

**Sygn. akt: I C 252/21**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2022 roku

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Marta Karnacewicz

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2022 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko (...) S.A. z siedzibą w Z.

o zapłatę

**I. zasądza od pozwanego (...) S.A. z siedzibą w Z. na rzecz powoda M. P. kwotę 22.513,25 zł (dwudziestu dwóch tysięcy pięciuset trzynastu złotych dwudziestu pięciu groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 21 września 2020 roku do dnia zapłaty;**

**II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;**

**III. zasądza od pozwanego (...) S.A. z siedzibą w Z. na rzecz powoda M. P. kwotę 3.444,02 zł (trzech tysięcy czterystu czterdziestu czterech złotych dwóch groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.**

Sędzia Marta Karnacewicz

**Sygn. akt I C 252/21**

## UZASADNIENIE

W dniu 21 grudnia 2020 roku M. P. wniósł o zasądzenie od (...) S.A. z siedzibą w Z. kwoty 27.522,85 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 21 września 2020 roku do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż strony zawarły w dniu 8 maja 2017 roku umowę deweloperską, na podstawie której pozwana zobowiązała się do wybudowania budynku przy ul. (...) (...) w S. oraz lokalu mieszkalnego położonego w tymże budynku oznaczonego nr (...) usytuowanego na (...) kondygnacji od strony południowej budynku o pow. użytkowej 48,81 m<sup>(2)</sup>, a następnie do wydania tego lokalu powodowi w terminie do dnia 31 sierpnia 2019 roku, zaś powód zobowiązał się do zapłaty ceny w wysokości 419.766 złotych, które to zobowiązanie wykonał. Pozwany jednak do chwili obecnej nie wydał ww. lokalu powodowi. Niniejszym pozwem powód dochodzi kary umownej za opóźnienie w wydaniu ww. lokalu mieszkalnego w wysokości odsetek za opóźnienie liczonych od kwoty 419.766 złotych za okres od dnia 31 sierpnia 2019 roku do dnia 7 września 2020 roku, obliczonej na podstawie § 7 ust. 9 umowy.

W dniu 14 stycznia 2022 roku Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie Wydział I Cywilny wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z żądaniem powoda.

Pozwany zaskarżył ww. nakaz zapłaty w całości, wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany zakwestionował roszczenie powoda co do zasady i co do wysokości. Podniósł, iż nie jest możliwe żądanie kary umownej w sytuacji, gdy umowa jeszcze trwa i skoro teoretycznie można w przyszłości od umowy odstąpić. Dalej, powoływał się na brak swojego zwinienia w opóźnieniu w wydaniu lokalu, argumentując, iż zostało ono spowodowane przez okoliczności obiektywnie niezależne i złożyły się na „efekt domina” znacząco wydłużając okres budowy. W szczególności wskazywał na zaprzestanie wykonywania prac przez wykonawcę konstrukcji - konsorcjum (...), co spowodowało konieczność wstrzymania prac z powodu inwentaryzacji robót budowlanych, która trwała 6 miesięcy, a następnie ponownej organizacji budowy i wyboru nowych wykonawców. Powyższą sytuację pozwanej dodatkowo skomplikował wybuch pandemii koronawirusa, która zmniejszyła ilość i wydajność podwykonawców, a także problemy z dostawami materiałów budowlanych z A.. Okoliczności te mają charakter siły wyższej, za które nikt nie ponosi odpowiedzialności i których nie można było przewidzieć na etapie zawierania umowy, a nadto mając na uwadze powszechnie przyjęte zasady współzycia społecznego, roszczenie powoda nie powinno być uwzględnione. Z ostrożności procesowej pozwany wniósł jednak o miarkowanie kary umownej do wysokości 10 % dochodzonego pozwem roszczenia, z uwagi na brak wystąpienia szkody po stronie powoda. Wskazywał, iż powódzyskał na zawartej umowie, bez względu na datę wydania lokalu, albowiem cena 1 m<sup>2</sup> lokalu w tym budynku wzrosła prawie dwukrotnie.

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

W dniu 8 maja 2017 roku M. P., działając przez swojego pełnomocnika - (...) D. B. zawarł z (...) S.A. z siedzibą w Z. umowę deweloperską.

Na podstawie § 2 ust. 1 ww. umowy pozwany (...) S.A. z siedzibą w Z. zobowiązał się w ramach realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego do wybudowania budynku położonego przy (...) ul. (...) w S. oraz lokalu mieszkalnego położonego w tymże budynku oznaczonego nr (...) usytuowanego na (...) kondygnacji od strony południowej budynku, o powierzchni użytkowej 48,81 m<sup>(2)</sup> oraz zgodnie z § 5 ust. 1 umowy do wydania ww. lokalu do korzystania powodowi M. P. w terminie do dnia 31 sierpnia 2019 roku.

Zgodnie zaś z § 3a ww. umowy powód zobowiązał do się zapłaty ceny w wysokości 419.766 złotych na rachunek powierniczy w sposób określony w tymże przepisie.

W § 7 ust. 9 ww. umowy wskazano, iż przypadku niedotrzymania przez dewelopera terminu, o którym mowa § 5 ust. 1 niniejszej umowy deweloperskiej (brak przedstawiania lokalu do odbioru w terminie) nabywca będzie uprawniony na podstawie niniejszej umowy do żądania od dewelopera kary umownej w wysokości odpowiadającej odsetkom ustawowym za opóźnienie (na dzień zawarcia niniejszej umowy odsetki ustawowe za opóźnienie wynoszą 7% w stosunku rocznym) od kwot wpłaconych przez nabywcę na poczet ceny przedmiotu niniejszej umowy deweloperskiej za każdy dzień zwłoki, począwszy od dnia następnego po dniu ustalonym jako ostateczny dzień odbioru lokalu, z tym zastrzeżeniem, iż kara umowna odpowiadała będzie na zasadach określonych powyżej odsetkom ustawowym za opóźnienie jednakże nie wyższym niż odsetki ustawowe za opóźnienie obowiązujące w dniu zawarcia niniejszej umowy.

#### **Bezsporne, a nadto dowód:**

- umowa deweloperska z dnia 8 maja 2017 roku, k. 7-17;

M. P. spełnił swoje świadczenie wynikające z ww. umowy dokonując w terminach wskazanych w § 3a ust. 5 umowy wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy, w łącznej kwocie 419.766 złotych.

#### **Bezsporne, a nadto dowód:**

- umowa deweloperska z dnia 8 maja 2017 roku, k. 7-17;
- potwierdzenia przelewów, k. 18-24;

Pozwany nie wydał ww. lokalu mieszkalnego powodowi w terminie określonym w umowie.

W piśmie z dnia 22 października 2018 roku pozwany poinformował powoda, że zwłoka w wydaniu lokalu i zakończeniu budowy wynika ze specyfiki oraz skali projektu, i wyznaczył nowy termin wydania lokalu na dzień 31 sierpnia 2020 roku.

Pismem z dnia 24 stycznia 2020 roku pozwany, powołując się na tożsame co uprzednio przyczyny zwłoki w wydaniu lokalu, zawiadomił powoda, że wyda lokal do dnia 30 listopada 2020 roku.

Pozwany nie dotrzymał żadnego z ww. terminów.

***Bezsporne, a nadto dowód:***

- pismo pozwanego z dnia 22 października 2018 roku, k. 25-26;
- pismo pozwanego z dnia 24 stycznia 2020 roku, k. 27;

Wobec niewydania lokalu w umówionym terminie tj. 31 sierpnia 2019 roku, a także dwóch kolejnych, powód wezwał pozwanego do zapłaty kary umownej wskazanej § 7 ust. 9 ww. umowy w wysokości 25.188,25 złotych.

W odpowiedzi pozwany wskazał, iż brak jest podstaw do ustalenia wymagalności i wysokości kary umownej.

Pismem z dnia 7 września 2020 roku powód ponowił wezwanie do zapłaty, jednak pozwany po jego otrzymaniu w dniu 14 września 2020 roku, podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie.

***Bezsporne, a nadto dowód:***

- pismo powoda z dnia 29 lipca 2020 roku, k. 28;
- pismo pozwanego z dnia 24 sierpnia 2020 roku, k. 29;
- ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 7 września 2020 roku z potwierdzeniem nadania i odbioru, k. 30-33 verte;
- wydruk z kalkulatora odsetek, k. 34;
- pismo pozwanego z dnia 10 listopada 2020 roku, k. 35;

Inwestycja budowy biurowca (...) T. w S. realizowana przez Spółkę (...) i Spółkę (...) rozpoczęła się w marcu 2017 roku. Podwykonawcą była Spółka (...). Była to ogromna inwestycja, szacowana wówczas na ponad 300 milionów złotych. Według planów zgoda na użytkowanie budynku miała być uzyskana we wrześniu 2019 roku. Prace rozpoczęto od tzw. stanu zerowego, tj. na istniejącym już przyziemiu (które zostało wykonane kilka lat wcześniej, ale z uwagi na kryzys na rynku zaprzestano wówczas budowy). Przyjęty od 2017 roku harmonogram prac od stanu zerowego był realny, rynek był stabilny tak cenowo, jak i w zakresie wykonawców.

W latach 2018-2019 nastąpiła bardzo wysoka podwyżka materiałów i usług budowlanych. Niektóre firmy będące wykonawcami lub podwykonawcami na tej inwestycji z tą sytuacją nie poradziły sobie.

(...) sp. z o. o. ekspertyza w zakresie analizy terminowości realizacji przedmiotowej inwestycji wykazała opóźnienie na skutek zdarzeń, za które odpowiedzialność ponosi wykonawca konsorcjum (...) - na koniec września 2018 roku w skali 148 dni. Opinia ta krytykowała ustalenia opinii (...), w której oceniono, iż wykonawca nie mógł zrealizować

przedmiotu umowy w umówionym terminie w zakresie kondygnacji o (w tym konstrukcji żelbetonowej) wyłącznie z uwagi na okoliczności leżące po stronie zamawiającego (...) S.A. z siedzibą w Z..

Wykonawca posiadał za małą liczbę pracowników. W tamtym czasie pojawił się problem z dostępem do wykwalifikowanych pracowników. Wystąpiły problemy z ukończeniem konstrukcji budynku na poziomie kondygnacji o. Wykonawca zażądał znaczącej dopłaty do kontraktu, której zamawiający nie spełnił, w związku z czym wykonawca - konsorcjum (...) - zaprzestał prac, co spowodowało konieczność dokonania inwentaryzacji robót budowlanych, która trwała 6 miesięcy, a następnie ponownej organizacji budowy i wyboru nowych wykonawców. W tym czasie doszło również do znaczącej podwyżki cen usług i materiałów budowlanych. Korzystano wtedy z pracowników z zagranicy, w szczególności ze (...), (...).

Na początku 2019 roku pojawiły się pierwsze oznaki zakażeń (...). Stan epidemii w RP został wprowadzony od dnia 20 marca 2020 roku do dnia 15 maja 2022 roku. W tym czasie liczba pracowników spadła o połowę. Pracownicy grupowo przebywali na izolacjach i kwarantannach. Kadra inżynierska organizowała narady rządziej lub w mniejszych grupach. Na budowie starano się utrzymywać reżim sanitarny w postaci mniejszych grup pracowniczych, systemu zmianowego. Ruch pracowników, w tym z zagranicy, był ograniczony z powodu zamkniętych granic. Pojawił się problem z transportem materiałów budowlanych i komponentów z zagranicy.

Wystąpiły kolejne kaskadowe opóźnienia w zakresie montażu i uruchamiania poszczególnych instalacji np. elektrycznej, przeciwpożarowej, które były specjalistyczne i wymagały pracy wysokiej klasy pracowników.

Pozwana spółka była zmuszona aneksować liczne umowy kredytowe oraz umowy o wykonawstwo.

W nocy z dnia 30 czerwca 2021 roku do dnia 1 lipca 2021 roku na placu budowy doszło do zalania opadami określonymi w S. opadami stulecia. Zostały zalane szyby windowe, co skutkowało koniecznością wymiany bardzo wielu ich elementów.

Obecnie prace w budynku i jego otoczeniu są na etapie finalizacji. Ostateczna cena za 1 m<sup>(2)</sup> w lokalu w ww. budynku bez marży pozwanego wynosi obecnie (...) złotych.

#### **Dowód:**

- ocena prawidłowości analizy terminowej przeprowadzonej przez (...) na zlecenie (...) sp. z o. o. z dnia 29 lipca 2019 roku oraz wykonanie alternatywnej analizy wpływu na czas na ukończenie robót objętych przedmiotem umowy z (...) T. wykonana przez T., k. 46-114;
- wydruki ze stron internetowych, k. 115-135;
- wiadomości mailowe z załącznikami, k. 136-152;
- analiza (...), k. 192-316;
- umowa generalnego wykonawstwa z dnia 28 lutego 2017 roku z załącznikami, k. 319-342 verte, 1346-1352 verte;
- dziennik budowy inwestycji, k. 345-553;
- zeznania świadka M. Z., k. 579-581;
- zeznania świadka G. M., k. 581-582;
- zeznania świadka P. P., k. 583;
- zeznania świadka T. R., k. 584-585;

- zeznania świadka Z. C., k. 585-586;
- dokumenty z akt sprawy o sygn. (...) prowadzonej przed Sądem Okręgowym w W., k. 628-1004 verte;
- dokumentacja dotycząca aneksowania umów kredytowych i prolongaty zobowiązań, k. 1028-1276;
- dokumentacja na płycie CD, k. 1278;
- zeznania świadka M. S., k. 1312-1315;
- pismo pozwanego z dnia 23 grudnia 2020 roku, k. 1334;
- pismo pozwanego z dnia 21 lipca 2020 roku, k. 1335;
- pismo pozwanego z dnia 19 marca 2020 roku, k. 1336;
- wydruki ze stron internetowych, k. 1341-1343 verte;
- pismo z dnia 16 lipca 2020 roku, k. 1344-1344 verte;
- aneks z dnia 13 sierpnia 2020 roku, k. 1345;
- rozliczenie kontaktu, k. 1346;
- formularz gwarancyjny, k. 1353;
- aneksy do umowy z dnia 28 lutego 2017 roku z załącznikami, k. 1354-1371 verte;
- rozliczenie inwestycji, k. 1372;
- fotografie, k. 1373-1379;
- zeznania świadka D. P., k. 1395-1396;
- przesłuchanie P. S. za stronę powodową, k. 1396-1399;

W dniu 23 lutego 2022 roku pozwany wydał lokal powodowi. Lokal zawierał liczne usterki.

***Bezsporne, a nadto dowód:***

- oświadczenie z dnia 9 marca 2022 roku, k. 1332-1333;
- fotografia wentylacji w lokalu powoda, k. 1337.

***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

W rozpatrywanej sprawie dla oceny zasadności zgłoszonego roszczenia konieczne okazało się ustalenie, czy istniały podstawy do naliczenia kary umownej za naruszenie przez pozwanego dewelopera obowiązku terminowej realizacji jego zobowiązania polegającego na opóźnieniu w przekazaniu przedmiotu umowy, tj. lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy u.(...) w S. oznaczonego nr (...) usytuowanego na (...) kondygnacji od strony południowej budynku o pow. użytkowej 48,81 m<sup>(2)</sup>.

Bezsporna w niniejszej sprawie była okoliczność, iż strony postępowania łączyła umowa deweloperska, której istotą jest zobowiązanie się dewelopera do wzniesienia budynku oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokalu i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy.

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

Zgodnie natomiast z postanowieniami łączącej strony postępowania umowy, co stanowiło element bezsporny, pozwana spółka zobowiązała się zapłacić na rzecz powoda karę umowną na wypadek pozostawania w zwłoce z wykonaniem obowiązku w postaci wydania powodowi ww. lokalu w terminie do dnia 31 sierpnia 2019 roku.

Poza sporem pozostawał przy tym fakt wydania spornego lokalu dopiero w dniu 23 lutego 2022 roku, a zatem dopiero po 905 dniach od pierwotnej daty wydania lokalu wskazanej w umowie. Niniejszym pozwem powód domagał się jednak jedynie kary umownej za okres od dnia 31 sierpnia 2019 roku od dnia 7 września 2020 roku, tj. obliczonej za okres 371 dni.

Zarzuty podniesione przez pozwanego koncentrowały się przede wszystkim wokół argumentu, że nie doszło do zwłoki, lecz do opóźnienia, bowiem brak realizacji zobowiązań umownych w terminie wynikał z okoliczności, za które pozwany nie ponosi odpowiedzialności (zaś kary umowne zastrzeżone zostały na wypadek zwłoki strony pozwanej, a zatem opóźnienia kwalifikowanego, tj. za które pozwana ponosi winę).

Nie ulega wątpliwości, że regulacja zawarta w treści art. 484 § 1 k.c. pozostaje w ścisłym związku z brzmieniem art. 471 k.c. który kreuje domniemanie winy dłużnika, a zatem to na dłużniku spoczywa ciężar obalenia tego domniemania.

W ocenie Sądu za chybiony uznać należy zarzut strony pozwanej, jakoby opóźnienie na pierwotnym etapie realizacji inwestycji związane z opuszczeniem placu budowy przez konsorcjum (...) było okolicznością, za którą nie ponosi ona odpowiedzialności. Podkreślenia wymaga bowiem, iż na podstawie art. 474 k.c. pozwany za działania i zaniechania swoich pomocników i podwykonawców odpowiadał jak za własne, niezależnie od tego, czy podlegali jego kierownictwu, czy też posiadali swobodę w zakresie działania, a także czy uzyskiwali korzyść majątkową, czy też działali nieodpłatnie (por. A. Śmieja, Umowna modyfikacja, s. 117). Działanie innych osób jest oceniane identycznie jak działanie samego dłużnika. W związku z tym pozostawienie placu budowy przez ww. wykonawcę należało ocenić negatywnie, w szczególności, iż jak wynika z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, pozwany miał niejako możliwość negocjacji z wykonawcą co do dalszego pozostawiania na budowie; problematyczna okazała się jednak kwestia dopłaty, na którą nie zgodził się pozwany. Trudno również zaakceptować fakt, iż firma (...) z tak (...) mogła sobie pozwolić bez istotnego powodu na porzucenie prac. Stąd też nie sposób uznać, iż pozwany nie odpowiadał za opóźnienie wywołane przez działanie ww. wykonawcy oraz następczą konieczność wstrzymania prac z powodu inwentaryzacji robót budowlanych oraz ponowną organizację budowy i dobór nowych wykonawców. To pozwany – jako przedsiębiorca, inwestor – ponosi odpowiedzialność za wybór wykonawcy i jego działania. Spółkę pozwaną obciążają zatem także wszelkie dalsze konsekwencje takiego opóźnienia, w tym również dalszego w postaci „efektu domina”. Nie można przerzucać tego ciężaru na powoda jako konsumenta. Łączny czas zwłoki w tym zakresie oszacowano na 148 dni.

Z powyższych względów zbędne w niniejszej sprawie było przeprowadzenie dowodu z zasięgnięciem wiadomości specjalnych, o co wnosił pozwany. Domagał się on dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia przyczyn opóźnienia realizacji niniejszej inwestycji oraz ustalenia okresu czasu opóźnienia z powodu tych przyczyn. Nie miało to jednak istotnego znaczenia, albowiem Sąd był w stanie samodzielnie określić okres, w którym pozwany zwlekał z oddaniem lokalu powodowi i była to różnica pomiędzy datą wskazaną w

umowie 31 sierpnia 2019 roku, a datą wydania lokalu powodowi 23 lutego 2022 roku. Z dokumentów złożonych przez pozwanego wynika nadto czas 148 dni, który stanowił opóźnienie z powodu działań wykonawcy. Przyczyny zwłoki zostały zaś wskazane przez wszystkich świadków, którzy byli co do nich zgodni. Stąd dowód ten został przez Sąd pominięty na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. Wskazać w tym miejscu należy, że granice postępowania dowodowego wyznacza norma art. 227 k.p.c., która wyraźnie ogranicza postępowanie dowodowe do czynienia ustaleń istotnych dla rozstrzygnięcia.

Braki w dostępie w tym okresie do wykwalifikowanych pracowników i materiałów budowlanych, czy też podwyższenie ich kosztów również nie mogą powodować negatywnych skutków dla powoda. To pozwany bowiem jako podmiot profesjonalnie zajmujący się budownictwem powinien był przewidzieć ryzyko i ponieść konsekwencje prowadzonych inwestycji. Nie ma znaczenia dla sprawy, iż ostatecznie pozwany musiał dopłacić znaczną kwotę do inwestycji.

Faktem jest, iż cena za metr kwadratowy pierwotnie ustalona przez pozwanego finalnie okazała się niedoszacowana, jednak nie ma to znaczenia dla ustalenia zasadności i wysokości kary umownej za zwłokę w spełnieniu zobowiązania przez pozwanego w postaci wydania lokalu. Tym bardziej, iż to sam pozwany ustalał wzór umowy deweloperskiej i to on określał wysokość kary umownej przewidzianej za niewydanie w terminie lokalu oraz wskazywał na pierwotny termin wydania lokalu. Nie może teraz zasłaniać się rażącym jej wygórowaniem. Podkreślenia wymaga również to, iż to na pozwanym spoczywało ryzyko takiego przewidzenia i określenia ceny za metr kwadratowy powierzchni lokalu w umowie, żeby była ona dla niego opłacalna. Pozwany powinien zadbać o swój interes przy zawarciu umowy, szczególnie że jest podmiotem profesjonalnym w obrocie gospodarczym i, że to on sam tworzył projekt przedmiotowej umowy. Mógł zatem zawrzeć w niej zapis, zgodnie z którym klient zobowiązany będzie zapłacić wyższą cenę, jeśli np. zdrożeją materiały budowlane, jednak zapis ten powinien być precyzyjny i nie naruszać interesu konsumenta, a zatem powinien być symetryczny, czyli gwarantować konsumentowi również obniżkę ceny, w sytuacji obniżenia cen np. materiałów budowlanych. Pozwany nie zawarł ww. postanowień, przez co nie mógł domagać się od powoda wyższej ceny i finalnie niewiele zyskał na tym kontrakcie. Takie zachowanie pozwanego nie może być podstawą do uzasadnienia zmiarkowania kary umownej.

W ocenie Sądu nie ma przy tym znaczenia, czy a jeśli tak, to w jakiej wysokości powód poniósł szkodę, a zatem argumenty pozwanego i w tym zakresie nie zasługiwały na uwzględnienie. Wysokość kary umownej nie zależy bowiem od wysokości szkody poniesionej przez wierzyciela, wobec czego wierzyciel nie musi udowadniać ani jej istnienia, ani wysokości.

Na uwzględnienie nie zasługuje przy tym jednocześnie zarzut pozwanego, jakoby nie było możliwe żądanie kary umownej za nienależyte wykonanie zobowiązania w sytuacji, gdy umowa jeszcze trwa i teoretycznie można by od niej odstąpić w przyszłości. Wskazać należy, iż w niniejszej sprawie powód nie odstąpił od przedmiotowej umowy, zaś sam pozwany w toku sprawy ostatecznie zrealizował swoje zobowiązanie z umowy i wydał powodowi sporny lokal w dniu 23 lutego 2022 roku. Zobowiązanie pozwanego zostało zatem wykonane, jednak w sposób nienależyty odnośnie m.in. do terminu jego wykonania. Kara umowna żądana przez powoda jest zaś karą zastrzeżoną na wypadek nienależytego wykonania zobowiązania, a nie z powodu odstąpienia od umowy z winy pozwanego. W tej sytuacji Sąd uznał żądanie kary umownej za nienależyte wykonanie zobowiązania przez pozwanego za uzasadnione, tym bardziej, iż podawane przez pozwanego potencjalne okoliczności odstąpienia od umowy w niniejszej sprawie nie nastąpiły.

Pozwany wskazywał jeszcze na brak swojej odpowiedzialności w opóźnieniu w wydaniu lokalu z powodu wybuchu pandemii koronawirusa, która zmniejszyła ilość i wydajność podwykonawców, a także spowodowała problemy z dostawami materiałów budowlanych z A.. Podał, iż okoliczności te mają charakter siły wyższej, za które nikt nie ponosi odpowiedzialności i których nie można było przewidzieć na etapie zawierania umowy.

Istotnie, zawierając umowę z powodem w maju 2017 roku pozwany nie mógł przewidzieć wybuchu pandemii i jej skutków gospodarczych i ekonomicznych. O ile w początkowym okresie od dnia ogłoszenia epidemii w Polsce ilość zachorowań nie była wysoka, o tyle większy szczyt zachorowań w ww. okresie przypadł w okresie od października 2020 roku do lutego 2021 roku. W A., a w szczególności w C., i Europie Zachodniej było to jednak dużo wcześniej.

Stąd też – jak wynika z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków – wykonawcy, a co za tym idzie pozwany w sposób niezawiniony przez siebie zaczął mieć coraz większe problemy z ilością pracowników na budowie i dostępnością materiałów budowlanych. Z uwagi na epidemię i zachorowania, w pewnym okresie na budowie pracowała tylko połowa pracowników. Korzystano przeważnie z pracowników z zagranicy, w szczególności ze Wschodu, przez co pojawiły się problemy z przekraczaniem przez nich granicy, z kwarantannami i licznymi zachorowaniami na (...). Wielokrotnie część pracowników była zakwaterowana w tym samym mieszkaniu lub pokoju hotelowym, przez co nawet gdy jeden pracownik zachorował reszta – choć zdrowa – musiała przebywać na obowiązkowej kwarantannie. W związku z tym pojawiły się kolejne opóźnienia w realizacji umowy.

Mając na uwadze powyższe szczególne i niemożliwe do przewidzenia okoliczności Sąd uznał, iż pozwany udowodnił, że częściowo nie może ponosić odpowiedzialności za nieterminową realizację zobowiązania. W tym zakresie Sąd uznał, że mimo ogłoszenia stanu epidemii od dnia 20 marca 2020 roku i wprowadzenia wtedy istotnych ograniczeń, to sytuacja na rynku była opanowana i było względnie bezpiecznie; zachorowania kształtowały się na poziomie pojedynczych przypadków. Dopiero kilka miesięcy później przypadł szczyt zachorowań - okolice od października 2020 roku do lutego 2021 roku. Problemy w sektorze budowlanym, które sygnalizuje pozwany pojawiły się jednak już wcześniej, stąd też Sąd uznał, że w okresie za który powód dochodzi kary umownej (tj. od dnia 31 sierpnia 2019 roku do dnia 7 września 2020 roku), przez okres ok. 5 miesięcy – mniej więcej od kwietnia do początku września 2020 roku - odnotowano znaczący wzrost zachorowań na koronawirusa, z którym wiązały się dotkliwe utrudnienia dla działalności pozwanego. Do kwietnia 2020 roku opóźnienie pozwanego w wykonaniu umowy nie mogło być usprawiedliwione okolicznościami od niego niezależnymi, tak więc za okres od 31 sierpnia 2019 roku do początku kwietnia 2020 roku kara umowna powinna obciążać pozwanego w pełnej wysokości. Za dalszy okres 5 miesięcy - w ocenie Sądu - nie można jednak obwiniać pozwanego, z uwagi na wystąpienie wyjątkowych okoliczności wywołanych pandemią koronawirusa. Skutki tego opóźnienia dotyczą w równym stopniu obie strony procesu. Za ten czas opóźnienia zasadnym jest więc, w ocenie Sądu, obniżenie kary - o połowę. Niewątpliwie bowiem pozwany pozostał w tym okresie w opóźnieniu i prowadził wówczas dalsze prace budowlane. Sam fakt pozostawiania przez pozwanego w opóźnieniu nie budzi więc wątpliwości – budynek wówczas nie był jeszcze ukończony. Prace jednak przez pandemię musiały zwolnić mniej więcej o połowę. Tak wynika z zeznań świadków, którym to zeznaniom (niepodważonym przez powoda) Sąd dał wiarę. Robotnicy masowo przebywali na izolacjach i kwarantannach, a zdolni do pracy musieli zachowywać dystans sanitarny, pracować w trybie zmianowym, w mniejszych grupach. Istniejące już opóźnienie nie mogło być zatem likwidowane w normalnym tempie, a zwiększyło się z przyczyn obiektywnych.

W tej sytuacji kara umowna została przez sąd policzona w całości do kwietnia 2020 r. i w połowie za dalszy okres przypadający na czas pandemii.

I tak:

- za okres od dnia 3 września 2019 roku do dnia 17 marca 2020 roku (197 dni) stawka odsetek wynosiła 7 %, co daje kwotę 15.859,10 złotych,

- za okres od dnia 18 marca 2020 roku do dnia 8 kwietnia 2020 roku (22 dni) stawka odsetek wynosiła 6,50 %, co daje kwotę 1.644,56 złotych,

- za okres od dnia 9 kwietnia 2020 roku do dnia 28 maja 2020 roku (50 dni w ścisłej pandemii) stawka odsetek wynosiła 6 %, co daje kwotę 3.450,13 złotych,

- za okres od dnia 29 maja 2020 roku do dnia 7 września 2020 roku (102 dni w ścisłej pandemii) stawka odsetek wynosiła 5,60 %, co daje kwotę 6.569,05 złotych.

Do kary umownej zatem pierwsze dwie kwoty Sąd liczy w całości, zaś następne dwie kwoty (3.450,13 zł i 6.569,05 zł) obniża o połowę, co daje rozliczenie: 15.859,10 zł + 1.644,56 zł + 5.009,59 zł = 22.513,25 złotych.



Mając na uwadze powyższe Sąd uznał za zasadne roszczenie powoda w przeważającej części, tj. w kwocie 22.513,25 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 21 września 2020 roku do dnia zapłaty.

Rozstrzygnięcie w zakresie odsetek od zasądzonej kwoty Sąd oparł o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. 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. Stosownie natomiast do treści art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

W niniejszej sprawie termin spełnienia świadczenia nie był oznaczony i nie wynikał z właściwości zobowiązania. Pozwany został wezwany do spełnienia świadczenia kary umownej wezwaniem do zapłaty z dnia 7 września 2020 roku, które odebrał w dniu 14 września 2020 roku. W wezwaniu został wskazany siedmiodniowy termin na zapłatę, liczony od daty sporządzenia pisma. Roszczenie stało się zatem wymagalne z dniem 14 września 2020 roku. W niniejszym pozwie powód domagał się jednak odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych później bo dopiero od dnia 21 września 2020 roku, a zatem roszczenie odsetkowe należało uznać za uzasadnione w całości.

W pozostałym zakresie Sąd oddalił roszczenie powoda jako niezasadne, o czym szerzej było we wcześniejszej części uzasadnienia (punkt II wyroku).

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Nadto, zgodnie z art. 100 zd. pierwsze k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

W niniejszej sprawie powód wygrał sprawę w 82 % (22.513,25 zł w stosunku do żądanej kwoty 27.522,85 zł), a zatem pozwany powinien mu zwrócić poniesione koszty procesu, do których należy zaliczyć opłatę sądową 1.377 złotych, 17 złotych opłaty skarbowej oraz 3.600 złotych kosztów zastępstwa procesowego, łącznie 4.994 złotych, z czego 82% stanowi kwota 4.095,08 złotych. Pozwany wygrał sprawę w 18% i poniósł koszt wynagrodzenia pełnomocnika 3.600 złotych i opłaty skarbowej 17 złotych, łącznie 3.617 złotych, z czego 18 % stanowi kwota 651,06 złotych. Po wzajemnych rozliczeniach do zwrotu pozostaje kwota 3.444,02 złotych (4.095,08 zł – 651,06 zł), którą Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda w punkcie II wyroku wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty (art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c.).

Tak argumentując orzeczono jak w sentencji.

Sędzia Marta Karnacewicz

Szczecin, dnia 3 października 2022 roku