

Sygn. akt I C 2599/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Lidia Staśkiewicz

Protokolant: Łukasz Wronka

po rozpoznaniu w dniu 02 marca 2018 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. P.**

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

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej M. K. (1) na rzecz powoda G. P. kwotę **10.000,00 zł** (dziesięć tysięcy złotych, 00/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21.06.2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej M. K. (1) na rzecz powoda G. P. kwotę **300 zł** (trzysta złotych, 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2599/15

UZASADNIENIE

Powód G. P. w pozwie z dnia 28.08.2015 r. domagał się zapłaty od **pozwanej M. K. (1)** kwoty **10.000 zł** z ustawowymi odsetkami od dnia 01 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu powód podał, iż strony w dniu 31 sierpnia 2012 r. zawarły w formie aktu notarialnego umowę, na mocy której pozwana sprzedała powodowi działkę budowlaną nr (...) położoną w G.. Pozwana w § 8 umowy zobowiązała się zapłacić powodowi karę umowną w wysokości 10.000 zł w przypadku niewykonania w terminie do dnia 30 listopada 2012 r. uzbrojenia wodno – kanalizacyjnego (uruchomienia przepompowni ścieków). Powód wobec nie wywiązania się pozwanej z zobowiązania wynikającego z § 8 umowy, pismem z dnia 31 grudnia 2012 r. zwrócił się do pozwanej o przekazanie dokumentacji potwierdzającej wykonanie zobowiązań wynikających z przedmiotowego aktu. Pozwana, mimo odebrania pisma, nie przekazała dokumentacji, toteż powód wezwał ją do zapłaty kwoty 10.000 zł tytułem kary umownej. Pomimo wezwań do zapłaty z dnia 11 marca 2013 r. i z dnia 18 lipca 2015 r., pozwana do chwili wniesienia pozwu nie zapłaciła powodowi kary umownej, wynikającej z § 8 umowy.

Pozwana M. K. (1) w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że zrealizowała swoje zobowiązanie wobec powoda w dniu 09.11.2012 r. (co wynika z zapisów w dzienniku budowy), a zatem przed upływem umówionego terminu przypadającego na dzień 30.11.2012 r. Podniosła również, że zapis w umowie sprzedaży, na którym powód opiera swoje roszczenie dotyczący

uruchomienia przepompowni ścieków nigdy nie był możliwy do zrealizowania z przyczyn niezależnych od pozwanej. Twierdziła, że zapis ten w ogóle nie powinien być się znaleźć w umowie, albowiem uruchomienie przepompowni nigdy nie było możliwe do zrealizowania przez pozwaną z uwagi na to, że nie jest ona właścicielką nieruchomości, na której powstała przepompownia, nie brała udziału w budowie przepompowni i nie jest właścicielem samej przepompowni. Ponadto zapis § 8 umowy należy odczytywać łącznie z treścią § 2 ust. 3 umowy, z którego wynika zobowiązanie pozwanej do zakończenia uzbrojenia w terminie do dnia 30.11.2012 r., gdzie nie ma mowy o przepompowni ścieków. Pozwana wskazała również, że przepompownia, której investorem była firma (...) spółka z o.o. w K., była budowana na działce nr (...) w G., nie należącej do pozwanej, na podstawie pozwolenia na budowę nr (...) z dnia 03.11.2012 r. Po wybudowaniu teren przepompowni został ogrodzony stalową siatką, a ostatecznie przepompownia została przekazana przez (...) spółka z o.o. na rzecz Gminy S.. Powyższe wskazuje, zdaniem pozwanej, na nierealność zapisu § 8 umowy, na który powołuje się powód. Pozwana zaprzeczyła również, aby otrzymała korespondencję kierowaną do niej przez powoda na etapie przedsądowym. Z korespondencją, w tym wezwaniami do zapłaty, zapoznała się dopiero z chwilą doręczenia pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. K. (1) była właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 247/5, o powierzchni 2,0309 ha, położonej w G., gmina S., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą Kw nr (...). Na opisanej nieruchomości M. K. (1) zamierzała zrealizować zadanie inwestycyjne polegające na podziale działki nr (...) na nie mniej niż 10 działek budowlanych oraz budowie na wydzielonych działkach domów mieszkalnych jednorodzinnych z przeznaczeniem na ich sprzedaż.

Bezsporne.

W dniu 11 stycznia 2011 r. M. K. (1) jako Zamawiający zawarła z (...) Business spółką z o.o. w S. reprezentowaną przez J. K. i M. K. (2), jako Wykonawcę, umowę na zaprojektowanie i budowę odcinka sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz sieci energetycznej do wskazanej wyżej działki.

Strony ustaliły następujące etapy wykonania umowy:

1. Etap I – czynności administracyjno – projektowe w zakresie:
 - a. uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanej inwestycji;
 - b. uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej;
 - c. uzyskania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie odcinka sieci wodociągowej, odcinka sieci kanalizacji sanitarnej i odcinka linii energetycznej do planowanej inwestycji;
 - d. uzyskania warunków technicznych na dostawę wody oraz odprowadzenia ścieków;
 - e. uzyskania warunków technicznych przyłączenia inwestycji do sieci energetycznej;
 - f. opracowania wymaganej dokumentacji projektowej dla sieci wodnej i kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami, w tym uzyskanie odpowiednich uzgodnień od gestora sieci;
 - g. opracowania wymaganej dokumentacji projektowej przyłącza kablowego do sieci energetycznej, w tym uzyskanie odpowiednich uzgodnień od gestora sieci;
 - h. opracowania wymaganej dokumentacji projektowej zjazdów i dróg wewnętrznych;
 - i. opracowania projektu architektonicznego planowanej inwestycji;
 - j. uzyskania pozwolenia wodno – prawnego;

- k. uzyskania pozwolenia na budowę sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej;
- l. zgłoszenia rozpoczęcia budowy sieci wodnej i kanalizacji sanitarnej
- 2. Etap II – budowa sieci wodociągowej z materiału własnego – zgodnie z wykonanym przez wykonawcę i uzgodnionym z gestorem sieci projektem sieci wodociągowej;
- 3. Etap III – budowa sieci kanalizacji sanitarnej z materiału własnego – zgodnie z wykonanym przez wykonawcę i uzgodnionym z gestorem sieci projektem sieci sanitarnej.

Termin wykonania przedmiotu umowy ustalono na dzień 30 grudnia 2011 r. (§ 3 umowy).

Strony postanowiły, że Wykonawca może udzielić podzlecenia na wykonanie części lub całości robót projektowych osobie trzeciej, na co Zamawiająca wyraziła zgodę. W przypadku podzlecenia przez Wykonawcę części lub całości robót projektowych objętych umową osobie trzeciej, Wykonawca ponosi odpowiedzialność za terminowe i jakościowe wykonanie prac jak za własne działanie lub zaniechanie (§ 4 umowy).

Strony postanowiły, że z czynności odbioru prac zostanie sporządzony protokół odbioru. Odbiór etapu prac uważa się za dokonany z datą podpisania protokołu jego odbioru przez Zamawiającego lub przedstawiciela Zakładu Usług (...) (§ 5 ust. 3 umowy).

Dowód: umowa z dnia 11.01.2011 r. – k. 129-133.

W dniu 24 marca 2011 r., Wójt Gminy S. wydał na wniosek M. K. (1) decyzję nr GB. (...).13.2011 ustalając lokalizację inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na budowie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami na działce nr (...) położonej w G..

Dowód: decyzja z dnia 24.03.2011 r. – k. 68-69.

Decyzją z dnia 20 kwietnia 2011 r., znak GB.6730.53.2011, wydaną na wniosek M. K. (1), Wójt Gminy S. ustalił warunki dla zamierzenia polegającego na podziale działki nr (...) położonej w G. oraz budowie domów jednorodzinnych na działkach powstałych w wyniku podziału.

Dowód: decyzja z dnia 20.04.2011 r. – k. 70-71v.

Na sąsiedniej działce nr (...) inny inwestor – (...) spółka z o.o. w K. wykonywał zadanie inwestycyjne polegające na budowie sieci i przyłączy wodociągowych oraz sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej z przepompownią ścieków.

W dniu 18 marca 2011 r. (...) spółka z o.o. zawarła z P. R., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą HYDRO P. R., umowę, której przedmiotem było wykonanie sieci i przyłączy wodociągowych oraz sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej z przepompownią ścieków dla potrzeb działek gruntu niezabudowanych oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr (...) położonych w G..

Wykonanie przedmiotu umowy poprzedzone zostało negocjacjami z Gminą S. – kilkukrotnymi spotkaniami z udziałem pełnomocnika (...) spółki z o.o. K. W. oraz M. K. (1). Celem tych spotkań było uzgodnienie wspólnych warunków wykonania uzbrojenia terenu, aby związane z tym koszty były jak najniższe i w efekcie P. R. zawarł dwie umowy dotyczące wykonania m.in. wspólnej przepompowni – drugą z M. K. (1) – w których koszty z tym związane zostały podzielone po połowie.

Dowód: uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 30.06.2014 r. w sprawie IX GC 776/13 – k. 242-243, k. 460-461 akt IX GC 776/13.

W dniu 15 września 2011 r. (...) Business spółka z o.o. w S. reprezentowana przez J. K. i M. K. (2), działając na podstawie umowy z dnia 11 stycznia 2011 r. zawartej z M. K. (1), zawarła z P. R., jako Wykonawcą, umowę w ramach której zamawiający zlecił wykonawcy:

1. uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanej przez M. K. (1) inwestycji na działce (...);
2. uzyskanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej;
3. uzyskanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie odcinka sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej do planowanej inwestycji;
4. uzyskanie warunków technicznych na dostawę wody oraz odprowadzenie ścieków;
5. opracowanie wymaganej dokumentacji projektowej dla sieci wodnej i kanalizacyjnej wraz z przyłączami, wraz z uzyskaniem uzgodnień od gestorów sieci;
6. opracowanie wymaganej dokumentacji projektowej zjazdów do dróg wewnętrznych;
7. opracowanie projektu budowlanego z projektami towarzyszącymi niezbędnymi do uzyskania pozwolenia na budowę dla planowanej inwestycji budowy osiedla domów jednorodzinnych;
8. uzyskanie pozwolenia na budowę sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej;
9. budowę sieci wodociągowej wraz z przyłączami do granic działek (...) wraz z materiałem w oparciu o projekt budowlany;
10. budowę sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami do granic działek (...) wraz z materiałem w oparciu o projekt budowlany;
11. instalację i montaż przepompowni ścieków z materiału własnego wykonawcy;
12. nadzór wykonania budowy sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej przez kierownika budowy branży sanitarnej;
13. wykonanie prac geodezyjnych.

Strony ustaliły termin wykonania przedmiotu umowy na 31 grudnia 2012 r. Termin mógł ulec wydłużeniu w przypadku wystąpienia:

- a) złych warunków pogodowych tj. śnieg, deszcz, mróz;
- b) konstrukcji, obiektów lub innych przeszkód podziemnych;
- c) prac dodatkowych niezbędnych do wykonania umowy;
- d) nie wywiązania się z zobowiązań przez Zamawiającego (§ 3 umowy).

Dowód: umowa z dnia 15.09.2011 r. – k. 134-135.

Decyzją z dnia 12 stycznia 2012 r., znak GG. (...)76.D.2011, Wójt Gminy S. zatwierdził projekt podziału działki nr (...), obręb G., stanowiącej własność M. K. (1), na działki:

- nr 247/34 o powierzchni 0,1987 ha

- nr 247/35 o powierzchni 0,1000 ha
- nr 247/36 o powierzchni 0,1000 ha
- nr 247/37 o powierzchni 0,1000 ha
- nr 247/38 o powierzchni 0,1000 ha
- nr 247/39 o powierzchni 0,1000 ha
- nr 247/40 o powierzchni 0,1013 ha
- nr 247/41 o powierzchni 0,2192 ha
- nr 247/42 o powierzchni 0,2114 ha
- nr 247/43 o powierzchni 0,1000 ha
- nr 247/44 o powierzchni 0,1000 ha
- nr 247/45 o powierzchni 0,1000 ha
- nr 247/46 o powierzchni 0,1000 ha
- nr 247/47 o powierzchni 0,1000 ha
- nr 247/48 o powierzchni 0,1000 ha
- nr 247/49 o powierzchni 0,1000 ha
- nr 247/50 o powierzchni 0,1000 ha

Dowód: decyzja z dnia 12.01.2012 r. – k. 80-80v.

W lutym 2012 r. został opracowany projekt budowlany 15 przyłączy wodociągowych i kanalizacji sanitarnej do projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr (...), powstałych w wyniku podziału działki nr (...).

Dowód: opis techniczny do projektu – k. 57-61, pismo (...) sp. z o.o. z dnia 16.05.2011 r. – k. 72-73, uzgodnienie techniczne Nr (...) – k. 74, uzgodnienie techniczne Nr (...) – k. 75, opinia Zespołu (...) Dokumentacji Projektowej Nr (...) – k. 76-77, uzgodnienie techniczne Nr (...) – k. 82, projekt przyłączy wodno – kanalizacyjnych – k. 81, projekt budowlany – k. 62-67.

W dniu 20 lipca 2012 r. wykonano próbę ciśnieniową na odcinkach sieci wodociągowej budowanej dla działek nr (...). Z powyższej czynności sporządzono protokół, który podpisał przedstawiciel Gestora Sieci – A. D., kierownik budowy – J. H. i przedstawiciel wykonawcy – P. R..

Dowód: protokół odbioru technicznego próby ciśnieniowej z dnia 20.07.2012 r. – k. 86, zeznania świadka A. D. – e-protokół z dnia 01.02.2017 r. – k. 183-184, zeznania świadka J. H. – e-protokół z dnia 01.02.2017 r. – k. 184-185.

W dniu 07 sierpnia 2012 r. został podpisany protokół końcowy odbioru technicznego wykonania sieci i przyłączy wodociągowych w G. w zakresie działek nr (...). Protokół podpisał przedstawiciel Gestora Sieci (...) J. – A. D., kierownik budowy – J. H. i przedstawiciel wykonawcy – P. R.. W wyniku kontroli komisja stwierdziła, że sieć wodociągowa z

przyłączami została wykonana zgodnie z przepisami, dokumentacją projektową i uzgodnieniami zmian nieistotnych dla projektu.

Dowód: protokół końcowy odbioru technicznego z dnia 07.08.2012 r. – k. 83, zeznania świadka A. D. – e-protokół z dnia 01.02.2017 r. – k. 183-184, zeznania świadka J. H. – e-protokół z dnia 01.02.2017 r. – k. 184-185.

W dniu 07 sierpnia 2012 r. został podpisany protokół końcowy odbioru technicznego wykonania sieci i przyłączy kanalizacyjnych w G. w zakresie działek nr (...). Protokół podpisał przedstawiciel (...) spółka z o.o. – W. K. (1), kierownik budowy – J. H. i przedstawiciel wykonawcy – P. R.. W wyniku kontroli komisja stwierdziła, że sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej z przyłączami została wykonana zgodnie z przepisami, dokumentacją projektową i uzgodnieniami zmian nieistotnych dla projektu.

Dowód: protokół końcowy odbioru technicznego z dnia 07.08.2012 r. – k. 85, zeznania świadka J. H. – e-protokół z dnia 01.02.2017 r. – k. 184-185, zeznania świadka W. K. (1) – e-protokół z dnia 01.02.2017 r. – k. 185-186.

W dniu 20 września 2012 r. został sporządzony protokół odbioru technicznego współinwestycji Przepompownia Ś. G. dla (...) spółki z o.o. i (...) M. K. (1) z udziałem kierownika budowy J. H., przedstawiciela (...) Business spółki z o.o. M. K. (2) i przedstawiciela wykonawcy T. W., w którym stwierdzono wykonanie zagospodarowania terenu przepompowni zgodnie z przepisami, dokumentacją projektową i uzgodnieniami zmian nieistotnych dla projektu. Stwierdzono brak szafy instalacji zewnętrznej, co powodowało brak możliwości montażu osprzętu i uruchomienia przepompowni.

Dowód: uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 30.06.2014 r. w sprawie IX GC 776/13 – k. 250-251, k. 468-469 akt IX GC 776/13, protokół odbioru technicznego współinwestycji Przepompownia Ś. G. dla (...) spółki z o.o. i (...) M. K. (1) z dnia 20.09.2012 r. – k. 26 akt IX GC 776/13.

W dniu 09 listopada 2012 r. został sporządzony protokół końcowy odbioru technicznego montażu elementów przepompowni oraz komory pomiarowej z udziałem kierownika budowy J. H. i przedstawiciela wykonawcy P. R., w którym stwierdzono wykonanie instalacji przepompowni ścieków oraz komory pomiarowej zgodnie z przepisami, dokumentacją projektową i uzgodnieniami zmian nieistotnych do projektu, przy czym wskazano na brak zasilania z (...) S.A. Przepompownia została wykonana w całości, kompletna i sprawna, ale brak było możliwości jej rozruchu z powodu braku zasilania.

Dowód: uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 30.06.2014 r. w sprawie IX GC 776/13 – k. 252, k. 470 akt IX GC 776/13, protokół końcowy odbioru technicznego Montażu (...) Przepompowni oraz K. Pomiarowej z dnia 09.11.2012 r. – k. 27 akt IX GC 776/13.

W dniu 09 listopada 2012 r. kierownik budowy J. H. dokonał wpisu do dziennika budowy Nr (...), zgodnie z którym zakończono prace budowlane przy montażu i układaniu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zgodnie z projektem budowlanym, teren po robotach budowlanych został uporządkowany. Wykonane sieci zostały naniesione na mapach przez geodetę, wykonano wszelkie wymagane próby i odbiory częściowe, a wykonana sieć nadaje się do odbioru końcowego i przekazania Inwestorowi.

Dowód: dziennik budowy Nr (...) – wpis pod datą 09.11.2012 r. – k. 56, zeznania świadka J. H. – e-protokół z dnia 01.02.2017 r. – k. 184-185.

W dniu 13 listopada 2012 r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Powiecie S. wpłynęło zawiadomienie P. R. działającego w imieniu M. K. (1) o zakończeniu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami na działkach nr (...) w G., realizowanej w oparciu o pozwolenie na budowę nr (...) z dnia 03.11.2011 r. Po przeanalizowaniu dokumentów Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wniósł sprzeciw do zawiadomienia. Dnia 16 kwietnia 2013 r. wpłynęło ponowne zawiadomienie M. K. (1) o zakończeniu budowy sieci wodociągowej i

kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami na działkach nr (...) w G.. Po przeanalizowaniu dokumentów Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego przyjął zawiadomienie bez sprzeciwu. Następnie dnia 25 kwietnia 2013 r. M. K. (1) złożyła wniosek o wydanie zaświadczenia o zakończeniu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w G., w wyniku którego Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał zaświadczenie nr (...). (...).184.2013.TB z dnia 26.04.2013 r. o braku sprzeciwu do zawiadomienia.

Dowód: pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego – k. 111, dokumenty w aktach PINB.7114.577.2012: zawiadomienie z dnia 13.11.2012 r., pozwolenie na budowę Nr (...), oświadczenie kierownika budowy J. H. z dnia 09.11.2012 r., pełnomocnictwo, decyzja (...) z dnia 04.12.2012 r., dokumenty w aktach PINB.7114.184.2013: zawiadomienie z dnia 16.04.2013 r., zaświadczenie (...) z dnia 26.04.2013 r.

W dniu 19 grudnia 2012 r. został podpisany protokół końcowy odbioru technicznego Przepompowni Ś. wraz z komorą pomiarową. Protokół podpisał przedstawiciel (...) spółka z o.o., kierownik budowy – J. H. i przedstawiciel wykonawcy – P. R.. W wyniku kontroli komisja stwierdziła, że przepompownia ścieków wraz z komorą pomiarową i zagospodarowaniem jej terenu została wykonana zgodnie z przepisami, dokumentacją projektową i uzgodnieniami zmian nieistotnych dla projektu.

Dowód: protokół końcowy odbioru technicznego z dnia 19.12.2012 r. – k. 87, projekt zagospodarowania terenu Przepompowni – k. 88.

W dniu 20 czerwca 2011 r. M. K. (1) oraz G. P. zawarli umowę przedwstępną, na podstawie której M. K. (1) zobowiązała się przenieść na G. P. prawo własności działki niezabudowanej położonej w G., o powierzchni ok. 1.000 mkw, która powstanie po podziale działki nr (...).

W § 5 strony ustaliły termin zawarcia aktu notarialnego do dnia 30 listopada 2011 r.

W § 9 M. K. (1) oświadczyła, że do dnia 30 sierpnia 2011 r. teren zostanie uzbrojony w sieć wodociągową, kanalizacyjną oraz elektryczną wraz z przyłączami do w/w działki.

Dowód: umowa przedwstępna – k. 175, zeznania świadka M. K. (2) – e-protokół z dnia 01.02.2017 r. – k. 186-188.

W dniu 31 sierpnia 2012 r. M. K. (1) oraz G. P. zawarli w formie aktu notarialnego umowę, na podstawie której M. K. (1) przeniosła na G. P. prawo własności nieruchomości położonej w G., składającej się z niezabudowanej działki gruntu numer (...) o powierzchni 0,1000 ha oraz udział wynoszący 1/16 części w prawie własności nieruchomości położonej w G., składającej się z niezabudowanej działki gruntu numer (...) o powierzchni wynoszącej 0,2192 ha za łączną cenę 54.999,45 zł brutto.

W § 2 ust. 3 umowy sprzedająca oświadczyła, że działka gruntu numer (...) posiada dostęp do drogi publicznej przez stanowiącą drogę wewnętrzną działkę gruntu numer (...) o powierzchni 0,2192 ha, nie jest objęta aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego, jest objęta decyzją o warunkach zabudowy wydaną przez Wójta Gminy S. w dniu 20.04.2011 r., nie jest zabudowana, działka gruntu posiada przyłącze energetyczne, natomiast przyłącze do instalacji kanalizacyjnej i wodnej jest w trakcie i sprzedająca zobowiązała się zakończyć to uzbrojenie w terminie do dnia 30.11.2012 r.

W § 8 strony postanowiły, że sprzedająca zapłaci kupującemu karę umowną w wysokości 10.000 zł w przypadku nie wykonania w terminie umówionym do dnia 30.11.2012 r. uzbrojenia wodno – kanalizacyjnego (uruchomienia przepompowni ścieków).

Wskazany w § 8 umowy termin 30.11.2012 r. na kompleksowe uzbrojenie działek (wraz z uruchomieniem przepompowni) wynikał z ustaleń między M. K. (1) a P. R. wykonującym budowę zarówno sieci wodociągowo – kanalizacyjnej jak i przepompowni ścieków.

Ustalenia stron umowy w zakresie terminu określonego w § 8 umowy dotyczyły uzbrojenia działki w całości łącznie z uruchomieniem przepompowni ścieków.

Dowód: umowa sprzedaży nieruchomości, rep. A numer (...) – k. 4-10, zeznania świadka M. K. (2) – e-protokół z dnia 01.02.2017 r. – k. 186-188, zeznania powoda G. P. – e-protokół z dnia 11.09.2017 r. – k. 204-206.

Pismami z dnia 11 marca 2013 r. i z dnia 18 lipca 2015 r. G. P. wezwał M. K. (1) do zapłaty kary umownej w kwocie 10.000 zł. Wezwania kierowanej na adres: ul. (...), S., nie zostały podjęte przez pozwaną.

Dowód: wezwania do zapłaty – k. 12, 13, dowody nadania – k. 14, potwierdzenia odbioru – k. 15-16.

Umową z dnia 14 listopada 2012 r. E. K. sprzedała nieruchomość zabudowaną położoną w S. przy ul. (...) małżonkom I. K. i W. K. (2). Strony ustaliły, że wydanie nieruchomości nastąpi do dnia 15 maja 2013 r.

Dowód: umowa sprzedaży – k. 92-101.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie zebranych w aktach sprawy dokumentów, którym dał wiarę w pełni wobec niekwestionowania ich przez strony i braku podstaw do zakwestionowania ich prawdziwości przez Sąd z urzędu.

Sąd dał wiarę przesłuchanym w sprawie świadkom: A. D., J. H. i W. K. (1), albowiem ich zeznania są spójne, odzwierciedlają ich wiedzę na temat inwestycji i korespondują z pozostałym materiałem dowodowym w postaci dokumentów – dziennikiem budowy i protokołami odbioru poszczególnych elementów realizowanego zadania inwestycyjnego.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka M. K. (2), który współpracował z M. K. (1) podczas realizacji inwestycji w G. jak i był obecny podczas zawierania między powodem i pozwaną umowy przedwstępnej z dnia 20.06.2011 r. jak i umowy rzeczowej z dnia 31.08.2012 r. Świadek wyjaśnił, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy w zakresie spornego § 8 umowy z dnia 31.08.2012 r.

Sąd dał wiarę zeznaniom powoda w całości, w szczególności w zakresie ustaleń stron w zakresie § 8 umowy, albowiem zeznania te są logiczne, spójne i korespondują z pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności z zeznaniami świadka M. K. (2) oraz dokumentami zebranymi w sprawie niniejszej jak i w aktach IX GC 776/13 Sądu Okręgowego w Gdańsku.

Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanej wobec niestawiennictwa pozwanej na rozprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości w zakresie należności głównej i częściowo w zakresie należności odsetkowej.

W § 8 umowy z dnia 31 sierpnia 2012 r. strony postanowiły, że sprzedająca – M. K. (1) zapłaci kupującemu – G. P. karę umowną w wysokości 10.000 zł w przypadku nie wykonania w terminie umówionym do dnia 30.11.2012 r. uzbrojenia wodno – kanalizacyjnego (uruchomienia przepompowni ścieków).

W myśl 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). Dłużnik nie może bez zgody wierzyciela zwolnić się z zobowiązania przez zapłatę kary umownej (art. 483 § 2 k.c.). W razie

niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły (art. 484 § 1 k.c.) Jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana (art. 484 § 2 k.c.).

Należy również odnotować, że zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody (tak uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003 r., wydana w sprawie III CZP 61/03, OSNC 2004/4/69).

Kara umowna przewidziana w art. 483 KC stanowi odszkodowanie umowne, jak i każde odszkodowanie przysługuje na zasadzie winy. Od odszkodowania sensu stricto kara umowna różni się tylko tym, że należy się bez względu na wysokość szkody (art. 484 § 1 kc); jeżeli chodzi natomiast o podstawy odpowiedzialności, ustawodawca nie wprowadził w tym zakresie zasad odrębnych. Zobowiązany do zapłaty kary umownej może więc bronić się zarzutem - podobnie jak każdy dłużnik zobowiązany do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania - że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi (art. 471 kc) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1968 r., II CR 419/67, LEX nr 6299).

Podkreślenia wymaga, iż w art. 471 k.c. zawarte jest domniemanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło wskutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (W. Popiołek (w:) Komentarz, 2011, s. 48; wyrok SA w Białymstoku z dnia 27 marca 2013 r., I ACa 35/13, LEX nr 1307395). Ciężar dowodowy przedstawia się dla wierzyciela korzystniej w porównaniu z odpowiedzialnością za czyny niedozwolone, bowiem nie musi on udowadniać istnienia wszystkich warunków odpowiedzialności odszkodowawczej, nie musi wykazywać znamion winy w zachowaniu dłużnika. Konstrukcja odszkodowawczej odpowiedzialności kontraktowej jest oparta na zasadzie winy domniemanej (por. wyrok SA w Łodzi z dnia 14 września 2012 r., I ACa 572/12, LEX nr 1223369; wyrok SA we Wrocławiu z dnia 10 sierpnia 2012 r., I ACa 742/12, LEX nr 1312139). Odmienne założenie oznaczałoby nałożenie na wierzyciela obowiązek śledzenia zachowań dłużnika w okresie między zaciągnięciem zobowiązania a terminem jego wykonania, żeby w razie jego niewykonania lub nienależytego wykonania można było postawić dłużnikowi zarzut nieprawidłowości postępowania. Zatem przyjęcie odpowiedzialności dłużnika nie jest uzależnione od udowodnienia przez wierzyciela, że nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (wyrok SN z dnia 19 stycznia 2002 r., V CKN 630/00, LEX nr 54329).

Jeżeli więc dłużnik wykaże, że nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania zwolniony jest z obowiązku zapłaty kary umownej (por. wyrok Sądu Najwyższego dnia 7 grudnia 2007 r. wydany w sprawie III CSK 234/07 opubl. L.).

Uzasadnieniem odpowiedzialności dłużnika jest niezachowanie należytej staranności, a więc w konsekwencji odpowiada on za winę w postaci niedbalstwa (W. Czachórski, Zobowiązania, 2009, s. 333; tenże, Uwagi o rażącym niedbalstwie (w:) Z zagadnień współczesnego prawa cywilnego, pod red. J. Błeszyńskiego, J. Rajskiego, M. Safjana, E. Skowrońskiej, Warszawa 1994, s. 167; J. Dąbrowa (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 1, s. 767; T. Pajor, Odpowiedzialność dłużnika..., s. 37; W. Popiołek (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2011, s. 45; Z. Radwański, A. Olejniczak, Zobowiązania, 2012, s. 321; W. Wiśniewski (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. I, 2011, s. 773; K. Zagrobelny (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2011, s. 865; tenże, O okolicznościach kształtujących odszkodowawczą odpowiedzialność dłużnika (w:) Odpowiedzialność w prawie cywilnym, pod red. P. Machnikowskiego, Wrocław 2006, s. 276). Tym bardziej odpowiedzialność dłużnika jest uzasadniona w przypadku winy umyślnej.

Standard należytej staranności wymaganej od dłużnika w wykonaniu zobowiązania określa art. 355 k.c., zważyć jednak trzeba, że wobec dłużników będących przedsiębiorcami należy przy spełnianiu zobowiązania oczekiwać staranności wynikającej z zawodowego charakteru ich działalności (W. Czachórski, Zobowiązania, 2009, s. 334; W.J. Katner, Głosa

do wyroku SN z dnia 16 kwietnia 2004 r., I CK 599/03, OSP 2005, z. 4, poz. 57; M. Nesterowicz, Glosa do uchwały SN z dnia 18 grudnia 1990 r., III CZP 67/90, OSP 1991, z. 10, poz. 230; A. Oleszko, Staranność zawodowa notariusza jako przesłanka odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnej, Rejent 1999, nr 11, s. 115; wyrok SA w Katowicach z dnia 30 kwietnia 1993 r., I ACr 115/93, OSA 1994, z. 1, poz. 7; wyrok SN z dnia 19 marca 2004 r., IV CK 158/03, OSNC 2005, nr 3, poz. 54). Odpowiedzialność dłużnika będzie zatem uzasadniona, gdy jego zachowanie było niezgodne z pewnym obiektywnym wzorcem, a przy tym tylko, że mógł on zachować się zgodnie z nim. Wzorzec należytej staranności nie może być zatem odnoszony do indywidualnych cech i właściwości dłużnika, w szczególności do zapobiegliwości, jakiej sam dłużnik przestrzega, lecz na oczekiwaniach społecznych wobec osób, które znalazły się w określonej sytuacji (wyrok SA w Warszawie z dnia 15 stycznia 2013 r., VI ACa 1077/12, LEX nr 1315740). Chodzi tutaj o staranność dostosowaną do działającej osoby, przedmiotu jakiego działania dotyczy, oraz okoliczności, w jakich działanie to następuje. Miernik należytej staranności jest więc zobiektywizowany, a obiektywizacja wzorca jest instrumentem dla ochrony interesu wierzyciela i jego zaufania, że dłużnik zachowa się w danej sytuacji zgodnie ze społecznymi oczekiwaniami wobec wszystkich osób, które podobnie w tych okolicznościach w takiej sytuacji się zachowują.

W niniejszej sprawie pozwana wywodziła, że zrealizowała swoje zobowiązanie wobec powoda w zakresie uzbrojenia działki w sieć wodociągową i kanalizacyjną w dniu 09.11.2012 r. (co wynika z zapisów w dzienniku budowy), a zatem przed upływem umówionego terminu przypadającego na dzień 30.11.2012 r. Podnosiła również, że zapis w umowie sprzedaży, na którym powód opiera swoje roszczenie dotyczący uruchomienia przepompowni ścieków nigdy nie był możliwy do zrealizowania z przyczyn niezależnych od pozwanej. Twierdziła, że zapis ten w ogóle nie powinien być się znaleźć w umowie, albowiem uruchomienie przepompowni nigdy nie było możliwe do zrealizowania przez pozwaną z uwagi na to, że nie jest ona właścicielką nieruchomości, na której powstała przepompownia, nie brała udziału w budowie przepompowni i nie jest właścicielem samej przepompowni.

W tym miejscu należy w pierwszej kolejności odwołać się do art. 65 § 2 kc, zgodnie z którym w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Zawarcie umowy wymaga istnienia w chwili jej zawierania zgodnego zamiaru stron (**konsensu**). Brak zgodnego zamiaru (**dyssens**) oznacza, że umowa nie została zawarta. Dlatego sąd powinien w pierwszej kolejności ustalić, czy zgodny zamiar istniał, a następnie ustalić jego zakres, który stanowi główny czynnik decydujący o wykładni umowy (na dwie fazy ustalania zgodnego zamiaru stron trafnie zwrócił uwagę SN w uzasadnieniu wyr. z 24.5.2005 r., V CK 655/04, L.). Naturalne jest, że każda ze stron interpretować może umowę w sposób korzystny dla siebie i w czasie postępowania sądowego przedstawiać dowody przemawiające za korzystną dla niej wykładnią. Odmienne interpretacje postanowień umowy nie oznacza, że w chwili jej zawierania nie istniał konsens i umowa jest nieważna. Zgodny zamiar stron ustalany jest na chwilę składania oświadczeń woli. Ze względu na własne interesy i zmiany sytuacji gospodarczej strona może zmodyfikować swoje zamierzenia i oczekiwania, zmiana taka nie ma jednak znaczenia z perspektywy interpretacji umowy (zob. wyr. SN z 27.1.2004 r., II CK 395/02, L.).

W celu ustalenia zgodnego zamiaru stron sąd nie powinien ograniczać się do zbadania samego dokumentu umowy; wskazane jest przesłuchanie stron umowy (tak SN w wyr. z 3.9.1998 r., I CKN 815/97, OSNC 1999, Nr 2, poz. 38). Ustalenie zamiaru stron może zostać dokonane także na podstawie innych dowodów, np. działań podejmowanych przez strony w celu wykonania umowy.

Choć wykładnia umowy dokonywana jest przy uwzględnieniu woli stron z chwili złożenia oświadczeń, a nie z chwili dokonywania wykładni (por. P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz, 2016, art. 65, Nb 12, s. 161), należy wziąć pod uwagę również postępowanie stron po złożeniu oświadczeń, w szczególności sposób wykonywania umowy przez strony, który wskazuje jak rozumiały one swoje prawa i obowiązki (tak SN w wyr. z 17.2.1998 r., I PKN 532/97, L. oraz w wyr. z 5.10.2005 r., II CK 122/05).

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy i biorąc pod uwagę zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w tym zeznania świadka M. K. (2) oraz zeznania powoda G. P., należało dojść do przekonania, że ustalenia stron umowy

w zakresie kary umownej i terminu określonego w § 8 umowy dotyczyły uzbrojenia działki w całości łącznie z uruchomieniem przepompowni ścieków. Wskazuje na to również samo sformułowanie § 8 umowy. Jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego wskazany w § 8 umowy termin 30 listopada 2012 r. na kompleksowe uzbrojenie działek (wraz z uruchomieniem przepompowni) wynikał z ustaleń między M. K. (1) a P. R. wykonującym budowę sieci wodociągowo – kanalizacyjnej jak i przepompowni ścieków dla dwóch inwestorów – (...) spółki z o.o. w K. i M. K. (1).

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika również, że pozwana uchybiła terminowi określonemu w umowie na wykonanie kompleksowego uzbrojenia terenu, a wyznaczonemu na dzień 30 listopada 2012 r.

Jak wynika z protokołów odbiorów technicznych – sieć wodociągowa i kanalizacyjna zostały wykonane przed tym terminem. W dniu 07 sierpnia 2012 r. zostały podpisane protokoły końcowe odbioru technicznego wykonania sieci i przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych, z których wynikało że sieć wodociągowa z przyłączami została wykonana zgodnie z przepisami, dokumentacją projektową i uzgodnieniami zmian nieistotnych dla projektu. W dniu 09 listopada 2012 r. kierownik budowy J. H. dokonał wpisu do dziennika budowy Nr (...), zgodnie z którym zakończono prace budowlane przy montażu i układaniu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zgodnie z projektem budowlanym, wykonane sieci zostały naniesione na mapach przez geodetę, wykonano wszelkie wymagane próby i odbiory częściowe, a wykonana sieć nadaje się do odbioru końcowego i przekazania Inwestorowi. J. H. złożył oświadczenie podobnej treści celem przedłożenia go w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego.

Na dzień 09 listopada 2012 r. nie uruchomiono jednak przepompowni ścieków.

Jak wynika z ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy w Gdańsku na podstawie dokumentów zgromadzonych w sprawie IX GC 776/13, w dniu 20 września 2012 r. został sporządzony protokół odbioru technicznego wspólninwestycji Przepompownia Ś. G. dla (...) spółki z o.o. i (...) M. K. (1) z udziałem kierownika budowy J. H., przedstawiciela (...) Business spółki z o.o. M. K. (2) i przedstawiciela wykonawcy T. W., w którym stwierdzono wykonanie zagospodarowania terenu przepompowni zgodnie z przepisami, dokumentacją projektową i uzgodnieniami zmian nieistotnych dla projektu. Stwierdzono brak szafy instalacji zewnętrznej, co powodowało brak możliwości montażu osprzętu i uruchomienia przepompowni. W dniu 09 listopada 2012 r. został sporządzony protokół końcowy odbioru technicznego montażu elementów przepompowni oraz komory pomiarowej z udziałem kierownika budowy J. H. i przedstawiciela wykonawcy P. R., w którym stwierdzono wykonanie instalacji przepompowni ścieków oraz komory pomiarowej zgodnie z przepisami, dokumentacją projektową i uzgodnieniami zmian nieistotnych do projektu, przy czym wskazano na brak zasilania z (...) S.A. Przepompownia została wykonana w całości, kompletna i sprawna, ale brak było możliwości jej rozruchu z powodu braku zasilania. Dopiero w dniu 19 grudnia 2012 r. został podpisany protokół końcowy odbioru technicznego Przepompowni Ś. wraz z komorą pomiarową bez dalszych uwag, w którym stwierdzono, że przepompownia ścieków wraz z komorą pomiarową i zagospodarowaniem jej terenu została wykonana zgodnie z przepisami, dokumentacją projektową i uzgodnieniami zmian nieistotnych dla projektu.

Z powyższego wynika, że termin określony w § 8 umowy zawartej między G. P. a M. K. (1) nie został dochowany.

Pozwana, aby zwolnić się z obowiązku zapłaty kary umownej, winna zatem wykazać, że nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. W ocenie Sądu pozwana nie wykazała takich okoliczności.

Bezspornym jest, że M. K. (1) nie była właścicielem działki, na której budowana była przepompownia ścieków. Twierdzenie jednak, że pozwana nie brała udziału w budowie przepompowni, nie polega na prawdzie. Jak wynika z ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie IX GC 776/13 Sądu Okręgowego w Gdańsku, wykonanie przedmiotu umowy zawartej między (...) spółką z o.o. i P. R. poprzedzone zostało negocjacjami z Gminą S. – kilkukrotnymi spotkaniami z udziałem pełnomocnika (...) spółki z o.o. w K. K. W. oraz M. K. (1). Celem tych spotkań było uzgodnienie wspólnych warunków wykonania uzbrojenia terenu, aby związane z tym koszty były jak najniższe i w efekcie wykonawca P. R. zawarł dwie umowy dotyczące wykonania m.in. wspólnej przepompowni – jedną z (...) spółką z o.o., a drugą z M. K. (1) – w których koszty z tym związane zostały podzielone po połowie.

I tak w dniu 15 września 2011 r. (...) Business spółka z o.o. w S. reprezentowana przez J. K. i M. K. (2), działając na podstawie § 4 umowy z dnia 11 stycznia 2011 r. zawartej z M. K. (1), zawarła z P. R., jako Wykonawcą, umowę w ramach której zleciła P. R. m.in. budowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami do granic działek (...) oraz instalację i montaż przepompowni ścieków.

Na udział w realizacji budowy przepompowni wskazuje również protokół odbioru technicznego współinwestycji Przepompownia Ś. G. dla (...) spółki z o.o. i (...) M. K. (1) z dnia 20 września 2012 r. z udziałem kierownika budowy J. H., przedstawiciela (...) Business spółki z o.o. M. K. (2) i przedstawiciela wykonawcy T. W. (k. 26 akt IX GC 776/13 Sądu Okręgowego w Gdańsku).

Powyższe oznacza, że zapis w § 8 umowy z dnia 31 sierpnia 2012 r. nie był wynikiem omyłki, jak twierdziła pozwana, lecz wynikał z uzgodnień między stronami umowy i faktu, że pozwana M. K. (1) brała czynny udział w realizacji budowy przepompowni ścieków.

Jednocześnie pozwana nie wykazała, że dochowała należytej staranności w wykonaniu zobowiązania.

Należy zauważyć, że w umowie z dnia 31 sierpnia 2012 r. zawartej z powodem jako termin wykonania uzbrojenia wodno – kanalizacyjnego (uruchomienia przepompowni ścieków) wskazano 30 listopada 2012 r. Tymczasem w umowie z dnia 15 września 2011 r. zawartej między (...) Business spółka z o.o. w S. a P. R., jako Wykonawcą, w ramach której zlecono P. R. m.in. budowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami do granic działek (...) oraz instalację i montaż przepompowni ścieków, termin wykonania przedmiotu umowy określono na dzień 31 grudnia 2012 r.

Już sama powyższa okoliczność przesądza o niezachowaniu przez pozwaną należytej staranności. Nie może stanowić bowiem okoliczności ekskulpującej dłużnika fakt, iż przyjął on w umowie zamówienie w rozmiarach lub w terminie nieodpowiadającym jego osobistym możliwościom czy jego przedsiębiorstwa; w stosunku do takiego dłużnika nie można z reguły mówić o braku winy, który to brak jest przesłanką ekskulpacji z art. 471, skoro już w chwili zawarcia umowy wie on, że nie będzie mógł wykonać w ogóle lub w sposób należyty zobowiązania, którego się podejmuje (wyrok SN z dnia 27 stycznia 1972 r., I CR 458/71, OSNCP 1972, nr 9, poz. 160, z glosą J. Dąbrowy, PiP 1973, z. 3, s. 162, oraz z omówieniem A. Szpunara i W. Wanatowskiej, Przegląd orzecznictwa, NP 1973, nr 5, s. 731, i NP 1974, nr 1, s. 79).

W tym miejscu należy również wskazać, że zarówno (...) Business spółka z o.o. w S. jak i P. R. to osoby, z pomocą których M. K. (1) wykonywała swoje zobowiązanie. Zgodnie z art. 474 kc dłużnik odpowiedzialny jest jak za własne działanie lub zaniechanie za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonywa, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza. Odpowiedzialność dłużnika w opisanych okolicznościach została ukształtowana na zasadzie ryzyka (K. Zagrobelny (w:) Kodeks cywilny, 2013, s. 888). Dłużnik przez możliwość posłużenia się innymi osobami w wykonaniu zobowiązania rozszerza przez to sferę możliwości swojego występowania w obrocie, a czyni to w interesie własnym, licząc na towarzyszące temu korzyści (R. L. de B., Zobowiązania, s. 355). Ponadto wierzyciel nie ma z reguły wpływu na to, jakimi osobami faktyczne wykonanie czynności zostanie powierzone. Nie byłoby uzasadnione, aby zatem jego obciążało ryzyko aktywności tych osób w wykonaniu zobowiązania.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia i rozważania, Sąd w pkt I wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powoda przewidzianą w § 8 umowy z dnia 31 sierpnia 2012 r. karę umowną w wysokości 10.000 zł.

O odsetkach orzeczono z mocy art. 481 § 1 kc.

W orzecznictwie przyjmuje się, że zastrzeżenie kary umownej nie rodzi zobowiązania, z właściwości którego wynikałby określony termin spełnienia świadczenia, nie ma bowiem wystarczających podstaw do twierdzenia, że świadczenie kary umownej powinno nastąpić niezwłocznie po naruszeniu powinności kontraktowych (art. 455 k.c.), przeciwnie, wskazuje się, że jeżeli w umowie strony nie oznaczyły terminu spełnienia świadczenia z tytułu kar umownych, zobowiązanie takie ma charakter bezterminowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2011 r. III CSK

282/10, niepubl.) i przekształca się w zobowiązanie terminowe po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Pogląd ten należy podzielić.

Z powyższego względu brak jest podstaw do zasądzenia odsetek ustawowych od dnia 01 grudnia 2012 r. Powód nie wykazał także, aby skutecznie wezwał pozwaną do zapłaty kary umownej pismami z dnia 11 marca 2013 r. i z dnia 18 lipca 2015 r. Korespondencja kierowana do pozwanej powróciła nie podjęta, nadto umową z dnia 14 listopada 2012 r. E. K. sprzedała nieruchomości zabudowaną położoną w S. przy ul. (...) małżonkom I. K. i W. K. (2).

Z uwagi na powyższe Sąd przyjął, że jako moment wezwania pozwanej do zapłaty należy przyjąć chwilę doręczenia pozwu, co miało miejsce w dniu 13 czerwca 2016 r. (zpo k. 43). Przyjmując standardowy 7-dniowy termin na uiszczenie zapłaty, należało uznać, iż pozwana pozostawała w opóźnieniu w zapłacie kary umownej od dnia 21 czerwca 2016 r.

Z uwagi na powyższe, Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda odsetki ustawowe za opóźnienie od zasądzonej kwoty roszczenia głównego liczone od dnia 21 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie Sąd w pkt II wyroku powództwo oddalił jako niezasadne.

O kosztach procesu orzeczono w pkt III wyroku na podstawie art. 100 zd. 2 kpc, mając na względzie, że powód uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania.

Na koszty poniesione przez powoda składała się kwota 300 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu.

Na podstawie wskazanego wyżej przepisu, Sąd w pkt III wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 300 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.