5.000 zł wynikającą z nadanej na jego rzecz klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, co daje kwotę 61.392 zł.

Natomiast druga zawarta umowa dotyczyła lokalu mieszkalnego nr (...) za łączną cenę 270.040 zł (termin odbioru ustalono na dzień 30 września 2013 r., a termin przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu na dzień 30 grudnia 2013 r.). Faktyczny odbiór tego lokalu mieszkalnego nastąpił dnia 24 marca 2014 r., a zatem 175 dni po ustalonym umownie terminie. W związku z nieterminowym wykonaniem postanowień tej umowy deweloperskiej powód dochodzi zapłaty kary umownej w łącznej wysokości 36.171,52 zł, tj. kwoty 17.248 zł z tytułu nieterminowego odbioru lokalu mieszkalnego ( $0,0365\% \times 270.040 \text{ zł} \times 175 \text{ dni}$ ) oraz kwoty 18.923,52 zł z tytułu nieterminowego zawarcia umowy o przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu ( $0,0365\% \times 270.040 \text{ zł} \times 192 \text{ dni}$ ). Po odjęciu przysługującej powodowi kwoty 5.000 zł (w tym zakresie nadano klauzulę wykonalności rygorowi poddania się egzekucji wprost z aktu notarialnego), należna mu kara umowna – jak podał – wynosi 31.171,52 zł (łączna wysokość kar umownych z obu umów wynosi zatem 92.563,52 zł).

Niezależnie od powyższego powód wskazał, że zgłaszał stronie pozwanej zastrzeżenia co do jakości wykonanych robót budowlanych dotyczących obu wyżej wskazanych lokali, jednakże bezskutecznie (usterki nie zostały usunięte do dnia dzisiejszego). Poza tym do dnia wniesienia przedmiotowego pozwu (tj. 11 lipca 2014 r.) nie zostały zawarte umowy przenoszące prawo odrębnej własności lokalu nr (...).

Kolejne żądanie pozwu dotyczyło zapłaty należności wynikających z porozumienia z dnia 25 września 2012 r., zawartego pomiędzy stronami niniejszego sporu oraz dłużnikiem powoda – (...) Na (...) Sp. z o.o. w W. w przedmiocie zwolnienia tego ostatniego z długu pod warunkiem, że żadna ze stron nie odstąpi od wyżej wskazanych umów deweloperskich lub w inny sposób żadna z tych umów nie zostanie rozwiązana oraz w terminach określonych w tych umowach zostaną zawarte umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Jednocześnie pozwany złożył oświadczenie, że w razie ziszczenia się warunku przystąpi do długu odpowiadającego kwotom: 10.506,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 czerwca 2014 r. oraz 35.041 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 czerwca 2014 r. Jak wskazał powód, z uwagi na niezawarcie umowy przenoszącej własność dotyczącej lokalu nr (...), ziściły się warunki do żądania od pozwanego zapłaty wyżej wskazanych kwot. (k. 3-21)

W odpowiedzi na pozew **pozwany (...) Sp. z o.o. w W.** wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów procesu według norm przepisanych, o ile nie zostanie przedłożony spis kosztów.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany potwierdził m. in. okoliczność zawarcia z powodem umów deweloperskich oraz dokonanie odbioru wybudowanych lokali mieszkalnych. Jednak pozwany zaprzeczył, aby lokal mieszkalny nr (...) był obciążony wadami i usterkami wskazanymi przez stronę powodową. Nadto pozwany wskazał, że podawana przez powoda cena nabywanego lokalu nr (...), jako stanowiąca podstawę wyliczenia wysokości kary umownej, winna wynosić 449.586 zł, co oznacza, że kara umowna powinna wynosić 34.132,58 zł (zamiast 34.523,84 zł).

W zakresie żądań odnoszących się do lokalu mieszkalnego nr (...) pozwany zakwestionował okoliczność, aby do jego odbioru doszło dnia 24 marca 2014 r. (jak podaje powód). Zdaniem pozwanego do faktycznego odbioru tego lokalu doszło dnia 15 grudnia 2013 r., jednakże na skutek braku windy powód odmówił podpisania protokołu odbioru lokalu. Z powyższych względów, jak podaje pozwany, kara umowna z tytułu nieoddania lokalu w terminie powinna wynosić 7.666,98 zł.

Niezależnie od powyższego pozwany podniósł zarzut potrącenia kwoty 25.450,38 zł brutto z tytułu prac budowlano-adaptacyjnych wykonanych przez pozwanego w lokalu nr (...). Jak wskazał pozwany, na wyraźne życzenie powoda wykonał dodatkowe prace polegające na burzeniu i murowaniu ścian za kwotę 18.165,17 zł netto oraz prace elektryczne na kwotę 5.400 zł netto.

Dodatkowo pozwany podał, że do niezawarcia umowy przenoszącej własność lokali mieszkalnych nie doszło w dniu 26 marca 2014 r. z przyczyn leżących po stronie powoda, który mylnie zinterpretował zapis dotyczący tego, że strony nie będą wobec siebie wnosić żadnych roszczeń dotyczących przedmiotu umowy. Tym samym przyjmując, że strona pozwana była gotowa do zawarcia umowy przeniesienia własności spornych lokalu już w dniu 26 marca 2014 r., a do zawarcia nie doszło z winy powoda, to wysokość kar umownych z tytułu niezawarcia przedmiotowej umowy powinna wynosić dla lokalu nr (...) – 8.574,91 zł, a dla lokalu nr (...) – 13.948,41 zł.

Wedle stanowiska pozwanego, brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do zasądzenia od niego kwoty mającej wynikać z porozumienia zawartego z dnia 25 września 2012 r., gdyż zdarzenie objęte warunkiem nie zaistniało (nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży lokali mieszkalnych z winy powoda).

Pozwany podniósł także, że zasądzenie od niego na rzecz powoda łącznej kwoty 54.322,88 zł (przy przyjęciu wyżej wskazanych wyliczeń), byłoby rażąco wygórowane w stosunku do przekroczenia terminów oddania lokali powodowi oraz podpisania umów przenoszących ich własność. Tym samym strona pozwana wniosła o zmiarkowanie ewentualnie uwzględnionej kary umownej. (k. 175-179 v.)

W toku niniejszego postępowania, a mianowicie w dniu 23 października 2014 r., strona pozwana zgłosiła zarzut potrącenia z wierzytelności dochodzonych przez powoda w niniejszym postępowaniu, należności przysługujących pozwanemu względem niego:

a) kwotę 8.101,20 zł z tytułu kary umownej należnej pozwanemu na podstawie § 9 ust. 3 umowy deweloperskiej z dnia 27 marca 2013 r.,

b) kwotę 13.487,58 zł z tytułu kary umownej należnej pozwanemu na podstawie § 9 ust. 3 umowy deweloperskiej z dnia 25 września 2012 r.

Uzasadniając powyższe pozwany wskazał, że do zawarcia dwóch umów przenoszących prawo własności spornych lokali mieszkalnych miało dojść dnia 26 marca 2014 r., jednak nie doszło do powyższego wyłącznie z przyczyn leżących po stronie powoda, który nie wyraził zgody na zawarcie klauzuli o wyłączeniu możliwości wnoszenia zastrzeżeń (powyższy zapis – zdaniem pozwanego – nie stanowi klauzuli niedozwolonej). (k. 242-242 v.)

Pismem datowanym na dzień 19 grudnia 2014 r. strona powodowa dokonała rozszerzenia powództwa o kwotę 42.855,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu przedmiotowego pisma do dnia zapłaty tytułem dalszych kar umownych wynikających z braku zawarcia umowy przenoszącej własność lokali mieszkalnych nr (...) za okres od dnia 11 lipca 2014 r. do dnia 19 grudnia 2014 r. Na wyżej wskazaną kwotę składa się 26.888,76 zł

tytułem kar umownych związanych z lokalem mieszkalnym nr (...) (kolejne 162 dni), a kwota 15.966,72 zł – z lokalem nr (...) (kolejne 162 dni). (k. 283-284)

Ustosunkowując się do powyższego, strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w rozszerzonej części w całości oraz zasądzenie kosztów procesu. Jednocześnie pozwany podniósł zarzut miarkowania kar umownych oraz zarzut potrącenia następujących należności przysługujących pozwanemu względem powoda:

- 1) kwoty 13.500 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pozwanego – lokalu nr (...) w okresie od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2014 r.,
- 2) kwoty 15.300 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pozwanego – lokalu nr (...) w okresie od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2014 r.

Jak wskazała strona pozwana, obecnie powód jest posiadaczem samoistnym spornych lokali bez tytułu prawnego, nie dokonując z tego tytułu żadnych opłat eksploatacyjnych (zadłużenie powoda wynosi 1.153,90 zł za lokal nr (...) oraz 1.922,25 zł za lokal nr (...)). Wskazane przez pozwanego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali odpowiada stawkom rynkowym za korzystanie z rzeczy danego rodzaju i wynoszą 1.500 zł za mieszkanie dwupokojowe i 1.700 zł za mieszkanie trzypokojowe (bez opłat eksploatacyjnych). (k. 292-294 v.)

Następnie pismem z dnia 27 października 2015 r. pozwany podniósł kolejne zarzuty potrącenia z wierzytelnościami dochodzonymi przez powoda w niniejszym postępowaniu w postaci:

- 1) kwoty 13.500 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pozwanego – lokalu nr (...) za dalsze okresy, tj. od 1 stycznia 2015 r. do dnia 30 września 2015 r.,
- 2) kwoty 15.300 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pozwanego – lokalu nr (...) za dalsze okresy, tj. od 1 stycznia 2015 r. do dnia 30 września 2015 r.,
- 3) kwoty 2.093,89 zł tytułem zwrotu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, tj. opłat przejściowych oraz opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem nr (...) (zgodnie z § 12 umowy deweloperskiej z dnia 27 marca 2013 r.),
- 4) kwoty 4.935,27 zł tytułem zwrotu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, tj. opłat przejściowych oraz opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem nr (...) (zgodnie z § 12 umowy deweloperskiej z dnia 25 września 2012 r.),
- 5) kwoty 530,80 zł tytułem zwrotu kosztów zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej związanej z posiadaniem przez powoda miejsca parkingowego w budynku przy ul. (...) w O. za okres od 1 lipca 2014 r. do dnia 30 kwietnia 2015 r.,
- 6) kwoty 187,50 zł tytułem zwrotu kosztów zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej związanej z korzystaniem przez powoda z pomieszczeń gospodarczych, tj. schowków nr (...), (...) i (...) w budynku przy ul. (...) w O. za okres od 1 lipca 2014r. do dnia 30 kwietnia 2015 r.

Uzasadniając żądanie zapłaty kosztów zarządu nieruchomością wspólną, tj. opłat przejściowych i opłat eksploatacyjnych, pozwany powołał się na treść § 12 umów deweloperskich, wedle których nabywca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, tj. opłat przejściowych od dnia przejęcia lokalu (otrzymania kluczy) oraz opłat eksploatacyjnych (czynsz) od dnia otrzymania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku. W związku z tym, że powód otrzymał klucze do obydwu lokali w grudniu 2013 r., a budynek został oddany do użytkowania również w grudniu 2013r., dla wyliczenia opłat przejściowych i eksploatacyjnych pozwany przyjął okres od 15 grudnia 2013 r. do dnia 30 czerwca 2014 r. (z dniem 1 lipca 2014 r. powstała Wspólnota Mieszkaniowa (...)).

Odnosząc się do zarzutu potrącenia dotyczącego kwoty 187,50 zł tytułem zwrotu kosztów nieruchomości wspólnej związanej z korzystaniem przez powoda z pomieszczeń gospodarczych pozwany wskazał, że powód nie uiszcza opłat za ich korzystanie w wysokości 1,50 zł za m<sup>2</sup> schowka (stawka ustalona przez Wspólnotę Mieszkaniową). Pozwany

dochodzi należności od dnia powstania Wspólnoty Mieszkaniowej do dnia 30 kwietnia 2015 r., tj. za okres 10 miesięcy, skąd  $12,50 \text{ m}^2$  (powierzchnia schowków)  $\times 1,50 \text{ zł/m}^2 \times 10$  miesięcy.

Co się zaś tyczy żądania zapłaty przez pozwanego kwoty 530,80 zł, to podał, iż zgodnie z uchwałą wspólnoty mieszkaniowej, za administrowanie hali garażowej stawka wynosi 0,20 zł/m<sup>2</sup>, a za utrzymanie nieruchomości wspólnej związanej z halą garażową – 1,50 zł/m<sup>2</sup>. Jak wskazał pozwany, łączny koszt utrzymania i zarządzania jednym miejsca garażowego wynosi 53,08 zł, co oznacza, że powód obowiązany koszt zapłacić kwotę 530,80 zł, tj. 53,08 zł  $\times$  10 miesięcy. (k. 568-570)

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Dnia 25 września 2012 r. strony zawarły przed notariuszem Z. W. w Kancelarii Notarialnej w O. umowę deweloperską (Rep. A nr 3748/2012), przedmiotem której lokal mieszkalny nr (...), położony w bryle C przy ul. (...) w O., o powierzchni 91,50 m<sup>2</sup> (powierzchnia bez uwzględnienia pomieszczeń przynależnych np. gospodarczych i piwnic). W ramach zawartej umowy pozwany zobowiązał się do: wybudowania budynku i położonego w nim lokalu mieszkalnego, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) (po zakończeniu inwestycji), przeniesienia na rzecz powoda prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, umożliwienia nabywcy dokonania odbioru lokalu mieszkalnego w terminie do dnia 31 marca 2013 r. oraz przystąpienia do umowy przenoszącej prawo własności lokalu do dnia 30 grudnia 2013 r. Strony ustaliły cenę lokalu mieszkalnego nr (...) i udziału w nieruchomości wspólnej na łączną kwotę 454.755 zł brutto.

Jednocześnie w umowie określono, że nabywca może odmówić odbioru przedmiotu umowy w przypadku ujawnienia wad istotnych, tj. uniemożliwiających użytkowanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem (wady nieistotne nie mogą być podstawą odmowy odbioru przedmiotu umowy, co nie pozbawia nabywcy prawa do żądania usunięcia tych wad).

Umowa przenosząca własność lokalu mieszkalnego miała zostać podpisana po spełnieniu następujących warunków: odbioru lokalu mieszkalnego zgodnie z treścią umowy oraz całkowite rozliczenie się nabywcy z ceny nabycia umowy oraz uregulowaniu pozostałych zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy.

Zgodnie z treścią § 9 umowy, w przypadku niewywiązywania się przez dewelopera z podejmowanych przedsięwzięć deweloperskich w ustalonych umownie terminach, nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,0365% za jeden dzień opóźnienia. Dla zabezpieczenia wykonania obowiązku zapłaty kary umownej pozwana pólka poddała się egzekucji wprost z tego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. W przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających podpisanie umowy przenoszącej własność w ustalonym terminie, a powstałych po stronie powoda, obowiązany był on do zapłaty kary umownej w wysokości 3 % ceny sprzedaży.

Nadto powód zobowiązał się do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, tj. opłat przejściowych od dnia przejęcia lokalu (otrzymania kluczy) oraz opłat eksploatacyjnych (czynsz) od dnia otrzymania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku.

( dowód : umowa deweloperska z dnia 25 września 2012 r. – k. 25-51)

Tego samego dnia powód podpisał porozumienie z pozwanym oraz ze swoim dłużnikiem (...) – Na (...) Sp. z o.o. w W., mające na celu dokonanie ostatecznego rozliczenia pomiędzy powodem (wierzycielem) a wyżej wskazanym dłużnikiem w związku z nakazem zapłaty wydanym w dniu 4 lutego 2011 r. przez Sąd Okręgowy w Olsztynie (sygn. akt I Nc 15/11) z tym zastrzeżeniem, że nie stanowiło ono odnowienia zobowiązania. Wedle treści porozumienia, do zapłaty przez dłużnika (...) – Na (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz wierzyciela pozostała kwota 45.798,19 zł, na którą składa się kwota 10.506,47 zł należności głównej wraz ze skapitalizowanymi odsetkami ustawowymi od dnia 20 lipca 2012 r. do dnia 25 września 2012 r. oraz kwota 35.041 zł z tytułu kosztów postępowania sądowego, zabezpieczającego i egzekucyjnego (stan na dzień 25 września 2012 r.). W ramach zawartego porozumienia wierzyciel zwolnił dłużnika z długu wynikającego z wyżej wskazanego nakazu zapłaty (z wyjątkiem długu wynikającego z opłaty egzekucyjnej,

kosztów korespondencji oraz wydatków gotówkowych należnych komornikowi) pod warunkiem, że żadna ze stron (powód i pozwany) nie odstąpią od umowy deweloperskiej z dnia 25 września 2012 r. lub umowy przedwstępnej sprzedaży miejsca postojowego nr (...) (względnie w inny sposób żadna z tych umów nie zostanie rozwiązana) oraz w terminach określonych w tych umowach zostaną zawarte umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z miejscami postojowymi (nr 144 i nr 84A).

Zgodnie z literalnym brzmieniem umowy, w razie ziszczenia się wyżej opisanego warunku, dłużnik zobowiązany jest do zapłaty na rzecz wierzyciela kwoty 10.506,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 lipca 2012 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 35.041 zł z tytułu kosztów postępowań. Jednocześnie strona pozwana oświadczyła, że w razie ziszczenia się tego warunku przystępuje do długu, na co pozostałe strony porozumienia wyrazili zgodę.

(dowód : porozumienie z dnia 25 września 2012 r. – k. 165-166; nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy w Olsztynie w sprawie I Nc 15/11 – k. 164; zeznania B. M. w charakterze strony powodowej – k. 414 v.-415 i k. 416 v.)

Następnie dnia 27 marca 2013 r. strony zawarły kolejną umowę deweloperską, przedmiotem której był lokal mieszkalny nr (...) (obecnie nr 122 – w dalszej części uzasadnienia będzie określany aktualną numeracją), położony w O. przy ul. (...), o powierzchni 53 m<sup>2</sup> wraz z przynależnym do tego lokalu mieszkalnego pomieszczeniem gospodarczym o powierzchni użytkowej około 4 m<sup>2</sup> (umowa zawarta przed tym samym notariuszem (...)). Strony ustaliły cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego na kwotę 270.040 zł brutto, przy czym powyższa cena obejmowała także koszt nabycia schowka gospodarczego.

W treści przedmiotowej umowy deweloperskiej strony ustaliły ciężące na nich obowiązki i przysługujące im uprawnienia w sposób tożsamy jak w treści wcześniej zawartej umowy dotyczącej lokalu nr (...), z tym zastrzeżeniem, że termin odbioru lokalu ustalono na dzień 30 września 2013r., zaś termin zawarcia umowy przenoszącej własność – na dzień 30 grudnia 2013 r.

(dowód : umowa deweloperska z dnia 27 marca 2013 r. wraz z załącznikami – k. 74-103 v.)

W dniu 25 października 2013 r. strony stawily się celem dokonania odbioru lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 90,46 m<sup>2</sup>. Powód nie zgodził się podpisać powyższego protokołu, jednak ostatecznie odebrał mieszkanie w tym terminie.

(dowód : protokół obmiaru i odbioru technicznego lokalu mieszkalnego z dnia 25 października 2013 r. wraz z załącznikami – k 52-58)

Następnie pismami datowanymi na dzień 12 listopada 2013 r. powód zgłosił zastrzeżenia do jakości wykonanych robót budowlanych i mieszkaniu nr (...), wnosząc jednocześnie o natychmiastowe usunięcie błędów budowlanych.

(dowód : pisma powoda z dnia 12 listopada 2013 r. – k. 70)

W dniu 7 marca 2014 r. strony podpisały dokument nazwany przez nich rozliczenie, stanowiący odzwierciedlenie poczynionych przez nich nowych ustaleń, w ramach których powód otrzymał „bonusy” od dewelopera mające zrekompensować opóźnienia w realizacji umowy.

Rozliczając się z lokalu mieszkalnego nr (...) strony wskazały, że po dokonanych obmiarze jego faktyczna powierzchnia wynosi 90,46 m<sup>2</sup> (zamiast wcześniej ustalanych 91,50 m<sup>2</sup>), w związku z czym cena zakupu tego lokalu wynosi 449.586,20 zł (nadpłata za metraż: 5.168,80zł). Wartość miejsc postojowych strony ustaliły na kwotę 5.396,81zł, co oznacza, że koszt całej inwestycji wyniósł 454.983,01 zł. Dodatkowo strony podały, że w wartości lokalu ujęto koszt nabycia dwóch schowków gospodarczych nr 137 i nr 126.

W zakresie rozliczenia lokalu mieszkalnego nr (...) strony ustaliły, że wartość lokalu po obmiarze wynosi 54,30 m<sup>2</sup> (wcześniej wskazywano 53 m<sup>2</sup>), co w sumie daje koszt nabycia lokalu na kwotę 276.387 zł (niedopłata w wysokości

6.347 zł). Poza tym strony ustaliły, że do lokalu przynależy schowek gospodarczy nr 133, którego to wartość została ujęta w cenie lokalu. Tym samym całkowita wartość tejże inwestycji odpowiada kwocie 276.387 zł.

Dokonując całościowego rozliczenia kosztów nabycia obu wyżej wskazanych lokali mieszkalnych wyliczonego na kwotę 731.370,01 zł (454.983,01 zł + 276.387 zł) strony podały, że dotychczas powód uiścił na rzecz pozwanego dewelopera kwotę 703.151,81 zł, co oznacza konieczność dopłacenia przez niego kwoty 28.218,20 zł. Powód dokonał wpłaty wyżej wskazanej kwoty dnia 18 marca 2014 r.

( dowód : rozliczenie stron – 158-159; potwierdzenie dokonania transakcji – k. 160; zeznania świadka M. F. – k. 252 v.-254; zeznania świadka J. G. – k. 254-255 v.; zeznania świadka J. M. – k. 255 v.-257 v.; zeznania J. W. w charakterze strony pozwanej – k. 415-416)

Dnia 21 marca 2014 r. strony podpisały protokół obmiaru i odbioru technicznego lokalu mieszkalnego nr (...). Powód odebrał przedmiotowy lokal, jednak zgłosił usterki i niedoróbki (np. brak niskiej przegrody balkonu).

( dowód : protokół obmiaru i odbioru lokalu z dnia 21 marca 2014 r. wraz z załącznikami – k. 104-109)

Uwzględniając wyżej opisane rozliczenia stron z dnia 7 marca 2014 r., notariusz Z. W. sporządził projekt umów dotyczących spornych lokali mieszkalnych, zawartych w ramach jednego aktu notarialnego, a mianowicie umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, przeniesienia praw, sprzedaży oraz ustanowienia służebności gruntowych. Z treści projektu wyżej wskazanych umów wynika, że:

a) lokal mieszkalny nr (...): ma łączną powierzchnię 99,05 m<sup>2</sup> (metraż liczony z powierzchnią schowków), przynależą do niego dwa schowki (nr 126 i nr 137), a łączna cena lokalu (wraz ze schowkami) wynosi 449.586,20 zł,

b) lokal mieszkalny nr (...): ma łączną powierzchnię 58,21 m<sup>2</sup> (wraz ze schowkami), przynależy do niego schowek nr 133, a łączna cena lokalu wynosi 276.387 zł brutto.

Dodatkowo w projekcie umowy wskazano, że powód nabywa od pozwanego dewelopera stanowisko garażowe za cenę 5.396,81 zł. W przedmiotowym projekcie umowy zawarto także oświadczenie powoda, że w związku z zawarciem tejże umowy sprzedający (pozwany) wypełnił swoje obowiązki z umów deweloperskich dotyczących lokali mieszkalnych nr (...), a strony nie wnoszą wobec siebie żadnych roszczeń z umów deweloperskich dotyczących przedmiotu umowy, co nie narusza obowiązków sprzedającego wynikających z rękojmi za wady rzeczy sprzedanej i gwarancji jakości.

Powód nie wyraził zgody na podpisanie takiej wersji umowy podnosząc, że wyżej przytoczone oświadczenie stanowi zrzeczenie się roszczeń o zapłatę kary umownej z tytułu powstałych opóźnień.

( dowód : korespondencja mailowa – k. 130-131; projekty dwóch umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych – k. 132-154 v.; zeznania B. M. w charakterze strony powodowej – k. 414 v.-415 i k. 416 v.)

Dnia 10 kwietnia 2014 r. powód wezwał stronę pozwaną do zapłaty na jego rzecz kwoty 78.161,40 zł z tytułu kar umownych za opóźnienia dotyczące lokali mieszkalnych nr (...), w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Pozwany nie wyraził zgody na zapłatę kar umownych podnosząc, że powód bezpodstawnie odmówił podpisania protokołu odbioru lokali.

( dowód : wezwanie powoda z dnia 10 kwietnia 2014 r. – k. 126-127; odpowiedź pozwanego – k. 128-129)

Po raz kolejny powód zgłosił stwierdzone przez niego usterki w lokalu mieszkalnym nr (...) w dniu 22 kwietnia 2014 r. W odpowiedzi na ostatnie wezwanie pozwany uznał większość ze zgłoszonych usterek za bezpodstawne.

( dowód : pismo powoda z dnia 22 kwietnia 2014 r. – k. 71; odpowiedź pozwanego – k. 72; pismo powoda z dnia 28 kwietnia 2014 r. – k. 73)

Powód wezwał stronę pozwaną do stawiennictwa w dniu 28 maja 2014r. przed notariuszem Z. W. celem zawarcia umów przenoszących własność lokali mieszkalnych nr (...), na co pozwany wyraził zgodę.

Dnia 28 maja 2014 r. przed notariuszem Z. W. w Kancelarii Notarialnej w O. stawił się przedstawiciel pozwanej spółki i powód w związku z wyznaczonym terminem zawarcia umowy przeniesienia prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych nr (...) położonych w O. przy ul. (...). Przedstawiciel strony pozwanej oświadczył, że wyraża gotowość zawarcia umów przeniesienia własności w wykonaniu zobowiązań wynikających z zawartymi z powodem umowy deweloperskimi pod warunkiem zamieszczenia oświadczenia o następującej treści: „przedstawicielka Spółki (...) oraz Pan B. M. oświadczyli, że w związku z zawarciem niniejszej umowy Sprzedający wypełnił swoje obowiązki z umów deweloperskich dotyczących lokali mieszkalnych Nr (...), a strony nie wnoszą wobec siebie żadnych roszczeń z umów deweloperskich, dotyczących przedmiotu tej umowy, co nie narusza obowiązków sprzedającego wynikających z rękojmi za wady rzeczy sprzedanej i gwarancji jakości”. Nadto przedstawiciel pozwanego podał, że po stronie powoda istnieje niedopłata w wysokości 55.515 zł z tytułu nabycia schowków nr 126 i nr 137 oraz poniesionych przez pozwanego kosztów wykonania nowych aranżacji lokalu nr (...).

W odpowiedzi na powyższe powód oświadczył, że wyraża gotowość zawarcia umów przeniesienia własności w wykonaniu zobowiązań wynikających z umów deweloperskich na warunkach tam wskazanych, a tym samym nie zgadza się na zamieszczenie proponowanego przez pozwanego oświadczenia z uwagi na to, że deweloper nie wywiązał się z warunków umów deweloperskich. Nadto powód podał, że dokonał on wpłaty na rzecz pozwanego cel lokali mieszkalnych nr (...) oraz wszelkich innych należności wynikających z umów deweloperskich zgodnie z harmonogramem płatności, w tym również cenę udziału w hali garażowej, schowków (koszt ujęty w cenie lokali mieszkalnych) oraz koszty wykonania nowych aranżacji lokalu nr (...) (okazał fakturę VAT nr (...) z dnia 15 stycznia 2013 r.).

( dowód : protokół stawiennictwa stron – k. 59-69;; wezwanie powoda – k. 155-156; odpowiedź pozwanego – k. 157; zeznania świadka J. M. – k. 255 v.-257 v.)

Dnia 29 maja 2014 r. powód wezwał stronę pozwaną do zapłaty na jego rzecz kwoty 45.547,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 lipca 2012 r. do dnia zapłaty w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma, albowiem pozwany przystąpił do długu istniejącego po stronie (...) – Na (...) Sp. z o.o. w W..

( dowód : pismo powoda z dnia 29 maja 2014 r. – k. 167-170)

Pismem z dnia 4 czerwca 2014 r. powód wezwał stronę pozwaną do uiszczenia na jego rzecz kwoty 60.416,72 zł tytułem kary umownej wynikającej z opóźnienia w odbiorze lokalu oraz zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego nr (...), w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. Tego samego dnia powód wezwał pozwanego do uiszczenia kary umownej w kwocie 32.623,36 zł z tytułu opóźnienia w odbiorze lokalu mieszkalnego nr (...) i zawarcia umowy przenoszącej prawo jego własności.

( dowód : wezwania do zapłaty z dnia 4 czerwca 2015 r. – k. 110-117)

Wnioskami z dnia 25 czerwca 2014 r. powód wniósł o nadanie klauzuli wykonalności aktom notarialnym – umowom deweloperskim, w których to pozwany poddał się egzekucji wprost z aktu notarialnego co do kwoty 5.000zł (w zakresie zapłaty kary umownej).

Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego dla (...) nadał na rzecz powoda klauzule wykonalności dwóm aktom notarialnym – umowom deweloperskim łączącym strony niniejszego sporu (postanowienia z dnia 21 listopada 2014 r.).

( dowód : wnioski powoda o nadanie klauzuli wykonalności aktom notarialnym – k. 118-125; postanowienie z dnia 21 listopada 2014 r. – k. 352-354; postanowienie z dnia 21 listopada 2014 r. – k. 355-357)



Wezwaniem z dnia 31 lipca 2014 r. pozwany zażądał od powoda uiszczenia – w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma - następujących należności: kwoty 8.101,20 zł tytułem kary umownej wobec nieprzystąpienia do podpisania umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego nr (...) oraz kwoty 13.487,58 zł tytułem kary umownej za nieprzystąpienie do podpisania umowy co do lokalu mieszkalnego nr (...).

W odpowiedzi na powyższe strona powodowa nie uznała żądań dewelopera podnosząc, że nie doszło do zawarcia wspomnianych umów z uwagi na zamieszczenie w nich klauzuli o zrzeczeniu się roszczeń wynikających z zawartych umów.

Pismem z dnia 16 października 2014 r. pozwany złożył powodowi oświadczenie o potrąceniu wyżej opisanych wierzytelności w łącznej wysokości 21.588,78 zł.

( dowód : wezwanie do zapłaty z dnia 31 lipca 2014 r. – k. 235-236; odpowiedź powoda z dnia 21 sierpnia 2014 r. – k. 237-238; oświadczenie o potrąceniu – k. 246-247)

W dniu 2 stycznia 2015 r. pozwany wezwał powoda do zapłaty na jego rzecz w terminie 7 dni następujących należności:

1) kwoty 13.500 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pozwanego – lokalu nr (...) w okresie od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2014 r.,

2) kwoty 15.300 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pozwanego – lokalu nr (...) w okresie od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2014 r.

( dowód : wezwanie pozwanego z dnia 2 stycznia 2015 r. – k. 295-296)

W lokalu mieszkalnym nr (...), na wyraźne życzenie powoda, były dokonywane zmiany adaptacyjno-remontowe. Już dzień po zawarciu umowy deweloperskiej dotyczącej tego lokalu, tj. dnia 26 września 2012 r., powód wniósł do dewelopera o dokonanie przesunięcia ścianek zgodnie z przedłożonym przez niego projektem. Kolejną prośbę o zrealizowanie zmian w projekcie budowlanym powód wystosował dnia 6 listopada 2012 r. z jednoczesnym wnioskiem o przedstawienie kosztorysu wykonania wymienionych prac.

Prace związane z przestawieniem ścianek działowych realizował podwykonawca – (...) sp. z o.o. w W., przy czym powód poniósł koszty robocizny wykonania tych prac w wysokości 4.000 zł brutto (faktura VAT nr (...)). Natomiast pozwany deweloper zapłacił za utylizację rozebranego materiału oraz koszty materiałowe w łącznej wysokości 4.985,03 zł.

Niezależnie od powyższego pozwany wykonał w wyżej wskazanym lokalu dodatkowo 36 wpustów elektrycznych i RTV w skład których wchodziły 4 wpusty RTV, 18 wpustów gniazdek i 14 wpustów świetlnych. Wartość wykonania tychże prac adaptacyjnych odpowiada kwocie 3.006,76zł.

( dowód : opinia biegłego z zakresu budownictwa – k. 476-490, k. 537-540 i k. 562-567; sporządzony przez pozwanego kosztorys prac adaptacyjnych w lokalu mieszkalnym nr (...) – k. 181-182 v.; rozliczenie z dnia 27 maja 2014 r. – k. 183; wniosek powoda z dnia 6 listopada 2012 r. – k. 229; faktura VAT nr (...) – k. 230; faktury i rachunki dotyczące poniesionych przez powoda kosztów adaptacji mieszkania – k. 231-232; rozliczenie z tytułu wykonania dodatkowego oświetlenia – k. 266-266 v.; mapy i rysunki dotyczące zmian w projekcie – k. 267-271, k. 273-274 i k. 276-277; wniosek powoda z dnia 26 września 2012r. – k. 272; wniosek powoda z dnia 6 listopada 2012 r. – k. 275; zeznania świadka T. S. – k. 314-315; zeznania B. M. w charakterze strony powodowej – k. 414 v.-415 i k. 416 v.; zeznania J. W. w charakterze strony pozwanej – k. 415-416)

W dniu 1 lipca 2014 r. utworzona została Wspólnota Mieszkaniowa przy nieruchomości należącej do pozwanego, która to ustaliła wysokość opłat za utrzymanie części wspólnych, w tym administrowanie miejscami garażowymi. Koszty administrowania i zarządzania częściami wspólnymi, w zakresie odnoszącym się do lokali mieszkalnych zajmowanych

przez powoda, zostały ustalone na poziomie 602,34 zł (lokal nr (...)) i 321,34 zł (lokal nr (...)). Wspomniane należności za okres od 1 lipca 2014 r. do 30 kwietnia 2015 r. zostały uiszczone w łącznej wysokości 1.160,75 zł.

Natomiast powód nie uiszczył należności w postaci opłat eksploatacyjnych i opłat przejściowych w łącznej wysokości 4.357,22 zł (za okres do dnia utworzenia Wspólnoty Mieszkaniowej), wyliczonych przy zastosowaniu wyżej opisanych stawek. Strona pozwana nie wskazała bowiem, na wyraźne żądanie powoda zgłoszone w piśmie z dnia 16 maja 2014 r., wysokości poszczególnych składników tego świadczenia.

( dowód : pismo powoda z dnia 16 maja 2014 r. – k. 161; rozliczenie kosztów utrzymania części wspólnych – k. 571–572 v.; zawiadomienie wspólnoty o wysokości opłat – k. 578-580; potwierdzenia dokonania przelewu – k. 585-588)

Tożsame umowy deweloperskie ze stroną pozwaną zawarła konkubina powoda – J. M., w ramach których zaistniały podobne problemy z terminową realizacją umów. Wobec powyższego J. M. zainicjowała przed Sądem Rejonowym w Olsztynie postępowanie sądowe przeciwko deweloperowi o zapłatę kary umownej (sygn. akt I C 2894/14). W toku wspomnianego procesu strony zawarły ugodę, w ramach której pozwany uiszczył na rzecz J. M. kwotę 30.000 zł tytułem kary umownej.

( dowód : umowy deweloperskie – k. 359-402 v.; potwierdzenie zapłaty kary umownej – k. 358; zeznania świadka J. M. – k. 255 v.-257 v.)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenia pozwu zasługiwały na uwzględnienie, ale jedynie w części.

Na wstępie rozważań podkreślenia wymaga, że w niniejszej sprawie powód dochodzi zapłaty kilku roszczeń wynikających z dwóch zawartych ze stroną pozwaną umów deweloperskich, a mianowicie zapłaty kar umownych wynikających z nieterminowego odbioru lokali mieszkalnych i nieterminowego przeniesienia własności tychże lokali (kwota 135.419 zł) oraz spłaty długu, do którego przystąpił pozwany na mocy porozumienia z dnia 25 września 2012 r. (kwoty 10.506,47 zł i 35.041 zł). Wprawdzie strona pozwana zakwestionowała powództwo zarówno co do zasady, jak i co do wysokości, niemniej jednak przyznała okoliczność zawarcia umów deweloperskich z powodem, częściowo nieterminowego przekazania do odbioru przedmiotowych lokali mieszkalnych oraz faktycznego zamieszkiwania w nich przez powoda. Jednocześnie pozwany deweloper podniósł zarzut miarkowania kar umownych należnych powodowi, a nadto liczne zarzuty potrącenia, a mianowicie zarzut potrącenia:

- 1) kwoty 25.450,38 zł brutto z tytułu prac budowlano-adaptacyjnych wykonanych przez pozwanego w lokalu nr (...),
- 2) kwoty 21.588,78 zł z tytułu kary umownej należnej pozwanemu na podstawie § 9 ust. 3 zawartych umów deweloperskich (niezawarcie umowy przenoszącej własność odrębnych lokali mieszkalnych z przyczyn leżących wyłącznie po stronie powoda),
- 3) kwoty 28.800 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pozwanego w okresie od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2014 r.,
- 4) kwoty 28.800 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pozwanego za dalsze okresy, tj. od 1 stycznia 2015 r. do dnia 30 września 2015 r.,
- 5) kwoty 2.093,89 zł tytułem zwrotu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, tj. opłat przejściowych oraz opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem nr (...) (zgodnie z § 12 umowy deweloperskiej z dnia 27 marca 2013 r.),
- 6) kwoty 4.935,27 zł tytułem zwrotu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, tj. opłat przejściowych oraz opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem nr (...) (zgodnie z § 12 umowy deweloperskiej z dnia 25 września 2012 r.),

7) kwoty 530,80 zł tytułem zwrotu kosztów zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej związanej z posiadaniem przez powoda miejsca parkingowego w budynku przy ul. (...) w O. za okres od 1 lipca 2014 r. do dnia 30 kwietnia 2015 r.,

8) kwoty 187,50 zł tytułem zwrotu kosztów zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej związanej z korzystaniem przez powoda z pomieszczeń gospodarczych, tj. schowków nr (...), (...) i (...) w budynku przy ul. (...) w O. za okres od 1 lipca 2014r. do dnia 30 kwietnia 2015 r.

W kontekście powyższego meritum sporu zawisłego między stronami sprowadziło się w pierwszej kolejności do rozstrzygnięcia przedmiotu zawartych umów deweloperskich oraz treści obowiązków i uprawnień stron tych umów, a nadto do ustalenia, kiedy doszło do skutecznego odbioru lokali mieszkalnych wybudowanych na rzecz powoda i która ze stron ponosi odpowiedzialność za zaistniałe opóźnienie w spełnieniu świadczenia. W dalszej części uzasadnienia rozważyć należało kwestię zwrotu kosztów prac adaptacyjnych wykonanych w lokalu powoda nr (...), zasadność roszczenia pozwanego o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz o zapłatę różnego rodzaju opłat za korzystanie z lokali (przynależności).

Odnosząc się do zakresu przedmiotu zawartych umów deweloperskich, koniecznym stało się ustalenie, czy pozwany zobowiązał się wybudować i przenieść na powoda prawo własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego wraz z konkretnymi przynależnościami, a nadto czy koszt nabycia tychże elementów został przez strony uwzględniony w ustalonej w umowach deweloperskich cenach sprzedaży. Okoliczność powyższa ma istotne znaczenie przede wszystkim z punktu widzenia zasadności i wysokości należnej obu stronom karom umownym.

Szczegółowa analiza treści umów deweloperskich zawartych między stronami, z uwzględnieniem innych przeprowadzonych w sprawie dowodów, prowadzi do wniosku, że pozwany zobowiązał się wybudować lokal mieszkalny, ustanowić jego odrębną własność, a następnie przenieść prawo odrębnej własności wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w następujący sposób:

1) w ramach umowy deweloperskiej z dnia 25 września 2012 r.:

- lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 91,50 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej,
- strony nie zastrzegły, że do wspomnianego lokalu mieszkalnego przynależy schowek gospodarczy lub miejsce postojowe (w zakresie tego ostatniego zawarta została odrębna umowa),
- cena sprzedaży została określona na kwotę 454.755 zł brutto,

2) w ramach umowy deweloperskiej z dnia 27 marca 2013 r.:

- lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 53 m<sup>2</sup> wraz z udziałem nieruchomości wspólnej,
- do opisywanego lokalu mieszkalnego przynależy pomieszczenie gospodarcze o powierzchni użytkowej około 4 m<sup>2</sup> (pod pojęciem lokalu mieszkalnego rozumiano zarówno sam lokal, jak i schowek gospodarczy),
- cena sprzedaży za lokal (tj. także za schowek) została określona na kwotę 270.040 zł brutto.

W toku niniejszego postępowania sądowego bezsprzecznie ujawniono, że strony czyniły różnego rodzaju ustne ustalenia dotyczące zarówno zmiany ceny, jak i zakresu przedmiotu zawartych umów deweloperskich. Niewątpliwie bowiem strona pozwana popadła w opóźnienie w realizacji zawartych umów, co miało przełożenie na zagrożenie obciążenia dewelopera karami umownymi naliczonymi przez powoda. Z powyższych względów pozwany zaproponował powodowi pewnego rodzaju dodatkowe udogodnienia („bonusy”), w zamian jednak oczekiwał od strony powodowej zrzeczenia się roszczeń w zakresie odnoszącym się do terminowego wykonania przedmiotu umowy.

Ustalenia powyższe Sąd poczynił w oparciu o treść zeznań świadków, a nadto na podstawie zestawienia dwóch całkowicie odmiennych rozliczeń stron datowanych na 7 marca 2014 r. i na 27 maja 2014 r. Z przeprowadzonych dowodów należy wysnuć wniosek, że strona pozwana wyraziła zgodę na uwzględnienie w wartości sprzedawanego lokalu mieszkalnego nr (...) dwóch schowków gospodarczych (powód miał dodatkowo zapłacić tylko za dwa miejsca postojowe), z pominięciem poniesionych kosztów prac adaptacyjnych w lokalu nr (...) (w zakresie lokalu nr (...)) ustalenia poczynione w umowie deweloperskiej pozostały aktualne). Tak poczynione ustalenia stały się podstawą przygotowania przez notariusza projektu umowy przenoszącej własność lokali mieszkalnych, jednak powód nie wyraził zgody na zrzeczenie się roszczeń z tytułu ewentualnie naliczonych kar umownych (projekt jednej umowy z dnia 26 marca 2014 r. obejmującej dwa sporne lokale mieszkalne).

Jednocześnie z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że po tym jak strony popadły w konflikt (przełom kwietnia i maja 2014 r.), pozwany wycofał się z wcześniej poczynionych ustaleń ustnych i w dniu 27 maja 2014 r. dokonał rozliczenia zrealizowanej inwestycji zgodnie z treścią podpisanej umowy deweloperskiej. Powyższe oznaczało, że wprawdzie wartość lokalu mieszkalnego nr (...) nie uległa zmianie (koszt nabycia schowka został uwzględniony w cenie sprzedaży), jednak w zakresie lokalu nr (...) pozwany doliczył dodatkowe koszty związane z przeprowadzonymi pracami adaptacyjnymi (25.450 zł) oraz cenę nabycia dwóch schowków gospodarczych (30.065 zł).

Niezależnie jednak od treści dokonanych przez strony ustnych ustaleń, ich poczynienie nie mogło mieć mocy wiążącej z punktu widzenia treści art. 77 § 1 k.c., w myśl którego uzupełnienia lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Nie ulega zatem wątpliwości, że zmiana umowy zawartej w formie aktu notarialnego ma cechy ważności tylko i wyłącznie w przypadku, gdy zostanie dokonana także w formie aktu notarialnego (tzw. zasada tożsamości formy czynności modyfikującej i czynności modyfikowanej). Istotne jest przy tym, jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 6 sierpnia 1991 r. (I ACr 195/91, Lex nr 1680406), że wspomniana zmiana umowy wymagająca dla swej ważności formy aktu notarialnego powinna nastąpić także w tej formie bez względu na to, czy chodzi o postanowienia istotne przedmiotowo (essentialia negotii), czy też istotne podmiotowo (accidentalia negotii).

Bezspornym jest, że umowy deweloperskie muszą być zawarte w formie aktu notarialnego (por. art. 158 k.c. oraz art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Dz. U. z 2011 r., Nr 232, poz. 1377), a tym samym wszelkie zmiany treści takich stosunków zobowiązaniowych mogą być dokonane wyłącznie w formie aktu notarialnego. Powyższe potwierdza zresztą treść umów deweloperskich zawartych między stronami niniejszego sporu (§ 15 ust. 1). W rezultacie prowadzone przez strony ustne ustalenia dotyczące ewentualnego rozszerzenia zakresu przedmiotu łączących ich umów (schowki i prace adaptacyjne), czy też ustalenia co do ostatecznej wysokości ceny sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z przynależnościami, są nieważne i należy je traktować wyłącznie jako niewiążący wynik prowadzonych negocjacji. Wprawdzie strony miały zamiar nadać moc prawną czynionym ustaleniom poprzez podpisanie aktu notarialnego – umowę przenoszącą własność obu lokali mieszkalnych, jednak wobec braku zgody stron, nie doszło do wiążącej zmiany całej treści obowiązujących ustaleń umów deweloperskich.

Konsekwencją zaistniałej sytuacji, tj. braku usankcjonowania przez strony wcześniej dokonanych ustaleń, których odzwierciedlenie stanowił projekt aktu notarialnego z dnia 26 marca 2014 r., jest wiążący i niezmienny charakter umów deweloperskich datowanych na dzień 25 września 2012 r. i dzień 27 marca 2013 r. Tym samym obowiązki i uprawnienia stron – w zakresie istotnym z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy – zostały ukształtowane w następujący sposób:

- powód obowiązany jest zapłacić cenę za nabycie dwóch schowków przynależnych do lokalu mieszkalnego nr (...) o łącznej wartości 30.065 zł brutto (pod warunkiem wyrażenia przez niego woli ich nabycia w umowie przenoszącej własność tego lokalu, albowiem nie zobowiązał się do ich nabycia podpisując umowę deweloperską z dnia 25 września 2012 r.),

- powód obowiązany jest uiścić na rzecz pozwanego koszty dokonania dodatkowo zleconych przez niego prac adaptacyjno-remontowych (kwestia ta będzie omówiona w dalszej części uzasadnienia),
- pozwany obowiązany jest uiścić na rzecz powoda kary umowne wynikające z zaistniałych opóźnień w realizacji wiążących umów deweloperskich,
- powód nie miał obowiązku podpisania umowy przenoszącej własność lokali mieszkalnych datowanej na dzień 26 marca 2014 r., jako zawierającej ustnie poczynione zmiany umów deweloperskich z jednoczesnym zrzeczeniem się roszczeń w stosunku do pozwanego.

Odnosząc się do ostatniej z wyżej wskazanych kwestii podkreślenia wymaga, że rację ma powód wskazując, iż zapis umowny o treści: „sprzedający wypełnił swoje obowiązki z umów deweloperskich dotyczących lokali mieszkalnych nr (...), a strony nie wnoszą wobec siebie żadnych roszczeń z umów deweloperskich dotyczących przedmiotu tej umowy, co nie narusza obowiązków sprzedającego wynikających za wady rzecz sprzedanej i gwarancji jakości” (k. 65), skutkowało de facto zrzeczeniem się przez niego roszczeń o zapłatę kary umownej. Do takiego wniosku prowadzi nie tylko literalna wykładnia wspomnianego zapisu umownego, lecz także zeznania świadków – pracowników pozwanego oraz samego reprezentanta pozwanego J. W., który podał, że otrzymane przez powoda „bonusy” miały stanowić rekompensatę za zaistniałe opóźnienia. Poza tym prezes zarządu pozwanej spółki zauważył, iż „we wszystkich aktach był ten zapis o zrzeczeniu się kar umownych” (k. 416).

Jak już wcześniej wskazywano, całościowa analiza wszystkich ujawnionych w toku postępowania dowodów jednoznacznie prowadzi do wniosku, że w rzeczywistości pozwany uzależniał przyznanie powodowi dodatkowych gratyfikacji (nieodpłatny remont i schowki do lokalu nr (...)) od złożenia przez kupującego oświadczenia o braku dochodzenia swoich roszczeń z tytułu bezspornie zaistniałych opóźnień w realizacji umów deweloperskich.

W tym miejscu wyraźnego zaznaczenia wymaga, że powód nie miał obowiązku podpisania przedstawionego mu projektu umowy przenoszącej własność lokali mieszkalnych datowanego na dzień 26 marca 2014 r., gdyż zawierał w swej treści wyżej omówione, niekorzystne dla powoda oświadczenia dotyczące zrzeczenia się wszelkich roszczeń wynikających z przedmiotu umów deweloperskich, w tym możliwości dochodzenia kar umownych z tytułu zaistniałych opóźnień. Z drugiej jednak strony brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do żądania przez powoda zawarcia umów przenoszących własność lokali o treści uwzględniającej wspomniane wcześniej „bonusy”, które przecież miały stanowić formę rekompensaty za powstałe opóźnienia w realizacji umów deweloperskich i stanowiły wynik prowadzonych między stronami negocjacji (zakończonych fiaskiem). Skoro bowiem strony nie dokonały wiążącej zmiany treści umów deweloperskich (zawartych w formie aktu notarialnego), to strona powodowa nie posiadała uprawnień do żądania przeniesienia na jego rzecz prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z przynależnościami za cenę ustaloną w umowie deweloperskiej (takie stanowisko powód wyraził podczas spotkania z przedstawicielem pozwanego w dniu 28 maja 2014 r., powołując się na nieważne ustne ustalenia stron - k. 67-68).

Uprzednio dokonana analiza przedmiotu zawartych umów deweloperskich ma istotne znaczenie z punktu widzenia rozważenia zasadności roszczenia powoda o zapłatę kar umownych. Powód bowiem dochodził dwóch rodzajów kar umownych, a mianowicie:

- 1) kar umownych za nieterminowe dokonanie odbioru lokali mieszkalnych,
- 2) kar umownych za nieterminowe podpisanie umów przenoszących prawa własności lokali mieszkalnych wraz z udziałami i przynależnościami.

W pierwszej kolejności należało rozważyć, która cena sprzedaży będzie stanowiła podstawę naliczania wspomnianych kar umownych, albowiem powód powoływał się na ceny wskazane w umowach deweloperskich (454.755 zł i 270.040 zł), pozwany zaś na „ostateczną” cenę mieszkania, a więc ustaloną po końcowych obmiarach wybudowanych już i wyodrębnionych lokali (por. rozliczenie z k. 158-159; 449.586,20 zł i 276.387zł).

Zgodnie z treścią umowy z dnia 25 września 2012 r., w przypadku niewywiązywania się przez dewelopera z podejmowanych przedsięwzięć w ustalonych terminach, powodowi przysługuje roszczenie o zapłatę kary umownej w wysokości 0,0365 % za jeden dzień opóźnienia. Brak jest przy tym jakichkolwiek przyczyn do przyjęcia stanowiska strony pozwanej, wedle której podstawą wyliczenia omawianych kar umownych winna być cena ustalona po obmiarze mieszkania. Zdaniem Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, omawiane kary umowne odnoszą się do nieterminowej realizacji umów deweloperskich, w związku z czym podstawą ich naliczania może być tylko i wyłącznie cena sprzedaży lokalu określona w tej umowie. Inną rzeczą jest, o czym była już wcześniej mowa, że wspomniane rozliczenia nie mają charakteru wiążącego, albowiem nie doszło do zmiany umów deweloperskich w formie aktu notarialnego. Uwzględniając powyższe, uznać należało, że kary umowne za nieterminowe realizowanie umowy przez pozwanego dewelopera powinny wynosić odpowiednio:

- a) w przypadku lokalu mieszkalnego nr (...) – w wysokości 165,98 zł za każdy dzień opóźnienia (454.755 zł x 0,0365 %),
- b) w przypadku lokalu mieszkalnego nr (...) – w wysokości 98,56 zł za każdy dzień opóźnienia (270.040 zł x 0,0365 %).

Odnosząc się do pierwszego rodzaju kar umownych dochodzonych przez powoda, podkreślenia wymaga, że strona pozwana nie kwestionowała faktu, iż do przekazania spornych lokali mieszkalnych doszło w terminach późniejszych niż wskazane w umowie. W zakresie lokalu mieszkalnego nr (...) bezspornym pozostawało, że pozwany miał oddać go dnia 31 marca 2013 r., a uczynił to dopiero dnia 25 października 2013 r., co oznacza, że pozostawał w opóźnieniu przez okres 208 dni. Wprawdzie powód nie podpisał protokołu odbioru tego lokalu datowanego na dzień 25 października 2013 r., okoliczność ta jednak nie ma znaczenia, skoro strona powodowa wносиła o zasądzenie kar umownych naliczanych do tego właśnie terminu.

Strony natomiast pozostawały w sporze co do tego, kiedy doszło do przekazania powodowi lokalu mieszkalnego nr (...). Wedle stanowiska powoda, do odebrania przez niego przedmiotowego lokalu mieszkalnego doszło dnia 24 marca 2014 r., pozwany zaś podnosił, iż powód w sposób nieusprawiedliwiony odmówił przyjęcia tego lokalu już dnia 15 grudnia 2013r.

Rozstrzygając powyższą kwestię należy mieć na względzie treść umowy z dnia 27 marca 2013 r., na mocy której strony ustaliły termin odbioru lokalu mieszkalnego nr (...) do dnia 30 września 2013 r. z tym zastrzeżeniem, że odbiór przedmiotu umowy odbędzie się po uprzednim uzyskaniu przez dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Nadto pozwany zobowiązał się do tego, że po uprzednim telefonicznym ustaleniu terminu odbioru lokalu, prześle powodowi informację o uzgodnionej dacie odbioru drogą elektroniczną lub pisemną na wskazany adres.

Uwzględniając powyższe Sąd uznał, że brak jest dowodów mogących potwierdzić stanowisko pozwanego, jakoby do pierwszego (nieskutecznego) odbioru lokalu nr (...) doszło już 15 grudnia 2013 r. Po pierwsze, brak jest jakiegokolwiek dokumentu potwierdzającego, że doszło w tym dniu do spotkania stron, w czasie którego powód rzekomo odmówił odbioru mieszkania. Po drugie, wobec stanowiska powoda przeczącemu, aby w grudniu 2013 r. doszło do prób odbioru lokalu, pozwany nie przedłożył pisemnej informacji potwierdzającej uzgodniony uprzednio termin zgodnie z ustaloną w umowie procedurą (§ 6 pkt 2 umowy). Po trzecie, z informacji uzyskanych od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w O. wynika, że decyzję o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie lokalu mieszkalnego nr (...) (bryła D) wydano dnia 15 stycznia 2014 r. (stała się ostateczna dnia 30 stycznia 2014 r. – k. 207). Skoro zaś do odbioru lokalu mieszkalnego mogło dojść dopiero po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (por. § 6 pkt 1 umowy), to niewiarygodne stają się twierdzenia pozwanego o gotowości przekazania lokalu powodowi w połowie grudnia 2013 r. Tym samym nawet gdyby odbyło się rzekome spotkanie w grudniu 2013 r., to powód i tak nie miał obowiązku dokonać odbioru lokalu.

W rezultacie uznać należało, że do odbioru tego lokalu doszło dnia 24 marca 2014 r., a więc 175 dni po ustalonym w umowie terminie, co zresztą potwierdziła przedstawicielka pozwanego w protokole stawiennictwa stron u notariusza z dnia 28 maja 2014 r. (k. 66). Powodowi natomiast należą się następujące kary umowne od pozwanego, który pozostawał w opóźnieniu z przekazaniem lokali mieszkalnych:

- **34.523,84 zł** (lokal nr (...)), tj. 208 dni x 165,98 zł,

- **17.248 zł** (lokal nr (...)), tj. 175 dni x 98,56 zł.

Kolejną kwestią do rozpoznania stała się zasadność naliczania przez powoda kar umownych tytułem nieterminowego zawarcia umowy przenoszącej własność przedmiotowych lokali, które to miały być podpisane do dnia 30 grudnia 2013 r. (umowy nie zostały podpisane do tego czasu). W ocenie Sądu nie można mieć wątpliwości co do tego, że strona pozwana pozostawała w opóźnieniu z zawarciem umowy przenoszącej własność lokali mieszkalnych do dnia 26 marca 2014 r., tj. do dnia, w którym miała zostać podpisana umowa w wersji uwzględniającej rozliczenia stron z dnia 7 marca 2014 r., ale jednocześnie zawierającej klauzulę zrzeczenia się przez powoda roszczeń w stosunku do pozwanego wynikających z uprzednio zawartej umowy deweloperskiej. Brak jest bowiem jakichkolwiek dowodów mogących świadczyć o tym, że pozwany zgłosił stronie powodowej chęć wcześniejszej gotowości do zawarcia umów ostatecznych.

Od razu podkreślenia wymaga, że powód odmówił podpisania umowy zawierającej wyżej wskazane zastrzeżenie, jednak w świetle wiążących umów deweloperskich nie miał obowiązku podpisywania tejże umowy, a tym samym jego odmowa nie może być kwalifikowana jako stanowiąca podstawę obciążenia go karą umowną za niepodpisane umowy. Ponownie zaznaczyć należy, że czynione przez strony ustne ustalenia nie miały charakteru wiążącego, w związku z czym miały one obowiązek podpisać umowy przenoszące własność lokali bez „bonusów”, ale też jednocześnie bez złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się roszczeń m. in. z tytułu kar umownych.

W następnych dniach doszło do powstania konfliktu między stronami, co potwierdza treść prowadzonej korespondencji. Niemniej dopiero podczas spotkania stron z dnia 28 maja 2014 r. doszło do skonkretyzowania stanowisk każdej z nich, a mianowicie powód zażądał podpisania umowy przenoszącej własność lokali wraz z przynależnościami, za które – jego zdaniem – cena została już uiszczona (vide: rozliczenie stron z 7 marca 2014r.), z drugiej jednak strony nie wyraził zgody na zawarcie umowy zawierającej oświadczenie o wywiązaniu się przez pozwanego z obowiązujących umów deweloperskich (k. 67). Powyższe oznacza, że mimo prowadzonych uprzednio negocjacji, w ramach których powód miał otrzymać od pozwanego „bonusy” jako rekompensaty za powstałe opóźnienia w realizacji umów deweloperskich, powód nie chciał wyrazić zgody na zrzeczenie się roszczeń z tytułu kar umownych. Tym samym w sprawie zaistniała sytuacja, kiedy kupujący żądał zawarcia umowy – jak to określił – na warunkach wynikających z umów deweloperskich (bez zrzeczenia się kar umownych), z jednoczesnym roszczeniem określenia przedmiotu i ceny sprzedaży na warunkach wynikających z niewiążącego rozliczenia stron z dnia 7 marca 2014 r.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd uznał, że począwszy od dnia 28 maja 2014 r. odpowiedzialność za niepodpisanie umowy przenoszącej własność spornych lokali mieszkalnych ponoszą obydwie strony zaistniałego konfliktu. Jak już bowiem wcześniej wskazywano, powód nie mógł żądać od pozwanego przeniesienia na niego lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z przynależnościami bez konieczności uiszczenia dodatkowych dopłat, albowiem takich warunków zawarcia umowy ostatecznej nie przewidywała umowa deweloperska. Odpowiedzialność pozwanego w niepodpisaniu umowy ostatecznej sprowadza się natomiast do tego, że nie przedstawił stronie powodowej rozliczenia i umowy ostatecznej bez uwzględnienia „bonusów”, ale jednocześnie nie zawierającej oświadczenia o zrzeczeniu się roszczeń z umów deweloperskich. Wprawdzie powód wyraził gotowość zawarcia umowy przenoszącej własność lokali mieszkalnych wyłącznie na warunkach zawartych w rozliczeniu z dnia 7 marca 2014 r. (możliwość nabycia lokalu nr (...) bez schowków powód przewidywał dopiero na rozprawie – k. 416 v.), to jednak pozwany powinien był podjąć próby przedstawienia kupującemu projektu umowy ostatecznej na warunkach wynikających z wcześniej zawartych umów deweloperskich, czego jednak nie uczynił.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że warunkiem podpisania umowy przenoszącej własność lokalu było całkowite rozliczenie się nabywcy z ceny nabycia przedmiotu tej umowy oraz uregulowanie pozostałych zobowiązań finansowych wynikających z umowy deweloperskiej (§ 7 pkt 1 umowy). Istotne jest przy tym, że strony zgodnie ustaliły, że ostateczna powierzchnia lokalu, a co za tym idzie wartość lokalu miała zostać ustalona po wykonaniu budynku na podstawie

inwentaryzacji powykonawczej, w związku z czy będzie ona obowiązująca dla stron przy zawarciu umowy przeniesienia własności lokalu.

Uwzględniając treść rozliczenia z dnia 7 marca 2014 r. podpisanego przez obie strony (k. 158-159), a zawierającego dane dotyczące sprzedawanych lokali mieszkalnych po dokonaniu ich obmiaru, należy dojść do wniosku, że powód uiścił całą cenę nabycia lokali (bez „bonusów”). Wedle danych zawartych we wspomnianym rozliczeniu, powód powinien uiścić cenę nabycia obu lokali – na takich warunkach jak ustalone w umowach deweloperskich - w kwocie 725.973,20 zł (449.586,20 zł za lokal nr (...) + 276.387 zł za lokal nr (...) wraz z schowkiem nr 133). Do dnia 7 marca 2014r. powód uiścił na rzecz dewelopera łączną kwotę 703.151,81 zł (k. 159), jednak po podpisaniu wspomnianego rozliczenia dopłacił pozwanemu kwotę 28.218,20 zł (wynikała ona z treści podpisanego dokumentu). Powyższe oznacza, że ostatecznie powód zapłacił całą cenę nabycia obu lokali mieszkalnych na takich warunkach jak te określone w umowach deweloperskich (zapłacił razem 731.370,01 zł), w związku z czym zostały spełnione warunki niezbędne do podpisania ostatecznych umów przenoszących własność obu lokali.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że wprawdzie powód obowiązany był uiścić na rzecz pozwanego wynagrodzenie za zrealizowane prace adaptacyjno-remontowe, o czym będzie jeszcze mowa w dalszej części uzasadnienia, niemniej nie stanowiło ono „zobowiązań finansowych wynikających z umowy deweloperskiej”, od uregulowania których uzależnione było podpisanie umów ostatecznych (z § 7 pkt 1 umowy). Umowa deweloperska z dnia 25 września 2012 r. dotycząca lokalu mieszkalnego nr (...) nie przewidywała bowiem zlecenia prac adaptacyjnych stronie pozwanej, a jedynie wskazywała, że nabywca jest uprawniony do dokonywania takich prac na swój koszt (§ 11 ust. 1 umowy – k. 43). W rezultacie uznać należało, że wykonanie wspomnianych prac przez pozwanego odbywało się na podstawie odrębnie zawartej z powodem umowy o dzieło (umowy o roboty budowlane) i nie mogło mieć żadnego wpływu na powinność zawarcia umowy ostatecznej.

W konsekwencji Sąd przyjął, iż pozwany pozostawał w opóźnieniu w zawarciu umów przenoszących własność lokali mieszkalnych nr (...) w okresie od dnia 30 grudnia 2013 r. do dnia 28 maja 2014 r. (149 dni), co oznacza, że obowiązany jest uiścić na rzecz powoda następujące kary umowne:

a) za lokal nr (...) dni x 165,98 zł = **24.731,02 zł**,

b) za lokal nr (...) dni x 98,56 zł = **14.685,44 zł**.

Podsumowując, pozwany pozostawał w opóźnieniu w realizowaniu swoich obowiązków wynikających z zawartych umów deweloperskich, co skutkowało naliczeniem na rzecz powoda kar umownych w łącznej wysokości **91.188,30 zł**. Jednocześnie bezspornym między stronami pozowało, że w przypadku uwzględnienia na rzecz powoda kary umownej, koniecznym stało się odjęcie od uwzględnionej kwoty wartości 10.000 zł (2 x 5.000 zł). Na wniosek powoda Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie nadał klauzulę wykonalności co do tej kwoty aktom notarialnym – umowom deweloperskim, w ramach których to pozwany poddał się egzekucji wprost z tych aktów w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. (dla zabezpieczenia wykonania obowiązku zapłaty kary umownej). Powyższa okoliczność musiała znaleźć odzwierciedlenie w wysokości ostatecznie uwzględnionej kary umownej (91.188,30 zł – 10.000 zł = 81.188,30 zł).

Jednocześnie Sąd nie dopatrył się żadnych okoliczności faktycznych i prawnych, które mogłyby stanowić podstawę oddalenia omawianego żądania pozwu. Nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem pozwanego, jakoby brak szkody po stronie powoda miał istotny wpływ na możliwość dochodzenia roszczeń z tytułu kar umownych. Z treści art. 484 Art. 484. § 1. § 1 k.c. wynika, że w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Takie rozumienie omawianego przepisu potwierdził Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 6 listopada 2003 r. (sygn. akt III CZP 61/2003, LexPolonica nr 364473, OSNC 2004, nr 5, poz. 69), mającej moc zasady prawnej, wedle treści której zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody.



Tym samym okoliczność, że wierzyciel nie poniósł szkody z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, nie pozbawia go prawa dochodzenia kary umownej od dłużnika. Kara umowna stanowi bowiem jedną z umownych sankcji kontraktowych aktualizujących się w związku z naruszeniem przyjętego przez dłużnika zobowiązania o uproszczonym sposobie jej zastosowania. Wierzyciel dla realizacji przysługującego mu roszczenia o zapłatę kary umownej musi wykazać tylko istnienie i treść zobowiązania łączącego go z dłużnikiem oraz fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, w związku z którym zastrzeżono karę umowną.

Nadto Sąd nie znalazł podstaw do zmiarkowania kar umownych zgodnie z wnioskiem pozwanego. Przepis art. 484 § 2 k.c. zezwala na obniżenie wysokości kary umownej na żądanie dłużnika, jeżeli zobowiązanie jest w znacznej części wykonane albo gdy kara umowna jest rażąco wygórowana. Zdaniem Sądu kara umowna należna powodowi nie miała charakteru rażąco wygórowanego, skoro za każdy dzień opóźnienia wyznaczono karę umowną w wysokości tylko 0,0365 % ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, zaś w przypadku zaistnienia takich samych okoliczności deweloper zastrzegł dla siebie karę umowną w wysokości 3 % tej ceny.

Inną rzeczą jest, że pozwany pozostawał w opóźnieniu w realizacji praktycznie całej inwestycji (tj. z wybudowaniem obiektów, z oddaniem lokali i przeniesieniem własności lokali), przy czym nie sposób pominąć kwestii, iż to sam deweloper ustalał wszystkie terminy związane z wykonaniem zawartych umów deweloperskich. Uwzględniając okoliczność, że wspomniane opóźnienia były dość poważne, zaś zastrzeżona na rzecz kupującego kara umowna nie miała wygórowanego charakteru, brak jest jakichkolwiek podstaw do zmiarkowania jej wysokości zgodnie z wnioskiem strony pozwanej.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, na podstawie art. 483 § 1 k.c. i art. 484 § 1 k.c. w zw. z § 9 ust. 1 pkt 6 umów deweloperskich z dnia 25 września 2012 r. i z dnia 27 marca 2013 r., Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę **81.188,30 zł** (91.188,30 zł – 10.000 zł) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 17 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty (punkt I wyroku), oddalając powództwo w pozostałym zakresie co do żądania zasądzenia kar umownych (punkt II wyroku).

Orzekając o roszczeniu odsetkowym Sąd miał na uwadze okoliczność, że omawiane żądanie pozwu ma charakter nieterminowy, w związku z czym pozwany powinien spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.). W zakresie omawianego roszczenia powód wezwał stronę pozwaną do zapłaty w terminie 7 dni kar umownych pismem, które zostało doręczone dnia 9 czerwca 2014 r. (k. 113), w związku z czym pozwany pozostaje w opóźnieniu w płatności od dnia 17 czerwca 2014 r.

Z tego też względu, opierając się na treści art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c., Sąd zasądził odsetki ustawowe od zasądzonej kwoty 81.188,30 zł od dnia 17 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty.

Kolejne żądanie pozwu dotyczy zapłaty na rzecz powoda łącznej kwoty 45.547,47 zł (10.506,47 zł + 35.041 zł) jako należności wynikającej z porozumienia zawartego w dniu 25 września 2012 r. pomiędzy powodem, Spółką (...) – Na (...) Sp. z o.o. w W. i pozwanym. Celem powyższego porozumienia było dokonanie ostatecznego rozliczenia pomiędzy powodem a wyżej wskazaną spółką, wynikającego z tytułu wykonawczego – nakazu zapłaty z dnia 4 lutego 2011 r. wydanego przez Sąd Okręgowy w Olsztynie w sprawie o sygn. akt I Nc 15/11. Wedle treści porozumienia, powód zwolnił z długu Spółkę (...) – Na (...) Sp. z o.o. w W. pod warunkiem, że żadna ze stron wspomnianej wyżej umowy deweloperskiej z dnia 25 września 2012 r. dotyczącej lokalu mieszkalnego nr (...), nie odstąpi od tej umowy oraz w terminach określonych w tej umowie zostaną zawarte umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Jednocześnie umowa stanowiła, że w razie ziszczenia się warunku dłużnik będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz powoda całej zaległości, a nadto pozwany przystąpi do tego długu (k. 165 v.).

Bezspornym jest, że sposób redakcji wyżej opisanego porozumienia z dnia 25 września 2012 r. jest błędny, albowiem jego literalna wykładnia prowadziłaby do kuriozalnego wniosku, iż w przypadku terminowego zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu nr (...), pozwany obowiązany byłby do zapłaty na rzecz powoda kwoty ponad 45.000 zł (jako przystępujący do długu). Z powyższych względów treść omawianego porozumienia należy

interpretować przy użyciu zgodnego zamiaru stron umowy, który oznacza odwołanie się do rzeczywistych uzgodnień i intencji stron co do przyszłych skutków prawnych (art. 65 § 2 k.c.).

Zdaniem Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, niewątpliwym celem zawieranej umowy (zabezpieczenie roszczeń powoda) oraz okoliczności jego podpisania jednoznacznie wskazują, że zgodnym zamiarem stron umowy było, aby pozwany przystąpił do długu istniejącego po stronie Spółki (...) – Na (...) Sp. z o.o. w W. w przypadku, gdy nie dojdzie do skutecznego zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego nr (...) do dnia 30 grudnia 2013 r. Podkreślenia bowiem wymaga, że początkowo powód miał nabyć ten lokal od wyżej wskazanej spółki (dłużnika), która jednak po problemach finansowych wstrzymała budowę. Pozwana spółka przejęła majątek dłużnika powoda i podjęła dalsze prace inwestycyjne, proponując jednocześnie B. M. możliwość nabycia lokalu mieszkalnego nr (...). Powód wyraził na powyższe zgodę, ale pod warunkiem, że w przypadku nie zrealizowania w terminie nowej umowy deweloperskiej (zawieranej tego samego dnia co sporne porozumienie), pozwany będzie ponosił odpowiedzialność za dług swojego poprzednika. W sytuacji natomiast terminowego zawarcia umowy przenoszącej własność wyżej wskazanego lokalu mieszkalnego, wspomniane zadłużenie miało zostać uwzględnione w cenie mieszkania (powód otrzymał preferencyjne warunki nabycia wspomnianego lokalu).

Wyżej opisany zgodny zamiar stron wynika przede wszystkim z zeznań powoda i przedstawiciela pozwanej spółki, którzy jednoznacznie potwierdzili, iż celem podpisanego porozumienia było przekonanie dotychczasowego klienta Spółki (...) – Na (...) Sp. z o.o. w W., którego zaufanie do dewelopera zostało nadszarpnięte, do nabycia lokalu mieszkalnego nr (...) („był zapis, że gdyby do zawarcia umowy nie doszło z naszej winy, musielibyśmy zapłacić tę kwotę około 45.000” – k. 415). Inaczej rzecz ujmując, zawarcie porozumienia miało stanowić formę zabezpieczenia roszczeń powoda w stosunku do dłużnej spółki, która cały swój majątek przeniosła na rzecz pozwanego (tym samym wspomniana spółka została zwolniona z długu). W ramach tego zabezpieczenia powód miał możliwość nabycia lokalu mieszkalnego na korzystnych warunkach finansowych od pozwanego, a w przypadku niewywiązania się z przyjętego obowiązku przeniesienia prawa własności tego lokalu w terminie – powód otrzymał gwarancję, że zaległość zostanie uiszczona przez pozwanego dewelopera.

W ocenie Sądu dokonanie odmiennej interpretacji przedmiotowego porozumienia pozostawałoby w sprzeczności nie tylko z wnioskami płynącymi z przeprowadzonych w sprawie dowodów, w szczególności z zeznaniami powoda i przedstawiciela pozwanego, lecz także z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Z powyższych względów przyjąć należało, że z uwagi na niezawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) w terminie do dnia 30 grudnia 2013 r., pozwany przystąpił do spornego długu wynikającego z treści nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 4 lutego 2011 r.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że wbrew sugestiom zeznającego w sprawie przedstawiciela pozwanego – J. W., omawiany warunek nie został uzależniony od wystąpienia zawinięcia którejkolwiek ze stron i jej wpływu na niezawarcie umowy ostatecznej. Przedmiotowy warunek stanowił jedynie o tym, że umowa deweloperska (i umowa przedwstępna sprzedaży miejsca postojowego) nie zostanie w żaden sposób rozwiązana, a nadto „w terminach określonych w tych umowach zostaną zawarte umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego lokalu mieszkalnego (...), oznaczonego tymczasowo numerem 95” (oraz 2 miejsc postojowych w garażu podziemnym). Brak wskazania w zastrzeżonym warunku przyczyny (źródła), dla których nie zawarto którejs z wyżej wskazanych umów skutkuje tym, że niepodpisanie przez strony umowy przenoszącej własność nieruchomości w ustalonych w umowach wstępnych (deweloperskich) terminach, automatycznie powoduje przystąpienie pozwanego do długu ciążącego na Spółce (...) – Na (...) Sp. z o.o. w W. (niezależnie od przyczyny). Skoro natomiast bezspornym pozostawało, że do dnia 30 grudnia 2013 r. pozwany nie zaoferował powodowi podpisania umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego nr (...), to obowiązany jest uiszczyć na rzecz powoda kwoty wskazane w omawianym porozumieniu z dnia 25 września 2012 r.

Biorąc powyższe pod uwagę, na mocy wyżej wskazanego porozumienia w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c., Sąd uwzględnił omawiane roszczenie powoda w całości, a mianowicie zasądził od pozwanego łączną kwotę 45.547,47 zł, na którą składają się

kwota 10.506,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 lipca 2012 r. do dnia zapłaty oraz kwota 35.041 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty.

Odnosząc się do roszczenia zasądzenia odsetek ustawowych od wyżej wskazanych kwot zaznaczyć należy, że w zakresie pierwszej z nich (10.506,47 zł) początek biegu odsetek został już ustalony w treści zawartego porozumienia. Natomiast w zakresie kwoty 35.041 zł Sąd zasądził odsetki ustawowe zgodnie z treścią pozwu od dnia 10 czerwca 2014 r., tj. po upływie wyznaczonego przez powoda terminu do zapłaty przedmiotowej zaległości. Niewątpliwie bowiem roszczenie zapłaty wspomnianej kwoty ma charakter roszczenia nieterminowego, w związku z czym pozwany powinien spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.). Z uwagi na to, że powód wezwał stronę pozwaną do uiszczenia zadłużenia wynikającego z treści przedmiotowego porozumienia w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma z dnia 29 maja 2014 r., tj. od dnia 2 czerwca 2014 r., odsetki ustawowe od kwoty 35.041 zł należało zasądzić od dnia 10 czerwca 2014 r.

W dalszej części uzasadnienia należało dokonać oceny podniesionych przez stronę pozwaną zarzutów potrącenia, przy czym kwestia obciążenia powoda karami umownymi za niezawarcie umów przenoszących własność lokali mieszkalnych nr (...) została de facto omówiona przy okazji rozstrzygania o karach umownych z tego samego tytułu, ale naliczanych przez stronę powodową. Jak już była wyżej mowa, powód nie był zobligowany do zawarcia umowy ostatecznej w wersji przygotowanej na dzień 26 marca 2014 r. jako niezgodnej z treścią uprzednio podpisanych umów deweloperskich, w związku z czym brak jest podstaw do obciążania go karą umowną za niepodpisanie tejże umowy. Natomiast odpowiedzialność za późniejsze zaniechanie podpisania umowy ponoszą obie strony umowy, które popadając w konflikt nie wykazały zgodnej woli podpisania umowy przenoszącej własność lokali, o czym już była wyżej mowa.

W tej sytuacji, wobec braku podstaw z art. 483 § 1 k.c., Sąd nie uwzględnił omawianego zarzutu potrącenia.

Kolejny podniesiony przez pozwanego zarzut potrącenia odnosił się do żądania zapłaty za zrealizowane na rzecz powoda prace budowlano-adaptacyjne wykonane w lokalu nr (...) o łącznej wartości 25.450,38 zł brutto. Zdaniem pozwanego w ramach wspomnianych prac remontowych dokonał burzenia i murowania ścian (18.165,17 zł netto) oraz wykonał prace elektryczne w postaci 36 dodatkowych punktów elektrycznych (5.400 zł netto). Powód natomiast twierdził, że poniósł koszt postawienia ścianek w łącznej wysokości 4.000 zł brutto, co obrazuje wystawiona na jego nazwisko przez podwykonawcę faktura nr (...) z dnia 15 stycznia 2013 r.

W pierwszej kolejności przypomnieć należy, że początkowo strona pozwana nie żądała od powoda zwrotu kosztów dokonania prac adaptacyjno-budowlanych, gdyż – jak już wcześniej wskazywano – miały one zostać uwzględnione w ramach ostatecznego rozliczenia umów deweloperskich (była to jedna z form wcześniej wspomnianych „bonusów”). Biorąc jednak pod uwagę okoliczność, że ostatecznie strony nie porozumiały się, a tym samym pozwany nie zwolnił powoda od konieczności ponoszenia tych wydatków. Nie ulega bowiem wątpliwości, że wszelkie prace adaptacyjne zostały wykonane na życzenie powoda, który z całą pewnością miał świadomość, iż zgodnie z treścią umów deweloperskich wszelkie koszty prac adaptacyjnych winien ponieść we własnym zakresie (§ 11 umowy). O powyższym świadczy chociażby fakt, że występując o przestawienie ścianek działowych, powód prosił o sporządzenie kosztorysu zgłaszanych zmian (np. k. 274).

Odnosząc się do kwestii wykonania dodatkowych punktów elektrycznych, to podkreślenia wymaga, że sam fakt ich zrealizowania przez stronę pozwaną był bezsporny (por. k. 271). Jednak powód kwestionował wysokość ustalonych przez pozwanego kosztów zrealizowania tej usługi, albowiem nie złożył on swojego podpisu na drugiej stronie dokumentu prywatnego stanowiącego rozliczenie dokonania takich dodatkowych prac elektrycznych (k. 271). Wobec powyższego Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa, który ustalił, iż wartość omawianych dodatkowych prac elektrycznych odpowiada kwocie 2.784,04 zł netto (**3.006,76 zł brutto**).

W tym miejscu wskazać należy, że opinia sporządzona przez biegłego J. B. cechuje się rzetelnością i spójnością, czego wyrazem jest okoliczność, że ostatecznie strony nie kwestionowały wniosków opinii biegłego. Zdaniem Sądu biegły dokonał wszechstronnej oceny całego dostępnego materiału dowodowego, w szczególności dokumentacji

związanej z prowadzonym procesem inwestycyjnym. Nadto biegły ustosunkował się do wszystkich pytań i wątpliwości podnoszonych przez strony, dzięki czemu wydana opinia stanowi wystarczający materiał niezbędny do czynienia ustaleń Sądu w sprawie.

Niezależnie od powyższego biegły ustalił, że na żądanie powoda doszło do dwukrotnego przestawiania ścianek działowych w lokalu mieszkalnym nr (...), z tym że pozwany ostatecznie przyznał, iż strona powodowa poniosła koszty robocizny (tj. zapłaciła kwotę 4.000 zł brutto bezpośrednio na rzecz podwykonawcy). W rezultacie podniesiony przez pozwanego zarzut potrącenia miał się odnosić do kosztów zakupu materiałów budowlanych oraz utylizacji gruzu. Uwzględniając powyższe biegły ostatecznie wyliczył, że wartość omawianych prac budowlano-adaptacyjnych wyniosła **4.985,03 zł brutto**.

W zakresie omawianego żądania strony pozwanej powód przyznał, że na jego prośbę była stawiana ścinka działowa, ale tylko jeden raz (za co zapłacił podwykonawcy). Twierdzeniom powoda przeczy jednak treść złożonych przez niego dwóch wniosków, w których wnosi do dewelopera o dokonanie przesunięcia ścianek zgodnie z przedłożonym przez niego projektem (k. 229 i k. 272). Także powołany w sprawie biegły sądowy, po dokonaniu analizy dołączonej do akt sprawy dokumentacji projektowo - budowlanej, doszedł do przekonania, że na prośbę powoda doszło do dwukrotnego przesunięcia ścianek.

Dodatkowo podkreślenia wymaga, że stanowisko powoda w omawianym zakresie jest wewnętrznie sprzeczne. Z jednej bowiem strony podnosi, że w związku ze spornymi robotami budowlanymi poniósł koszty robocizny, które to bezpośrednio zapłacił na rzecz podwykonawcy, co potwierdził świadek T. S. (pracownik podwykonawcy). Z drugiej zaś strony twierdzi, iż pozwanemu nie należą się do zapłaty pozostałe koszty związane z tymi pracami w postaci utylizacji gruzu i kosztów zakupu materiałów.

W tej sytuacji Sąd podzielił wnioski biegłego, który z całą stanowczością stwierdził dwukrotne przesunięcie ścianek działowych, a wedle którego koszt realizacji tych robót (bez robocizny) wyniósł 4.985,03 zł.

Tym samym Sąd uwzględnił omawiany zarzut potrącenia w łącznej kwocie **7.991,79 zł** (art. 498 § 1 i 2 k.c. i art. 647 k.c.).

Kończąc rozważania w zakresie wykonanych robót adaptacyjno-remontowych zauważyć należy, że w toku niniejszego postępowania strona powodowa kilkakrotnie powoływała się na różnego rodzaju wady (usterki), jakie miały zaistnieć w ramach zrealizowanej inwestycji. Mimo powyższego powód nie zgłosił żadnego konkretnego żądania (zarzutu), w oparciu o który wspomniana kwestia zostałaby poddana pod rozagę Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę. Wobec powyższego powoływane przez powoda okoliczności nie mogły mieć żadnego wpływu na ostateczny wynik tejże sprawy.

Niezależnie od powyższego pozwany zgłosił zarzut potrącenia wierzytelności powoda z przysługującym mu należnościami z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z należących do niego nieruchomości – lokali nr (...). Wedle dewelopera, powód jest samoistnym posiadaczem lokali mieszkalnych w złej wierze, w związku z czym winien on uiścić na jego rzecz odszkodowanie odpowiadające rynkowym stawkom najmu lokali mieszkalnych o podobnej wielkości i standardzie. Jak podnosił pozwany, w świetle art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się posiadaniu uprawnionego. Niemniej jednak do uznania, że właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. niezbędne jest ustalenie, wedle którego nie łączy go z posiadaczem rzeczy żaden stosunek zobowiązaniowy.

Na tle niniejszej sprawy strony nie podpisały formalnie żadnej odrębnej umowy dotyczącej tytułu prawnego powoda do zajmowania spornych lokali. Jedynie w § 12 umów deweloperskich strony postanowiły, że od dnia otrzymania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku powód zobowiązuje się do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną i opłat eksploatacyjnych, a nadto zobowiązał się „do użytkowania przedmiotu umowy w sposób zgodny z obowiązującymi normami” (§ 12 ust. 2 umowy). Dla Sądu oczywistym jest, że od dnia odebrania mieszkań

przez powoda deweloper wyrażał zgodę na zajmowanie ich do dnia podpisania umowy przenoszącej własność bez konieczności uiszczania wynagrodzenia (czynszu) na jego rzecz, przy czym z uwagi na sposób sformułowania § 12 ust. 2 umowy nie sposób jednoznacznie określić, czy powyższy zapis oznaczał oddanie lokalu w użytkowanie (art. 252 i nast. k.c.), czy też oddanie w ramach umowy użyczenia (art. 710 i nast. k.c.). Jednoznaczne rozstrzygnięcie podstawy prawnej takiego oddania powodowi lokali w używanie nie ma jednak istotnego znaczenia, albowiem w obu przypadkach nie można przyjąć, że powód znajduje się w bezprawnym (bezpodstawnym) posiadaniu spornych lokali mieszkalnych.

W kontekście powyższego zaznaczyć należy, że wedle stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 17 kwietnia 2015 r. (III CSK 222/14, Legalis nr 1260046), właściciel nieruchomości mający zamiar przeniesienia w przyszłości jej własności na osobę trzecią, może jej zezwolić na korzystanie z nieruchomości do czasu zawarcia umowy realizującej ten zamiar. W takim przypadku nie można uznać tej osoby za samoistnego posiadacza nieruchomości w złej wierze, lecz za posiadacza zależnego nieruchomości w dobrej wierze, władającego nią na podstawie określonego stosunku prawnego, także o charakterze obligacyjnym. W konsekwencji uznać należało, że pozwany nie może żądać od powoda uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, skoro posiadacz zależny w dobrej wierze nie jest obowiązany do płacenia takiego wynagrodzenia (art. 230 k.c. w z. w z art. 224 § 1 k.c.). Wprawdzie pozwany będzie posiadał uprawnienie do żądania uiszczenia na jego rzecz takiego wynagrodzenia, jednak dopiero po ewentualnym wystąpieniu z żądaniem wydania rzeczy (art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c.), czego z całą pewnością nie uczynił.

Niezależnie od powyższego podkreślenia wymaga, że jeśli uznać, że pozwany ustanowił na rzecz powoda ograniczone prawo rzeczowe w postaci użytkowania, to oznacza, że do dokonania zmiany treści tego prawa, względnie jego uchylenia, konieczna jest forma aktu notarialnego. Powyższe wynika nie tylko z treści art. 248 § 1 k.c. (do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego potrzebna jest umowa między stronami), lecz także z brzmienia § 15 ust. 1 umowy, wedle którego wszelkie zmiany treści umowy wymagają formy aktu notarialnego.

W tej sytuacji uznać należało, że powód nie ma obowiązku uiszczenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., skoro posiada uprawnienie do używania rzeczy (na podstawie ograniczonego prawa rzeczowego lub umowy użyczenia).

Jedynie na marginesie zauważyć należy, strona pozwana nie korzysta z przysługujących jej uprawnień służących „odzyskaniu” spornych lokali mieszkalnych, a mianowicie nie odstąpiła od zawartych umów deweloperskich oraz nie skorzystała z wydobywczych uprawnień właściciela nieruchomości (nie wniosła o wydanie lokali). Zdaniem Sądu pozwany celowo unika podjęcia takich czynności, mając świadomość, że w przypadku wydaniu mu spornych lokali przez powoda, zmuszony byłby do zwrotu znacznych nakładów poczynionych na te lokale. Wobec powyższego nie sposób oprzeć się wrażeniu, że wszelkie działania pozwanego dotyczące podniesionych zarzutów potrącenia, mają niejako przymusić powoda do zawarcia umów przenoszących własność lokali celem uniknięcia m. in. konieczności uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, co jawi się jako działanie pozwanego sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Inną rzeczą jest, że pozwany żąda od strony powodowej płatności wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z lokali w wysokości odpowiadającej kwocie czynszu płatnego za lokale wykończone i umeblowane, z pominięciem okoliczności, iż to powód na swój koszt doprowadził nieruchomości do takiego stanu.

Mając powyższe na względzie, Sąd nie uwzględnił omawianego zarzutu potrącenia podniesionego przez stronę pozwaną, a tym samym nie było konieczności przeprowadzania opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości celem ustalenia wysokości należnego pozwanemu czynszu najmu (wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali). Biorąc powyższe pod uwagę Sąd oddalił wspomniany wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego jako zbędny do rozstrzygnięcia w sprawie.

Kolejne zarzuty potrącenia podniesione przez pozwanego odnosiły się do rzekomych zaległości powstałych po stronie powoda z tytułu braku zapłaty opłat eksploatacyjnych i innych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Zdaniem dewelopera powód nie uścił następujących opłat (kosztów utrzymania):

- 1) kosztów zarządu nieruchomością wspólną związanych z lokalami nr (...) za okres sprzed powstania Wspólnoty Mieszkaniowej, tj. do 30 czerwca 2014 r.,
- 2) kosztów zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej związanych z posiadaniem przez powoda miejsc parkingowych za okres od 1 lipca 2014 r. do dnia 30 kwietnia 2015 r.,
- 3) kosztów zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej związanych z posiadaniem przez powoda schowków gospodarczych za okres od 1 lipca 2014 r. do dnia 30 kwietnia 2015 r.

Odnosząc się do dwóch ostatnich żądań pozwanego, a mianowicie uwzględnienia kosztów zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej związanych z korzystaniem z części nieruchomości wspólnej w postaci schowków i miejsc parkingowych, podkreślenia wymaga, iż nie wykazał on swojej legitymacji do zgłoszenia takiego żądania. Jak wskazał sam pozwany, wspomniane schowki i miejsca postojowe stanowią część nieruchomości wspólnej, przy czym nie przedłożył on dokumentacji jednoznacznie potwierdzającej, że to on jest obowiązany ponosić koszty utrzymania tych pomieszczeń. Nie sposób przecież wykluczyć, że jako części nieruchomości wspólnej pozostają w dyspozycji samej wspólnoty i to ona posiada legitymację do zgłaszania takich żądań wobec powoda.

Przede wszystkim jednak podkreślenia wymaga, że w odpowiedzi na zgłoszony zarzut potrącenia, strona powoda przedłożyła dowód uiszczenia tychże opłat za okres od 1 lipca 2014 r. do dnia 30 kwietnia 2015 r. i to w kwocie wyższej niż rzekoma zaległość wskazana przez pozwanego (razem dochodził 718,30 zł, powód przedstawił dowód uiszczenia kwoty 1.160,75 zł).

Odmienne należało ocenić zarzut potrącenia odnoszący się do nieuiszczonych przez powoda kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres przed dniem powstania Wspólnoty Mieszkaniowej. Jak już wcześniej wskazywano, z treści § 12 umów deweloperskich wyraźnie wynikało, że nabywca zobowiązuje się do ponoszenia tychże kosztów (opłat przejściowych i czynszu). Z dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy należy wysnuć wniosek, że jeszcze przed powstaniem wspólnoty powód zwracał się do pozwanego z zapytaniem o wysokość opłat przejściowych, jakie powinien uścić, z tymże wnosił jednocześnie o wyliczenie poszczególnych opłat (np. k. 161). W toku niniejszego postępowania nie przedstawiono natomiast dowodu świadczącego o udzieleniu odpowiedzi strony pozwanej, a także dowodu uiszczenia przez powoda wspomnianych kosztów.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd uwzględnił omawiany zarzut potrącenia co do zasady, uznając jednak, że pozwany może żądać uiszczenia zaległych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w mniejszej wysokości. Co ważne, mimo że zapis § 12 umowy dokonuje rozróżnienia opłat na przejściowe i eksploatacyjne, wyznaczając inny termin początkowy ich obliczania, pozwany dokonał ich wyliczenia w sposób jednakowy, a mianowicie od dnia wydania lokalu. Przypomnieć bowiem należy, że opłaty przejściowe miały być naliczane od dnia przejęcia lokalu (otrzymania kluczy), zaś opłaty eksploatacyjne (czynsz) od dnia otrzymania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku. Jednocześnie pozwany nie wskazał, które z podanych przez niego kosztów stanowią opłaty przejściowe, które zaś czynsz. W rezultacie, z uwagi na stanowisko pozwanego, Sąd uwzględnił podniesiony przez pozwanego zarzut poręczenia ustalając, że termin początkowy naliczania tychże opłat będzie biegł od dnia późniejszego (albo dzień przekazania lokalu albo dzień otrzymania decyzji o pozwoleniu użytkowania budynku). Tym samym Sąd uznał omawiany zarzut w następującym zakresie:

- 1) co do lokalu nr (...), który został wprawdzie oddany już dnia 25 października 2013 r., ale decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku została wydana dopiero dnia 15 stycznia 2014 r. (prawomocna dnia 30 stycznia 2014 r. – k. 207) – przyjąć należało kwotę 602,34 zł x 5 i pół miesiąca, co daje łączną kwotę 3.312,87 zł,

2) co do lokalu nr (...), w zakresie którego decyzja o pozwoleniu na użytkowanie została wydana tego samego dnia, ale lokal został wydany powodowi dopiero dnia 24 marca 2014 r. – przyjąć należało kwotę 321,34zł x 3 miesiące i 1 tydzień, co daje kwotę 1.044,35 zł.

Mając powyższe na względzie Sąd uwzględnił omawiany zarzut potrącenia w zakresie łącznej kwoty **4.357,22 zł** (3.312,87 zł + 1.044,35 zł). Podkreślenia przy tym wymaga, że pozwany deweloper słusznie wyliczył wyżej wskazane kwoty wedle stawek ustalonych przez Wspólnotę Mieszkaniową, jako najbardziej miarodajne źródło ich obliczenia.

Wobec powyższego zbędnym stało się przeprowadzanie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości (lub rzeczoznawcę) celem ustalenia wysokości przedmiotowych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w związku z czym Sąd oddalił omawiany wniosek dowodowy strony pozwanej. Inną rzeczą jest, że przedmiotowy wniosek dowodowy uznać należało za spóźniony, strona pozwana już wcześniej podnosiła bowiem kwestię nieuiszczenia wszystkich opłat przez powoda, w związku z czym zgłaszanie takiego wniosku na obecnym etapie postępowania jest nie tylko spóźnione, lecz przede wszystkim zmierza do niepotrzebnego przedłużenia postępowania.

Mając powyższe na uwadze, w ramach omawianego zarzutu potrącenia, Sąd uwzględnił łączną kwotę 4.357,22 zł jako nieuiszczoną należność z tytułu opłat - kosztów zarządu nieruchomością wspólną związanych z lokalami nr (...) za okres sprzed powstania Wspólnoty Mieszkaniowej.

Podsumowując, z zasądzonej na rzecz powoda od pozwanego kwoty 126.735,77 zł Sąd, na podstawie art. 498 § 1 i 2 k.c., potrącił wierzytelności pozwanego dewelopera w łącznej wysokości 12.349,01 zł (3.006,76 zł + 4.985,03 zł + 4.357,22 zł), co oznacza, że po dokonaniu kompensaty wierzytelności przysługujących obu stronom, powodowi należała się kwota **114.386,76 zł**. Wyżej wskazaną kwotę zasądzono wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w sposób wyżej omówiony, a mianowicie:

- od kwoty 81.188,30 zł od dnia 17 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 10.506,47 zł od dnia 20 lipca 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 35.041 zł od dnia 10 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty (punkt I wyroku), oddalając powództwo w pozostałym zakresie (punkt II wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 100 k.p.c., dokonując ich rozdzielenia stosownie do wyniku sprawy. W przedmiotowej sprawie powód wygrał proces w około 63 %, pozwany zaś – w 37 %. Powód poniósł koszty procesu w łącznej wysokości 12.900,02 zł (9.049 zł opłaty od pozwu, 234,02zł dojazdu pełnomocnika na rozprawę według spisu kosztów i 3.617 zł wynagrodzenie pełnomocnika), co oznacza, że pozwany powinien mu zwrócić koszty procesu w wysokości 8.127 zł. Pozwany natomiast poniósł koszty wynagrodzenia pełnomocnika (3.617 zł) i zaliczkę na biegłego (2.000 zł), a więc powód winien jest mu kwotę 2.079 zł (37 % x 5.617 zł).

W rezultacie, na mocy art. 100 k.p.c. i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. j. Dz. U. z 2013r., poz. 461), po dokonaniu kompensat wyżej wskazanych kosztów procesu, Sąd zasądził na rzecz powoda od pozwanego kwotę **6.048 zł** (8.127 zł – 2.079 zł) tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt III wyroku).

Orzekając o nieuiszczonych kosztach sądowych w łącznej wysokości 382,17 zł (wynagrodzenie biegłego), Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005 r., Nr 167, poz. 1398 ze zm.) w zw. z art. 100 k.p.c. Uwzględniając powyższe Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie z zasądzonego w punkcie I roszczenia kwotę 141,40 zł (37 % x 382,17 zł), od pozwanego zaś kwotę 240,77 zł (63 % x 382,17 zł) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (punkt IV wyroku).