

Sygn. akt IX Ca 213/23

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2023 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Żegarska

Sędziowie: SO Ewa Dobrzyńska-Murawka

SO: Jacek Barczewski

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2023 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o zapłatę

oraz sprawy Ż. F. i A. P.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 3 stycznia 2023 r., sygn. akt I C 916/22,

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz powódki J. M. kwotę 14 059,76 zł (czternaście tysięcy pięćdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt sześć groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 listopada 2021 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki J. M. kwotę 2550 zł (dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia o kosztach procesu za II instancję do dnia zapłaty,

III. oddala apelację powodów Ż. F. i A. P.,

IV. nie obciąża powodów Ż. F. i A. P. kosztami procesu za instancję odwoławczą na rzecz pozwanej.

Ewa Dobrzyńska-Murawka Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski

Sygn. akt: IX Ca 213/23

UZASADNIENIE

Powódka J. M. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. kwoty 14.059,76 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 listopada 2021 r. do dnia zapłaty tytułem kary umownej za zwłokę

w przeniesieniu prawa własności lokalu mieszkalnego. Nadto powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie, wskazała, że w dniu 8 maja 2020 r. zawarła z pozwanym umowę określoną jako umowa deweloperska oraz przedwstępna umowa sprzedaży, na mocy której pozwany zobowiązał się do wybudowania dwóch budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z urządzeniami budowlanymi oraz do wyodrębnienia na rzecz powódki lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia jego własności w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 grudnia 2020 r. Paragraf 4 umowy przewidywał zastrzeżenie kary umownej na wypadek zwłoki w przeniesieniu na rzecz powódki prawa własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego w wysokości 0,04% ceny nabycia za każdy dzień zwłoki. Pozwany dopuścił się zwłoki w wykonaniu swojego zobowiązania, przenosząc na rzecz powódki prawo własności lokalu dopiero w dniu 10 maja 2021 r. Powódka wyjaśniła, że kara umowna została ustalona jako iloczyn ceny nabycia lokalu, tj. 270380 zł x 0,04% x 130 dni. Pismem z dnia 5 października 2021 r. pozwany został wezwany do zapłaty wskazanej kwoty, jednak wezwanie pozostało bezskuteczne.

Powyższa sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą I C 916/22.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwany wskazał, że żądania zapłaty kary umownej zostało zastrzeżone na rzecz nabywców na wypadek zwłoki w przeniesieniu prawa będącego przedmiotem umowy, zaś ustawowa definicja zwłoki określona w art. 476 k.c. nie dotyczy wypadku, gdy opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zdaniem pozwanego nie ponosi on odpowiedzialności za opóźnienie w wykonaniu umowy. Podniósł, że wykonanie umowy na rzecz nabywcy wymagało przeprowadzenia złożonego procesu inwestycyjnego, związanego z koniecznością zachowania stosownych procedur administracyjnych (uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu, zaświadczenia o samodzielności lokali). Dodatkową przyczyną opóźnienia w przeniesieniu na rzecz powódki własności lokalu było przesunięcie terminu wykonania przyłącza energetycznego przez E.. Dostawy energii o parametrach zgodnych z umową przyłączeniową zostały uruchomione dopiero po wykonaniu przyłącza oraz zamontowaniu liczników, na przełomie stycznia i lutego 2021 r. Pozwoliło to pozwanemu na przejście do kolejnych etapów realizacji inwestycji. Pozwany wyjaśnił też, że złożenie wniosków o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali wymagało uzyskania decyzji w sprawie zatwierdzenia podziału działki nr (...), na której był realizowany I etap inwestycji. Wniosek został złożony w dniu 17 września 2020 r., natomiast decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości wydano w dniu 13 kwietnia 2021 r. W ocenie pozwanego, na bezpośrednie funkcjonowanie spółki miała również wpływ pandemia COVID-19. Pozwany powołał się też na treść umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności oraz umowy sprzedaży, w której strony uznały zobowiązania i roszczenia wynikające z umowy deweloperskiej za zaspokojone oraz oświadczyły, że wzajemne zobowiązania zostały wykonane w sposób należyty, w związku z czym nie zgłaszają i nie będą zgłaszały wobec siebie żadnych roszczeń.

Powodowie Ż. F. i A. P. domagali się zasądzenia od pozwanego (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. kwoty 16.226,41 zł tytułem kary umownej za zwłokę w przeniesieniu prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 7 sierpnia 2021 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że w dniu 2 marca 2020 r. zawarli z pozwanym umowę deweloperską oraz przedwstępna umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego, na mocy której pozwany zobowiązał się do wybudowania dwóch budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z urządzeniami budowlanymi oraz do wyodrębnienia na rzecz powodów lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia jego własności. Powodowie podali, że zgodnie z zapisami umowy, w przypadku zwłoki w przeniesieniu na ich rzecz prawa własności zakupionego lokalu nabywca będzie uprawniony do dochodzenia od dewelopera kary umownej wysokości 0,04% ceny nabycia lokalu za każdy dzień zwłoki. Przeniesienie prawa własności miało nastąpić najpóźniej do 31 grudnia 2020 r. Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży została zawarta dopiero w dniu 18 maja 2021 r., zatem powodowie 3 sierpnia 2021 r. wezwali pozwanego do zapłaty należności wynikającej z naliczonej kary umownej. Z uwagi na fakt, że pozwany

pozostawał w zwłoce przez 137 dni, należna powodom kara umowna osiągnęła wysokość 16.226,28 zł. Pozwany odmówił zapłaty żądanej należności.

Niniejszą sprawę zarejestrowano pod sygnaturą I C 1103/22.

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) sp. z o.o. w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu powołał się na okoliczności opisane w odpowiedzi na pozew w sprawie I C 916/22.

Zarządzeniem z dnia 19 sierpnia 2022 r. sprawę I C 1103/22 połączono do wspólnego rozpoznania ze sprawą I C 916/22.

Wyrokiem z dnia 3 stycznia 2023 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie w punkcie I. oddalił powództwo powódki J. M., w punkcie II. oddalił powództwo powodów Ż. F. i A. P., w punkcie III. nie obciążył powódki J. M. kosztami procesu na rzecz pozwanego i w punkcie IV. nie obciążył powodów Ż. F. i A. P. kosztami procesu na rzecz pozwanego.

Od wyroku Sądu I instancji apelację wnieśli zarówno powodowie Ż. F. i A. P. jak i powódka J. M..

Powodowie Ż. F. i A. P. zaskarżyli wyrok w części, tj. w zakresie punktu II, zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia, tj.:

a) art. 232 k.p.c., poprzez uznanie, że pozwany wykazał podnoszone twierdzenia w zakresie braku winy za nieterminowe wykonanie ciężącego na nim zobowiązania wobec powodów w sytuacji, gdy z dostarczonych przez pozwanego dowodów nie wynika, ażeby do opóźnienia doszło bez jego winy oraz by w procesie wykonywania rzeczonych zobowiązań dołożył należytej staranności, której można wymagać od profesjonalisty;

b) art. 233 § 1 k.p.c., poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, tj. przesłuchania pozwanego (prezesa zarządu pozwanej spółki), poprzez danie szczególnej wiary złożonym przez pozwanego zeznaniom, opierając się w zasadzie wyłącznie na ich treści w procesie ustalania stanu faktycznego sprawy w sytuacji, gdy zeznania te pozostają, w sposób oczywisty ukierunkowane na przedstawienie działań pozwanego w niezawinionym świetle,

2. skutek powyższego naruszenia przepisów postępowania, błąd w istotnych dla rozstrzygnięcia ustaleniach faktycznych Sądu, poprzez ustalenie, że:

a) powodowie nie starali się samodzielnie wyjaśnić kwestii opóźnienia, ani kwestii związanych z brakiem prądu, oczekiwali wyłącznie na kontakt ze strony dewelopera, nie interesowali się czy ktoś już odebrał mieszkanie i skąd ma wodę i prąd w sytuacji, gdy powodowie, a zwłaszcza powódka Ż. F. była nieustannie zainteresowana stanem nieruchomości i jego gotowością do przekazania powodom, nie miała jednak żadnych konkretnych narzędzi by skutecznie ponaglać pozwanego, wpływać na podejmowane przez niego działania, w istocie mogła więc jedynie czekać na kolejne kroki ze strony dewelopera;

b) dzięki staraniom pozwanego, który dochowywał należytej staranności, by wywiązać się z umów, mimo splotu niezależnych okoliczności, opóźnienia były nieznaczne i wahały się od 3 do 5 miesięcy w sytuacji, gdy pozwany nie uczynił niczego by zminimalizować opóźnienie, zaś rzeczywisty okres opóźnienia jakiego doświadczyli powodowie nie może być zakwalifikowany jako nieznaczny,

c) pojawienie się pandemii COVID-19 wywołało znaczące zmiany w sposobie pracy niemalże na każdym poziomie zawodowym, a więc nie sposób wymagać od pozwanego przewidzenia takiego problemu i uwzględnienia go w swoich szacunkach w sytuacji, gdy pozwany zawarł z powodami umowę deweloperską na początku pandemii, a więc w czasie, gdy zachodziły już pierwsze zahamowania gospodarcze;

3. wskutek powyższego naruszenia przepisów postępowania, pominięcie w poczynionych ustaleniach Sądu, faktów istotnych dla rozstrzygnięcia, tj.:

a) pozwana miała możliwość dostosowania warunków umowy zawartej z powodami do zmieniających się okoliczności gospodarczych, co następowało na skutek postępującej pandemii zwłaszcza, że umowa deweloperska z powodami została podpisana dnia 2 marca 2020 r., a więc na samym początku pandemii;

b) pozwana jako podmiot profesjonalny winna dostrzec prognozowane utrudnienia natury organizacyjnej oraz gospodarczej i w odpowiednim czasie podjąć stosowne kroki, celem zabezpieczenia interesów swoich kontrahentów, tj. powodów;

4. naruszenie przepisów prawa materialnego, które miało wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia, tj. art. 484 § 1 k.c., poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy prawidłowo ustalony stan faktyczny niniejszej sprawy, nie daje jakichkolwiek podstaw ku uznaniu niezasadności roszczenia powodów.

Powodowie wnieśli o:

I. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

1. zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 16.226,41 zł tytułem kary umownej za zwłokę w przeniesieniu prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 7 sierpnia 2021 r. do dnia zapłaty oraz

2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania za I instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty;

II. zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania za II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Z ostrożności procesowej, w przypadku nie przychylenia się przez Sad do wyżej wskazanych żądań (oddalenia apelacji) wnieśli o:

III. utrzymanie w mocy rozstrzygnięcia o kosztach postępowania - w pkt IV wyroku - dotyczącego nieobciążania powodów kosztami postępowania;

IV. na zasadzie przepisu art. 102 k.p.c. - nieobciążanie powodów kosztami postępowania za II instancję.

Powódka J. M. zaskarżyła wyrok Sądu I instancji w części, tj. w zakresie punktu I., zarzucając:

I. Sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zgromadzonego materiału dowodowego, tj.:

1. ustalenie, iż zgodnie z umowami z dnia 12.12.2018 r., termin realizacji inwestycji określony został na dzień 01.01.2020 r. (A1) oraz 24.04.2020 r. (A2/A3), podczas gdy wskazane terminy dotyczyły wykonania instalacji przyłączanej, leżącej po stronie dewelopera, zaś właściwy termin na wykonanie przyłącza przez E. (...)wskazano w § 3 ust 2 umowy, tj. 14 miesięcy, licząc od dnia zawarcia umowy, z zastrzeżeniem, że może on ulec wydłużeniu w przypadkach wskazanych w ust. 1 pkt. 3 powyżej oraz § 4 ust. 6, 7 i 8 (z przyczyn niezależnych od E. (...)).

2. ustalenie, iż zgodnie z umowami z dnia 9.05.2019 r., termin realizacji inwestycji określony został na dzień 24.04.2020 r. (A1) oraz 31.05.2020 r. (A2/A3), podczas gdy wskazane terminy dotyczyły wykonania instalacji przyłączanej, leżącej po stronie dewelopera, zaś właściwy termin na wykonanie przyłącza przez Energa Operator

wskazano w § 3 ust 2 umowy, tj. 14 miesięcy, licząc od dnia zawarcia umowy, z zastrzeżeniem, że może on ulec wydłużeniu w przypadkach wskazanych w ust. 1 pkt. 3 powyżej oraz § 4 ust. 6, 7 i 8 (z przyczyn niezależnych od E. (...)).

3. ustalenie, iż E. (...) na podstawie umowy z dnia 01.09.2020 r. miała wykonać przyłącze w terminie do dnia 31.12.2020 r., podczas gdy umowa przewidywała termin 5 miesięcy, tj. do dnia 31.01.2021 r.

4. ustalenie, iż prace związane z wybudowaniem budynków mieszkalnych w ramach przedmiotowej inwestycji zostały zakończone 30 czerwca 2020 r., podczas gdy okoliczności tej jednoznacznie przeczył dołączony do akt dziennik budowy i w rzeczywistości prace w budynku zakończone zostały dopiero w dniu 30.10.2020 r. tj. 4 miesiące po umownym terminie,

II. obrazę przepisów postępowania, mogącą mieć wpływ na treść orzeczenia, tj.: art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów polegającą na:

1. odmówieniu wiarygodności treści pisma (...) S.A. z dnia 18.12.2020 r. znak (...) skierowanego do pozwanej, zgodnie z którym z dniem 18.12.2020 r. dokonano odbioru technicznego przyłącza i stwierdzono, że E. posiada gotowość do świadczenia usług dystrybucji dla przyłączanego obiektu,

2. pominięciu na etapie oceny dowodów dokumentów takich jak:

- wniosek pozwanej (...) Sp. z o.o. z dnia 5.01.2023 r. o przedłużenie terminu na realizację instalacji przyłączanej (której wykonanie należało do pozwanej), Aneksu z dnia 19.01.2021 r. do umowy o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej wydłużający termin na wykonanie instalacji przyłączanej (której wykonanie należało do pozwanej),

- oświadczenie pozwanej (...) Sp. z o.o. o gotowości instalacji przyłączanej z dnia 26.01.2021 r.,

podczas gdy dokumenty te świadczą jednoznacznie, iż do dnia 26.01.2021 r. pozwana nie była gotowa do odbioru usług dystrybucji dla przyłączanego obiektu z uwagi na niewykonanie przez nią instalacji przyłączanej.

3. uznaniu za wiarygodne zeznań wszystkich świadków powołanych przez pozwaną oraz zeznań prezesa zarządu pozwanej spółki (...), w sytuacji gdy:

a. oczywistym jest, że ww. świadkowie czynnie pomagali pozwanej w realizacji inwestycji, czerpiąc z niej zyski (J. L., A. J. (2)), co więcej M. K. jest udziałowcem pozwanej spółki, a A. B. - podległym pracownikiem spółki, która była Generalnym Wykonawcą; świadkowie oraz Prezes pozwanej spółki byli bezpośrednio zainteresowani rozstrzygnięciem na korzyść pozwanej i w tym kierunku zmierzały ich zeznania; b. zeznania te były sprzeczne z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, w szczególności dokumentacją uzyskaną od zakładu energetycznego, który nie był w żaden sposób zainteresowanym rozstrzygnięciem przedmiotowej sprawy i nie miał żadnego interesu w przekazaniu nieprawdziwych informacji;

4. pominięciu zeznań projektanta M. M. (1), który wskazał, iż doświadczony deweloper powinien zdawać sobie sprawę z trudności, jakie mogą pojawić się w trakcie wykonywania przyłącza,

5. wadliwej ocenie wniosku Dewelopera z dnia 05.01.2021 r. oraz aneksu z dnia 19.01.2021 r. wydłużającego pozwanej termin na wykonanie prac budowlano-montażowych instalacji przyłączanej do dnia 19.02.2021 r., które w rzeczywistości nie były następstwem problemów organizacyjnych związanych z formalnym etapem zakończenia inwestycji, tj. uzgodnieniem schematów instalacji przyłączanych, a wynikały z niewykonania przez Dewelopera w umownym terminie do dnia 30.10.2020 r. (a tym bardziej w terminach wskazanych w umowie z dnia 09.05.2019 r.) części instalacji leżącej po jego stronie, o czym świadczy fakt wskazania w aneksach z dnia 19.01.2021 r., iż prace w tym zakresie zostały rozpoczęte oraz złożenie oświadczeń o gotowości instalacji przyłączanej dopiero w dniu 26.01.2021 r.,

6. pominięciu faktu, iż pozwana zawierając z powódką umowę deweloperską w dniu 08.05.2020 r. zapewniła powódkę, iż zakończy prace budowlane do dnia 30.06.2020 r. podczas gdy stan zaawansowania prac na ten dzień jednoznacznie wskazywał, iż terminu tego nie uda się dochować,

7. pominięciu, iż w związku z zakończeniem prac budowlanych dopiero w dniu 30.10.2020 r., tj. 4 miesiące po umówionym terminie, deweloper nie miał już szansy do dnia 31.12.2020 r. przeprowadzić wszelkich pozostałych formalności koniecznych do przeniesienia własności lokalu, bowiem jak wskazywali świadkowie, deweloper potrzebował na to ok 4 do 6 miesięcy (pозwana musiała m.in. dokonać wszystkich odbiorów, podłączyć prąd do budynków, podzielić działki i wyodrębnić lokale w drodze postępowania administracyjnego oraz przenieść ich własność na powódkę i ok. stu innych właścicieli),

8. pominięciu faktu, iż E. (...) wyraziła zgodę na podzielenie prac projektowych na dwa etapy, przez co przyśpieszyła proces podłączenia budowanych budynków, bowiem II etap zakończył się dopiero w dniu 21.06.2022 r. (dopuszczony do użytkowania z dniem 06.07.2022 r.), co jednocześnie potwierdza, iż proces przyłączenia był bardzo skomplikowany (dotyczył doprowadzenia prądu o mocy 2 MW, dla łącznie 21 budynków i trwał blisko 3,5 roku) i gdyby nie działanie E. (...), lokal powódki otrzymałby zasilanie docelowe dopiero w 2022 r.,

9. uznaniu, iż pozwana pozwoliła na zamieszkanie wydanych lokali, podczas gdy lokale zostały wydane jedynie do remontu, bez zgody na ich zamieszkanie,

10. pominięciu zeznań M. F., który wskazał, iż zwłoka w przekazaniu przez pozwaną (...) spowodowała wydłużenie procesu wyboru projektanta, zaś ostateczna decyzja o wszczęciu procedury przetargowej na jego wybór bez przekazania (...) została podjęta w nadzwyczajnym trybie,

a w konsekwencji

III. Błąd w ustaleniach faktycznych, mający wpływ na zapadłe w sprawie rozstrzygnięcie, polegający na niezgodnym z rzeczywistym stanem rzeczy przyjęciu, że:

1. Pozwanej nie można przypisać winy za przeniesienie własności lokalu po terminie ustalonym w umowie deweloperskiej, podczas gdy:

a. Pozwana w sposób niewłaściwy zaplanowała czas niezbędny na przeprowadzenie całego procesu inwestycyjnego, nie biorąc pod uwagę możliwego przesunięcia terminu na wykonanie przyłącza (z przyczyn niezależnych od E. (...)) oraz konieczności wydzielania części własnej nieruchomości pod infrastrukturę techniczną, zgodnie z treścią § 11 umowy,

b. Pozwana nie wykonała najpierw w terminie do dnia 24.04.2020 r.(A1) oraz do dnia 31.05.2020 r. (A2/A3), a następnie do dnia 30.10.2020 r. instalacji przyłączanej, leżącej po stronie podmiotu przyłączanego, przez co w chwili zakończenia prac budowlanych przez E. (...), nie była gotowa do złożenia Oświadczenia o gotowości instalacji przyłączanej, a w konsekwencji zawarcia umów na odbiór prądu docelowego,

2. Na nieterminowe przeniesienie własności lokalu wpływ miała pandemia COVID-19, podczas gdy pozwana podpisała z powódką umowę deweloperską w dniu 8 maja 2020 r., tj. w samym szczycie pandemii, znając jej konsekwencje i skutki, które musiała uwzględniać w swoich planach, a ponadto od pozwanej, jako od podmiotu profesjonalnego można oczekiwać podwyższonego standardu staranności,

3. „wątpliwym jest czy [(...) S.A.] była gotowa na dostawę energii nawet w dniu 18 grudnia 2020 r.”, podczas gdy przyłącze zostało wykonane w terminie, tj. do dnia 31 stycznia 2021 r., zgodnie z umową o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej z dnia 1.09.2020 r. nr (...), a (...) S.A. była gotowa do świadczenia usług dystrybucji już w dniu 18 grudnia 2020 r., co potwierdzają dokumenty zgromadzone w sprawie,

4. „pozwany monitorował przebieg prac związanych z projektowaniem przyłącza, a w tym celu kontaktował się z E. w celu ustalenia terminu zakończenia prac, wskazując, że wiążą go terminy wynikające z zawartych umów”, podczas

gdy w trakcie realizacji całej inwestycji, pozwana skierowała wyłącznie jedno pismo do pozwanej i to dopiero w dniu 17.06.2020 r., tj. gdy zostało jedynie 6 miesięcy do upływu ostatecznie zadeklarowanego terminu na przeniesienie własności lokali, a przyłącze zgodnie z umową z 9.05.2019 r. miało zostać wykonane do dnia 9.07.2020 r.;

5. „z dziennika budowy jasno wynika, że wszelkie prace budowlane, w tym instalacje, zostały zakończone w dniu 30 października 2020 r. (k. 99)”, podczas gdy z dziennika budowy wynika iż zostały zakończone wszelkie prace wewnątrz budynków, a „instalacja przyłączana” (której wykonanie leżało po stronie dewelopera), była instalacją zewnętrzną, umiejscowioną na zewnątrz budynku, a wpisy w dzienniku budowy jej nie obejmowały,

Powódka wniosła o:

- 1) zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 14.059,76 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 listopada 2021 r. do dnia zapłaty;
- 2) zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje wg norm przepisanych.

W odpowiedziach na obie apelacje pozwany wniósł o ich oddalenie i o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powodów Ż. F. i A. P. była nieuzasadniona.

Apelacja powódki J. M. była uzasadniona.

Kontrola instancyjna zaskarżonego wyroku doprowadziła Sąd Okręgowy do przekonania, że jest on prawidłowy jedynie w zakresie roszczenia zgłoszonego przez powodów Ż. F. i A. P., natomiast zarzuty podniesione w apelacji powódki J. M. okazały się częściowo uzasadnione.

W niniejszej sprawie powodowie domagali się od pozwanego zapłaty kary umownej zastrzeżonej na wypadek zwłoki w przeniesieniu na ich rzecz przez pozwanego prawa własności nabytych od pozwanego lokali. Przeniesienie prawa własności miało nastąpić najpóźniej do 31 grudnia 2020 r., jednak powyższy termin nie został przez pozwanego dochowany, co stanowi okoliczność bezsporną. Sporna pozostawała natomiast kwestia czy przekroczenie przez pozwanego określonego umową terminu nastąpiło na skutek okoliczności, za które pozwany ponosi odpowiedzialności, czy też były to okoliczności od pozwanego niezależne. Rozstrzygnięcie powyższej kwestii wymaga poczynienia na wstępie pewnych uwag natury teoretycznej.

Zgodnie z art. 476 k.c. dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Nie dotyczy to wypadku, gdy opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W doktrynie podkreśla się, że skutek uchybienia terminowi następuje ipso iure i przybiera postać albo zwłoki, albo opóźnienia, w zależności od tego, czy dłużnik za taki stan rzeczy odpowiada czy nie (por. np. wyrok SN z dnia 8 lutego 2013 r., IV CSK 299/12, LEX nr 1314429, z glosą W. Robaczyńskiego, M. Praw. 2014, nr 11, s. 592).

Zwłoka jest zatem opóźnieniem szczególnego rodzaju, w odróżnieniu od opóźnienia zwykłego (zwanego też opóźnieniem prostym bądź opóźnieniem sensu stricto), stąd określana jest jako opóźnienie kwalifikowane. Opóźnienie zwykłe – poza zobowiązaniem do zapłaty odsetek (art. 481 § 1 k.c.) – nie stwarza negatywnych następstw prawnych. Zachodzą jedynie następstwa ogólne związane z wymagalnością roszczenia (rozpoczęcie biegu terminu przedawnienia, powstanie możliwości wszczęcia przez wierzyciela sprawy sądowej o wykonanie zobowiązania, niekiedy dopuszczalne staje się potrącenie itp.). Szczególne skutki prawne wynikają natomiast ze zwłoki dłużnika (por. uwagi do art. 477–480, 482, 491–492).

Natomiast oceny, czy chodzi o okoliczności, za które dłużnik odpowiada, dokonuje się zgodnie z ogólnymi zasadami odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Przyjmuje się, że z uwagi na brzmienie art. 476 k.c. to dłużnika obciąża domniemanie prawne, że nie dotrzymując terminu, pozostaje w zwłóce, a nie w opóźnieniu. W związku z tym wierzyciel nie musi udowadniać, że niedotrzymanie terminu spełnienia świadczenia jest spowodowane okolicznościami, za które dłużnik odpowiada, ma jedynie wykazać, że termin wykonania zobowiązania bezskutecznie upłynął. To pozwany ma zatem wykazać, że przekroczył wiążący go termin z powodu przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności. Innymi słowy pozwany uwolni się od obowiązku zapłaty kary umownej gdy obali domniemanie, że pozostawał w zwłóce ze spełnieniem świadczenia.

W orzecznictwie wskazuje się, że okoliczności wskazujące na brak winy dłużnika, prowadzące do obalenia domniemania wynikającego z art. 471 k.c., mogą być wykazywane dowolnymi środkami dowodowymi. Dowody te sąd ocenia z uwzględnieniem wiedzy ogólnej i zasad doświadczenia życiowego, w ramach których niewykluczone jest korzystanie z domniemań faktycznych, opartych na prawdopodobieństwie związków między faktami (art. 231 k.p.c.) (...). Sąd powinien jednak w każdym przypadku uzyskać dostateczny stopień przekonania co do tego, że powoływane przez dłużnika okoliczności miały miejsce i wpłynęły na opóźnienie terminu realizacji umowy w taki sposób, że czyni to bezzasadnym roszczenie o zapłatę kary umownej w całości lub w części.

Odpowiadający na zasadzie winy dłużnik może zwolnić się od odpowiedzialności nie tylko w ten sposób, że wykaże konkretne okoliczności pozostające poza jego kontrolą, które doprowadziły do przekroczenia terminu, lecz także przez udowodnienie, że zależne od niego okoliczności nie były przyczyną naruszenia zobowiązania, a tym samym, że wykonując zobowiązanie dołożył należytej staranności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2019 r. w sprawie IV CSK 574/17).

Z kolei kara umowna jest ustalonym z góry zryczałtowanym odszkodowaniem, powiązaniem z reżimem odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.). 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). Nie można zatem żądać kary umownej, gdy dłużnik obalił wynikające z art. 471 k.c. domniemanie, że opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność.

W doktrynie wskazuje się, że stronom zobowiązania przysługuje uprawnienie do innego, szerszego lub węższego, określenia okoliczności, za które dłużnik odpowiada (art. 473§1 k.c.), mogą one także wynikać z przepisów ustawy. Wówczas zwłoką będzie również takie uchybienie terminowi świadczenia, którego przyczynę stanowiły okoliczności inne niż niezachowanie przez dłużnika należytej staranności. W takim przypadku, przy rozszerzeniu odpowiedzialności, niemożliwość postawienia dłużnikowi zarzutu zawinienia nie jest przeszkodą uznania, że pozostaje on w zwłóce. Może nawet dojść do sytuacji, w której strony wprowadzą odpowiedzialność typu gwarancyjnego za skutek i wówczas zwłoka i opóźnienie nie będą się między sobą różniły. Wola stron co do rozszerzenia odpowiedzialności dłużnika z tytułu kary umownej powinna być jednak wyraźnie uzewnętrzniona. Przyjmuje się zatem, że zastrzeżenie w umowie kary umownej „za opóźnienie”, bez wskazania dodatkowych przesłanek zmiany reżimu odpowiedzialności dłużnika, niekoniecznie oznacza, iż wierzyciel będzie miał możliwość skutecznego dochodzenia kary umownej w każdym przypadku opóźnienia się dłużnika w wykonaniu zobowiązania (por. J. E. Nowicki, Kara umowna - zryczałtowane odszkodowanie, M.Zam.Pub. 2018, nr 8, s. 40-45.).

Powyższe stanowisko doktryny ma również potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 6 października 2010 r. w sprawie II CSK 180/10 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w razie zastrzeżenia kary umownej na wypadek niewykonania zobowiązania, kara należy się jedynie, gdy dojdzie do zwłoki dłużnika (art. 476 k.c.). Dłużnik może się uwolnić od obowiązku zapłaty kary umownej, jeżeli obali wynikające z art. 471 k.c. domniemanie, że

opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność. Sąd Najwyższy wskazał także, że stosownie do art. 473 § 1 k.c. strony mogą umownie rozszerzyć odpowiedzialność dłużnika. Strony mogą zatem zastrzec karę umowną w każdym wypadku niewykonania zobowiązania i wówczas bez znaczenia dla obowiązku zapłaty kary umownej byłyby przyczyny, które spowodowały niedotrzymanie przez dłużnika terminu wykonania zobowiązania. Taka rozszerzona odpowiedzialność dłużnika powinna być jednak w umowie wyraźnie określona, nie ma bowiem podstaw do dorozumienia rozszerzonej odpowiedzialności dłużnika.

Innymi słowy, w braku odmiennego zastrzeżenia umownego, kara umowna należy się tylko wtedy gdy wierzyciel mógłby żądać odszkodowania na zasadach ogólnych. Z taką sytuacją mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie gdzie w § 14 umów deweloperskich oraz przedwstępnych umów sprzedaży strony zastrzegły, że w przypadku zwłoki w przeniesieniu na rzecz Nabywcy prawa własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego, Nabywca będzie uprawniony do dochodzenia od Dewelopera kary umownej w wysokości 0,04 procent ceny nabycia lokalu, za każdy dzień zwłoki. Postanowienia niniejszego paragrafu nie ograniczają Nabywcy w dochodzeniu roszczeń odszkodowawczych od Dewelopera na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego, w tym w dochodzeniu odszkodowania uzupełniającego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy, w ocenie Sądu Okręgowego prawidłowo Sąd Rejonowy przyjął, że pozwany obalił domniemanie, że zaistniałe po stronie pozwanego opóźnienie w przeniesieniu na powodów Ż. F. i A. P. własności nabywanych przez nich lokali miało charakter zawiniony. Zdaniem Sądu Odwoławczego w okolicznościach tej konkretnej sprawy, w odniesieniu do umowy zawartej przez pozwanego z powodami Ż. F. i A. P. przekroczenie przez pozwanego określonego umową terminu nastąpiło na skutek okoliczności, za które pozwany nie ponosi odpowiedzialności. W momencie zawierania umowy z powodami pozwany nie mógł bowiem przewidzieć, że wystąpią okoliczności, które uniemożliwią pozwanemu wywiązać się z określonego umową terminu.

W umowie rezerwacyjnej, którą powodowie zawarli z pozwanym pod koniec stycznia 2020 r. wskazano, że budynek zostanie oddany do użytku do 30 czerwca 2020 r. W § 2 ppkt b) umowy deweloperskiej i umowy przedwstępnej, która została zawarta w dniu 2 marca 2020 r. wskazano, że prace budowlane zostaną zakończone najpóźniej do dnia 30 czerwca 2020 r., natomiast w § 5pkt 1 ppkt a) wskazano, że przeniesienie prawa własności lokalu na nabywców nastąpi najpóźniej do dnia 31 grudnia 2020 r. Faktycznie prace budowlane (w tym elektryczne) zostały zakończone dopiero w dniu 30 października 2020 r. (a nie jak błędnie ustalił Sąd Rejonowy w dniu 30 czerwca 2020 r.), co zostało potwierdzone wpisem w dzienniku budowy, z którego wynika, że wszystkie prace związane z wybudowaniem budynków mieszkalnych w ramach przedmiotowej inwestycji, w tym elektryczne, zostały zakończone w dniu 30 października 2020 r. (dziennik budowy, k. 99, k. 684-728).

W dniu 4 marca 2020 r. został wydany komunikat, że na terenie Polski odnotowano pierwszy przypadek zakażenia koronawirusem. W dniu 16 marca 2020 r. na terenie kraju wprowadzono stan zagrożenia epidemicznego, co z kolei implikowało wprowadzeniem obostrzeń sanitarnych określanych zbiorczo mianem „lockdownu”. Ostatecznie umowa przenosząca własność lokalu na powodów została zawarta w dniu 18 maja 2021 r.

W ocenie Sądu Okręgowego zawierając umowę deweloperską i przedwstępną umowę sprzedaży w dniu 2 marca 2020 r., w której pozwany zobowiązał się przenieść na powodów własność lokalu do dnia 31 grudnia 2020 r., pozwany nie mógł jeszcze przewidzieć, że z uwagi na brak wymaganych prawem zgód osób trzecich, dotyczących realizacji przyłącza energetycznego prace projektowe tak dalece się przedłużą, że dojdzie do opóźnienia w realizacji całej inwestycji i że termin przekazania lokali nabywcom ustalony najpóźniej na 31 grudnia 2020 r. zostanie przekroczony. Pozwany nie mógł również przewidzieć, że na terenie kraju zostanie wprowadzony stan zagrożenia epidemicznego, a później stan epidemii.

Zdaniem Sądu Odwoławczego, zawierając umowę z powodami, pozwany mógł zakładać i było to założenie w tamtym czasie uprawnione, że inwestycja zostanie zrealizowana terminowo, nic bowiem nie wskazywało na to, aby miało być inaczej. Okoliczność, że na dzień 2 marca 2020 r. pozwany nie przewidział wystąpienia epidemii i związanych z tym konsekwencji w postaci „lockdownu” oraz nie przewidział, że E. (...) nie uzyska zgody osób trzecich na wybudowanie

przyłącza energetycznego, co spowodowało istotne opóźnienia w przygotowaniu dokumentacji projektowej, nie przemawia za tym, że jako profesjonalista pozwany nie dochował należytej staranności. Są to bowiem zdaniem Sądu Okręgowego okoliczności o charakterze nadzwyczajnym, nie tyle trudne, co wręcz niemożliwe do przewidzenia i w związku z tym fakt, że zawierając z powodami umowę w dniu 2 marca 2020 r. pozwany nie wziął ich pod uwagę nie oznacza, że uchybił staranności jakiej można by oczekiwać od profesjonalisty.

Jednocześnie podkreślenia wymaga, że w ocenie Sądu Okręgowego, dla wywiązania się z obowiązku terminowego przeniesienia na nabywców własności lokali fakt występowania w czasie realizacji inwestycji pandemii COVID-19 i związane z tym restrykcje oraz trudności napotykane w tamtym czasie we wszystkich sferach działalności gospodarczej jak również życia codziennego miały znaczenie. Nie ulega jednak wątpliwości, że w czasie pandemii pozwany realizował również inne inwestycje i choć kontakt pomiędzy samymi uczestnikami procesu inwestycyjnego oraz właściwymi organami nadzorującymi inwestycję był utrudniony, to jednak pierwszorzędne znaczenie miały, zdaniem Sąd II instancji, nieprzewidywane trudności związane z realizacją przez (...) S.A. Oddział w O. przyłącza energetycznego.

Apelacja powódki J. M. okazała się uzasadniona. Pozwany zawarł z powódką umowę deweloperską i umowę przedwstępną w dniu 8 maja 2020 r., a zatem przeszło dwa miesiące po tym jak zawarł umowę z powodami Ż. F. i A. P.. Zdaniem Sądu Okręgowego na dzień zawarcia umowy z powódką J. M. pozwany miał już wiedzę, że dochowanie terminu przeniesienia własności lokalu do dnia 31 grudnia 2020 r. może okazać się niemożliwe. Umowa została zawarta po wprowadzeniu na terenie kraju stanu zagrożenia epidemicznego (a później stanu epidemii) w trakcie trwającego już „lockdownu”. Skoro zatem pozwany twierdzi, że opóźnienia w realizacji umowy były powodowane wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii (choć zdaniem Sądu miało to ograniczone znaczenie), to na dzień zawarcia umowy pozwany mógł już przewidzieć potencjalne, wynikające z „lockdownu” trudności, a co zatem idzie również opóźnienia. Tymczasem analogicznie jak w przypadku umowy zawartej z Ż. F. i A. P. w § 2 pkt b) umowy deweloperskiej i umowy przedwstępnej zawartej z J. M. wskazano, że prace budowlane zostaną zakończone najpóźniej do dnia 30 czerwca 2020 r., natomiast w § 5 pkt 1 pkt a) strony ustaliły, że przeniesienie prawa własności lokalu na nabywcę nastąpi najpóźniej do dnia 31 grudnia 2020 r. Faktycznie prace budowlane (w tym elektryczne) zostały wykonane przez dewelopera w dniu 30 października 2020 r., co zostało potwierdzone wpisem w dzienniku budowy (dziennik budowy k. 695-728). Ostatecznie przeniesienie własności lokalu na powódkę nastąpiło w dniu 10 maja 2021 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego, na dzień 8 maja 2020 r. dotychczasowy przebieg realizacji umowy o przyłączenie budynku (...), w którym powódka nabyła lokal, do sieci elektroenergetycznej wskazywał na to, że pierwotnie zakreślony na lipiec 2020 r. termin realizacji przyłącza jest już nierealny, a co za tym idzie nie realny jest również termin przeniesienia własności lokalu na nabywcę do dnia 31 grudnia 2020 r. W dniu 9 maja 2019 r. pozwany zawarł z (...) S.A. umowę o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej nr (...) dotyczącą budynku mieszkalnego wielorodzinnego – budynek (...), w której w § 3 ust. 2 przewidziano, że Operator zobowiązał się do budowy przyłącza oraz rozbudowy sieci w terminie 14 miesięcy licząc od zawarcia umowy (czyli do 9 lipca 2020 r.), zastrzegając w § 4 ust. 8 pkt 2, że w przypadku braku zgody osoby trzeciej na rozbudowę sieci lub budowę przyłącza termin realizacji przyłączenia ulegać będzie wydłużeniu o okres od uzyskania przez Operatora informacji o braku zgody do czasu uzyskania tej zgody (umowa k. 238-240).

Z zeznań świadka M. M. (2), który wykonywał dokumentację projektową na zlecenie (...) S.A. na potrzeby realizacji przyłącza wynika, że już na jesieni 2019 r. pojawiły się pierwsze trudności w sporządzeniu dokumentacji projektowej wynikające z braku zgód osób trzecich (tj. Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz wspólnot mieszkaniowych) na lokalizację inwestycji, pojawiły się też trudności w uzyskaniu map do celów projektowych z uwagi na realizację inwestycji budowy ulicy (...), uzyskanie map przed zakończeniem budowy ulicy było niemożliwe. Wówczas w porozumieniu z (...) S.A. projektanci postanowili, że skoro nie da się realizować przyłącza od strony północnej (od strony ul. (...)) to przystąpią do realizacji przyłącza od południa osiedla i będą poruszać się tylko po działkach Gminy O., przy czym zakładano, że Gmina O. na pewno wyda stosowne zgody, na co wskazywało dotychczasowe doświadczenie projektantów w tym zakresie. W związku z tym przystąpiono do prac projektowych, które zakończyły się w kwietniu 2020 r. i w tym miesiącu wystąpiono o zgodę m. in. do Urzędu Miasta O.. (zeznania świadka k. 778 verte). Jednocześnie świadek M. M. (2) zeznał, że umowa na prace projektowe została zawarta w lutym 2019 r. z terminem

wykonania 6,7 miesięcy (zeznania świadka M. M. (2) k. 782 verte), a zatem nie ulega wątpliwości, że zakończenie prac w kwietniu 2020 r. nastąpiło z istotnym opóźnieniem. Jednocześnie świadek wyjaśnił, że w realizacji przyłącza energetycznego etap prac projektowych jest najdłuższy ponieważ jest to etap najtrudniejszy (zeznania świadka k. 783). Po zakończeniu prac projektowych okazało się, że Gmina O. nie wyraża zgody na lokalizację jednej z trzech stacji transformatorowych, co stanowiło duże zaskoczenie i zdarzyło się po raz pierwszy w jego pracy jako projektanta, szczególnie, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gmina O. teren ten był przeznaczony na zlokalizowanie infrastruktury elektroenergetycznej. Jak wynika z zeznań świadka M. M. (2) trzeba było wówczas poszukać innego miejsca na posadowienie stacji co z kolei oznaczało kolejne opóźnienie o ok. 1,5 do 2 miesięcy (zeznania świadka k. 778 verte, k. 782v).

Prace projektowe dotyczące budowy przyłącza zostały zakończone w kwietniu 2020 r. i na dzień zawarcia umowy z powódką tj. na dzień 8 maja 2020 r. pozwany nie dysponował jeszcze decyzją w przedmiocie lokalizacji inwestycji przyłącza energetycznego, a zatem prace związane z jego posadowieniem nie zostały nawet rozpoczęte. Decyzja Prezydenta O. w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę sieci elektroenergetycznej SN 15 kV i nn 0,4kV w O. przy ul. (...)/J./D. została wydana dopiero w dniu 29 października 2020 r. (k. 96). W związku z tym na dzień 8 maja 2020 r. pozwany miał już wiedzę, że zadeklarowany w umowie termin zakończenia prac na 30 czerwca 2020 r. jest już nieosiągalny. W tej sytuacji pozwany jako profesjonalista nie powinien podpisywać z powódką umowy, w której zobowiązywał się do zakończenia robót do 30 czerwca 2020 r. i do przeniesienia na powódkę własności lokalu do 31 grudnia 2020 r. Pozwany miał świadomość, że realizacja przyłącza energetycznego znacząco się opóźnia, bowiem wymieniał z (...) S.A. w tej sprawie szereg pism i termin realizacji przyłącza był na wniosek E. (...) przedłużany. Pismem z dnia 17 czerwca 2020 r. pozwany zwrócił się do (...) S.A. o wskazanie realnego terminu przyłączenia, bowiem termin ustalony pierwotnie na lipiec 2020 r. był nieosiągalny z uwagi m. in. na opóźnienia po stronie projektowania (pismo k. 72 i k. 602). Pismem z dnia 7 lipca 2020 r. (...) S.A. poinformowała, że realizacja przyłącza ulegnie wydłużeniu do 30 października 2020 r. z uwagi na trudności w uzyskaniu zgód od osób trzecich w trakcie opracowywania dokumentacji projektowej (pismo k. 73 i k. 603). W dniu 1 września 2020 r. została zawarta pomiędzy E. (...) a pozwanym umowa o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej nr (...) dotycząca budynku mieszkalnego wielorodzinnego – budynek (...), w której § 3 ust. 2 operator zobowiązał się do budowy przyłącza oraz rozbudowy sieci w terminie 5 miesięcy licząc od dnia zawarcia umowy, czyli do 31 stycznia 2021 r. (umowa k. 635 verte). Ostatecznie odbiór techniczny przyłącza został przeprowadzony w dniu 18 grudnia 2020 r. (pisma E. (...)) k. 639-640).

Natomiast odnosząc się do kwestii gotowości pozwanego w zakresie leżącej w jego gestii budowy zewnętrznej instalacji elektroenergetycznej zdaniem Sądu Okręgowego wynika ona przede wszystkim ze stanowiska Komendanta Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w O. z dnia 9 listopada 2020 r. (k. 127), w którym wskazano, że w dniu 4 listopada 2020 r. organ ten przeprowadził czynności kontrolno-rozpoznawcze na podstawie których stwierdził, że nie wnosi sprzeciwu ani uwag w sprawie uzyskania pozwolenia na użytkowanie przedmiotowego obiektu. Jak wynika z treści tego stanowiska, kontrolowana budowa obejmowała m. in. urządzenia budowlane w postaci instalacji zewnętrznej elektroenergetycznej eN. Powyższa okoliczność nie ma jednak zdaniem Sądu Okręgowego dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy większego znaczenia, bowiem ostatecznie zakreślony przez strony umową z dnia 1 września 2020 r. termin realizacji przyłącza energetycznego do dnia 31 stycznia 2021 r. został dochowany, natomiast istota sporu sprowadza się do ustalenia, czy na moment zawierania umów deweloperskich i umów przedwstępnych z powodami pozwany powinien był, jako profesjonalista, przewidzieć, że nie będzie w stanie wywiązać się z przyjętych na siebie zobowiązań w terminie.

Reasumując, pozwany jako profesjonalista, który stale monitorował tempo realizacji inwestycji, a przynajmniej powinien taki monitoring prowadzić, na dzień zawarcia umowy deweloperskiej i umowy przedwstępnej z powódką J. M. dysponował już wiedzą, która pozwalała mu stwierdzić, że wykonanie wszystkich prac, w tym prac elektrycznych do dnia 30 czerwca 2020 r. jest niemożliwe, a zatem wiedział, że przeniesienie własności lokalu w terminie do dnia 31 grudnia 2020 r. również nie będzie możliwe. Mając taką wiedzę, pozwany postanowił związać się powyższymi terminami, co zdaniem Sądu Okręgowego jest równoznaczne ze stwierdzeniem, że do przekroczenia zakreślonych

umową terminów doszło z przyczyn, za które pozwany ponosi odpowiedzialność, co z kolei czyni uzasadnionym żądanie zapłaty na rzecz powódki kary umownej naliczonej za zwłokę w przeniesieniu własności nabytego przez powódkę lokalu.

W związku z powyższym, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w punkcie I. wyroku Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w punkcie I. w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powódki J. M. kwotę 14.059,76 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 listopada 2021 r. do dnia zapłaty. Zawarte w punkcie III. wyroku rozstrzygnięcie Sądu I instancji w zakresie kosztów procesu z powództwa J. M. nie zostało przez Sąd Okręgowy zmienione, bowiem w tej części wyrok nie został przez powódkę zaskarżony, a zatem stał się prawomocny.

W punkcie II. wyroku na podstawie art. 98 § 1, § 1¹, § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki J. M. kwotę 2.550 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia o kosztach procesu za II instancję do dnia zapłaty. Na zasądzoną kwotę składa się kwota 1.800 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika oraz kwota 750 zł tytułem opłaty sądowej od apelacji.

Na podstawie art. 385 k.p.c., w punkcie III. wyroku Sąd Okręgowy oddalił apelację powodów Ż. F. i A. P. jako bezzasadną i na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., w punkcie IV. wyroku, nie obciążył powodów kosztami procesu za instancję odwoławczą na rzecz pozwanej.

W ocenie Sądu Okręgowego za zastosowaniem względem powodów dobrodziejstwa art. 102 k.p.c. również na etapie rozpoznawania sprawy przez Sąd II instancji przemawia charakter sprawy. Sąd Okręgowy dostrzega, że w toku postępowania powodowie mieli możliwość zapoznania się z dokumentami, które ostatecznie legły u podstaw oddalenia powództwa, jak również w uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia Sąd I instancji szczegółowo wyjaśnił powody, dla których uznał zgłoszone pozwami roszczenia za bezzasadne, co powinno skłonić powodów do starannego rozważenia zasadności wywiedzenia w niniejszej sprawie apelacji i wzięcia pod uwagę ryzyka obowiązku poniesienia kosztów procesu za II instancję. Nie mniej jednak, zdaniem Sądu Okręgowego przedmiotowa sprawa ma szczególny charakter. Ocena czy uchybienie przez pozwanego terminowi przeniesienia na powodów własności lokali miało charakter zawiniony wymagała pogłębionej analizy całego procesu inwestycyjnego i po stronie powodów mogło wystąpić subiektywne przekonanie o słuszności żądania zapłaty kary umownej za zwłokę. Uchybienie terminowi było niewątpliwe, a ocena czy mamy do czynienia z niezawinionym przez pozwanego opóźnieniem, czy też z zawinioną zwłoką, wymagała wnikliwego przeanalizowania obszernej dokumentacji, dotyczącej całego procesu inwestycyjnego, w tym realizacji spornego przyłącza energetycznego i towarzyszących im postępowań administracyjnych. Stąd po stronie powodów mogło pojawić się, do pewnego stopnia uzasadnione okolicznościami sprawy, subiektywne przekonanie, że pewne czynności mogły zostać przeprowadzone przez pozwanego sprawniej, albo że jako profesjonalista mógł przewidzieć zaistniałe komplikacje, tym bardziej, że należną cenę powodowie uścili w terminie, a zatem wywiązali się ze swojego zobowiązania bez zarzutu. Dodatkowo pozwany tłumaczył swe opóźnienie również argumentami, które Sąd Okręgowy uznał za mniej trafne. Zdaniem Sądu pandemia COVID-19, związane z nią restrykcje oraz trudności napotymane w tamtym czasie w zasadzie we wszystkich sferach nie tylko działalności gospodarczej, ale nawet codziennego życia, w realiach przedmiotowej sprawy, dla opóźnienia przeniesienia prawa własności nabytych przez powodów lokali miały ograniczone znaczenie. Powyższe okoliczności, zdaniem Sądu Okręgowego usprawiedliwiają przekonanie powodów o słuszności roszczeń również na etapie wnoszenia apelacji i przemawiają za tym, że obciążenie powodów kosztami procesu byłoby niesłuszne.

Ewa Dobrzyńska –Murawka Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski