

Sygn. akt VIII C 160/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 sierpnia 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: staż. Katarzyna Górniak

po rozpoznaniu w dniu 19 sierpnia 2020 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa S. K.

przeciwko M. C.

o zapłatę 15.252 zł

1. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 15.252 zł (piętnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt dwa złote) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 grudnia 2018 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.417 zł (cztery tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 1.175 zł (jeden tysiąc sto siedemdziesiąt pięć złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt VIII C 160/19

UZASADNIENIE

W dniu 9 stycznia 2019 roku powód S. K., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanej M. C., powództwo o zasądzenie kwoty 15.252 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 grudnia 2018 roku do dnia zapłaty, ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pełnomocnik wskazał, że pozwana zleciła powodowi, aby wykonał dzieło – działając w jej imieniu przed organami administracji publicznej uzyskał dla działki (...) położonej w Ł. przy ul. (...) decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi oraz zjazdem z ulicy (...). Na tę okoliczność pozwana w dniu 5 maja 2016 roku wystawiła dla powoda stosowne pełnomocnictwo, a następnie w wiadomości e-mail z dnia 29 czerwca 2016 roku potwierdziła zlecenie. Dnia 30 czerwca 2016 roku strony precyzując treść wniosku o ustalenie warunków zabudowy sporządziły dokument potwierdzający wspólne ustalenia i podpisany przez obie strony. Zamawiająca nigdy nie odwołała wystawionego pełnomocnictwa, ani nie rozwiązała umowy. Jednocześnie wykonawca informował pozwaną o podjętych czynnościach. W dniu 16 marca 2017 roku na skutek podjętych przez powoda działań doszło do wydania decyzji o warunkach zabudowy, w dniu 4 maja 2017 roku decyzja o warunkach zabudowy uprawomocniła się i roszczenie stało się wymagalne. Z uwagi na fakt, iż strony nie uzgodniły wysokości wynagrodzenia do jego ustalenia

zastosowanie znajduje art. 628 k.c. W 2016 roku stawka za jednostkę nakładu pracy (j.n.p.) wynosiła 19,80 z netto, w 2017 roku wynosiła 19,60 zł netto, w 2018 roku wynosiła 20 zł netto. W ramach wykonania dzieła powód podjął czynności w postaci: (1) przygotowania materiałów i danych do projektowania kat. 2 dla powierzchni 2 ha, co równa się 420 j.n.p, (2) opracowania wstępnej koncepcji zagospodarowania, co równa się 660 j.n.p., (3) opracowania materiałów do wniosku dotyczącej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie wstępnej koncepcji, co równa się 245 j.n.p. Niezależnie od przyjętej stawki za j.n.p., po odliczeniu uiszczonej zaliczki w kwocie 2.500 zł, wynagrodzenie dochodzone pozwem jest w pełni uzasadnione. **(pozew k. 10-11v)**

W dniu 31 stycznia 2019 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał w przedmiotowej sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, który pozwana, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, zaskarżyła sprzeciwem w całości.

W uzasadnieniu pozwana zaprzeczyła temu, aby strona łączyła umowa o dzieło. Wyjaśniła, iż udzielone powodowi pełnomocnictwo upoważniało go do załatwienia spraw związanych z wydaniem warunków zabudowy, przy czym szczegóły umocowania nie zostały określone w pełnomocnictwie. Zakres potrzeb i czynności koniecznych do wykonania na rzecz pozwanej był ustalany w rozmowach, w których brały udział także inne osoby uczestniczące w realizacji planowanego projektu. Latem 2016 roku pozwana osobiście poinformowała powoda o wycofaniu się z realizacji koncepcji zagospodarowania przedmiotowej działki, z uwagi na nieopłacalność inwestycji i o zakończeniu współpracy z powodem. Powód nie zgłosił wówczas pozwanej żadnych roszczeń, czyniąc to dopiero jesienią 2018 roku. W wezwaniu powód nie oznaczył żądanej kwoty wnosząc wyłącznie o rozliczenie się z wykonanych prac. Jednocześnie powód rozliczył zaliczkę w kwocie 2.500 zł, co do której pozwana nie pamięta, aby była ona przez nią uiszczania, a pominął zaliczkę w wysokości 5.000 zł. Dodatkowo powód, pomimo treści notatki służbowej z dnia 26 lipca 2016 roku, nie przedstawił inwestorze wyników czynności związanych z pozwoleniem na wycinkę drzew na przedmiotowej działce, koncepcji zabudowy z uwzględnieniem miejsc postojowych oraz skutków działań (...) i (...) dla wybranego wariantu zabudowy jedynie budynkami jednorodzinnymi (bez bliźniaków), co zdaniem pozwanej było efektem złożonego przez nią latem 2016 roku oświadczenia o wycofaniu się z realizacji zabudowy działki. Ponadto pozwana podniosła zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia, jako wynikającego z umowy zlecenia, wskazując, że gdyby nawet uznać, że strony łączyła umowa o dzieło, to roszczenie jest przedawnione w odniesieniu do świadczeń częściowych spełnionych przez powoda w okresie od dnia 5 maja 2016 roku do dnia 8 stycznia 2017 roku. Pozwana podniosła także zarzut naruszenia przepisu art. 385¹ k.c., akcentując, że warunki umowy nie były uzgadniane z pozwaną, nie mogła się ona także zapoznać z ich treścią przed zawarciem umowy, w konsekwencji nie wiążą one pozwanej, będącej konsumentem. **(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 29, sprzeciw k. 37-44)**

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał powództwo i wyjaśnił, że przedmiotem zawartej przez strony umowy o dzieło było uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy wedle wskazanych przez pozwaną wytycznych. Wszystkie podjęte przez powoda czynności były konieczne do osiągnięcia rezultatu, jakim było uzyskanie przedmiotowej decyzji, wchodzi w skład jednego świadczenia, jakim jest wykonanie dzieła. Ponadto podniósł, że pozwana nie udowodniła, że umowa została przez nią wypowiedziana. **(odpowiedź na sprzeciw k. 88-89)**

W dalszym toku postępowania pełnomocnicy stron podtrzymali dotychczasowe stanowiska w sprawie. Pełnomocnik uzupełniająco wskazał, że naruszenie praw konsumenta polegało na ustnym zawarciu umowy, na której warunki pozwana nie miała żadnego wpływu. Dodał, że wobec wypowiedzenia umowy powód nie miał prawa prowadzić postępowania zmierzającego do uzyskania warunków zabudowy, a także, że sam fakt uzyskania decyzji w sprawie tych warunków nie świadczy o tym, że powód nie działał jako falsus procurator. Ponadto wyjaśnił, iż wobec powoda toczy się postępowanie karno-skarbowe. Pełnomocnik powoda podniósł z kolei, że z pisma naczelnika US nie wynika, jaki jest przedmiot postępowania, ani kogo ono dotyczy. Wskazał, że skoro powód uzyskał prawomocną decyzję o warunkach zabudowy to znaczy, że dysponował adekwatnym pełnomocnictwem do reprezentowania inwestora, a jeśli na etapie postępowania administracyjnego istniały braki, to nie stanowi to przedmiotu niniejszego procesu. Nadmieniał także, iż skoro umowa stron przyjęła formę pisemną, to również oświadczenie o jej wypowiedzeniu winno być złożone

na piśmie, co w sprawie nie miało miejsca. Odnośnie dochodzonej pozwem kwoty pełnomocnik powoda oświadczył, że popiera pozew w jego pierwotnym kształcie, a także, że dochodzona kwota 15.252 zł uwzględnia uiszczoną przez pozwaną zaliczkę w wysokości 5.000 zł. Dodał, że wymieniona w odpowiedzi na sprzeciw kwota 12.352 zł jest wynikiem omyłki pisarskiej została omyłkowo wpisana, bowiem powód nie miał zamiaru cofania powództwa w jakimkolwiek zakresie. **(protokół rozprawy k. 100-111, k. 151-160, k. 177-179, pismo procesowe k. 117-117v., k. 121-124, k. 162-162v., k. 164-166)**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

M. C. jest właścicielką nieruchomości przy ul. (...). Na nieruchomości tej pozwana wraz z mężem postanowili wybudować osiedle domów jednorodzinnych. W tym celu wiosną 2016 roku pozwana skontaktowała się z D. B. będącym wykonawcą prac budowlanych, prosząc go o polecenie osoby, która zajęłaby się projektem od „strony prawnej”, tj. procedurą przed organami administracji architektoniczno-budowlanej, warunkami zabudowy, pozwoleniami na budowę. D. B. polecił pozwanej powoda prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą P.H.U. B., który posiada pełen zespół projektowy. Do spotkania stron doszło na przedmiotowej działce, a towarzyszyli im mąż pozwanej, D. B. i A. J.. W czasie spotkania zainteresowane osoby omówiły wstępnie planowany projekt. Pozwana wraz z mężem nie wiedzieli dokładnie co chcą budować, na jakiej powierzchni budowa będzie mogła być prowadzona, jakie media będzie można doprowadzić, jak zaprojektować drogi, wywołać spadki. Ustalono, że koncepcja podziału działek musi mieć wariantowy charakter. Za punkt wyjścia strony przyjęły, że na nieruchomości wybudowanych zostanie 20 domów jednorodzinnych. Przedmiotowa inwestycja była pierwszą tego rodzaju w życiu pozwanej i jej męża.

Pozwana zdecydowała się skorzystać z usług powoda i w pierwszej kolejności zleciła mu doprowadzenie do uzyskania zezwolenia na rozbiórkę budynku gospodarczo-garażowego na nieruchomości. Budynek ten znajdował się na froncie działki, a jego rozbiórka była niezbędna dla opracowania koncepcji budowy osiedla. Same domy miały zostać wybudowane przez D. B., powód zaś – poza sprawą rozbiórki – miał się zająć opracowaniem koncepcji zagospodarowania terenu (proponycja posadowienia budynków, przewidzenie miejsc do uzbrojenia, zaprojektowanie przejazdów), uzyskaniem od poszczególnych gestorów sieci niezbędnych zaświadczeń o możliwości przyłączenia mediów (promesy), warunków zabudowy, a następnie decyzji o pozwoleniu na budowę. W założeniu inwestora budowa miała być jak najbardziej opłacalna. O tym, czy faktycznie tak będzie, pozwana miała zdecydować po otrzymaniu warunków zabudowy, które precyzowałyby, jaka liczba domów może zostać wybudowana.

Ustalenia stron przyjęły ustną postać. Odnośnie wynagrodzenia powód wstępnie oszacował, że będzie ono się mieścić w przedziale od kilkunastu do ponad dwudziestu tysięcy złotych, na co pozwana przystała. Kosztorys prac budowlanych nie był wówczas ustalany, ponieważ na tym etapie brak było jeszcze projektu, a jedynie koncepcja zagospodarowania terenu. Tak ustalone wynagrodzenie było szacowane do etapu uzyskania warunków zabudowy.

W dniu 5 maja 2016 roku pozwana wystawiła powodowi pełnomocnictwo „do załatwienia spraw związanych z wydaniem warunków zabudowy”. Z uwagi na wieloletnie doświadczenie powoda i współpracę z właściwymi działami Urzędu Miasta Ł. pełnomocnictwo tej treści było wystarczające dla urzędników. Udzielone przez pozwaną pełnomocnictwo miało w jej zamyśle umożliwić powodowi pozyskanie wszystkich dokumentów niezbędnych do uzyskania warunków zabudowy. **(dowód z przesłuchania powoda 00:08:46-01:17:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 26 lutego 2020 roku, dowód z przesłuchania pozwanej 01:18:26-02:03:17 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 26 lutego 2020 roku, zeznania świadka D. B. 00:42:07-01:09:55 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 25 października 2019 roku, zeznania świadka M. K. 00:10:33-01:44:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 25 października 2019 roku, zeznania A. J. 01:44:05-01:54:39 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 25 października 2019 roku, zeznania świadka R. C. 01:55:00-02:25:53 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 25 października 2019 roku, pełnomocnictwo k. 15)**

W maju 2016 roku powód sporządził projekt rozbiórki budynku gospodarczo-garażowego na nieruchomości powódki. Na potrzeby uzyskania stosownych promes oraz warunków zabudowy powód sporządził także rysunki urbanistyczne.

W dniu 19 maja 2016 roku (...) S.A. Oddział Ł.-Miasto wydał oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej dla 20 sztuk budynków mieszkalnych jednorodzinnych na nieruchomości pozwanej.

W dniu 25 maja 2016 roku powód zgłosił zamiar wykonania prac budowlanych polegających na rozbiórce budynku gospodarczo-garażowego. W piśmie z dnia 6 czerwca 2016 roku Prezydent Miasta Ł. poinformował, że nie zgłasza sprzeciwu w powyższym zakresie. Prace, o których mowa, miały zostać wykonane przez D. B..

W dniu 1 czerwca 2016 roku Zakład (...) w Ł. wypowiedział się odnośnie możliwości zasilania w wodę i odprowadzania ścieków z projektowanego zespołu zabudowy jednorodzinnej przy ul. (...), informując o koniecznych do spełnienia kryteriach.

Dla pozwanej i jej męża było oczywiste, że powód występuje do gestorów sieci, którzy wydają stosowne promesy. Musieli oni dysponować wiedzą czy będzie pociągnięte przyłącze gazowe, żeby podjąć decyzje o sposobie ogrzewania domów, czy będzie można doprowadzić kanalizację, czy też mają być wybudowane szamba. **(dowód z przesłuchania powoda 00:08:46-01:17:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 26 lutego 2020 roku, zeznania świadka M. K. 00:10:33-01:44:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 25 października 2019 roku, zeznania świadka R. C. 01:55:00-02:25:53 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 25 października 2019 roku, projekt rozbiórki k. 50-67, mapa sytuacyjna lokalizacji obiektu do rozbiórki k. 68, rysunki techniczne k. 69-72, oświadczenie k. 73, pismo k. 74, k. 75)**

W wiadomości e-mail z dnia 17 czerwca 2016 roku powód powiadomił pozwaną o zatwierdzeniu projektu rozbiórki budynku gospodarczo-garażowego, o wydaniu dokumentu zezwalającego na rozbiórkę oraz o uzyskaniu zapewnienia na dostawę prądu z (...) i wody z kanalizacją ze (...)u dla koncepcji 20 domków jednorodzinnych. Na koniec powód poprosił o kontakt celem podjęcia dalszych działań na nieruchomości zmierzających do uzyskania warunków zabudowy.

W wiadomości e-mail z dnia 29 czerwca 2016 roku pozwana poinformowała powoda, że zatwierdza koncepcję 20 domów jednorodzinnych (tj. do rowu melioracyjnego) oraz zleca dalsze prace polegające na uzyskaniu pozwolenia na rozszerzenie budowy poza w/w rów, a także prosi o złożenie dokumentów w urbanistyce w celu uzyskania warunków zabudowy.

W dniu 30 czerwca 2016 roku strony sporządziły notatkę służbową, w której oświadczyły: (1) że wykonawca (powód) przedstawił zamawiającemu (pозwanej) koncepcję zabudowy 20 szt domów jednorodzinnych na działce (...) wraz z zapewnieniami prądu z (...) oraz wody i kanalizacji ze (...), (2) że zamawiający wnosi, aby wykonawca poszerzył koncepcję na tył działki, tj. za rowem melioracyjnym. W tym celu wykonawca zapewni dostawy prądu oraz wod-kan z (...) i (...) na odpowiednio większą ilość domów, (3) że wykonawca przedstawił zamawiającemu 2 egz projektów rozbiórki budynku gospodarczo-garażowego wraz z dokumentem zezwalającym na wykonanie rozbiórki. Zamawiający nie wnosi uwag do wykonanej dokumentacji.

Tego samego dnia pozwana uiściła na rzecz powoda kwotę 5.000 zł tytułem zaliczki na poczet wykonanych koncepcji, załatwienia zapewnień mediów oraz map geodezyjnych. **(zeznania świadka R. C. 01:55:00-02:25:53 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 25 października 2019 roku, notatka służbowa k. 16, wydruk z poczty e-mail k. 17, k. 18, dowód wpłaty k. 77)**

W czasie, o którym mowa, a także w późniejszym okresie, strony kilkakrotnie spotkały się ze sobą i omawiały różne koncepcje planowanego osiedla. W rozmowach zmieniała się liczba domów, obszar, na którym mają być one wybudowane (do rowu melioracyjnego, a także za rowem), charakter domów (jednorodzinne i bliźniaki), sposób zagospodarowania terenu pomiędzy domami. Decyzja odnośnie zwiększenia liczby domów pojawiła się, gdy mąż powódki przeliczył koszty inwestycji i uznał, że w pierwotnym kształcie jest ona nieopłacalna. Niewiadomą było natomiast, czy na tak zwiększoną liczbę zostaną wydane warunki zabudowy. Podczas przedmiotowych rozmów nie

było takiej sytuacji, aby pozwana lub jej mąż mówiła powodowi „że 25 domów to za mało, żeby nie występował o WZ”. Powód musiał wystąpić o warunki zabudowy, wyłącznie bowiem w ten sposób można było zweryfikować możliwość do wybudowania liczby domów. Jednocześnie powód nie uczestniczył w dyskusjach na temat kosztów budowy.

Co najmniej raz w spotkaniu brał udział brat powoda M. K. (**dowód z przesłuchania powoda 00:08:46-01:17:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 26 lutego 2020 roku, dowód z przesłuchania pozwanej 01:18:26-02:03:17 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 26 lutego 2020 roku, zeznania świadka D. B. 00:42:07-01: 09:55 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 25 października 2019 roku, zeznania świadka M. K. 00:10:33-01:44:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 25 października 2019 roku, zeznania świadka R. C. 01:55:00-02:25:53 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 25 października 2019 roku**)

W dniu 26 lipca 2016 roku strony sporządziły drugą notatkę służbową, w której oświadczyły: (1) że wykonawca dokona wszelkich czynności związanych z pozwoleniem na wycinkę drzew na działce (...), (2) że zamawiający wnosi o wykonanie wszelkich działań związanych z warunkami zabudowy dla wariantu jedynie budynków jednorodzinnych (bez bliźniaków), że w zamian ronda należy przewidzieć miejsca postojowe, że wykonawca podejmie działania w (...) i (...) dla wybranego wariantu do warunków zabudowy. (**notatka służbowa k. 78, okoliczności bezsporne**)

W dniu 2 sierpnia 2016 roku powód, działając w imieniu pozwanej, złożył do Prezydenta Miasta Ł. wniosek z załącznikami o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi oraz zjazdem z ulicy (...), przewidzianej do realizacji w Ł. przy ul. (...). W pierwotnym kształcie wniosek przewidywał budowę 26 domów jednorodzinnych.

W związku ze złożonym wnioskiem powód kilkunastokrotnie odwiedzał urbanistów w Urzędzie Miasta Ł., żeby udzielać stosownych wyjaśnień. Istotną okazała się m.in. sprawa decyzji środowiskowej, która była wymagana w sytuacji, gdy zabudowa przekracza 2 ha. Z uwagi na koszt takiej decyzji – powyżej 30.000 zł, powód wraz z urbanistami uznali, że część działki zostanie zadrzewiona, co pozwalałoby ominąć przedmiotową decyzję.

W dniu 18 sierpnia 2016 roku, po uprzednim wezwaniu, powód złożył pismo uzupełniające wniosek oraz nową koncepcję zagospodarowania przestrzennego. Przewidywała ona rozszerzenie przedmiotu inwestycji o budowę nowego zjazdu z ul. (...), budowę sieci wodociągowej w drodze dojazdowej, budowę kanalizacji lokalnej (zbiorników bezodpływowych). Wnioskiem objęto również część działki drogowej nr (...) i zmniejszono obszar wnioskowany o część działki nr (...), a także liczbę budynków mieszkalnych jednorodzinnych z 26 na 25. Wniosek w tym kształcie spełniał wymogi z art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a obszar inwestycji nie przekraczał 2 ha.

Powód udał się także do Wydziału Ochrony (...), na działce znajdowały się bowiem drzewa o obwodzie, który skutkowało koniecznością uzyskania zgody na wycinkę. (**dowód z przesłuchania powoda 00:08:46-01:17:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 26 lutego 2020 roku, decyzja k. 21-24**)

W okresie od końca wakacji do końca 2016 roku mąż pozwanej poinformował D. B., że budowa jednak nie będzie realizowana. Informację tej samej treści pozwana przekazała również ustnie A. J.. Po powzięciu przedmiotowej decyzji powód nie był informowany, że ma przerwać procedurę wydania WZ. Informacja o porzuceniu planu budowy ostatecznie dotarła także do powoda. (**dowód z przesłuchania powoda 00:08:46-01:17:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 26 lutego 2020 roku, decyzja k. 21-24, dowód z przesłuchania pozwanej 01:18:26-02:03:17 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 26 lutego 2020 roku, zeznania świadka D. B. 00:42:07-01: 09:55 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 25 października 2019 roku, zeznania A. J. 01:44:05-01:54:39 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 25 października 2019 roku**)

W dniu 16 marca 2017 roku Prezydent Miasta Ł. po rozpatrzeniu wniosku z dnia 2 sierpnia 2016 roku złożonego przez M. C., reprezentowaną przez S. K., wydał decyzję nr DAR-UA-X.429.2017 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi oraz zjazdem z ulicy (...), przewidzianej do realizacji w Ł. przy ul. (...). W uzasadnieniu decyzji wskazano m.in. że obejmuje ona koncepcję przewidującą postawienie 25 budynków mieszkalnych, w miejsce wcześniej planowanych 26. Załączniki do decyzji stanowiły mapa zawierająca linie rozgraniczające teren inwestycji i część graficzną wyników analiza urbanistyczna oraz wyniki analizy urbanistycznej. **(decyzja k. 21-24, wyniki analizy urbanistycznej k. 25-25v., mapa k. 163, okoliczności bezsporne)**

Po otrzymaniu warunków zabudowy pozwana i jej mąż nie podjęli żadnych działań, aby skontaktować się z powodem.

W wiadomości e-mail z dnia 17 maja 2017 roku oraz z dnia 4 września 2017 roku powód poinformował pozwaną o załatwieniu decyzji o warunkach zabudowy dla osiedla domów jednorodzinnych na przedmiotowej działce oraz o uprawomocnieniu się tej decyzji. Wobec powyższego, S. K. poprosił o kontakt w sprawie odebrania rzeczonoego dokumentu oraz rozliczenia końcowego. **(zeznania świadka R. C. 01:55:00-02:25:53 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 25 października 2019 roku, wydruk z poczty e-mail k. 19, k. 20, okoliczności bezsporne)**

W pismach z dnia 9 września 2018 roku i 11 października 2018 roku powód wezwał pozwaną do odbioru decyzji o warunkach zabudowy oraz do dokonania zapłaty informując, że uiszczona zaliczka oraz początkowe koszty związane z opracowaniem kilku koncepcji osiedla 25-ciu domków jednorodzinnych, w ogóle nie pokrywa wartości wykonanych prac.

W odpowiedzi pozwana wyjaśniła, że latem 2016 roku poinformowała osobiście powoda o wycofaniu się z realizacji koncepcji zabudowy przedmiotowej działki z powodu jej nieopłacalności i zakończeniu współpracy z powodem. O fakcie tym zostali poinformowani wówczas R. C., A. J. i D. B.. **(wezwanie do zapłaty k. 79, k. 80, pismo k. 81, potwierdzenie nadania przesyłki k. 81v., okoliczności bezsporne)**

Pismem z dnia 23 listopada 2018 roku, doręczonym w dniu 28 listopada 2018 roku, powód wezwał pozwaną do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 15.252 zł tytułem wynagrodzenia za wykonanie dzieła – uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla 25 domów jednorodzinnych zlokalizowanych (...). W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwana nie odwołała wystawionego pełnomocnictwa, ani nie rozwiązała umowy. Odnośnie żądanego wynagrodzenia wyjaśnił, że zostało ono ustalone w oparciu o art. 628 k.c., przy uwzględnieniu stawek za j.n.p. ustalanych przez Izbę (...), Zarządu (...) Biur (...), a wynoszących: w 2016 roku – 19,80 zł netto, w 2017 roku – 19,60 zł netto, w 2018 roku – 20 zł netto, a także poświęconych jednostek nakładu pracy w łącznej ilości 1.325. Na te ostatnie złożyły się: 420 j.n.p. z tytułu przygotowania materiałów i danych do projektowania kat. 2, dla powierzchni 2 ha, 660 j.n.p. z tytułu opracowania wstępnej koncepcji zagospodarowania oraz 245 j.n.p. z tytułu opracowania materiałów do wniosku dotyczącego decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie wstępnej koncepcji. Na koniec powód wyjaśnił, że liczba j.n.p. została wyliczona w oparciu o właściwy Zbiór Jednostkowych Wskaźników Cenowych, a także, że przyjmując dowolną stawkę godzinową z okresu 2016-2018, po odliczeniu zaliczki (2.500 zł), kwota dochodzona wezwaniem jest w pełni uzasadniona. **(potwierdzenie nadania przesyłki k. 25, wezwanie do zapłaty k. 26-26v., wydruk ze strony internetowej operatora pocztowego k. 28-28v., okoliczności bezsporne)**

Wszystkie zlecone w pierwszej umowie czynności były konieczne do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy według pierwszej opracowanej przez powoda koncepcji. Kolejne zlecenie przez pozwaną wariantowego opracowania zabudowy działki w budynku o innej strukturze, prac pomocniczych i czynności dodatkowych, rozszerzyły pierwotny zakres prac zwiększając ich czasochłonność. Opracowanie przez powoda projektu dotyczącego rozbiórki budynku gospodarczo-garażowego było konieczne i niezbędne dla usytuowania na działce odpowiedniej ilości budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Powód zrealizował cały zakres prac zleconych przez pozwaną zawartych w umowie i załącznikach (notatkach, zleceniu). Na potrzeby uzyskania warunków zabudowy wystarczające są promesy od gestorów sieci. Dokumentacja związana z wycinką drzew i przyłączeniami do sieci są wymagane na etapie wniosku o pozwoleniu na budowę.

Przygotowanie inwestycji w początkowej fazie jest bardzo skomplikowane, zajmuje dużo czasu, niekiedy straconego na koncepcje, które nie są realizowane.

Szacunkowa wartość inwestycji wynosi 14.000.000 zł, zaś wskaźnik procentowy dla zakresu prac zrealizowanego przez powoda wynosi 0.2%. Szacunkowa wartość prac przygotowawczych wykonanych przez powoda wynosi 28.000 zł, która to kwota mieści się w koszcie minimalnym za tego typu czynności. **(pisemna opinia biegłego k. 133-145, ustna uzupełniająca opinia biegłego 00:05:49-00:15:21 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 19 sierpnia 2020 roku)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie powołanych wyżej dowodów, których wiarygodność nie była kwestionowana w toku procesu. Sąd oparł się ponadto na wyjaśnieniach stron, zeznaniach świadków oraz opinii biegłego sądowego.

Oceniając opinię biegłego sądowego, Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania zawartych w jej treści wniosków, opinia ta była bowiem rzetelna, jasna, logiczna oraz w sposób wyczerpujący objaśniająca budzące wątpliwości kwestie. Wydając opinię biegły oparł się na zgromadzonym w aktach sprawy materiale dowodowym. W ustnej opinii uzupełniającej biegły odniósł się do zarzutów sformułowanych przez stronę pozwaną. Po jej wydaniu, strony nie wnosiły do opinii żadnych zastrzeżeń.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Rozważania w przedmiotowej sprawie rozpocząć należy od oceny charakteru prawnego umowy zawartej przez strony. W ocenie powoda rzeczona umowa była umową o dzieło, która miała na celu uzyskanie określonego rezultatu – decyzji o warunkach zabudowy. Pozwana wywodziła natomiast, że łączyła ją z powodem umowa zlecenia, na mocy której powód miał się podjąć szereg czynności. Przypomnieć zatem należy, że jako kryterium odróżniające umowę o dzieło od umowy zlecenia przyjmowane jest najczęściej kryterium oparte na podziale na zobowiązania rezultatu i zobowiązania starannego działania. W świetle tego kryterium umowa o dzieło, inaczej niż umowa zlecenia kreuje zobowiązanie rezultatu. Przyjmujący zamówienie nie może uwolnić się od odpowiedzialności kontraktowej, jeżeli dołożył należytej staranności w swych usiłowaniach zmierzających do wykonania dzieła, lecz końcowego rezultatu nie osiągnął. Trafnie wskazuje się, iż w wypadku obydwu umów dla stron istotne jest dążenie do osiągnięcia określonego skutku; różnica tkwi natomiast w charakterze samego świadczenia oraz – w konsekwencji – w zakresie odpowiedzialności kontraktowej za niewykonanie zobowiązania. W przypadku umowy o dzieło zwolnienie się dłużnika od odpowiedzialności kontraktowej za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy o dzieło wymaga wykazania, że określony rezultat, jakim jest dzieło, nie został osiągnięty wskutek okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności (art. 471 i n. k.c.). Z kolei w przypadku umowy zlecenia wykonanie zobowiązania może nastąpić mimo nieosiągnięcia celu, dla którego zawarto umowę. Jak wyjaśnił WSA w Warszawie w wyroku z dnia 7 lutego 2020 roku ((...) SA/Wa (...), L.), w przeciwieństwie do umowy zlecenia, umowa o dzieło, to umowa o pewien ściśle określony rezultat pracy. Celem tej umowy nie jest samo wykonywanie umówionych czynności, lecz wytworzenie dzieła, czyli osiągnięcie konkretnego, indywidualnie oznaczonego rezultatu, który musi mieć charakter samoistny i ucieleśniony. Jeżeli umowa przynosi konkretny rezultat w niej oznaczony, to tylko ten rezultat, a nie czynności do niego prowadzące, stanowi przedmiot umowy stron. W postanowieniu z dnia 25 maja 2018 roku (I UK 423/17, L.) Sąd Najwyższy wskazał z kolei, że zobowiązanie z art. 627 k.c. polega na wykonaniu nie jakiegokolwiek dzieła, ale na realizacji dzieła oznaczonego. Nie ma przy tym wątpliwości, że „oznaczenie” następuje pierwotnie w trakcie układania postanowień umownych. Przy umowie zlecenia nacisk położono nie na „oznaczenie” efektu, ale na „określenie” kategorii czynności prawnej (usługi) podlegającej wykonaniu. Doszło zatem w umowie o dzieło do przesunięcia punktu

ciężkości z aspektu czynnościowego na finalny. Ważne jest jednak, że między „oznaczeniem” a rezultatem pracy istnieje ścisła zależność. Nie można zrealizować dzieła, jeśli nie zostało ono z góry umownie wytyczone. Właściwości te nie są udziałem umowy zlecenia. Wykonanie zobowiązania następuje przez zrealizowanie umówionej czynności prawnej, przy czym jej następstwo, choć ma miejsce, to jednak wykracza poza wzorzec normatywny. Przedstawione różnice w takim samym stopniu występują między umową o dzieło a umową o świadczenie usług (art. 750 k.c.). Odmienność polega tylko na tym, że w miejsce czynności prawnej wykonawca realizuje usługę, na którą składa się zespół czynności faktycznych. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy w ocenie Sądu nie budzi wątpliwości, że umowa stron spełnia kryteria umowy o dzieło. Umowa ta, co jest między stronami tak naprawdę niesporne, zmierzała bowiem do osiągnięcia konkretnego rezultatu – uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, które miały warunkować dalsze działania pozwanej. Celem uzyskania decyzji o warunkach zabudowy powód musiał przy tym po uzgodnieniach z pozwaną (inwestorem) określić planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu i przedstawić te elementy zarówno w formie graficznej, jak i opisowej (co wynika z warunków jakie musi spełniać wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu).

W tym zakresie odwołać się należy do wyjaśnień samej pozwanej, która podnosiła „wiedziałam, że żeby wybudować najpierw potrzebuję WZ. Pan K. miał uzyskać WZ dla tej działki” (k. 157). To założenie było znane stronom od samego początku nawiązania współpracy. Nie chodziło przy tym o samą czynność techniczną, jaką jest złożenie wniosku, ale o konkretne, „namacalne” działania, w postaci sporządzenia odpowiedniej dokumentacji, koncepcji, projektów zabudowy, rysunków urbanistycznych, czy wreszcie projektu rozbiórki budynku gospodarczo-garażowego. Powód musiał zatem wykonać poszczególne prace, które można było poddać ocenie przez pryzmat istnienia wad. Przykładowo, gdyby projekt rozbiórki został wykonany wadliwie, pozwana nie otrzymałaby zezwolenia na rozbiórkę, podobnie w przypadku projektu uzbrojenia terenu, który był oceniany w kontekście spełnienia zamierzenia budowlanego przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Sąd nie ma wątpliwości, że gdyby całość dokumentacji, projektów, koncepcji, rysunków urbanistycznych, była przygotowywana przez podmiot trzeci, powód zaś miałby jedynie za zadanie przedłożyć tę dokumentację wraz ze stosownymi wnioskami, to umowa obejmująca takie czynności byłaby umową zlecenia. Tak jednak nie było, to powód odpowiadał za sporządzenie rzeczowej dokumentacji, jej prawidłowość, to ta dokumentacja warunkowała uzyskanie promes od gestorów sieci, poszczególnych pozwoleń, wreszcie uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. Wyraźnego zaznaczenia wymaga w tym miejscu, że działania powoda podlegały ocenie przez pryzmat tego, czy w/w decyzja zostanie wydana. Skutek jego działań nie był zatem irrelevantny, wręcz przeciwnie, determinował ocenę, czy powód wywiąże się z umowy. Można wręcz rzecz, że powód mógłby działać niestaranie, byleby tylko skutek ten nastąpił. Jednocześnie w świetle opinii biegłego sądowego nie budzi wątpliwości, iż wszystkie te poszczególne czynności, dające – co oczywiste – w zakresie każdej z nich odrębny rezultat (uzyskanie konkretnej promesy, pozwolenia, zezwolenia na rozbiórkę itp.), składały się na jeden rezultat końcowy (dzieło) w postaci uzyskania warunków zabudowy. Działania powoda poprzedzające złożenie wniosku o udzielenie warunków zabudowy składały się zatem na dzieło objęte umową stron, stąd też za nietrafny uznać należy postulat pełnomocnika pozwanej, iż poszczególne świadczenia powoda należy oceniać odrębnie, w oderwaniu od innych. Reasumując, Sąd doszedł do przekonania, że umowa stron była umową o dzieło i miała na celu osiągnięcie rezultatu w postaci uzyskania dla pozwanej warunków zabudowy. Decyzja w tym zakresie została wydana w dniu 16 marca 2017 roku, a więc niezależnie od daty jej uprawomocnienia nie może budzić wątpliwości, że roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu (dwuletni termin przedawnienia – art. 646 k.c., upływał w dniu 16 marca 2019 roku, zaś powód wystąpił z powództwem w dniu 9 stycznia 2019 roku).

Przechodząc do dalszych rozważań wskazać należy, że postanowienia umowy o dzieło co do zasady były między stronami niesporne. Powód na mocy rzeczowej umowy miał osiągnąć w/w rezultat, do czego konieczne było sporządzenie dokumentacji w postaci wspomnianych projektów, koncepcji, rysunków urbanistycznych, projektu rozbiórki itp. Nie budziło również wątpliwości, że umowa stron przyjęła ustną formę, a następnie była doprecyzowana na piśmie – poprzez sporządzane notatki służbowe i pisane przez pozwaną wiadomości e-mail. Analiza treści notatek potwierdza przy tym, że pozwana modyfikowała pierwotne założenia odnośnie ilości domów, ich rodzaju, wycinki drzew, infrastruktury dojazdowo-parkingowej. Na powyższe zgodnie wskazywali strony oraz świadkowie, w szczególności osoby te przyznały, że kolejne koncepcje przedstawiane przez powoda miały na celu uatrakcyjnienie

projektu z ekonomicznego punktu widzenia. Jak wyjaśniła pozwana „przed sierpniem 2016 mieliśmy świadomość, że 20 domów się nie opłata, więc chcieliśmy to zwiększyć na 25 (...). Dlatego też podwyższyliśmy ilość tych domów i każdy wiedział, że szukamy rozwiązania bardziej opłacalnego” (k. 157). Powód miał także pozyskać wszelką dokumentację niezbędną do uzyskania warunków zabudowy, w tym promesy od gestorów sieci. Ponownie należy się odwołać do relacji pozwanej, iż powód na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa „miał uzyskać wszystkie dokumenty niezbędne dla uzyskania WZ” (k. 159), wspomagając ją zeznaniami R. C., który stwierdził „powód na pewno wystąpił do gestorów sieci, dostawaliśmy jakieś warunki od gestorów sieci, akceptowaliśmy to, to było oczywiste, że on występuje a my te warunki otrzymujemy” (k. 108). Pierwotnie w planach było także rozebranie budynku gospodarczo-garażowego, na co poza pozwanym zwrócili uwagę świadkowie D. B. i M. K.. Przedmiot umowy o dzieło był zatem znany od samego początku, zmianie ulegały natomiast koncepcje, które miały doprowadzić do uzyskania planowanego rezultatu w postaci warunków zabudowy. Sąd przyjął ponadto, że strony nie ustaliły sztywno ceny, ta bowiem zależała od rodzaju, ilości podjętych przez powoda działań. Na powyższe zwrócił uwagę R. C. zeznając „nie było żadnych uzgodnień ile nas to będzie kosztować, gdyby miało dojść do warunków zabudowy” (k. 109). W ocenie Sądu na etapie zawierania porozumienia powód, jak sam przyznał, wyłącznie szacunkowo określił koszty związane z umową. Zaznaczenia wymaga, że okoliczność ta nie została podważona przez stronę przeciwną. Świadców D. B. i A. J. nie mieli wiedzy na temat uzgodnień w tym zakresie, z kolei R. C. zeznał „nie pamiętam, czy pytaliśmy ile to będzie kosztowało” (k. 109). Jednocześnie pozwana miała świadomość, że „powód nie robił tego charytatywnie” (k. 109). Nie sposób zatem uznać, że warunki umowy zostały ustalone w oderwaniu od woli pozwanej, że nie były z nią uzgadniane, że kształtują jej prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami rażąco naruszając jej interesy. Przecież to pozwana w rzeczywistości wyznaczała zakres prac/działań powoda, na co wprost wskazują wiadomości e-mail, treść notatek służbowych, czy wreszcie zeznania świadków i wyjaśnienia stron. Powód dostosowywał kolejne koncepcje do potrzeb inwestora, nie działał na własną rękę. Sam fakt, iż umowa przyjęła ustny charakter (choć jej późniejsze ustalenia wynikają już z konkretnych zapisków) nie oznacza, że jej postanowienia miały abuzywny charakter. Pełnomocnik pozwanej nie przytacza zresztą żadnych konkretnych postanowień, które w jego ocenie były niedozwolone w rozumieniu art. 385¹ k.c. W świetle zasad doświadczenia życiowego nie budzi przy tym wątpliwości, że w stanie faktycznym, jak przedmiotowy, wiele ustaleń dokonuje się właśnie ustnie, na skutek zmian w projekcie, zmiany koncepcji itp. Często podczas rozmów inwestora z wykonawcą rodzą się nowe pomysły, które na bieżąco wprowadza się w życie. Nikt wówczas nie myśli o tym, aby każdą kolejną koncepcję spisać, szczegółowo określić jej warunki. W omawianym przypadku pozwana wiedziała, co chce osiągnąć, do czego doprowadzić mają działania powoda. Skoro pozwana sama przyznaje, że powód miał uczynić wszystko, aby uzyskać warunki zabudowy, to nie sposób przyjąć, iż warunki umowy zostały jej przez powoda narzucone. Co najwyżej można założyć, że pozwana pozostawiała powodowi pewną swobodę w zakresie podejmowanych czynności. Także nieustalenie konkretnej ceny nie może być postrzegane jako działanie na szkodę konsumenta, zwłaszcza jeśli przyjęć charakter umowy stron, ciągle zmiany wprowadzane przez inwestora, czy wreszcie treść art. 628 § 1 k.c., który wprost dopuszcza możliwość nieustalenia wartości wynagrodzenia/podstaw do jego ustalenia przez strony umowy o dzieło. W orzecznictwie przyjmuje się przy tym, że wysokość wynagrodzenia nie należy do cech przedmiotowo istotnych umowy o dzieło, co w konsekwencji oznacza, że brak określenia tego składnika umowy nie stanowi okoliczności wykluczającej zawarcie takiej umowy (por. m.in. wyrok SA w Białymstoku z dnia 30 października 2015 roku, I ACa 533/14, L.). Przytoczyć można także stanowisko Sądu Apelacyjnego w Łodzi, iż dla zawarcia umowy o dzieło nie jest konieczne ustalenie wysokości wynagrodzenia, wystarczające jest ustalenie odpłatnego charakteru umowy (por. wyrok z dnia 26 stycznia 2015 roku, I ACa 1156/14, L., tak też SN w wyroku z dnia 15 maja 2014 roku, II CSK 450/13, L.).

Wreszcie w sprawie nie budziło wątpliwości, iż powód wywiązał się z umowy, tj. sporządził niezbędną dokumentację, projekty, rysunku urbanistyczne, pozyskał właściwe promesy, złożył wniosek o udzielenie warunków zabudowy, co doprowadziło do wydania w dniu 16 marca 2017 roku pozytywnej decyzji w tym zakresie. Jak wskazał biegły sądowy, S. K. zrealizował cały zakres prac zleconych przez pozwaną zawartych w umowie i załącznikach (notatkach, zleceniu). Biegły dodał przy tym, że na potrzeby uzyskania warunków zabudowy wystarczające są promesy od gestorów sieci, a dokumentacja związana z wycinką drzew i przyłączeniami do sieci są wymagane na etapie wniosku o pozwoleniu

na budowę. Na koniec biegly zaznaczył, że przygotowanie inwestycji w początkowej fazie jest bardzo skomplikowane, zajmuje dużo czasu, niekiedy straconego na koncepcje, które nie są realizowane.

Nie budzi także wątpliwości, że powód nie działał, jako falsus procurator. Wprawdzie pełnomocnictwo udzielone przez pozwaną (k. 15) miało ogólnikowy charakter i nie spełniało kryteriów wskazanych w piśmie (...) z dnia 20 marca 2019 roku (k. 99), to jednocześnie nie budzi wątpliwości, że w oparciu o przedłożony przez powoda dokument pełnomocnictwa (...) wszczął i przeprowadził procedurę w celu ustalenia warunków zabudowy na nieruchomości pozwanej, co dosłownie wynika z decyzji z dnia 16 marca 2017 roku. W ocenie Sądu w świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie może budzić wątpliwości fakt, że działania powoda polegające na zwróceniu się do poszczególnych gestorów sieci, a także na złożeniu wniosku o warunki zabudowy, były objęte pełnomocnictwem pozwanej. Powyższe wynika wprost z wyjaśnień M. C., która stwierdziła „na podstawie tego pełnomocnictwa miał (powód) uzyskać wszystkie dokumenty niezbędne do uzyskania WZ” (k. 159). Znamienne są także depozycje samego powoda: „takie pełnomocnictwo złożyłem w urzędzie i ono wystarczyło w urzędzie. Nigdy nie wpuściłem urzędników w maliny, pracuję z nimi kilkadziesiąt lat. To z nimi udało mi się ominąć decyzję środowiskową” (k. 156), pokazując one bowiem, że w niektórych relacjach pełnomocnik-urzędnik kryteria, o których mowa wyżej, nie są warunkiem sine qua non wszczęcia procedury zmierzającej do uzyskania warunków zabudowy.

Oś sporu w sprawie ogniskowała się tak naprawdę wokół dwóch kwestii, czy umowa stron została rozwiązana przez pozwaną, a jeśli tak, to w jakim momencie, a także, czy żądane wynagrodzenie jest zasadne. Dokonując rozważań w odniesieniu do pierwszej z w/w kwestii w istocie należało ustalić, czy umowa wiązała strony w momencie złożenia wniosku o udzielenie warunków zabudowy. Datą graniczną jest zatem dzień 2 sierpnia 2016 roku, względnie dzień 18 sierpnia 2016 roku, w którym powód uzupełnił wniosek w sposób, który sprawił, że spełniał on wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie budziło przy tym wątpliwości, że na pewnym etapie pozwana wycofała się z planów budowy osiedla jednorodzinnego. Przyznał to sam powód stwierdzając „jak już było po fakcie to zostałem chyba pierwszy poinformowany, a może poinformował mnie pan B., że pani nie chce budować”. Relevantne było w sprawie ustalenie, kiedy ta wiadomość dotarła do powoda. W ocenie S. K. nastąpiło to już po otrzymaniu decyzji o warunkach zabudowy, pozwana w sprzeciwie i dalszych pismach procesowych wskazywała natomiast na lato 2016 roku. Analizując materiał dowodowy w sprawie o charakterze osobowym, podaną przez pozwaną datę trzeba uznać za zbyt ogólnikową. Pierwsze co rzuca się oczy to różnice w poszczególnych relacjach nie tylko w zakresie daty porzucenia projektu przez pozwaną, ale także okoliczności, w jakich zostało to zadeklarowane zainteresowanym osobom. I tak, według D. B., powziął on o tym informację „na koniec roku, prawdopodobnie tego, w którym na wiosnę rozpoczęła się współpraca” (k. 104) bądź też „latem”, a informację tę przekazał mu mąż pozwanej. A. J. zeznał z kolei „wiem, że pozwana z mężem pod koniec wakacji wycofali się z tej inwestycji. Mam o tym wiedzę od pozwanej, że rezygnują z budowy (...) do mnie było to przekazane w formie ustnej” (k. 107). R. C. zeznał natomiast „cała nasza współpraca najpierw z panem B., a potem z panem K. zakończyła się wtedy, kiedy przeliczyłem, że nam się to nie opłaca. Wydaje mi się, że to było przed skierowaniem wniosku o WZ” (k. 108). Potem mąż pozwanej wskazuje, iż rezygnacja ze współpracy odbyła się w formie ustnej, w obecności panów B. i J. i że miał on wówczas powiedzieć „po prostu, że mi się to nie opłaca” i że to było „na pewno latem 2016 roku” (k. 109). Świadek dodał również, że wpłata 5.000 zł była prawdopodobnie po tym, jak współpraca została zakończona. Wreszcie pozwana wyjaśniła „późne lato, początek jesieni 2016. Nie jestem w stanie powiedzieć, czy było to przed złożeniem wniosku o WZ. To było u nas w domu, kiedy przekazałam informację wszystkim trzem panom” (k. 158), a także „nie pamiętam, na jakim etapie było wtedy złożenie wniosku o WZ, czy pan K. już ten wniosek złożył, czy się do tego przygotowywał” (k. 158). Jak widać z powyższych relacji, nie sposób ustalić konkretnej daty wycofania się z projektu przez pozwaną. Na pewno nie było to w dacie zapłaty zaliczki (30 czerwca 2016 roku), skoro strony sporządziły wówczas notatkę służbową na okoliczność dalszej współpracy. Niespornie także, w dacie sporządzenia drugiej notatki – 26 lipca 2016 roku – umowa jeszcze obowiązywała. Opierając się na zasadach doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania w ocenie Sądu brak jest także jakichkolwiek przekonujących, ale i racjonalnych argumentów za tym, iż w dacie złożenia wniosku o wydanie WZ i jego uzupełnienia, powód działał samowolnie, poza umownie. Działanie takie byłoby wręcz absurdalne w sytuacji, gdyby powód wiedział, że inwestycja upadła, a sama decyzja wręcz zbyteczna. Zwrócić należy przy tym uwagę, że jak przyznała sama pozwana „o tym, czy to się opłaca, decydowalibyśmy po uzyskaniu WZ, a przed

pozwoleniem na budowę” (k. 157). Pozwanej chodziło przecież o wybudowanie jak największej liczby domów, ta zaś zależała od projektu powoda i decyzji urzędników. Początkowo planowano 20 domów, później 25, z uzasadnienia decyzji wynika, że zgłoszonych zostało zaś aż 26 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Decyzja o warunkach zabudowy, czy też może świadomość tego, w jakiej postaci wniosek został zaakceptowany (a więc moment, w którym w odniesieniu do złożonego wniosku powód nie był wzywany do jego uzupełnienia), pozwalała dopiero ocenić pozwaną ekonomiczny aspekt projektu. Uwadze nie może ująć, że w dniu 18 sierpnia 2016 roku powód modyfikował wniosek w znaczący sposób, zmniejszał ilość domów, rozszerzał przedmiot inwestycji o budowę nowego zjazdu z ul. (...), budowę sieci wodociągowej w drodze dojazdowej, budowę kanalizacji lokalnej (zbiorników bezodpływowych). Wnioskiem objęto również część działki drogowej nr (...) i zmniejszono obszar wnioskowany o część działki nr (...). Zdaniem Sądu, uwzględniając charakter współpracy stron, fakt, iż omawiały one wszelkie zmiany w poszczególnych koncepcjach, co wprost wynika z ich wyjaśnień oraz zeznań świadków, a także przedłożonych dokumentów, nie sposób uznać, aby powód składając poprawiony wniosek działał na własną rękę, tj. aby naniósł zmiany bez ich uprzedniej konsultacji z inwestorem. Oczywiście w tym czasie pozwana na pewno rozmawiała z mężem o opłacalności inwestycji, niemniej jednak brak jest podstaw do przyjęcia, że na datę 18 sierpnia 2016 roku, gdy powód naniósł poprawki w treści wniosku i zmodyfikował zakres inwestycji, umowa stron przestała obowiązywać. Takich podstaw nie dostarcza w szczególności pozwana, która przyznaje, że mogła się wycofać nawet na początku jesieni 2016 roku, już po złożeniu wniosku o WZ. W ocenie Sądu w świetle podjętych przez powoda działań, ale i wiedzy życiowej, tak właśnie było, odmienna wersja zdarzeń jest bowiem całkowicie nieprzekonująca, nieracjonalna, wreszcie, brak jest na jej potwierdzenie „twardych” dowodów, skoro sama pozwana dopuszcza możliwość, że w dacie podejmowanych przez powoda czynności, o których mowa wyżej, umowa w dalszym ciągu obowiązywała. Znamienne są także wyjaśnienia pozwanej „nie mówiliśmy panu powodowi, że ma albo nie składać wniosku o WZ albo przerwać procedurę wydania WZ” (k. 158). Przecież gdyby faktycznie powód się dopiero przygotowywał do złożenia wniosku, takie stwierdzenie byłoby w pełni naturalne, wręcz pożądane. Skoro więc na datę złożenia wniosku oraz jego uzupełnienia powód nie miał informacji o zakończeniu inwestycji, późniejsze wycofanie się z planów przez pozwaną jest irrelevantne z punktu widzenia zasadności roszczenia powoda. Powód, co warto przypomnieć, żąda bowiem zapłaty za czynności związane z uzyskaniem warunków zabudowy. Skoro więc powód swoimi działaniami doprowadził do tego, że warunki te zostały wydane, ma prawo żądać stosownego wynagrodzenia, które, o czym była mowa, było ustalane orientacyjne w odniesieniu do konkretnego etapu planowanych działań powoda – uzyskania właśnie rzeczonych warunków. Powtórzenia wymaga, że uzgodnienia w dalszym zakresie, na przyszłość, nie były przez strony czynione, co jest zresztą oczywiste w sytuacji, w której pozwana uzależniała dalsze plany od uzyskania warunków zabudowy. Za podstawę ustalenia wysokości należnego powodowi wynagrodzenia Sąd przyjął art. 628 § 1 k.c. Jak wyjaśnił Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 6 lutego 2017 roku (I ACa 2198/15, L.), w praktyce obrotu cywilnoprawnego, zależnie od charakteru dzieła i obowiązków, jakie ciążyą na przyjmującym zamówienie, wynagrodzenie za wykonanie dzieła jest ustalane jako wynagrodzenie ryczałtowe albo wynagrodzenie kosztorysowe. Przewidziane w art. 628 § 1 k.c. sposoby ustalenia wysokości wynagrodzenia mają charakter subsydiarny i stanowią normy interpretacyjne odnoszące się do sytuacji, w których strony umowy o dzieło nie określiły w niej wysokości wynagrodzenia (albo podstaw do jego ustalenia). Jak wskazał przy tym Sąd Apelacyjny w Łodzi w cyt. wyroku z dnia 26 stycznia 2015 roku, w razie ustalenia przez sąd, że dzieło zostało wykonane nie można odmówić wykonawcy zasądzenia wynagrodzenia jedynie z powodu trudności dowodowych w jego precyzyjnym ustaleniu. Wysokość wynagrodzenia należnego powodowi Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego sądowego, która stanowi przekonujący i miarodajny dowód w sprawie. Opinia ta odzwierciedla staranność i wnikliwość w badaniu zleconego zagadnienia, wyjaśnia wszystkie istotne okoliczności, podaje przyczyny, które doprowadziły do przyjętej konkluzji, a równocześnie jest poparta głęboką wiedzą i wieloletnim doświadczeniem zawodowym biegłego. Jednocześnie opinii tej w ocenie Sądu nie podważają pozostałe dowody zgromadzone w sprawie, nie była ona także – po wydaniu ustnej opinii uzupełniającej – kwestionowana przez strony. Z treści opinii wynika, że szacunkowa wysokość ustalonego przez powoda wynagrodzenia za wykonane prace wynosi 28.000 zł i kwota ta mieści się w koszcie minimalnym za tego typu czynności. Przedmiotowym powództwem powód dochodził kwoty 15.252 zł, co przy doliczeniu zaliczki uiszczonej przez pozwaną (5.000 zł) daje łączne wynagrodzenie na poziomie 20.252 zł, co stanowi niecałe 73% wynagrodzenia ustalonego przez biegłego sądowego. Wobec powyższego, żądanie powoda Sąd uznał za niewygórowane, odpowiadające zwykłemu wynagrodzeniu za dzieło tego rodzaju, co przedmiotowe, a nadto nakładowi pracy powoda. Dlatego też Sąd zasądził od pozwanej na rzecz

powoda kwotę 15.252 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 maja 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 grudnia 2018 roku do dnia zapłaty.

Przypomnienia wymaga, że niespełnienie świadczenia w terminie powoduje po stronie dłużnika konsekwencje przewidziane w art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie (§ 2 art. 481 k.c.) – od dnia 1 stycznia 2016 roku odsetki ustawowe za opóźnienie.

O kosztach procesu rozstrzygnięto w oparciu o art. 98 k.p.c.

Strona powodowa wygrała sprawę w całości, jest zatem uprawniona żądać zwrotu kosztów procesu w pełnej wysokości.

Koszty poniesione przez powoda wyniosły łącznie 4.417 zł i obejmowały: opłatę sądową od pozwu – 300 zł, koszty zastępstwa radcy prawnego w kwocie 3.600 zł (§ 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, t.j. Dz.U. 2018, poz. 265), opłatę skarbową za pełnomocnictwo – 17 zł oraz zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego – 500 zł.

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c. Sąd nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 1.175 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w wyroku.