

Sygn. akt I C 1440/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk  
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 marca 2018 r. w G. sprawy z powództwa A. K. (1) i M. O. (1) przeciwko M. M. i E. M.

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych M. M. i E. M. solidarnie na rzecz powódek A. K. (1) i M. O. (1) kwotę 8.477,41 zł (osiem tysięcy czterysta siedemdziesiąt siedem złotych czterdzieści jeden groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 28 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza solidarnie od powódek A. K. (1) i M. O. (1) solidarnie na rzecz pozwanych M. M. i E. M. kwotę 2733,50 zł (dwa tysiące siedemset trzydzieści trzy złote pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1440/15

## UZASADNIENIE

### ***Stan faktyczny***

W dniu 11 maja 2010 r. pomiędzy E. M. i M. M. („zamawiający”) a A. K. (1) i M. O. (1) („pracownia”) doszło do zawarcia umowy o wykonanie projektu architektoniczno-budowlanego. Przedmiotem umowy miał być projekt budowlany budynku apartamentowo-usługowego (apartamenty na wynajem) o powierzchni około 1.500 m/kw w G. przy ul. (...), na działce (...). W ciągu 3 dni od daty podpisania umowy zamawiający mieli dostarczyć niezbędną dokumentację. Warunkiem opracowania dokumentacji projektowej miało być uprzednie zatwierdzenie przez zamawiających koncepcji architektonicznej poprzez umieszczenie na tym projekcie daty i podpisu. (...) miała wykonać koncepcję architektoniczną w terminie 3 tygodni od podpisania umowy. Zmiany zaakceptowanej koncepcji architektonicznej wymagały aneksu. Projekt budowlany w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na budowę miał być wykonany w terminie 12 tygodni od daty akceptacji koncepcji architektonicznej przez zamawiających oraz uzyskania przychylnej opinii architekta miasta, konserwatora zabytków i dyrektora urzędu morskiego. Projekt wykonawczy (z kosztorysami wykonawczymi i przedmiarami) miał być wykonany w ciągu 10 tygodni od przyjęcia projektu budowlanego. Terminy wykonania poszczególnych etapów miały być automatycznie przedłużone o czas trwania przeszkody. Wynagrodzenie zamawiającego miało wynosić 57.000 zł oraz podatek VAT. Wynagrodzenie miało być zapłacone w następujący sposób: 17100 zł + podatek VAT jako zaliczka w ciągu 3 dni od daty podpisania umowy, 39900 zł + podatek VAT w momencie przekazania dokumentacji kompletnej w celu uzyskania pozwolenia na budowę. W przypadku konieczności przerwania prac objętych umową, z powodu okoliczności, za które odpowiadają zamawiający, w razie odstąpienia od umowy oraz rozwiązania umowy, wysokość wynagrodzenia za wykonane prace miała być ustalona na podstawie protokolarnie stwierdzonego zaawansowania prac i dodatek wynoszący 25% ceny przerwanych etapów. Jeżeli zamawiający nie zgłoszą się w terminie wyznaczonym dla protokolarnego stwierdzenia stanu zaawansowania prac, pracownia miała sporządzić protokół jednostronnie.

Dowód: umowa, k. 12-14

Zamawiający uiszcili pierwszą część wynagrodzenia zgodnie z umową (kwota 20.862 zł).

Okoliczność bezsporna

A. K. (1), która zajmowała się bezpośrednio wykonaniem umowy przeprowadziła rozmowy z zamawiającymi. Pozwana chciała zrealizować na przedmiotowej działce obiekt usługowy: pensjonat, obiekt hotelowy lub apartamentowiec. A. K. (1) przygotowała pierwszą wizualizację obiektu (k. 252), która została ustnie odrzucona przez miejskiego konserwatora zabytków w G. – R. H. (1). A. K. (1) przygotowała drugą wizualizację (k. 253), którą konserwator także odrzucił, w szczególności z uwagi na styl. Później A. K. (1) przygotowała wizualizację, która zawierała nawiązującą do stylu barokowego elewację, która też została odrzucona przez konserwatora zabytków, sugerował radykalne zmniejszenie zabudowy. Pozwana nie wyrażała na to zgody, powiedziała, że jak nie uzyska zgody, to sprzeda działkę. Nie zgadzała się na zmniejszenie obiektu. Wówczas A. K. (1) wpadła na pomysł rozbicia bryły zabudowy na dwie, co optycznie mogło wyglądać na mniejszy obiekt. A. K. (1) z nową wizualizacją pojawiła się u konserwatora zabytków, który stwierdził, że koncepcja idzie w dobrym kierunku, ale jeszcze nie wyraził akceptacji (ustnej). W okresie od sierpnia do listopada 2012 r. odbyły się trzy spotkania A. K. (1) z konserwatorem, na jednym z nich była obecna pozwana. Konserwator wyrażał zadowolenie, podawał pewne szczegóły techniczne do zmiany. W dniu 20 listopada 2012 r. odbyło się ostatnie spotkanie z konserwatorem. Mimo uzgodnienia terminu z pozwana, ta na nim się nie pojawiła. Konserwator wypowiedział się pozytywnie, poprosił o rysunek techniczny elewacji budynku i budynku sąsiada, aby mieć porównanie co do wymiarów, powiedział, że wystarczy, jak zostanie to mu wysłane e-mailem. Między listopadem 2012 r. a marcem 2013 r. pracownia wykonywała dodatkowe pomiary i rozwiązania techniczne. W dniu 20 marca 2013 r., po otrzymaniu dodatkowych rysunków konserwator telefonicznie poinformował A. K. (1), że zaakceptuje taką koncepcję. W dniu 23 marca 2013 r. stawiała się do pracowni pozwana, celem podpisania pełnomocnictwa na załatwianie w jej imieniu spraw w Urzędzie Miasta G. oraz sporządzenia oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością. Przed 20 marca 2013 r. pracownia wykonała rzut architektoniczny kondygnacji -2 obejmujący garaż, rzut kondygnacji -1, obiekt gastronomiczny, rzut parteru, apartamentów na wynajem, pierwszego piętra, antresol, ponadto – przekrój poprzeczny budynku oraz rysunki elewacji oraz wstępny projekt zagospodarowania terenu (jeden arkusz). Specjaliści branżowi dostali swoje zakresy do przygotowania wraz z wytycznymi pracowni. (...) wystąpiła ponadto o zgodę na odstępstwo w zakresie usytuowania kuchni poniżej poziomu terenu – do Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, zgoda wpłynęła w czerwcu 2013 r. (...) wystąpiła też o aktualizację mapy projektowej terenu, o wydanie warunków gestorów sieci z wnioskami o wydanie warunków technicznych przyłączenia obiektu do mediów. Prowadzono też konsultacje międzybranżowe.

Dowód: wizualizacje, k. 252, 253

zeznania A. K., k. 256-257

zeznania R. H., k. 254-255

oświadczenie, k. 261

pełnomocnictwa, k. 262-263

Ponadto A. K. stworzyła koncepcję pewnych oszczędności w trakcie budowy, związanych z kwestią ściany zabezpieczającej skarpe, lecz nie mogła się do niej dodzwonić, napisała się e-maila (6 maja 2013 r.). Odpowiedzi nie otrzymała. Dodzwoniła się do pozwanej na przełomie maja i czerwca 2013 r. Pozwana powiedziała, że tego projektu już nie potrzebuje, bo sprzedała działkę (umowa przedwstępna), powiedziała, aby nie kontynuować prac. Umówiono się, że ostateczne rozliczenie nastąpi 17 września 2013 r. Pozwana mówiła, że 17 września 2013 r. mija 5 letni termin, po którym będzie mogła sprzedać działkę bez dodatkowych opłat. Pozwana nie rozliczyła się do 17 września 2013 r.

W dniu następnym A. K. próbowała się do niej dodzwonić. Dopiero po około dwóch tygodniach A. K. spotkała się z pozwaną, powiedziała powódce, że to co już zapłaciła, powinno pracowni wystarczyć.

Dowód: zeznania A. K., k. 266-267

e-mail, k. 17

Ponieważ nie doszło do konsensualnego porozumienia i dalszych spotkań, pracownia sporządziła jednostronny protokół zaawansowania prac (22 października 2013 r.), zaś pozwani wysłali pismo z wypowiedzeniem umowy i żądaniem zwrotu zaliczki (z dnia 17 października 2013 r.).

Dowód: protokół, k. 21-22

wypowiedzenie, k. 19

Stopień zaawansowania prac projektowych objętych umową stron wynosi 41,95%.

Dowód: opinia biegłej A. L.-C., k. 278-294

### **Ocena dowodów**

Zeznania powódki A. K. należy uznać w całości za wiarygodne, szczerze i logiczne, potwierdzone treścią e-maili oraz – m.in. w zakresie dat – pozostałych istotnych w sprawie dokumentów (w szczególności chodzi o dokumenty z kart 261-263. Zeznania te są także potwierdzone relacją przedstawioną przez świadka R. H.. Zeznania pozwanej uznano za niewiarygodne. Już w samej umowie pisemnej przewidziano, że projekt ma obejmować „budynek apartamentowo-usługowy (apartamenty na wynajem)”. Za zupełnie fałszywe należy więc uznać twierdzenia pozwanej, że chciała wybudować tam dom jednorodzinny. To nieprawdziwe zeznanie pozwanej podważa jej prawdziwość w pozostałych kwestiach dotyczących problemów z wypracowaniem takiej koncepcji zabudowy, która miałaby szanse akceptacji miejskiego konserwatora zabytków. Nie jest możliwym i logicznym, aby A. K. „na siłę” chciała „uszczęśliwić” inwestora różnymi i zmiennymi pomysłami na hotel, apartamentowiec, skoro inwestor rzekomo tego nie oczekiwał. Biorąc pod uwagę, że brak jakichkolwiek wiarygodnych dowodów, że pozwani chcieli wybudować tam dom jednorodzinny, że chcieli tam sami zamieszkać, jest zdaniem Sądu jasnym i logicznym, że pozwani pozyskawszy działkę w bardzo atrakcyjnej lokalizacji (z widokiem na morze, przy Bulwarze Nadmorskim w G.), doskonale nadającej się na obiekt umożliwiający sezonowe uzyskiwanie dochodów z wynajmu dla turystów, chcieli tam wybudować jak największy budynek, w ich rozumieniu atrakcyjnych stylistycznie. Problemy z pogodzeniem takiego, merkantylnego podejścia inwestorów i ochroną konserwatorską tego rejonu G. za zrozumiałe należy uznać długotrwałe rozmowy z konserwatorem zabytków, zmierzające do wypracowania takiej koncepcji, która z jednej strony zaspokoi choć w części plany inwestorów i uwzględni spójność obiektu z otoczeniem urbanistycznym. To, że trwało to tak długo w okolicznościach sprawy nie jest niczym zaskakującym – pozwanym najwyraźniej w ogóle się nie spieszyło, nie było żadnych ponagień adresowanych do pracowni przez kilka lat. Z wiarygodnego materiału dowodowego wynika wręcz, że pozwani świadomie akceptowali tak długotrwałe rozmowy z konserwatorem, gdyż musieli być świadomi, że są one warte tego, aby w przyszłości uzyskać zgodę na budynek, który zapewni odpowiednie dochody, rekompensujące „martwy” pod tym względem czas procesu inwestycyjnego. W tym kontekście niewiarygodne są zeznania pozwanej, że była bardzo niezadowolona z długotrwałości prac projektowych – gdyby tak było – po prostu wypowiedziałaby umowę już np. w 2011 r. Zeznania pozwanej na temat faktu i formy zaakceptowania ostatecznej koncepcji architektonicznej (marzec 2013 r.) są niewiarygodne. Z jednej strony nie jest spornym, że pozwani nie dokonali tego na piśmie. Jednak zdaniem Sądu z wiarygodnych zeznań A. K. wynika jednoznacznie, że pozwana wyraźnie ustnie zaakceptowała ostateczną – aprobowaną również ustnie przez konserwatora zabytków koncepcję (dwubryłową). Tymczasem pozwana zeznaje, że nie był jej przedstawiony żaden rysunek, a jednocześnie przyznaje, że powiedziała powódce, że ma robić to, że powiedział pan H.. Widać wyraźnie, że pozwana po prostu stara się w trakcie swoich zeznań wycofać się z tego, aby jej zachowanie mogło być potraktowane jako ustna zgoda na ostateczną koncepcję. Co zresztą ma odzwierciedlenie w przyjętej i wyraźnie artykułowanej w toku całego postępowania dowodowego przez pełnomocnika pozwanych

koncepcji obrony polegającej na konstatacji, że nie był wykonany § 3 umowy stron, a więc dalsze prace nie mogą być traktowane jako prace objęte umową. Jest to o tyle istotne, że sami pozwani w odpowiedzi na pozew sformułowanej osobiście (k. 90) wyraźnie przyznali, że dokonali akceptacji „projektu budowlanego” (z kontekstu wynika jasno, że chodzi o koncepcję architektoniczną) – w marcu 2013 r. Skoro więc zeznania pozwanej są sprzeczne z tym pismem i zgodne z wypracowaną już po napisaniu tego pisma koncepcją obrony (wyartykułowaną przez ich pełnomocnika), to nie mogą być uznane za wiarygodne, gdyż kontekst chronologiczny wyraźnie potwierdza, że zeznania pozwanej są w swej istocie konstruktem sztucznym, zgodnym wyłącznie z linią ich obrony, a nie z rzeczywistością i wcześniejszymi, wyraźnie wyrażonymi na piśmie informacjami. Mówiąc inaczej, brak w nich spontaniczności i szczerości. Sąd ustalił więc, że pozwani wyrazili ustnie, lecz wyraźnie, zgodę na ostatnią koncepcję architektoniczną, zaakceptowaną także ustnie przez konserwatora R. H. – w marcu 2013 r.

Jeżeli chodzi o opinię biegłej architekt, to jest ona pełna, jasna i wewnętrznie niesprzeczna. Była ona niezbędna do orzekania głównie z tego powodu, że jeżeli w razie spełnienia określonych przesłanek (uwarunkowanych oceną materiału dowodowego) zachodziłby wariant, że żądanie pozwu należało uznać za usprawiedliwione, to niezbędne byłoby wyliczenie stopnia zaawansowania prac, aby przy wyrokowaniu poprawnie zastosować § 8 umowy stron. Zdaniem Sądu stan zaawansowania prac został ustalony przez biegłą poprawnie, przekonująco, logicznie. Zarzuty stron w tym zakresie, w szczególności zarzuty strony powodowej należy uznać za nieprzekonujące, zresztą sensownie odparte przez biegłą w opiniach uzupełniających. Oczywiście jest, że zastosowanie § 8 umowy stron do sytuacji wyrokowania w niniejszej sprawie musi zakładać pewne zdystansowane podejście, a nie bezkrytyczną akceptację jednostronnego protokołu przygotowanego przez powódki (oraz pewnego zawartego w umowie pomysłu co do kategoryzacji poszczególnych etapów prac), co kłóciłoby się z elementarnym poczuciem sprawiedliwości, tym bardziej skoro roszczenie pozwu jest sporne także co do wysokości. Nie zachodziły w tym przypadku także elementy „przerwanych” prac (a więc sytuacji, w której jakiś etap został rozpoczęty i nagle przerwany), gdyż pracownia otrzymała od pozwanej wyraźną dyspozycję wstrzymania robót na przełomie maja i czerwca 2013 r. i do tego się dostosowała. W złożonym do przez stronę powodową akt projekcie architektoniczno-budowlanym rzeczywiście nie ma dokumentacji projektowej tworzonej po tym okresie. Z nieco późniejszego okresu jest w zasadzie tylko decyzja (...) Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego (z 17 czerwca 2013 r.), która rozpoznawała wniosek złożony pod koniec kwietnia 2013 r. Nie widać więc po stronie powodowej żadnego znamienia celowego tworzenia dokumentacji projektowej bez potrzeby, a tylko po to, aby złożyć ją w sądzie, jak to sugerował pełnomocnik pozwanych.

Biegła zdaniem Sądu poprawnie przeanalizowała dołączony przez stronę powodową zbiór dokumentów określonych jako projekt. Zdaniem Sądu argument strony pozwanej, że został on praktycznie w całości wytworzony bez uzasadnionej potrzeby należy uznać za nieracjonalny – gdyby tak było, biegła z pewnością zauważyłaby, że jest niepoprawny w stopniu z łatwością dla specjalisty zauważalnym. Realne zaangażowanie pracowni w projekt jest też potwierdzone – poza elementami dokumentacji projektowej – także wiarygodnymi zeznaniami świadka pracującego przy tym zadaniu – A. M. (k. 167-168). Zeznania świadków W. M. i W. M. nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia, nie posiadali oni konkretnej wiedzy na temat przebiegu realizacji umowy, otrzymywali wiedzę tylko ze strony pozwanej i przyjmowali optykę widzenia sprawy uwarunkowaną źródłem uzyskanych informacji. Nie są więc to też świadkowie reprezentujący jakkolwiek bezstronność (niezależnie od wtórnego charakteru ich relacji). Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie A. Ż., gdyż przesłuchiwanie przyjaciółki pozwanej – nie zaangażowanej w jakikolwiek element procesu związanego z realizacją umowy – spowodowałoby jedynie zbędne przedłużenie procesu (art. 217 § 3 k.p.c.).

Zeznania pozwanego i powódki M. O., gdyż nie posiadali istotnych informacji w sprawie. Pozwany przedstawił bardzo syntetycznie rodzaj opinii o zachowaniu powódek, w pełni zgodny z relacją żony, zaś powódka M. O. osobiście nie zajmowała się projektem (ani nadzorem nad jego realizacją), lecz jej współpracowniczka – A. K..

### ***Kwalifikacja prawna***

Powództwo jest częściowo zasadne. Po pierwsze, należy stwierdzić, że pozwani nie odstąpili skutecznie od umowy (pismo z dnia 17 października 2013 r.). Z ustaleń faktycznych wynika, że umowa została rozwiązana na podstawie zgodnej woli obu stron: na przełomie maja i czerwca 2013 r. pozwana poleciła wstrzymanie realizacji umowy i

jednocześnie umówiono się na ostateczne rozliczenie po 17 września 2013 r., do którego nie doszło z powodu niestawiennictwa pozwanych na uzgodnione terminy rozmów. Z zachowania pozwanej na przełomie maja i czerwca 2013 r. wyraźnie wynikało, że w sposób ostateczny nie jest już zainteresowana już kontynuowaniem prac (bo jest trakcie zbywania przedmiotowej nieruchomości), co należy zinterpretować jako ofertę rozwiązania umowy za porozumieniem stron, na co zgodziła się strona powodowa wstrzymując prace. Jakkolwiek od strony obiektywnej sformułowanie „wstrzymanie prac” prac może sugerować pewien tymczasowy stan, to jednak w okolicznościach sprawy było to tak naprawdę ostateczne ich zakończenie za obopólną zgodą (stronom ewidentnie nie chodziło o jedynie tymczasowe zawieszenie prac projektowych). Doszło więc już wówczas – na przełomie maja i czerwca 2013 r. – do rozwiązania umowy. Zaplanowane przez strony „rozliczenie” było więc już czymś, co należy usytuować poza czasem trwania umowy; było to w istocie zaproszenie do rokowań w przedmiocie przyszłej ugody zmierzającej do usunięcia wzajemnych roszczeń stron związanych z niezrealizowaniem umowy w całości. Sam fakt, że do owego ostatecznego rozliczenia (czyli zawarcia ugody stron) nie doszło, nie ma istotnego znaczenia normatywnego w niniejszej sprawie. Podsumowując, pismo z „odstąpieniem” od umowy, sporządzone przez pozwanych w dniu 17 października 2013 r. nastąpiło już w czasie, gdy umowa od kilku miesięcy nie obowiązywała, bo została rozwiązana wcześniej za porozumieniem stron. Owo pismo nie ma więc także żadnego znaczenia normatywnego, w szczególności, nie czyni powództwa bezzasadnym w całości.

Z powyższej analizy prawnej wynika oczywiście także to, że w niniejszej sprawie nie mieliśmy do czynienia z sytuacją, w której niezrealizowanie całości umowy było zawinione w całości przez jedną ze stron (lub z wyraźnym „wskazaniem” stopnia odpowiedzialności na niekorzyść jednej ze stron). Szczegółowa analiza tego, a jakim stopniu która ze stron odpowiada za niepowodzenie zaplanowanego projektu jest więc zbędne – strony zgodnie zdecydowały się zakończyć projekt – żadna z nich nie obstawała za jego kontynuacją po przełomie maja i czerwca 2013 r.

Rozwiązanie przedmiotowej umowy na zasadzie porozumienia stron (ustnego) jest ważne i dopuszczalne (por. art. 77 § 2 k.c., forma ad probationem w odniesieniu do rozwiązania umowy za zgodą stron także w przypadku zastrzeżenia w umowie formy pisemnej ad solemnitatem). Należy podkreślić, że rozwiązanie umowy nie jest jej zmianą. W umowie nie przewidziano zaś formy ad solemnitatem dla jej rozwiązania za zgodą obu stron.

Niezasadny jest zarzut pozwanych, że ponieważ nie było pisemnego zaakceptowania koncepcji architektonicznej – jak tego wymaga § 3 umowy stron – wszystkie dalsze czynności projektowe były wykonywane nie w ramach umowy, lecz na wyłączne ryzyko i koszt strony powodowej. Otóż – jak wynika z ustalonego stanu faktycznego – w marcu 2013 r. pozwani dokonali ustnej akceptacji koncepcji, również ustnie zaakceptowanej przez konserwatora zabytków, co stanowiło podstawę do przejścia pracowni do dalszych etapów projektowania. W tej sytuacji ustna zgoda inwestorów jest ważna, tym bardziej, że pisemna forma akceptacji nie zyskała w umowie waloru ad solemnitatem. To, że dopiero od tego momentu prace nabrały tempa jest oczywiste, bo bez wypracowanej koncepcji – mającej szansę na oficjalną akceptację urzędową – nie da się sensownie dalej projektować zabudowy gruntu. To, że przejście przez etap akceptacji koncepcji (choćby nieformalnej) u konserwatora zabytków trwało bardzo długo, nie ma w okolicznościach sprawy istotnego znaczenia. Praktyka tego rodzaju nieformalnych uzgodnień jest faktycznie stosowana przez architektów i uzasadniona interesem inwestora. Chodzi o to, aby nie brnąć w projekt, który będzie generował tylko koszty bez szans na rzeczywistą realizację. Jest to takie zachowanie architekta, które należy ocenić jako podejmowanie w interesie klienta/konsumenta. Przy inwestycjach budowlanych wstępny okres inwestycji jest kluczowy, bo kierkuje wszystkie późniejsze działania. Musi więc być pieczołowicie przepracowany. Budowa ambitnego założenia architektonicznego (wyjątkowa lokalizacja, maksymalizacja powierzchni użytkowej, zmienne pomysły inwestorów) na działce w specyficznym, podlegającym szczególnej ochronie otoczeniu urbanistycznym nie jest czymś, co można porównać do jakiejś zwykłej, zestandaryzowanej usługi świadczony przez przedsiębiorców, np. napisanie opinii prawnej przez adwokata lub zbudowanie mebli na wymiar. Nie można tego porównać nawet do budowy zwykłego domu jednorodzinnego lub pensjonatu w innym miejscu, gdzie nie istnieją tego rodzaju uwarunkowania i bardzo szeroki zakres uznaniowości w ramach nadzoru administracyjnego nad procesem inwestycyjnym. Nie byłoby zdaniem Sądu niczym dziwnym, gdyby w danym przypadku te uzgodnienia konserwatorskie (nawet nieformalne) trwały jeszcze kilka lat dłużej. Chodzi bowiem o pewien unikalny efekt, który pozostanie na lata lub nawet na wiele pokoleń. Co

więcej, obiekt w założeniu mógł generować dla inwestorów z pewnością godne zyski. Przez te kilka lat uzgodnień inwestorzy byli cierpliwi, co jest bardzo znamienne. Gdyby rozumowali, że umowa ma być rzeczywiście skończona w pół roku, to na pewno odstąpiliby od niej już w 2011 r. Nie dziwi z kolei brak zainteresowania inwestorów dokończeniem projektu po okresie przełomu maja i czerwca 2013 r., skoro już wówczas mieli kupca na nieruchomość. To ostatnie potwierdza fakt, że w tym właśnie momencie umowa została przez strony w rzeczywistości rozwiązana, a nie „zawieszona”.

Należy też dodać, że opinia biegłej we fragmencie, w którym zawarła stwierdzenie o braku pisemnie zaakceptowanej koncepcji architektonicznej nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż ustalenie, czy materiał dowodowy pozwala na uznanie skuteczności innej formy takiej akceptacji, należy wyłącznie do Sądu, po przeprowadzeniu ustaleń faktycznych i analizy prawnej. Takie, a nie inne ustalenie przez biegłą kwestii problematyki koncepcji architektonicznej nie wypacza jednak kwestii wyliczenia przez nią stopnia zaawansowania prac projektowych (obejmującą także wygenerowanie koncepcji), co biegła wyjaśniła w szczególności w opinii uzupełniającej pisemnej.

Umowę stron należy zakwalifikować jako umowę o dzieło w rozumieniu art. 627 i nast. k.c. Jej efektem ma być określony, weryfikowalny pod kątem wad fizycznych rezultat. Stylistyka niektórych sformułowań tego dokumentu (np. „zleca”, por. § 1 pkt 1, „zleceniodawca”, por. § 2 pkt 2.4) nie powinna być w tym zakresie istotna, czy decydująca.

Po rozwiązaniu umowy rozliczenia stron powinny następować w proporcji do stopnia zaawansowania prac (§ 8 umowy stron) i Sąd – uwzględniając wielkość całego wynagrodzenia (69.939 zł), sumy już dotychczas zapłaconej (20.862 zł) oraz proporcji prac wyliczonej przez biegłą w stosunku do łącznego wynagrodzenia ( $69.939 \times 41,95\% = 29.339,41 - (\dots)$ ), daje wynik 8.477,41 zł, zasądzony wraz z należnymi odsetkami w **punkcie I**. sentencji wyroku na mocy art. 627 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i § 2 k.c.

W **punkcie II**. sentencji na mocy art. 627 k.c. w pozostałej części powództwo oddalono jako niezasadne co do wysokości.

### **Koszty procesu**

O kosztach stron orzeczono w **punkcie III**. sentencji na mocy art. 100 k.p.c. (stosunkowe rozdzielenie). Powódki wygrały proces w 25%, pozwani – w 75%. Koszty powódek to: opłata sądowa od pozwu (1.700 zł), opłata za czynności adwokackie w stawce podwójnej, z uwagi na stopień skomplikowania sprawy oraz długość oraz złożoność postępowania dowodowego (4.800 zł, § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie [...]), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). 25% z sumy tych kosztów to: 1629,25 zł. Koszty pozwanych to: opłata za czynności adwokackie w stawce podwójnej, z uwagi na stopień skomplikowania sprawy oraz długość oraz złożoność postępowania dowodowego (4.800 zł, § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie [...]), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). 75% z tej sumy to: 4362,75 zł. Różnica na korzyść pozwanych (2733,50 zł) została zasądzona w punkcie III. sentencji.