

Sygn. akt I C 1815/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Marta Woźniak

Protokolant: st. prot. Andżelika Drewno

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 listopada 2013 r. w K.

sprawy z powództwa **E. M.**

przeciwko **K. K. (1)**

o zapłatę

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powódki E. M. na rzecz pozwanego K. K. (1) kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu

Sygn. akt I C 1815/12

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z 26 listopada 2013 r.

Powódka E. M. – w pozwie skierowanym przeciwko K. K. (1) (k. 4-6) – wniosła o: 1. zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 122.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty; 2. zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu wedle norm przepisanych, w tym koszty zastępstwa procesowego, wedle norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko powódka podała, iż jest właścicielką działek nr (...), obr. (...)P., przy ul. (...) w K.. Powódka na swoich działkach postanowiła zrealizować inwestycję polegającą na budowie budynku handlowo-usługowego, który następnie miał być przeznaczony na wynajem. W tym celu w dniu 15 grudnia 2008 r. powódka zleciła pozwanemu opracowanie wniosku do Urzędu Miasta K. celem uzyskania decyzji o warunkach zabudowy (WZ), umożliwiającej realizację procesu budowlanego na działkach, przy czym to pozwany reprezentował powódkę w trakcie postępowania administracyjnego zakończonego wydaniem stosownej decyzji WZ z dnia 26 listopada 2010 r. Po wydaniu w/w decyzji WZ, strony w dniu 3 grudnia 2010 r. zawarły umowę, której przedmiotem było wykonanie przez pozwanego kompletnej dokumentacji koniecznej do uzyskania przez powódkę pozwolenia na budowę dla planowanej przez nią inwestycji – zgodnie z umową zlecenie miało być zrealizowane najpóźniej w kwietniu 2011 r. Strony podzieliły zlecenie na trzy etapy, przy czym – według powódki – w zasadzie żaden z etapów do dnia wniesienia przedmiotowego pozwu nie został zrealizowany. W umowie strony ustaliły wynagrodzenie dla pozwanego za jej wykonanie w wysokości 24.400,00 zł brutto. Ponadto – w § 5 pkt 4 umowy – strony uzgodniły, iż w przypadku niewywiązania się przez pozwanego z obowiązku wykonania całości lub części przedmiotu umowy w w/w terminie pozwany zapłaci powódce karę umowną w wysokości 1% należnego wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia. Powódka zaznaczyła, iż treść umowy została zaproponowana przez pozwanego, który ją przedstawił powódce do podpisu – oznacza to, iż w pełni

akceptował treść swojego zobowiązania a w szczególności wysokość kary umownej. W ocenie powódki, ostatni dzień, kiedy w/w umowa winna zostać przez pozwanego zrealizowana to 30 kwietnia 2011 r., a zatem pierwszym dniem, z który powódka naliczyła karę umowną za opóźnienie jest 1 maja 2011 r. – od dnia 1 maja 2011 r. do dnia 12 września 2012 r. (data sporządzenia pozwu) minęło w konsekwencji 500 dni. W efekcie wysokość kary umownej za każdy dzień opóźnienia zgodnie z § 5 pkt 4 umowy wynosi 244 zł, a więc należne powódce roszczenie za cały w/w okres wynosi 122.000,00 zł.

W odpowiedzi na pozew (k. 27-34) i dalszych pismach procesowych pozwany K. K. (1) wniósł o: 1. oddalenie powództwa w całości; 2. zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany przyznał, iż powódka zleciła mu opracowanie koncepcji i uzyskanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obr. (...) P. przy ul. (...) w K. – w styczniu 2009 r. pozwany sporządził koncepcję projektową budynku handlowo-usługowego na w/w nieruchomości w K. przy ul. (...). Pozwany przyznał również, iż na zlecenie powódki uzyskał na jej rzecz Decyzję Prezydenta Miasta K. z dnia 26 listopada 2010 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą „Budowa budynku handlowo-usługowego (w miejscu istniejącego obiektu) na działkach nr (...) obr. (...) P. przy ul. (...) w K.”. Pozwany wyjaśnił, iż przy realizacji w/w prac na żądanie organu administracyjnego prowadzącego postępowanie w miesiącu lipcu 2010 r. dodatkowo wykonał inwentaryzację, jak również sporządził koncepcję architektoniczną całego zespołu budynków handlowo-usługowych (obejmującą również obiekt powódki), za opracowanie których nie uzyskał od powódki żadnego wynagrodzenia. Zdaniem pozwanego powyższe potwierdza, iż od samego początku dokładał on do realizacji prac projektowych staranności wyższej niż wymagana dla tego rodzaju prac, co niestety nie zostało należycie docenione przez powódkę, która zamierzając realizować przyszłą inwestycję zdawała się również nie doceniać wagi należytej współpracy z właścicielami sąsiednich nieruchomości. Pozwany przyznał, iż po uzyskaniu w/w decyzji WZ strony w dniu 3 grudnia 2010 r. zawarły umowę, na mocy której pozwany zobowiązał się wykonać na rzecz powódki kompletną dokumentację konieczną do uzyskania przez nią pozwolenia na budowę dla opisanego powyżej inwestycji.

W ocenie pozwanego brak jest jednak przesłanek do zasądzenia na rzecz powódki kwoty 122.000,00 zł tytułem kary umownej. Pozwany zwrócił uwagę na niewłaściwość postępowania powódki, która będąc investorem nie uzyskała stosownych porozumień z właścicielami sąsiednich nieruchomości umożliwiającą realizację swojego zamierzenia inwestycyjnego, a obecnie odpowiedzialnością za powyższy stan rzeczy próbuje obciążyć pozwanego. Pozwany podniósł, iż w trakcie współpracy powódka nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń lub uwag co do sposobu realizacji przedmiotu łączącej strony umowy. Pozwany wskazał, iż do chwili obecnej nie uzyskał od powódki zapłaty za wykonane prace pomimo znacznie większego niż typowy nakładu czasu i środków poświęconych na ich realizację. Zdaniem pozwanego kluczowe znaczenie ma okoliczność, z jakich przyczyn nie doszło do całkowitego wykonania przedmiotu łączącej strony umowy – w okolicznościach zaś niniejszej sprawy pozwany wykonał w/w umowę w zakresie, w jakim to było możliwe bez udziału powódki, zaś pozwany nie ponosi odpowiedzialności za niezrealizowanie przedmiotu umowy w całości, albowiem powyższe było wynikiem okoliczności leżących po stronie powódki jako inwestora. Pozwany podkreślił, iż w grudniu 2010 r. zrealizował w całości I. Etap prac obejmujący wykonanie koncepcji architektonicznej (...) budynku handlowo-usługowego przy ul. (...) w K. – prace te zostały wykonane w terminie określonym przez strony na 30 grudnia 2010 r. Według pozwanego, pomimo braku pisemnego zlecenia ze strony powódki, zrealizował on również prace II. Etapu wykonując projekt architektoniczno-budowlany budynku do pozwolenia na budowę, w związku z czym w marcu 2011 r. istniała możliwość złożenia przez niego stosownego wniosku o wydanie pozwolenia na budowę, gdyby tylko powódka – stosownie do jego prośby – udzieliła mu wówczas pisemnego pełnomocnictwa do reprezentowania w postępowaniu administracyjnym mającym na celu wydanie pozwolenia na budowę oraz przedłożyła oświadczenie o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane. Pozwany wskazał nadto, iż marcu 2011 r. posiadał również projekt rozbiórki budynku istniejącego na nieruchomości powódki oraz stosowny wniosek o wydanie pozwolenia na jego rozbiórkę - jednak także i w tym przypadku powódka nie przedłożyła pozwanemu ani stosownego pełnomocnictwa do jej reprezentowania, ani też podpisanej przez nią zgody na rozbiórkę budynku. Według pozwanego wyłącznie ze wskazanych powyżej przyczyn leżących po stronie powódki – w szczególności nie

uzyskania przez nią stosownych zgód właścicieli nieruchomości sąsiednich w kwestii przyłączenia mediów - stosowne wnioski nie zostały złożone do Urzędu Miasta K. Wydziału Architektury i Urbanistyki w K..

Kwestionując w całości co do zasady roszczenie dochodzone przez powódkę, pozwany – z ostrożności procesowej – podniósł, iż nie jest ono wymagalne. W § 2 ust. 4 umowy z dnia 3 grudnia 2010 r. strony przewidziały bowiem, iż przystąpienie do wykonania kolejnego Etapu przedmiotu umowy wymaga każdorazowo zakończenia realizacji Etapu wcześniejszego oraz otrzymania stosownego pisemnego zlecenia zleceniodawcy – tymczasem do chwili obecnej powódka nie przekazała pozwanemu pisemnego zlecenia realizacji prac II. i III. Etapu. Zatem z tej już wyłącznie przyczyny – zdaniem pozwanego – brak jest podstaw do domagania się przez powódkę zapłaty kary umownej za opóźnienie w realizacji prac objętych II. i III. Etapem, których do tej pory powódka nie zleciła pozwanemu w sposób przewidziany łączącą strony umową. Nadto – również z ostrożności procesowej – pozwany wniósł o miarkowanie przez Sąd kary umownej zarzucając, iż jej wysokość przyjęta w umowie z dnia 3 grudnia 2010 r. jest rażąco wygórowana (k. 314).

Bezsporne w sprawie było, iż:

W K. przy ul. (...) zlokalizowany jest kompleks pawilonów handlowych, w zabudowie szeregowej, który zostały wybudowany na przełomie lat 70. i 80. poprzedniego stulecia.

Właścicielami poszczególnych pawilonów oraz nieruchomości, na których są one zlokalizowane, są: powódka E. M., S. B., W. S. oraz M. W.. W szczególności powódka jest właścicielką położonych przy ul. (...) w K. działek ewidencyjnych nr (...) obr. P..

Powódka na swoich działkach postanowiła przeprowadzić inwestycję polegającą na budowie nowego trzykondygnacyjnego budynku handlowo-usługowego (w miejsce dotychczas istniejącego obiektu parterowego przeznaczonego do rozbioru), który następnie – w jej zamierzeniu – miał być wynajmowany w celach komercyjnych.

W tym celu w dniu 15 grudnia 2008 r. powódka zleciła (...) w K. reprezentowanej przez pozwanego K. K. (1) opracowanie wniosku do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta K. dla inwestycji pod nazwą „Budowa budynku handlowo-usługowego, przy ul. (...) na działkach nr (...) (...) obr. (...), jedn. ew. (...)”, oraz wszelkich wymaganych warunków i opinii dla prawidłowego przebiegu postępowania administracyjnego – celem uzyskania decyzji o warunkach zabudowy (WZ) umożliwiającej realizację procesu budowlanego na w/w działkach. Pozwany reprezentował powódkę w trakcie postępowania administracyjnego zakończonym wydaniem w dniu 26 listopada 2010 r. przez Prezydenta Miasta K. decyzji nr (...) o ustaleniu warunków zabudowy dla w/w zamierzenia inwestycyjnego. Z pkt II. ppkt 4. - załączonych do decyzji - warunków zabudowy, dotyczącego warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, wynikało, iż: zaopatrzenie w/w budynku w wodę jest możliwe w oparciu o istniejące przyłącze po sprawdzeniu jego przepustowości na zasadzie rozbudowy instalacji – na warunkach (...) zaopatrzenie w energię elektryczną jest możliwe dla planowanej inwestycji na zasadzie wybudowania przyłącza kablowego - na warunkach (...), zaś odprowadzanie ścieków z planowanej inwestycji jest możliwe, w oparciu o istniejące przyłącze po sprawdzeniu jego przepustowości na zasadzie rozbudowy instalacji – na warunkach (...)(zlecenie powódki z dnia 15 grudnia 2008 r., k. 21; decyzja Prezydenta Miasta K. nr AU- (...) z dnia 26 listopada 2010 r. wraz z warunkami zabudowy oraz częścią tekstową wyników analizy rabinistyczno-architektonicznej z dnia 9 stycznia 2009 r., k. 19-20).

Po wydaniu w/w decyzji o warunkach zabudowy, powódka i pozwany zawarli w dniu 3 grudnia 2010 r. w K. umowę, której przedmiotem było wykonanie przez pozwanego kompletnej dokumentacji koniecznej do uzyskania przez powódkę pozwolenia na budowę dla planowanej przez nią inwestycji. Zgodnie z § 2 pkt 1 umowy wykonanie przedmiotu umowy miało się składać z trzech etapów: Etapu I. obejmującego: a) wykonanie koncepcji architektonicznej w/w budynku handlowo-usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu, w treści uzgodnionej z powódką, b) uzyskanie przez pozwanego wszystkich stosownych uzgodnień w instytucjach branżowych oraz Wydziale Architektury – termin realizacji tego etapu strony określiły w przybliżeniu na 30 grudnia 2010 r.; Etapu II. obejmującego: obejmującego: a) wykonanie projektu architektoniczno-budowlanego w/w budynku do pozwolenia na

budowę, b) wykonanie projektu zagospodarowania w/w nieruchomości wraz z uzgodnieniami w (...), c) uzyskanie przez pozwanego wszystkich stosownych uzgodnień branżowych – termin realizacji tego etapu strony określiły w przybliżeniu na 30 stycznia 2011 r.; Etapu III. obejmującego uzyskanie pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji – termin realizacji tego etapu strony określiły w przybliżeniu na marzec/kwiecień 2011 r. W § 2 pkt 2 umowy strony ustaliły, iż wszelkie koncepcje i projekty wykonywane na podstawie tej umowy winny uwzględniać istniejące przyłącza mediów i infrastruktury na i do w/w nieruchomości powódki, a także wszelkie zgłoszone przez powódkę, a zgodne z obowiązującymi przepisami i zasadami sztuki budowlanej uwagi. W umowie strony przyjęły, iż przez realizację każdego z w/w Etapów wykonywania przedmiotu umowy rozumie się prawidłowe i kompletne wykonanie przez pozwanego wszystkich dokumentów wchodzących w skład danego Etapu, przekazanie ich powódce i przyjęcie ich przez nią bez zastrzeżeń, przy czym przystąpienie do wykonania kolejnego Etapu przedmiotu umowy będzie wymagać zakończenia realizacji Etapu wcześniejszego oraz otrzymania stosownego, pisemnego zlecenia powódki (§ 2 pkt 2, 3 i 4 umowy).

Wykonawca (pozwany) zobowiązał się zapewnić wykonanie opracowań i usług określonych w § 2 umowy z należytą starannością i w zakresie merytorycznym niezbędnym do uzyskania celu, któremu one służą, z uwzględnieniem przepisów obowiązujących Polskich Norm i zasad wiedzy technicznej oraz przepisów UE (§ 3 pkt 1 umowy). Jednocześnie wykonawca zobowiązał się, że będzie informować powódkę na bieżąco o postępie i zaawansowaniu prac przy realizacji przedmiotu umowy oraz sygnalizować pojawiające się zagrożenia, przy usunięciu których może być pomocne działanie powódki (§ 3 pkt 3 umowy). Pozwany zobowiązał się również do uzyskania niezbędnych materiałów, aktualnej mapy sytuacyjno-wysokościowej oraz badań geotechnicznych /opinii/. (§ 7 umowy).

Z tytułu prawidłowego i całościowego wykonania przedmiotu (Etapu I., II. i III.) powódka zobowiązała się wypłacić pozwanemu wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 20.000,00 zł netto plus VAT (22%), przy czym 50% w/w wynagrodzenia miało zostać wypłacone wykonawcy tytułem zaliczki w dniu podpisania umowy, zaś pozostałe 50% - po uzyskaniu przez niego pozwolenia na budowę (§ 5 pkt 1 i 2 umowy). Strony uzgodniły, iż w przypadku niewywiązania się z obowiązku wykonania całości lub części przedmiotu umowy w terminach określonych w § 2 umowy pozwany zapłaci powódce karę umowną w wysokości 1% w/w wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu całości lub części przedmiotu umowy; poza zapłatą kary umownej strony zastrzegły dla pozwanego prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych (§ 5 pkt 4 umowy) (umowa z dnia 3 grudnia 2010 r. pomiędzy powódką a pozwanym, k. 9-12). Pozwany otrzymał od powódki 10.000 złotych zaliczki na poczet wykonania umowy .

Ponadto Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W ramach współpracy pozwanego z powódką w związku z planowaną przez nią inwestycją budowlaną na nieruchomości przy ul. (...) w K., tą ostatnią często reprezentował jej zięć A. C., który uczestniczył w całym procesie przygotowania inwestycji, począwszy od 2008 r. (tj. od momentu wystąpienia o warunki zabudowy) aż do ostatniego spotkania m.in. z udziałem stron w styczniu 2012 r.

W lipcu 2010 r. pozwany – na żądanie organu prowadzącego stosowne postępowanie administracyjne w tym zakresie – wykonał projekt koncepcyjny zawierający inwentaryzację a także koncepcję architektoniczną całego zespołu budynków handlowo-usługowych (obejmującą również obiekt powódki), za opracowanie którego nie uzyskał od powódki żadnego wynagrodzenia.

dowód: Projekt koncepcyjny z lipca 2010 r. autorstwa (...) zawierający inwentaryzację oraz koncepcję architektoniczną /k. 44-58/; zeznania pozwanego K. K. (1) /zapis protokołu elektronicznego rozprawy z dnia z 1 października 2013 r., k. 310/; zeznania świadka A. C. /k. 274-276/.

W grudniu 2010 r. pozwany sporządził koncepcję projektową w/w budynku handlowo-usługowego przy ul. (...) w K. znajdujące się na działkach nr (...), a nadto uzyskał stosowne uzgodnienia w instytucjach branżowych oraz Wydziale Architektury Urzędu Miasta K.. Tym samym pozwany zrealizował w całości pierwszy Etap prac określony w umowie stron z dnia 3 grudnia 2010 r. obejmujący wykonanie koncepcji architektonicznej budynku.

Ów projekt koncepcyjny z grudnia 2010 r. został opracowany przy udziale M. K. (1), pracującej w pracowni projektowej pozwanego. Przedmiotowy projekt został wykonany jedynie w zakresie rozwiązań architektonicznych, a to w związku z faktem, iż wciąż pozostawała nie uregulowana kwestia przyłączy mediów, w szczególności zaś zasilania elektrycznego budynku. Dokumentacja projektowa została okazana powódce w grudniu 2010 r., która wniosła do niej stosowne uwagi, które z kolei skutkowały dokonaniem stosownych korekt przez pozwanego.

W związku z realizacją umowy z dnia 3 grudnia 2010 r. pozwany uzyskał również aktualną mapę sytuacyjno-wysokościową ze stycznia 2011 r. oraz opinię geotechniczną z marca 2011 r.

dowód: Projekt koncepcyjny budowy budynku handlowo-usługowego w K. przy ul. (...), działki nr (...), obr. 57 P., z grudnia 2010 r. /k. 59-66/; zeznania świadka A. C. /k. 274-276/; zeznania świadka M. K. (1) /zapis elektroniczny protokołu rozprawy z dnia 4 czerwca 2013 r., k. 300/; mapa sytuacyjno-wysokościowa dla celów projektowych ze stycznia 2011 r. /k. 67/; Opinia geotechniczna dla projektu budowlanego budynku handlowo-usługowego ul. (...) działka nr (...), z marca 2011 r. /k. 71-76/; zeznania powódki E. M. /zapis protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 1 października 2013 r., k. 308-309/.

Pomimo braku pisemnego zlecenia ze strony powódki pozwany w marcu 2011 r. wykonał stosowny projekt architektoniczno-budowlany w/w budynku handlowo-usługowego na działkach (...) przy ul. (...) w K. wraz z wewnętrznymi instalacjami wodno-kanalizacyjnymi, centralnego ogrzewania i elektryczną, a także projekt zagospodarowania terenu, na którym ów budynek ma być posadowiony. W marcu 2011 r. gotowe były również poszczególne projekty budowlane branżowe, w tym branży konstrukcyjnej autorstwa Biura Konstrukcyjnego (...) (projekt opracował m.in. mgr inż. J. Z.), branży sanitarnej autorstwa firmy W. I. (...). K. (projekt opracowała m.in. mgr inż. A. S.) oraz branży elektrycznej autorstwa (...) (projekt opracował m.in. mgr inż. W. K., mgr inż. M. K. (2)).

dowód: Projekt architektoniczno-budowlany budynku handlowo-usługowego na działkach (...) przy ul. (...) w K. wraz z Projektami branżowymi oraz Projekt zagospodarowania terenu - wszystkie z marca 2011 r. /k. 97-253/; zeznania świadków: M. K. (2) /k. 276-277/, A. K. (poprz. S.) /k. 277-278/, J. Z. /zapis protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 1 października 2013 r., k. 308/.

W tym momencie jedynymi w zasadzie przeszkodami do wystąpienia przez pozwanego do Wydziału Architektury Urzędu Miasta K. z wnioskiem o wydanie stosownego pozwolenia na budowę było nieprzedłożenie przez powódkę - podpisanego przez nią - oświadczenia o prawie dysponowania w/w nieruchomością na cele budowlane oraz pełnomocnictwa do jej reprezentowania przez pozwanego w postępowaniu administracyjnym mającym za przedmiot uzyskanie pozwolenia na budowę (pełnomocnictwo takie powódka wystawiła dopiero w maju 2011 r.). Złożenie przez powódkę w/w oświadczenia wiązało się jednak z koniecznością uzyskania przez nią odpowiednich zgód właścicieli sąsiednich nieruchomości (wchodzących w skład kompleksu handlowo-usługowego przy ul. (...) w K.) na przeprowadzenie na ich działkach określonych robót budowlanych w szczególności w zakresie przyłączy mediów, umożliwiających dokończenie przez powódkę jej własnego zamierzenia inwestycyjnego. Właściciele ci uwarunkowali jednak udzielenie stosownych zgód dla powódki od całościowego i kompleksowego uregulowania przy okazji realizacji inwestycji powódki kwestii związanych z dostawami mediów do całego kompleksu budynków handlowo-usługowych - właściciele ci dążyli w szczególności do tego, aby osobno dokonywać rozliczeń za wodę i ścieki w oparciu o osobne wodomierze, oraz rozliczać energię elektryczną na podstawie wskazań oddzielnych liczników elektrycznych; obawiali się oni również, iż zabudowa nieruchomości powódki budynkiem znacznych rozmiarów spowoduje niedobór mediów w kompleksie handlowo-usługowym (woda i energia elektryczna).

dowód: zeznania pozwanego K. K. (1) /zapis protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 1 października 2013 r., k. 310/; zeznania świadków: M. K. (2) /k. 276-277/, A. K. /k. 277-278/, S. B. /k. 286-288/, W. S. /k. 288-289/, M. W. /k. 289-290/.

Powódka od początku była świadoma konieczności rozwiązania problemu przyłączy wodno-kanalizacyjnych oraz zasilania elektrycznego, tym bardziej, iż dotychczasowe instalacje były przestarzałe i wadliwe. Dopiero w dniu 13 maja

2011 r. powódka – w celu wyjaśnienia zaistniałej sytuacji - zorganizowała spotkanie z udziałem pozwanego oraz swoich sąsiadów tj. W. S., S. B. oraz M. W.. W sumie odbyło się kilka takich spotkań w tym gronie, a nadto pomiędzy sąsiadami powódki a projektantami poszczególnych branż budowlanych – powódka uczestniczyła w większości z nich. Podczas w/w spotkań pozwany (bądź reprezentująca jego pracownię A. S.) prezentował uczestnikom różnorakie koncepcje i rozwiązania problemu przyłączy mediów (w tym ich przebiegu przez drogę publiczną), ostatecznie jednak żadna z tych propozycji nie znalazła powszechnej akceptacji. W szczególności właściciele sąsiednich działek zakwestionowali przedstawioną przez pozwanego propozycję zaopatrzenia budynku powódki w media w postaci rozbudowy instalacji istniejących w budynkach; dezaprobatę zainteresowanych wzbudziła również propozycja zakładająca rozbudowę przyłączy. W tym stanie rzeczy została opracowana kolejna propozycja zakładająca rozbudowę sieci zapewniającą – zdaniem zainteresowanych – optymalne parametry zaopatrzenia kompleksu handlowo-usługowego w media, jednak wobec zbyt dużych kosztów tej inwestycji (zawartych w kosztorysie sporządzonym przez firmę Wojewódzki (...)), również ta koncepcja upadła (z tego względu odrzucił wspomnianą propozycję S. B.). Na jednym ze spotkań M. W. wprost oświadczył, iż nie wyraża zgody na prowadzenie na jego nieruchomości robót budowlanych związanych z inwestycją powódki.

Wobec ostatecznego nie osiągnięcia porozumienia z właścicielami pozostałych nieruchomości wchodzących w skład kompleksu handlowo-usługowego, pozwany zaproponował powódce koncepcję przeprowadzenia przyłączy przez działkę nr (...) należącą do jednej z parafii, jednak miejscowy proboszcz nie wyraził na to zgody. Również Wspólnota Mieszkaniowa pobliskiego bloku nr 3 nie zgodziła się na wykorzystanie przebiegającej przez jej nieruchomość sieci wodno-kanalizacyjnej. W konsekwencji więc prowadzone wiele miesięcy konsultacje odnośnie kwestii przyłączy mediów do – mającego stanowić przedmiot inwestycji powódki – budynku, pomimo szeregu spotkań (z których ostatnie – jak wyżej wskazano – odbyło się w styczniu 2012 r.), nie przyniosły żadnego rezultatu, co uniemożliwiło wystąpienie przez pozwanego ze stosownym wnioskiem o wydanie pozwolenia budowlanego dla przedmiotowej inwestycji.

dowód: zeznania świadków: A. C. /k. 274-276/, M. K. (2) /k. 276-277/, A. K. /k. 277-278/, S. B. /k. 286-288/, W. S. /k. 288-289/, M. W. /k. 289-290/; zeznania powódki E. M. i pozwanego K. K. (2) /zapis protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 1 października 2013 r., k. 308-310/.

Poza okolicznościami, które nie zostały przez strony zakwestionowane (art. 229 k.p.c.) lub też taką ocenę uzasadniał przebieg całego postępowania (art. 230 k.p.c.), istotne dla sprawy fakty Sąd ustalił w oparciu o przedstawione powyżej dokumenty urzędowe i prywatne, których autentyczność nie budziła wątpliwości, podobnie jak treść, rozpatrywana w kontekście całokształtu ujawnionych w sprawie okoliczności.

Relevantny dla rozstrzygnięcia sprawy stan faktyczny Sąd ustalił również w oparciu o wyjaśnienia zeznania świadków: M. K. (2), A. K., J. Z., S. B., M. W. i W. S. (zeznających w szczególności na okoliczność, iż pomimo braku pisemnego zlecenia powódki pozwany zrealizował pracę drugiego etapu umowy z dnia 3 grudnia 2010 r., iż prace zostały wykonane w zaawansowanym stopniu, a jedyną przeszkodą do zakończenia tych prac był brak stanowiska powódki i niedojście do porozumienia z sąsiadami), M. K. (1) (zeznającej na m.in. okoliczność przekazania przez pozwanego powódce projektu koncepcyjnego budowy budynku handlowo-usługowego przy ul. (...) w K. oraz uwzględnienia korekt powódki, oraz że pozwany wykonał prace objęte II. etapem umowy z dnia 3 grudnia 2010 r.), wreszcie zeznań A. C. oraz zeznań powódki E. M. i pozwanego K. K. (1) (wysłuchanych na okoliczność wykazania faktu braku realizacji umowy z dnia 3 grudnia 2010 r. przez pozwanego w wyznaczonym terminie oraz na wszelkie okoliczności związane z przedmiotem zawarcia i wykonania umowy), uznając je w przeważającej mierze za wiarygodne. W ocenie Sądu osoby te szczerze opowiedziały o okolicznościach, w których bezpośrednio uczestniczyły, przy czym subiektywnie interpretują zgodnie ze swoimi interesami niektóre okoliczności.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka E. M. – w pozwie skierowanym przeciwko K. K. (1) wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 122.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Roszczenie swoje powódka wywiodła z treści zawartej pomiędzy stronami w dniu 3 grudnia 2010 r. umowy o wykonanie prac projektowych, w szczególności z zawartego w niej zapisu o karze umownej zastrzeżonego na wypadek nie wywiązania się przez pozwanego z obowiązku wykonania całości lub części przedmiotu umowy w terminie w tejże umowie określonym. W odpowiedzi na pozew pozwany K. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości. Zdaniem pozwanego brak jest przesłanek do zasądzenia na rzecz powódki kwoty 122.000,00 zł tytułem kary umownej, a to w związku z faktem, iż nie ponosi on odpowiedzialności za nie zrealizowanie przedmiotu umowy w całości, albowiem powyższe było wynikiem okoliczności leżących po stronie powódki jako inwestora.

Zawartą między stronami umowę należy zakwalifikować jako umowę o dzieło, gdyż jej przedmiotem było osiągnięcie przez strony umówionego wyniku, finalnie w postaci uzyskania pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji.

Na wstępie wskazać należy, iż zgodnie z art. 483 § 1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Z zacytowanego przepisu zawierającego legalną definicję kary umownej wynika zatem, że stanowi ona zastrzeżenie, wedle którego naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy pieniężnej. Zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się w pełni z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.) - z tego też względu przesłanki obowiązku zapłaty kary umownej określane są przez pryzmat ogólnych przesłanek kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej (por. wyrok SN z dnia 11 stycznia 2008 r., V CSK 362/07, LEX nr 515710; wyrok SN z dnia 20 marca 1967 r., II CR 419/67, niepubl.). Jednak zastrzeżenie kary umownej powoduje modyfikację ogólnych reguł odpowiedzialności w tym sensie, że dla zaistnienia obowiązku zapłaty kary umownej niezbędne jest łączne wystąpienie tylko dwóch przesłanek pozytywnych i niezastnienie żadnej z przesłanek negatywnych (jednej lub trzech, w zależności od przyjętej koncepcji co do wymogu zaistnienia szkody: brak winy albo brak szkody, brak winy, brak związku przyczynowego). Pierwszą z przesłanek pozytywnych jest istnienie skutecznego postanowienia umownego, z którego wynika obowiązek świadczenia kary umownej, drugą – niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania lub pojedynczego obowiązku, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (por. P. Drapała (w:) System..., s. 963; wyrok SN z dnia 9 lutego 2005 r., II CK 420/04, LEX nr 301769).

W tym miejscu należy wskazać na istotną okoliczność, mianowicie przy karze umownej, w razie braku rozszerzenia odpowiedzialności na podstawie art. 471 k.c., wina w niewykonaniu zobowiązania jest podstawową przesłanką roszczenia na podstawie art. 483 k.c. (por. wyrok SN z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 583/03, LEX nr 137571). W konsekwencji niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania musi być następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, wynikać więc musi z niedołożenia przez dłużnika należytej staranności (art. 472 k.c.), czyli jego winy w postaci (co najmniej) niedbalstwa (por. wyrok SN z dnia 11 lutego 1999 r., III CKN 166/98, LEX nr 521867). Wierzyciel nie musi jednak udowodniać, że wykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (przede wszystkim z winy dłużnika). Zgodnie bowiem z domniemaniem zawartym w art. 471 k.c. niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania następuje na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Na dłużniku natomiast ciąży obowiązek wykazania, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności (por. wyrok SN z dnia 13 czerwca 2003 r., III CKN 50/2001, niepubl.). W konsekwencji zobowiązany do zapłaty kary umownej może bronić się zarzutem – podobnie jak każdy dłużnik zobowiązany do naprawienia szkody stosownie do art. 471 k.c. – że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności (por. wyrok SN z dnia 20 marca 1967 r., II CR 419/67, niepubl.; A. Rembieliński (w:) Kodeks..., s. 478).

Uwzględniając zatem powyższe rozważania w realiach niniejszej sprawy wskazać należy, iż pozwany – w ocenie Sądu – wykazał, że nie zrealizowanie w całości przedmiotu umowy z dnia 3 grudnia 2010 r. było wynikiem okoliczności

leżących wyłącznie po stronie powódki jako inwestora. Jak już wyżej wskazano przedmiotem wymienionej umowy pomiędzy stronami było wykonanie przez pozwanego kompletnej dokumentacji koniecznej do uzyskania przez powódkę pozwolenia na budowę dla planowanej przez nią inwestycji w postaci budowy budynku handlowo-usługowego przy ul. (...) w K.. Zgodnie z § 2 pkt 1 umowy wykonanie przedmiotu umowy miało się składać z trzech etapów: Etapu I. obejmującego: a) wykonanie koncepcji architektonicznej w/w budynku handlowo-usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu, w treści uzgodnionej z powódką, b) uzyskanie przez pozwanego wszystkich stosownych uzgodnień w instytucjach branżowych oraz Wydziale Architektury – termin realizacji tego etapu strony określiły w przybliżeniu na 30 grudnia 2010 r.; Etapu II. obejmującego: a) wykonanie projektu architektoniczno-budowlanego w/w budynku do pozwolenia na budowę, b) wykonanie projektu zagospodarowania w/w nieruchomości wraz z uzgodnieniami w (...), c) uzyskanie przez pozwanego wszystkich stosownych uzgodnień branżowych – termin realizacji tego etapu strony określiły w przybliżeniu na 30 stycznia 2011 r.; Etapu III. obejmującego uzyskanie pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji – termin realizacji tego etapu strony określiły w przybliżeniu na marzec/kwiecień 2011 r.

Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych wynika, iż pozwany niewątpliwie zrealizował w całości i w terminie Etap I. prac określony w w/w umowie obejmujący wykonanie koncepcji architektonicznej budynku. Nie ulega również wątpliwości, iż pozwany – pomimo braku pisemnego zlecenia ze strony powódki (wymaganego zgodnie z § 2 pkt 4 umowy) – zrealizował w zaawansowanym stopniu prace Etapu II. umowy, mianowicie: sporządził projekt architektoniczno-budowlany budynku handlowo-usługowego przy ul. (...) w K., wykonał projekt zagospodarowania terenu, na którym ma zostać posadowiony ów budynek, oraz uzyskał stosowne uzgodnienia branżowe (branża konstrukcyjna, branża sanitarna i branża elektryczna). Pozwany nie zrealizował natomiast Etapu III. umowy, tj. nie uzyskał w terminie pozwolenia na budowę dla przedmiotowej inwestycji. Sąd ustalił przy tym jednak, iż jedynymi w zasadzie przeszkodami do wystąpienia przez pozwanego do Wydziału Architektury Urzędu Miasta K. z wnioskiem o wydanie stosownego pozwolenia na budowę były: nieprzedłożenie przez powódkę - podpisanego przez nią - oświadczenia o prawie dysponowania w/w nieruchomością na cele budowlane oraz pełnomocnictwa do jej reprezentowania przez pozwanego w postępowaniu administracyjnym mającym za przedmiot uzyskanie pozwolenia na budowę (pełnomocnictwo takie powódka wystawiła dopiero w maju 2011 r.). Nie przedłożenie przez powódkę w/w oświadczenia miało zaś związek z faktem, iż nie uzyskała ona stosownych zgód właścicieli sąsiednich nieruchomości na przeprowadzenie określonych robót budowlanych w zakresie przyłączy mediów, umożliwiających dokończenie przez powódkę jej zamierzenia inwestycyjnego.

Jak ustalił Sąd, powódka miała świadomość konieczności rozwiązania problemu przyłączy wodno-kanalizacyjnych oraz zasilania elektrycznego, tym bardziej że z pewnością znana jej była treść decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 26 listopada 2010 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla planowanej przez nią inwestycji budowlanej, w której znalazły się m.in. zapisy przewidujące, że zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków realizowane będzie w oparciu o istniejące przyłącze po sprawdzeniu jego przepustowości na zasadzie rozbudowy instalacji – na warunkach (...), zaś zaopatrzenie w energię elektryczną wymagać będzie wybudowania przyłącza kablowego – na warunkach (...). Co istotne jednak, w toku niniejszego postępowania powódka przyznała przed Sądem, iż „od początku twierdziła, że muszą być nowe przyłącza w zakresie wody, ścieków, deszczówki. Instalacja elektryczna też musiała być na nowo wybudowana, obecna jest wadliwa (...)”. Niewątpliwie to na powódce – jako inwestorze – spoczywał obowiązek uzgodnienia z właścicielami sąsiednich nieruchomości sposobu i zakresu przyłączy niezbędnych mediów do jej nieruchomości gruntowej. W tym zakresie Sąd całkowicie podziela stanowisko, iż do obowiązków projektanta (którym w tym przypadku był pozwany) nie należy prowadzenie negocjacji z podmiotami trzecimi (właścicielami sąsiednich nieruchomości) i ustalanie ewentualnego wynagrodzenia (bądź innych korzyści) za udzielenie zgody na dysponowanie ich terenami na potrzeby realizacji inwestycji. Nie ulega wątpliwości, iż działania takie należą do inwestora, gdyż wywierają skutki w jego sferze majątkowej i mogą rodzić jego zobowiązania majątkowe, stąd to powódka – nie zaś pozwany – zobowiązana była we własnym interesie taką aktywność podjąć, albowiem – jak już wyżej zaznaczono - miała świadomość, jak istotny wpływa mają one na możliwość doprowadzenia do realizacji zaplanowanej przez nią inwestycji. Rację ma zatem pozwany podnosząc, iż tylko i wyłącznie ze względu na nieuzyskanie stosownych zgód w

powyższym zakresie realizacja przedmiotu umowy łączącej powódkę z pozwanym nie została zakończona uzyskaniem stosownego pozwolenia na budowę obiektu, za co jednak odpowiedzialność ponosi nie pozwany, lecz powódka.

Mając na uwadze powyższe okoliczności zauważyć należy, iż mniej istotny w tym kontekście okazał się podnoszony przez powódkę zarzut rzekomego nieinformowania jej przez pozwanego na bieżąco o postępie i zaawansowaniu prac przy realizacji przedmiotu umowy oraz nie sygnalizowania pojawiających się zagrożeń – w szczególności chodzi to okres pomiędzy styczniem a majem 2011 r., kiedy to – według powódki – pozwany miał nie kontaktować się z powódką w jakikolwiek sposób. Po pierwsze bowiem wskazać trzeba, że pozwany zaprzecza wersji powódki twierdząc, że od samego początku współpracy była informowana przez niego, iż jej zamierzenie inwestycyjne ze względu na rozmiar działki i uwarunkowania sąsiedzkie (budynek będący elementem większego zespołu handlowo-usługowego) jest zamierzeniem, którego realizacja może rodzić istotne problemy tak na etapie projektowym, jak i wykonawczym. W tym zatem zakresie – zdaniem Sądu – nie sposób rozstrzygnąć stanowisko której ze stron oddaje rzeczywisty przebieg wydarzeń, tym bardziej dowód z przesłuchania stron ma jedynie charakter subsydiarny uwzględniający fakt, że podmiot, którego bezpośrednio dotyczy wynika postępowania, bywa z reguły zainteresowany konkretnym korzystnym dla siebie rozstrzygnięciem sporu, w związku z czym powstaje zwiększone ryzyko świadomego lub nawet nieświadomego zniekształcania lub zatajania faktów – niezbędne jest zatem poparcie wypowiedzianych przez stronę twierdzeń innymi dowodami. Wersję powódki co prawda potwierdził świadek A. C., jednak ocena wiarygodności jego zeznań jest w sposób istotny uwarunkowana faktem, iż jest on powinowatym powódki, a z drugiej strony był on od początku mocno zaangażowany w cały proces związany z przedmiotową inwestycją po stronie powódki; zaoferowany zaś przez powódkę dowód w postaci billingu rozmów telefonicznych za okres od początku 2011 r. na okoliczność czy pozwany rzeczywiście dzwonił, okazał się – z przyczyn obiektywnych – niemożliwy do przeprowadzenia. Po drugie, jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, pozwany – pomimo określonych przeszkód - starał się realizować przedmiot łączącej go z powódką umowy, w szczególności zrealizował on w terminie i w całości prace Etapu I. umowy (w tym wykonał koncepcję architektoniczną budynku), a także – nawet pomimo braku pisemnego zlecenia powódki – zrealizował w zaawansowanym stopniu prace Etapu II. (wykonał projekt architektoniczno-budowlany i zagospodarowania terenu), w efekcie czego w marcu 2011 r. był w zasadzie gotowy do złożenia stosownego wniosku o uzyskanie pozwolenia na budowę dla planowanej przez powódkę inwestycji, co okazało się jednak niemożliwe z przyczyn wyżej wskazanych. W tym kontekście wskazać należy, iż o zaangażowaniu pozwanego w szeroko pojmowany projekt inwestycyjny świadczy chociażby fakt, iż przy realizacji w/w prac w lipcu 2010 r. na żądanie organu prowadzącego postępowanie administracyjne wykonał inwentaryzację jak również sporządził koncepcję architektoniczną całego zespołu budynków handlowo-usługowych (obejmującą również obiekt powódki) za opracowanie których nie uzyskał od powódki żadnego wynagrodzenia, zaś w trakcie kolejnych spotkań z sąsiadami powódki prezentował uczestnikom różnorakie koncepcje i rozwiązania problemu przyłączy mediów, ostatecznie jednak żadna z tych propozycji nie znalazła powszechnej akceptacji. Po trzecie wreszcie nawet jeśli by przyjąć, iż pozwany postępował jednak nie do końca starannie i rzetelnie w zakresie realizacji przedmiotu umowy i nie konsultował z nią wszystkich podejmowanych przez siebie kroków w celu uzyskania pozwolenia na budowę, to i tak kluczowe znaczenie miał fakt nie uzyskania przez powódkę - pomimo obciążającego ją w tym zakresie obowiązku - stosownych zgód od właścicieli sąsiednich nieruchomości na przeprowadzenie robót budowlanych dotyczących przyłączy mediów.

W tym stanie rzeczy Sąd uznał, iż roszczenie powódki okazało się nieusprawiedliwione w okolicznościach faktycznych i prawnych sprawy, w związku z czym nie zasługiwało ono na uwzględnienie. W konsekwencji Sąd wniesione powództwo oddalił, o czym orzeczono w pkt. 1. sentencji wyroku.

O kosztach procesu (punkt 2. sentencji wyroku) Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c., uwzględniając zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Na kwotę zasądzonych od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu złożyła się: kwota 3.600,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (§ 6 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu) oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej za udzielone pełnomocnictwo.