

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 28 listopada 2016 roku powód (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w F. kwoty 571.248,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie. Nadto, powód wniósł o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego w wysokości ustalonej według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania powód podniósł, że w dniu 4 grudnia 2012 roku zawarł z pozwanym umowę o wykonanie prac projektowych robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa (...)Laboratorium (...)wraz z zagospodarowaniem terenów- stanowiącą integralną część projektu (...) Park (...). W ramach i w związku z realizacją inwestycji generalny wykonawca (t. j. pozwany zobowiązał się do czasu odbioru końcowego do ponoszenia kosztów: dostawy i zużycia wody i energii elektrycznej, wywozu śmieci, odprowadzania ścieków i nieczystości, organizacji i utrzymania zaplecza socjalnego dla swoich pracowników, współpracowników i podwykonawców, dozoru placu budowy, telefonów i łączy telekomunikacyjnych, ciepła technologicznego).

W późniejszym czasie doszło do modyfikacji zasad rządzących stosunkiem zobowiązaniowym łączącym strony w ten sposób, że w zakresie ponoszenia kosztów dochodzonych niniejszym postępowaniem wprowadzono zmianę załącznikiem nr 6 do umowy z dnia 28 listopada 2014 roku. W aneksie tym generalny wykonawca zobowiązał się do ponoszenia kosztów utrzymania obiektu, w tym mediów, ochrony, ubezpieczenia do daty wykonania przedmiotu umowy. Zaś na mocy postanowień zawartych w protokole odbioru końcowego z dnia 26 stycznia 2015 roku ustalono, że koszty związane z utrzymaniem budynku laboratorium (w tym koszty mediów) wraz z infrastrukturą przynależną i zagospodarowaniem terenu, ochroną, nadzorem ponosi generalny wykonawca do czasu usunięcia potwierdzonych przez zamawiającego wszystkich wad i usterek technicznych i funkcjonalnych. Jednak usterki nie zostały usunięte w określonym pierwotnie terminie. Ostatecznie przekazanie przedmiotu umowy nastąpiło dopiero w dniu 30 czerwca 2016 roku. Wierzytelność powoda dochodzona niniejszym powództwem nie została do dnia sporządzenia niniejszego pozwu zaspokojona chociażby w części. Przedmiotowa wierzytelność wynika z obowiązku poniesienia przez pozwanego kosztów: energii cieplnej, energii elektrycznej, opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, opłat za dozór techniczny, opłat związanych z eksploatacją wind. W związku z powyższym, powód wystawił faktury VAT, które określały istotne postanowienia określone umową stron. Pierwotnie koszty te poniósł powód. Powód jednocześnie wskazał, że wierzytelność dochodzona niniejszym powództwem nie jest jedyną niezaspokojoną wierzytelnością, jaka przysługuje powodowi względem pozwanej spółki.

(pozew – k. 3 – 7)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Łodzi X Wydziale Gospodarczym w dniu 15 grudnia 2016 roku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty – k. 162 – 162 verte)

W dniu 4 stycznia 2017 roku sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym wniósł pozwany (...) S. A. w F., zaskarżając go w całości. Nadto, pozwany wniósł o zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty pozwany podniósł, że zasady rozliczania kosztów jakich powód domaga się w niniejszej sprawie sądowej nie zostały ujęte w umowie, zaś jedyne postanowienie umowne, które opisuje zasady ponoszenia kosztów utrzymania (...)Laboratorium (...) w P. to § 5 ust. 7 umowy stanowiący o obowiązku pozwanego w zakresie samodzielnego zawarcia umów z dostawcami mediów i ponoszenia kosztów bezpośrednio na rzecz tych dostawców mediów. Pozwany podniósł, że żadne postanowienie umowy nie stanowi o obowiązku ponoszenia takich kosztów przez pozwanego na rzecz powoda.

Zdaniem pozwanego, roszczenie powoda o zapłatę jakiegokolwiek kwoty tytułem opłat związanych z utrzymaniem (...)Laboratorium (...)w P. jest bezzasadne. Zgodnie z § 5 ust. 7 umowy pozwany jako generalny wykonawca zobowiązany był do ponoszenia kosztów wody, energii elektrycznej, odprowadzania ścieków, ciepła technologicznego budynku biurowego i budynku laboratorium. Strony ustaliły, że wyżej opisane koszty pozwany będzie ponosił wyłącznie na rzecz dostawców tych usług i wyłącznie na podstawie umów zawartych z tymi dostawcami, co też faktycznie miało miejsce. Natomiast ani powód nie zobowiązał się względem pozwanego do świadczenia wyżej opisanych usług, ani pozwany nie zobowiązał się względem powoda, że będzie regulował powodowi jakiegokolwiek wynagrodzenie z tytułu świadczenia przez powoda wyżej opisanych usług, dlatego też nie ma węzła obligacyjnego, z którego wynikałby obowiązek jakiegokolwiek zapłaty przez pozwanego na rzecz powoda. Pozwany podniósł, że wobec uprzedniego oddania powodowi przez pozwanego do używania budynku biurowego, obowiązek ponoszenia kosztów wybranych mediów został ograniczony do pozostałych obiektów (...)Laboratorium (...)w P.. Ramy czasowe tego obowiązku zostały powiązane z odbiorem końcowym przedmiotu umowy – w chwili sporządzenia i podpisania protokołu odbioru końcowego bez wad – w dniu 26 stycznia 2015 roku.

(sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 165 – 169 verte)

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w całości.

(odpowiedź na sprzeciw – k. 185 – 190)

W dalszym toku sprawy powód reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika popierał żądanie pozwu i wniósł o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów dojazdu do sądu. Pełnomocnik powoda podał, że koszty dojazdu do Ł. – 440 km x 2 (372 zł), D. – 572 km w obie strony – 479 zł.

(stanowisk pełnomocnika powoda – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 02:13:11 – płyta CD k. 316)

W dalszym toku postępowania pozwany reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika wnosił o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

(stanowisk pełnomocnika powoda – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 02:20:09 – płyta CD k. 316)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. prowadzi działalność gospodarczą, której przedmiotem jest m.in. doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych, realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

(odpis z KRS powoda – k. 135 – 139)

Pozwany (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w F. w ramach działalności gospodarczej zajmuje się realizacją projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (mieszkalnych i niemieskalnych), jak i obiektów inżynierii lądowej nigdzie indziej nieklasyfikowanych, wykonaniem instalacji elektrycznych, wodno – kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych.

(odpis z KRS pozwanego – k. 140 – 145)

W dniu 4 grudnia 2012 roku powód (...) Spółka Akcyjna podpisał umowę z pozwanym (...) Spółką Akcyjną o wykonanie prac projektowych i robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa (...)Laboratorium (...)wraz z zagospodarowaniem terenów. Na podstawie umowy powód – zamawiający, inwestor zamierzał zrealizować inwestycję „Zaprojektowanie i wybudowanie (...)Laboratorium (...)wraz z zagospodarowaniem terenów” stanowiącą integralną część projektu (...) Park (...) współfinansowanego środkami Unii Europejskiej w ramach Regionalnego

Programu Operacyjnego Województwa (...) 2007 – 2013. Umowa została zawarta w trybie postępowania przetargowego.

Przedmiotem umowy było wykonanie przez generalnego wykonawcę na rzecz zamawiającego: zaprojektowania wraz z uzyskaniem wszelkich prawem przewidzianych uzgodnień, decyzji, skutkujących uznaniem ostatecznego pozwolenia na budowę, kolejno wykonanie robót budowlanych oraz uzyskanie wszelkich przewidzianych prawem uzgodnień i decyzji skutkujących uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na użytkowanie w ramach zadania inwestycyjnego.

(umowa z dnia 4 grudnia 2012 roku – k. 84 – 106)

Inwestycja była realizowana w latach 2012 – 2015.

(zeznania świadka M. S. – protokół z odezwy z dnia 1 grudnia 2017 roku – k. 584 – 586)

Inwestycja obejmowała zaprojektowanie, wybudowanie, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie oraz przekazanie inwestorowi zespołu obiektów Laboratorium (...), na które składały się dwa budynki – budynek biurowy o powierzchni około 1000 m², budynek laboratoryjny o powierzchni około 6000 m² i dodatkowo elementy infrastruktury zagospodarowania terenu, w tym: wiata na gazy techniczne, podziemna komora wraz ze zbiornikiem słopowym, drogi, dojazdy, śmietniki, brama.

(zeznania świadka C. Ł. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 558 – 560; zeznania świadka M. S. – protokół z odezwy z dnia 1 grudnia 2017 roku – k. 584 – 586; zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k .425)

Budynek biurowy został przekazany w sierpniu 2014 roku, zaś budynek laboratorium – w czerwcu 2015 roku.

(protokół odbioru końcowego z dnia 26 stycznia 2015 roku – k. 114 verte; zeznania świadka C. Ł. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 558 – 560; zeznania świadka M. S. – protokół z odezwy z dnia 1 grudnia 2017 roku – k. 584 – 586; zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k .425)

Do obowiązków pozwanego należało wykonanie zagospodarowania placu budowy – jego ogrodzenia, ustawienia zaplecza, wykonanie przyłączy tymczasowych oraz tymczasowej organizacji ruchu i dróg dojazdowych do placu budowy, stosownego oznaczenia placu budowy, zapewnienie personelowi zamawiającego (powoda) standardowo umeblowanego zaplecza biurowego z dostępem do toalety i zaplecza socjalnego (§ 5 ust. 1 ppkt d, e umowy).

Nadto, pozwany obowiązany był do wykonania na swój koszt przyłącza sieci infrastruktury technicznej na terenie objętym budową wraz z projektami na potrzeby zaopatrzenia budowy w media, tj. energię elektryczną, wodę, ciepło oraz miał obowiązek dostarczyć wszelką aparaturę konieczną do korzystania z tych mediów i do pomiaru zużytych ilości (§ 5 ust. 6 umowy).

(umowa z dnia 4 grudnia 2012 roku – k. 84 – 106)

W ramach umowy do obowiązków pozwanego należało wyposażenie laboratorium w meble i digestorium, ale jego zakres w trakcie umowy był zwiększany ponad dziesięciokrotnie. Ostatnia partia mebli została dowieziona po około miesiącu po terminie ustalonym w harmonogramie.

(zeznania świadka P. P. – protokół z odezwy z dnia 5 października 2017 roku – k.499 – 503)

W ramach zawartej umowy **generalny wykonawca zobowiązany był, również w czasie inwestycji m.in. do czasu odbioru końcowego ponosić koszty:** dostawy i zużycia wody i energii elektrycznej, wywozu śmieci, odprowadzania ścieków i nieczystości, organizacji i utrzymania zaplecza socjalnego dla swoich

pracowników, współpracowników i podwykonawców, dozoru placu budowy, telefonów i łączy telekomunikacyjnych, ciepła technologicznego na podstawie zawartych bezpośrednio umów z dostawcami tych usług (§ 5 ust. 7 umowy).

(umowa z dnia 4 grudnia 2012 roku – k. 84 – 106; zeznania świadka P. P. – protokół z odezwy z dnia 5 października 2017 roku – k.499 – 503; zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k.425; zeznania pozwanego M. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 01:19:58 – 02:06:06 – płyta CD k. 612)

Zgodnie z § 27 umowy z dnia 4 grudnia 2012 roku wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy wymagały formy pisemnej w formie aneksu podpisanego przez obie strony, pod rygorem nieważności.

(umowa z dnia 4 grudnia 2012 roku – k. 84 – 106)

Po podpisaniu umowy pomiędzy powodem a pozwanym nastąpiła realizacja prac projektowych w wyniku czego firma, która projektowała wystąpiła o warunki techniczne przyłączenia obiektu laboratorium centralnego do mediów, czyli do sieci wody, odprowadzenia ścieków, energii elektrycznej i energii cieplnej na podstawie warunków otrzymanych od dostawcy, którym był (...) S.A.

(zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k.425)

Pozwany zrealizował przyłączyć do sieci infrastruktury technicznej na terenie objętym budową. Próby zostały odebrane, a następnie generalny wykonawca zgłosił gotowość zasilenia w dane medium obiektu do celów rozruchowych i nastąpiło podpisanie umów.

(zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k.425)

Stroną umowy o dostarczenie mediów przez PKN (...) mógł być jedynie podmiot posiadający tytuł prawny do obiektu.

(zeznania świadka M. K. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 563 – 564; zeznania świadka J. Ż. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 565; zeznania świadka P. P. – protokół z odezwy z dnia 5 października 2017 roku – k.499 – 503; zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k.425; zeznania powoda Z. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 00:07:00 – 01:16:37 – płyta CD k. 612)

Właścicielem działki, na której była realizowana inwestycja był powód (pozwany nie był właścicielem). Nie było możliwości podpisania umowy na dostawę mediów przez inny podmiot ze względu na aspekty techniczne – pewność zasilania, moc i rodzaj ścieków. Ścieki miały charakter chemicznych, więc nie było możliwości oczyszczania tych ścieków przez P..

(zeznania świadka C. Ł. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 558 – 560; zeznania świadka M. S. – protokół z odezwy z dnia 1 grudnia 2017 roku – k. 584 – 586; zeznania świadka P. P. – protokół z odezwy z dnia 5 października 2017 roku – k.499 – 503; zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k.425)

Nie było możliwości zawarcia umów przez podmioty znajdujące się na terenie (...) Parku (...) z innym dostawcą mediów niż PKN (...).

(zeznania świadka J. G. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 561 – 562; zeznania świadka M. K. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 563 – 564; zeznania świadka P. P. – protokół z odezwy z dnia 5 października 2017 roku – k.499 – 503)

Powoda i (...) S. A. łączyła kilkuletnia współpraca w zakresie korzystania z mediów dostarczanych przez PKN (...) na podstawie umów m.in. o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków, o przyłączenie do magistralnych rurociągów

wody grzewczej, o przyłączenie do sieci rozdzielczej PKN (...), o sprzedaż energii elektrycznej i świadczenie usług dystrybucji.

(kopia umowy z dnia 1 listopada 2012 roku wraz z załącznikami – k. 255 – 275; kopia umowy z dnia 15 lipca 2013 roku wraz z załącznikami – k. 276 – 282; kopia umowy z dnia 9 lipca 2014 roku z załącznikami – k. 284 – 302; kopia umowy z dnia 1 października 2013 roku z załącznikami – k. 303 – 306)

W dniu 12 września 2014 roku powód zawarł umowę z (...) S.A. na dostarczenie ciepła i sprzedaży usług przemysłowych do P. Technologicznego celem realizacji instalacji systemów w inwestycji przez pozwanego (...) S.A. Zakres przedmiotowy umowy obejmował świadczenie usługi przemysłowej i sprzedaż ciepła, którego nośnikiem była woda grzewcza z sieci ciepłowniczych PKN (...) do obiektów odbiorcy.

(kopia umowy z dnia 12 września 2014 roku z załącznikami – k. 237 – 254; zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k.425; zeznania świadka M. K. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 563 – 564; zeznania powoda Z. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 00:07:00 – 01:16:37 – płyta CD k. 612)

Wszystkie podmioty znajdujące się na terenie P. miały zawarte umowy z powodem i powód rozdzielał i refakturował koszty mediów na pozostałe podmioty, w tym również na pozwanego.

(zeznania świadka J. G. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 561 – 562; zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k.425)

Najpierw powód regulował opłaty za media PKN (...) zgodnie z terminem wynikającym z umowy, a następnie powód refakturował faktury na pozwanego. Powód refakturował na pozwanego faktury dotyczące mediów z podziałem na budynek laboratoryjny.

(zeznania świadka C. Ł. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 558 – 560; zeznania świadka M. S. – protokół z odezwy z dnia 1 grudnia 2017 roku – k. 584 – 586; zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k.425)

Za okres letni i jesienny w 2014 roku powód, również refakturował pozwanemu koszty mediów za budynek biurowy, który był zasiedlony.

zeznania pozwanego M. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 01:19:58 – 02:06:06 – płyta CD k. 612

PKN (...) miał być najemcą zabudowanej nieruchomości oraz udziałowcem strony powodowej.

(zeznania świadka P. P. – protokół z odezwy z dnia 5 października 2017 roku – k.499 – 503; zeznania powoda Z. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 00:07:00 – 01:16:37 – płyta CD k. 612; zeznania pozwanego M. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 01:19:58 – 02:06:06 – płyta CD k. 612)

W dniu 28 listopada 2014 roku strony zawarły aneks do umowy podstawowej. **Zmodyfikowano zasady dotyczące ponoszenia kosztów w ten sposób, że generalny wykonawca miał ponosić koszty utrzymania obiektu, w tym mediów, ochrony, ubezpieczenia (funkcjonowania) itp. do daty wykonania przedmiotu umowy (pkt II ust. 5 aneksu).** Nadto, strony ustaliły szczegółowy zakres prac podlegających procedurze odbioru końcowego.

(aneks nr (...) z dnia 28 listopada 2014 roku – k. 107 – 109)

Podczas spotkania w grudniu 2014 roku zapadły ustalenia dotyczące dodatkowego zakresu prac, stanowiących rozszerzenie dla umowy dodatkowej szczegółowo opisanych w załączniku do protokołu.

(protokół ze spotkania sporządzony w dniu 8 grudnia 2014 roku – k. 110 – 111; załącznik nr 1 do protokołu – k. 111verte – 112)

Następnie w dniu 26 stycznia 2015 roku doszło do sporządzenia **protokołu odbioru końcowego robót budowlanych**. Po stronie powodowej spółki występowała komisja składająca się z: kierownika projektu ds. inwestycji, koordynatora nadzoru inwestorskiego i kierownika działu inwestycyjno – technicznego, zaś stroną po stronie pozwanej P. P. – kierownik budowy i G. D. – kierownik kontraktu.

(protokół z dnia 26 stycznia 2015 roku – k. 113 – 118 verte; zeznania świadka M. J. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00: (...):46 – 02:05:02 – płyta CD k .425)

Kierownik budowy P. P. nie posiadał umocowania do reprezentowania pozwanej spółki.

(odpis z KRS pozwanego – k. 140 – 145; zeznania pozwanego M. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 01:19:58 – 02:06:06 – płyta CD k. 612)

W toku procedury odbiorowej budynku laboratorium w ramach inwestycji inwestor w dniach 16 – 22 grudnia 2014 roku przeprowadził przeglądy inwestorskie dotyczące m.in. prób dymowych i funkcjonalnych dygestoriów, prób ważenia precyzyjnego w pokojach wagowych, prób obciążeniowej instalacji wody, monitoringu parametrów pracy węzła cieplnego, wydajności wentylacji dla urządzeń i sal, testów obciążenia central nawiewnych, oświetlenia w zakresie sterowania, natężenia i równomierności, testów funkcjonalnych ogrzewania, przeglądu kanału i komory sropowej.

W dniu 8 grudnia 2014 roku generalny wykonawca przeprowadził rozruch obiektów.

(protokół z dnia 26 stycznia 2015 roku – k. 113 – 118 verte)

W ramach oceny jakości wykonanych robót stwierdzono, że budynek laboratorium, wiata na gazy techniczne dwie wiaty na odpadki stałe, zbiornik sropowy, stacja transformatorowa zrealizowane w ramach inwestycji posiadają wady i usterki zdefiniowane w załączniku nr 1 do protokołu pt. „Lista wad/usterek”, które generalny wykonawca jest w stanie usunąć do czasu rozpoczęcia planowanego przejęcia do użytkowania obiektów przez najemcę (tzn. zasiedlenia) do 15 marca 2015 roku.

W protokole z dnia 26 stycznia 2015 roku strony stwierdziły, że przedmiot umowy nie posiadał wad w rozumieniu § 12 i § 13 umowy (pkt 14 protokołu.

(protokół z dnia 26 stycznia 2015 roku – k. 113 – 118 verte ; zeznania świadka P. P. – protokół z odezwy z dnia 5 października 2017 roku – k.499 – 503; zeznania świadka M. J. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00: (...):46 – 02:05:02 – płyta CD k .425)

Generalny wykonawca zadeklarował naprawę wad i usterek w terminie do 28 lutego 2015 roku za wyjątkiem ścian korytarza E logistyki oraz zabudowy pomp redundantnych na układach, które miały być wykonane do dnia 15 marca 2015 roku.

(protokół z dnia 26 stycznia 2015 roku – k. 113 – 118 verte ; zeznania świadka C. Ł. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 558 – 560)

W protokole odbioru końcowego z dnia 26 stycznia 2015 roku znalazł się zapis, że koszty związane z utrzymaniem budynku laboratorium (w tym koszty mediów) wraz z infrastrukturą przynależną i zagospodarowaniem terenu, ochroną, nadzorem ponosić miał generalny wykonawca do czasu usunięcia (potwierdzonych przez stronę zamawiającego) wszystkich wad i usterek technicznych i funkcjonalnych w terminie do 28 lutego 2015 roku (część II ust. 19 protokołu).

(protokół z dnia 26 stycznia 2015 roku – k. 113 – 118 verte; zeznania świadka C. Ł. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 558 – 560; zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k.425; zeznania powoda Z. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 00:07:00 – 01:16:37 – płyta CD k. 612)

Osoby występujące po stronie pozwanego przy podpisaniu protokołu odbioru końcowego nie były upoważnione do zmian zapisów umowy z dnia 4 grudnia 2012 roku i aneksów do niej. Prezes zarządu pozwanej Spółki ani zarząd pozwanej spółki nie wyrazili w późniejszym okresie czasu zgody na pokrywanie kosztów utrzymania budynków po odbiorze robót, potwierdzonym protokołem końcowym z dnia 26 stycznia 2015 roku.

(zeznania świadka M. J. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:59:46 – 02:05:02 – płyta CD k .425)

Powód otrzymał pozwolenie na użytkowanie obu budynków Centrum Laboratoryjnego.

(zeznania świadka M. J. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00: (...) :46 – 02:05:02 – płyta CD k .425)

Po odbiorze końcowym robót wykonawca usuwał jeszcze usterki na obiekcie.

(zeznania powoda Z. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 00:07:00 – 01:16:37 – płyta CD k. 612; zeznania pozwanego M. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 01:19:58 – 02:06:06 – płyta CD k. 612)

Nie były to jednak tego rodzaju usterki, które uniemożliwiały, w ocenie pozwanego, zasiedlenie i użytkowanie obiektu.

(zeznania świadka M. J. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00: (...) :46 – 02:05:02 – płyta CD k .425; zeznania powoda Z. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 00:07:00 – 01:16:37 – płyta CD k. 612; zeznania pozwanego M. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 01:19:58 – 02:06:06 – płyta CD k. 612)

Powód mimo podpisania protokołu odbioru końcowego i uznania, że przedmiot został wykonany zgodnie z umową, uznał, że liczba i rodzaj usterek uniemożliwiają zasiedlenie laboratorium.

(zeznania świadka C. Ł. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 558 – 560; zeznania świadka P. P. – protokół z odezwy z dnia 5 października 2017 roku – k.499 – 503)

Najemca (...) nie chciał przenieść swoich pracowników do momentu, gdy nie będzie miał pewności i gwarancji bezpieczeństwa pracy w laboratorium i usunięcia wszystkich usterek.

(zeznania świadka M. S. – protokół z odezwy z dnia 1 grudnia 2017 roku – k. 584 – 586; zeznania powoda Z. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 00:07:00 – 01:16:37 – płyta CD k. 612)

Praca w laboratorium była związana z zagrożeniami , w pomieszczeniach mogły przebywać jedynie osoby odpowiednio przeszkolone i ubrane oraz świadome zagrożenia chemicznego.

(zeznania świadka C. Ł. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 558 – 560)

Usterki m.in. dotyczyły układu ściekowego, czyli slopów.

(zeznania świadka C. Ł. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 558 – 560)

Usterki dotyczyły przede wszystkim dwóch obszarów – wentylacji i klimatyzacji. W przypadku biurowca brak wentylacji miał mniejsze znaczenie przy możliwości wentylacji przez okna. Natomiast w przypadku laboratorium brak prawidłowej wentylacji mógł uniemożliwić pracę i narazić zdrowie pracowników. Inspektorzy nadzoru ze strony PKN (...) nie chcieli zgodzić się na odbiór, gdy poszczególne pomieszczenia nie były wydolne pod względem klimatyzacji.

(zeznania świadka P. P. – protokół z odezwy z dnia 5 października 2017 roku – k.499 – 503; zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k.425; zeznania świadka M. J. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00: (...):46 – 02:05:02 – płyta CD k .425; zeznania powoda Z. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 00:07:00 – 01:16:37 – płyta CD k. 612; zeznania pozwanego M. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 01:19:58 – 02:06:06 – płyta CD k. 612)

Po podpisaniu protokołu odbioru robót trwały rozruchy i próby niektórych systemów, wyposażano pomieszczenia w meble laboratoryjne.

(zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k.425; zeznania powoda Z. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 00:07:00 – 01:16:37 – płyta CD k. 612)

Do czasu podpisania protokołu odbioru końcowego nie zostały usunięte usterki związane z instalacją stropową. Po styczniu 2015 roku prowadzone były prace na instalacji stropowej wskazywane przez inspektorów.

(zeznania świadka P. P. – protokół z odezwy z dnia 5 października 2017 roku – k.499 – 503)

Układ stropowy był elementem instalacji ściekowej, do której zlewane były wszystkie resztki po badaniach laboratoryjnych. Istniały problemy z jakością połączeń pomiędzy elementami tej instalacji.

(zeznania powoda Z. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 00:07:00 – 01:16:37 – płyta CD k. 612)

Przyczyną niedotrzymania terminu w usuwaniu usterek był brak wykonywania pracy przez podwykonawców w styczniu, lutym, marcu 2015 roku.

(zeznania świadka C. Ł. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 558 – 560; zeznania świadka M. S. – protokół z odezwy z dnia 1 grudnia 2017 roku – k. 584 – 586; zeznania świadka P. P. – protokół z odezwy z dnia 5 października 2017 roku – k.499 – 503; zeznania świadka M. J. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00: (...):46 – 02:05:02 – płyta CD k .425)

Przerwy w wykonaniu pracy przez podwykonawców pozwanego związane były z zaległościami w zapłacie im wynagrodzenia w 2015 roku.

(zeznania świadka C. Ł. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 558 – 560; zeznania świadka M. S. – protokół z odezwy z dnia 1 grudnia 2017 roku – k. 584 – 586; zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k.425; zeznania świadka M. J. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00: (...):46 – 02:05:02 – płyta CD k .425; zeznania powoda Z. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 00:07:00 – 01:16:37 – płyta CD k. 612)

Opóźnienia w zapłacie podwykonawcom wynagrodzeń były związane z brakiem płatności przez inwestora na rzecz generalnego wykonawcy.

(zeznania świadka M. J. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00: (...):46 – 02:05:02 – płyta CD k .425)

Powód sam zawierał z podwykonawcami umowy celem dokończenia prac w ramach inwestycji.

(kopia umowy z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością wraz z załącznikami – k. 219 – 236; zeznania powoda Z. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 00:07:00 – 01:16:37 – płyta CD k. 612)

Pozwany wyrażał zgodę, żeby powód rozliczał się bezpośrednio z podwykonawcami.

(zeznania powoda Z. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 00:07:00 – 01:16:37 – płyta CD k. 612; zeznania pozwanego M. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 01:19:58 – 02:06:06 – płyta CD k. 612)

Brak porozumienia stron co do usuwania usterek i rozliczenia inwestycji, jak i zakresu prac związane było ze zmianą składu zarządu powodowej spółki.

(zeznania pozwanego M. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 01:19:58 – 02:06:06 – płyta CD k. 612)

Zarówno powodowi jak i pozwanemu zależało na podpisaniu protokołu odbioru w styczniu 2015 roku. Dla pozwanego było to priorytetem, ponieważ przekroczenie terminu odbioru końcowego wiązało się z nałożeniem na niego kar przewidzianych w umowie. Przekroczenie terminu dla powodowa wiązałoby się z obowiązkiem zwrotu dotacji unijnej na tę inwestycję.

(zeznania świadka P. P. – protokół z odezwy z dnia 5 października 2017 roku – k.499 – 503; zeznania powoda Z. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 00:07:00 – 01:16:37 – płyta CD k. 612; zeznania pozwanego M. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 01:19:58 – 02:06:06 – płyta CD k. 612)

(...) S.A. poprawiał usterek do czerwca 2015 roku. Protokół przekazania laboratorium centralnego został podpisany przez strony w dniu 30 czerwca 2015 roku.

(protokół przekazania obiektu laboratoryjnego Laboratorium (...) k. 119 – 122; zeznania świadka C. Ł. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 558 – 560; zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k.425; zeznania powoda Z. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 00:07:00 – 01:16:37 – płyta CD k. 612, zeznania świadka P. P. – protokół z odezwy z dnia 5 października 2017 roku – k.499 – 503; zeznania pozwanego M. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 01:19:58 – 02:06:06 – płyta CD k. 612)

Do zasiedlenia budynku laboratorium doszło w lipcu 2015 roku.

(zeznania świadka C. Ł. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 558 – 560)

Do czerwca 2015 roku powód nie korzystał z budynku laboratorium.

(zeznania świadka C. Ł. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 558 – 560; zeznania powoda Z. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 00:07:00 – 01:16:37 – płyta CD k. 612)

Wykluczone było, również w tym okresie korzystanie z mediów przez podmioty trzecie.

(zeznania powoda Z. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 00:07:00 – 01:16:37 – płyta CD k. 612)

Pozwany korzystał z mediów w trakcie usuwania usterek na terenie laboratorium.

(zeznania świadka P. P. – protokół z odezwy z dnia 5 października 2017 roku – k.499 – 503; zeznania świadka M. J. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00: (...):46 – 02:05:02 – płyta CD k .425; zeznania powoda Z. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 00:07:00 – 01:16:37 – płyta CD k. 612)

Po podpisaniu protokołu odbioru końcowego budynku biurowego i laboratorium pozwany nie ponosił kosztów mediów.

(zeznania świadka C. Ł. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 558 – 560; zeznania świadka M. J. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00: (...):46 – 02:05:02 – płyta CD k .425)

W związku z nieuregulowaniem przez pozwanego zapłaty kosztów: energii cieplnej, energii elektrycznej, opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, opłat za dozór techniczny, opłat związanych z eksploatacją wind powód

wystawił pozwanemu faktury na łączną kwotę do zapłaty w wysokości 571.248,30 zł z dat obejmujących okres od września 2014 roku do lipca 2015 roku.

(faktury vat – k. 11 – 83; kopie faktur – k. 204 – 205, 212 – 213, 216 – 217, 307 - 310)

Pozwany (...) S. A. nigdy nie kwestionował faktur wystawionych przez powoda i nie podnosił żadnych zarzutów co do wysokości opłat, prawidłowości rozliczenia.

(kopie oświadczeń – k. 368 – 391, 549 – 556; zeznania świadka M. S. – protokół z odezwy z dnia 1 grudnia 2017 roku – k. 584 – 586; zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k.425)

Faktury wystawione przez powoda częściowo były regulowane przez pozwanego.

(kopie wydruków wpływów na rachunku powoda – k. 312 – 347; zeznania świadka M. S. – protokół z odezwy z dnia 1 grudnia 2017 roku – k. 584 – 586; zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k.425)

P. P. jako pracownik pozwanego odbierał faktury za media od powoda, nie zgłaszał zastrzeżeń co do rozliczeń, ponieważ kwestia ponoszenia opłat za media była uzgodniona przez strony postępowania. Faktury następnie były przekazywane do działu finansowego pozwanej spółki.

(zeznania świadka P. P. – protokół z odezwy z dnia 5 października 2017 roku – k.499 – 503)

K. Fus jako pracownik powoda dokonywał rozliczeń faktur od PKN (...) w zakresie wody pitnej i gospodarczej, ścieków, energii cieplnej i elektrycznej.

(zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k.425)

W zakresie generalnego wykonawcy istniała konieczność zapewnienia mediów na potrzeby własne budowy i rozruchu. Dostawcą mediów w pierwszej części robót był Syndyk Masy Upadłości P., a w drugiej części – PKN (...).

(zeznania świadka C. Ł. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 558 – 560)

W trakcie inwestycji PKN (...) dostarczał do budynków Laboratorium (...) w ramach umowy z powodem media takie, jak:

- wodę gospodarczą,
- wodę pitną,
- energię elektryczną,
- ciepło,
- przyłącza z kanalizacji ,
- sprężone powietrze.

(zeznania świadka C. Ł. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 558 – 560; zeznania świadka J. G. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 561 – 562; zeznania świadka M. K. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 563 – 564; zeznania świadka J. Ż. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 565; zeznania świadka M. S. – protokół z odezwy z dnia 1 grudnia 2017 roku – k. 584 – 586; zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k.425)

Rozliczenie wody pitnej odbywało się na podstawie wodomierzy.

(zeznania świadka J. G. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 561 – 562)

W centrum laboratoryjnym był główny układ pomiarowy obejmujący dwa budynki – budynek biurowy i budynek laboratoryjny, w których były od początku umieszczone liczniki. Zaś drugi układ pomiarowy znajdował się w budynku biurowym jako podlicznik głównego licznika.

(zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k .425; zeznania świadka M. J. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00: (...):46 – 02:05:02 – płyta CD k .425; zeznania powoda Z. B. – e-protokół z rozprawy z dnia 29 stycznia 2018 roku – 00:07:00 – 01:16:37 – płyta CD k. 612)

Liczniki pomiarowe znajdowały się w obiekcie laboratorium centralnego, liczniki wody w hydroforni w pomieszczeniach technicznych.

P. energii elektrycznej znajdowały się w budynku rozdzielni, a główne odczyty były w rozdzielni głównej (...).

(zeznania świadka C. Ł. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 558 – 560; zeznania świadka M. K. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 563 – 564)

W obu budynkach centralnego laboratorium był jeden sposób zasilania.

(zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k .425)

W budynku administracyjnym były zamontowane podliczniki i od chwili przejścia tego budynku przez powoda bilanse do rozliczenia z pozwanym były pomniejszane o wartości odczytywane na tych podlicznikach.

(zeznania świadka C. Ł. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 558 – 560; zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k.425)

Koszty były refakturowane na pozwanego na podstawie podliczników z rozdziałem na budynek biurowy i laboratoryjny.

(zeznania świadka M. S. – protokół z odezwy z dnia 1 grudnia 2017 roku – k. 584 – 586)

Liczniki sieci elektroenergetycznej PKN (...) były odczytywane przez jej pracowników.

(zeznania świadka J. Ż. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 565)

Zgodnie z umową powoda z PKN (...) miał być jeden licznik energii elektrycznej na terenie laboratorium centralnego.

(zeznania świadka J. Ż. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 565)

Raz w miesiącu (...) S.A. przekazywał PKN (...) wskazania liczników i wystawiana była faktura obejmująca cały miesiąc.

(zeznania świadka J. G. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 561 – 562; zeznania świadka M. K. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 563 – 564)

Ostatniego dnia miesiąca odczytywany był licznik zużycia ciepła. Odbiorca dostawał dwie faktury za opłaty stałe, czyli za moc zamówioną oraz za opłaty zmienne, czyli za zużyte ciepło. Liczniki te były odczytywane przez służby sieci dystrybucyjnej PKN (...).

(zeznania świadka M. K. – protokół z odezwy z dnia 4 października 2017 roku – k. 563 – 564)

W budynku biurowym znajdowały się podliczniki i kierownik ds. technicznych K. Fus bądź jego pracownik dokonywał odczytów i na tej podstawie opisywał fakturę za media z PKN (...).

(zeznania świadka M. S. – protokół z odezwy z dnia 1 grudnia 2017 roku – k. 584 – 586)

W laboratorium znajdowały się główne przyłącza mediów, zaś budynek biurowy zasilany był przez laboratorium.

Odrębne liczniki pojawiły się w listopadzie 2014 roku, wcześniej ich nie było z uwagi na to, że obiekt był projektowany jako całość.

(zeznania świadka P. P. – protokół z odezwy z dnia 5 października 2017 roku – k.499 – 503)

Pozwany nie był w stanie sprawdzić, czy powód refakturował na pozwanego wszystkie koszty mediów, czy tylko te związane z robotami na terenie laboratorium.

(zeznania świadka P. P. – protokół z odezwy z dnia 5 października 2017 roku – k.499 – 503)

Poza kosztami mediów pozwany miał ponosić koszty ochrony obiektu do czasu jego odbioru końcowego. Powód uznawał, że na podstawie protokołu odbioru końcowego pozwany był zobowiązany do ponoszenia tych kosztów także do czasu usunięcia usterek w określonym terminie. Ostatecznie pozwany ponosił koszty za okres do czasu odbioru budynku.

(zeznania świadka P. P. – protokół z odezwy z dnia 5 października 2017 roku – k.499 – 503; zeznania świadka K. F. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:14:05 – 00:58:18 – płyta CD k.425; zeznania świadka M. J. – e-protokół rozprawy z dnia 25 maja 2017 roku – 00:(...):46 – 02:05:02 – płyta CD k .425)

Kwestie kosztów dozoru technicznego, wind, koszty dźwigu i urządzeń dźwigowych nie były podnoszone w ramach rozmów pomiędzy stronami, ponieważ ten problem nie występował do czasu odbioru końcowego. Koszty te realnie pojawiły się po 26 stycznia 2015 roku.

(zeznania świadka P. P. – protokół z odezwy z dnia 5 października 2017 roku – k.499 – 503)

Za okres rozrachunkowy do końca czerwca 2015 roku powód wystawił pozwanemu następujące faktury vat:

1. faktura vat nr (...) wystawiona w dniu 9 grudnia 2014 roku na łączną kwotę **67.103,08 zł** z terminem płatności do dnia 23 grudnia 2014 roku obejmująca opłaty za energię ciepłą – zgodnie z umową zawartą w dniu 4 grudnia 2012 roku;
2. faktura vat nr (...) z dnia 9 grudnia 2014 roku określająca termin jej płatności do dnia 23 grudnia 2014 roku, która obejmowała opłatę za dozór techniczny – wydanie pierwszej decyzji zezwalającej na eksploatację urządzeń;
3. faktura vat nr (...) z dnia 12 grudnia 2014 roku dotycząca opłaty za dostawę wody – zgodnie z umową zawartą w dniu 4 grudnia 2012 roku oraz opłaty za odprowadzanie ścieków zgodnie z umową z dnia 4 grudnia 2012 roku, wskazująca termin płatności kwoty **940,10 zł** do dnia 26 grudnia 2014 roku;
4. faktura vat nr (...) z dnia 12 grudnia 2014 roku dotycząca opłaty za energię elektryczną zgodnie z umową z dnia 4 grudnia 2012 roku, wskazująca termin płatności kwoty **31.661,36 zł** do dnia 26 grudnia 2014 roku;
5. faktura vat nr (...) z dnia 5 stycznia 2015 roku dotycząca opłaty za dostawę wody oraz opłaty za odprowadzanie ścieków wynikające z umowy z dnia 4 grudnia 2012 roku; jako termin płatności kwoty **584,78 zł** określono dzień 19 stycznia 2015 roku;

6. faktura vat nr (...) z dnia 7 stycznia 2015 roku dotycząca opłaty za energię ciepłą zgodnie z umową z dnia 4 grudnia 2012 roku oraz opłatę za energię ciepłą – moc zamówioną zgodnie z umową z 4 grudnia 2015 roku na kwotę **82.923,28 zł** płatną do dnia 21 stycznia 2015 roku;
7. faktura vat nr (...) z dnia 15 stycznia 2015 roku dotycząca opłaty za energię elektryczną zgodnie z umową z dnia 4 grudnia 2012 roku na kwotę **29.371,72 zł** płatną do dnia 29 stycznia 2015 roku;
8. faktura vat nr (...) z dnia 16 lutego 2015 roku dotycząca opłaty za energię ciepłą zgodnie z umową z dnia 4 grudnia 2012 roku oraz opłaty za energię ciepłą – moc zamówioną zgodnie z umową z dnia 4 grudnia 2012 roku. Faktura obejmowała kwotę 72.596,35 zł płatną do dnia 2 marca 2015 roku;
9. faktura nr (...) z dnia 17 lutego 2015 roku obejmująca opłaty za dostawę wody zgodnie z umową z dnia 4 grudnia 2012 roku (3.702,96 zł) oraz opłaty za odprowadzanie ścieków zgodnie z umową (805,05 zł). Faktura została wystawiona na łączną kwotę 4.508,01 zł, a jako termin jej płatności określono dzień 3 marca 2015 roku;
10. faktura vat nr (...) z dnia 17 lutego 2015 roku dotycząca opłaty za energię elektryczną zgodnie z umową z dnia 2 grudnia 2012 roku na kwotę 28.937,47 zł, a jako termin jej płatności określono dzień 3 marca 2015 roku;
11. faktura vat nr (...) z dnia 17 marca 2015 roku na kwotę 65.418,31 zł z terminem płatności 31 marca 2015 roku dotycząca opłat za energię ciepłą wynikającą z umowy z dnia 4 grudnia 2012 roku;
12. faktura vat nr (...) z dnia 17 marca 2015 roku z terminem płatności do dnia 31 marca 2015 roku dotycząca opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków na kwotę 1924,60 zł;
13. faktura vat nr (...) z dnia 17 marca 2015 r. z terminem płatności do dnia 31 marca 2015 roku na kwotę 26048,60 zł dotycząca opłaty za energię elektryczną;
14. faktura vat nr (...) z dnia 16 kwietnia 2015 r. z terminem płatności do dnia 30 kwietnia 2015 r. dotycząca zapłaty kwoty 35.839,88 zł tytułem opłaty za energię ciepłą;
15. faktura vat (...) z dnia 16 kwietnia 2015 r. z terminem zapłaty do dnia 30 kwietnia 2015 r. tytułem opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków w wysokości 1.687,73 zł;
16. faktura vat (...) z dnia 16 kwietnia 2015 r. z terminem zapłaty do dnia 30 kwietnia 2015 r. na kwotę 21 304,09 zł tytułem opłaty za energię elektryczną;
17. faktura vat (...) z dnia 16 kwietnia 2015 r. z terminem płatności do dnia 30 kwietnia 2015 r. na kwotę 1.377,60 zł tytułem kosztów dotyczących utrzymania sprawności technicznej wind w Laboratorium (...);
18. faktura vat (...) z dnia 21 maja 2015 r. z terminem zapłaty do dnia 4 czerwca 2015 r. na kwotę 1.377,60 zł dotycząca kosztów związanych z przeglądami serwisowymi (technicznymi) urządzeń dźwigowych (wind);
19. faktura vat (...) z dnia 21 maja 2015 r. z terminem płatności 4 czerwca 2015 r. na kwotę 22.212,50 zł tytułem opłaty za energię ciepłą;
20. faktura vat nr (...) z dnia 21 maja 2015 r. z terminem płatności 4 czerwca 2015 r. na kwotę 636,59 zł tytułem opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków;
21. faktura vat (...) z dnia 21 maja 2015 r. z terminem płatności 4 czerwca 2015 r. na kwotę 16.232,29 zł tytułem opłaty za energię elektryczną;
22. faktura vat nr (...) z dnia 18 czerwca 2015 roku z terminem płatności 2 lipca 2015 r. na kwotę 1.377,60 zł tytułem kosztów związanych z przeglądami serwisowymi (technicznymi) urządzeń dźwigowych (wind) w Laboratorium (...);

23. faktura vat (...) z dnia 18 czerwca 2015 r. z terminem zapłaty do dnia 2 lipca 2015 r. na kwotę 13.543,79 zł tytułem opłaty za energię cieplną;
24. faktura vat nr (...) z dnia 18 czerwca 2015 r. z terminem płatności 2 lipca 2015 r. na kwotę 646,96 zł tytułem opłaty za dostawę wody, odprowadzanie ścieków i wodę gospodarczą;
25. faktura vat nr (...) z dnia 18 czerwca 2015 r. z terminem płatności 2 lipca 2015 r. na kwotę 16.729,91 zł tytułem opłaty za energię elektryczną;
26. faktura vat nr (...) z dnia 15 lipca 2015 r. z terminem zapłaty 29 lipca 2015 r. na kwotę 1.377,60 zł tytułem kosztów związanych z przeglądami serwisowymi wind;
27. faktura vat nr (...) z dnia 15 lipca 2015 r. z terminem zapłaty 29 lipca 2015 r. na kwotę 10.802,33 zł tytułem opłaty za energię cieplną;
28. faktura vat nr (...) z dnia 15 lipca 2015 r. z terminem płatności 29 lipca 2015 r. na kwotę 13315,60 zł tytułem opłaty za energię elektryczną;
29. faktura vat nr (...) z dnia 15 lipca 2015 r. z terminem zapłaty 29 lipca 2015 r. na kwotę 510,77 zł tytułem opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków.

(faktury vat – k. 11 – 82)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów załączonych do akt sprawy, których wiarygodność nie została skutecznie zakwestionowana przez żadną ze stron, a nadto na podstawie zeznań świadków: C. Ł., J. G., M. K., J. Ż., P. P., M. S., K. F., M. J., także na podstawie dowodu z przesłuchania stron postępowania. Wiarygodność zeznań świadków i zeznań stron zasadniczo nie budziła wątpliwości co do zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy.

Przebieg procesu inwestycyjnego nie był sporny między stronami, aż do momentu odbioru końcowego w styczniu 2015r. W toku postępowania dowodowego, zważywszy na treść protokołu końcowego odbioru robót zarysowały się sprzeczne stanowiska co do tego, czy zakres usterek, czy też wad był tego rodzaju, że w istocie rzeczy dokument prywatny w postaci protokołu odbioru robót zawiera poświadczenie nieprawdy, bowiem pozwany nie wykonał w ogóle przedmiotu umowy i nie doszło do odbioru robót budowlanych. Poza sporem, jak wynika z ustaleń faktycznych, powinno być jednak to, czego nie kwestionują świadkowie zarówno powoda, jak i pozwanego, że po styczniu do czerwca 2015r. usuwano usterki i wady. Jednakże same zeznania świadków i stron, bez wiedzy specjalistycznej nie pozwalają Sądowi na ostateczne przesądzenie, czy stanowisko powoda w zakresie tego, że budynek został wykonany jako przedmiot umowy dopiero w czerwcu 2015r. z uwagi na te wady i usterki, jest merytorycznie uzasadnione. Powód nie wnioskował o powołanie biegłego z zakresu budownictwa, którego wiedza specjalistyczna pozwoliłaby na rozstrzygnięcie spornej kwestii. Od jej przesądzenia, bowiem zależałoby przyjęcie oceny, że data wskazywana przez powoda jako przekazanie obiektu- czerwiec 2015r. jest równoznaczna z wykonaniem przedmiotu umowy i odbiorem robót.

Oprócz wskazanej, istotnej spornej kwestii, problem sprowadzał się w niniejszej sprawie także do interpretacji i oceny prawnej zapisów umowy podstawowej, aneksów, jak i protokołu odbioru robót w zakresie obowiązku ponoszenia przez pozwanego kosztów utrzymania obiektu, a przede wszystkim czasu trwania tego obowiązku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się częściowo zasadne.

Jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych w ramach zawartej umowy **generalny wykonawca zobowiązany był, w czasie inwestycji m.in. do czasu odbioru końcowego ponosić koszty:** dostawy i

zużycia wody i energii elektrycznej, wywozu śmieci, odprowadzania ścieków i nieczystości, organizacji i utrzymania zaplecza socjalnego dla swoich pracowników, współpracowników i podwykonawców, dozoru placu budowy, telefonów i łączności telekomunikacyjnych, ciepła technologicznego na podstawie zawartych bezpośrednio umów z dostawcami tych usług (§ 5 ust. 7 umowy). Zapis ten, mimo literalnego brzmienia zasadniczo był inaczej realizowany przez strony, bowiem pozwany godził się na to, by to powód jako inwestor zawarł z (...)umowę na dostawę mediów, a następnie refakturował te koszty w odpowiedniej części na pozwanego. Pozwany obierał faktury wystawiane w ten sposób, nie dokonywał ich zwrotu, płacił wynikające z faktur należności do okresu spornego, nie kwestionował sposobu rozliczenia, mimo że miał możliwość żądania odczytów z liczników (z pomiaru zużycia). Taki sposób interpretacji umowy i faktyczne rozliczanie mediów potwierdził w swoich zeznaniach pozwany.

Zapis z umowy podstawowej (§ 5 ust. 7 umowy) został następnie zmieniony aneksem w dniu 28 listopada 2014 roku, w ten sposób, że generalny wykonawca miał ponosić koszty utrzymania obiektu, w tym mediów, ochrony, ubezpieczenia (funkcjonowania) itp. **do daty wykonania przedmiotu umowy (pkt II ust. 5 aneksu)**. Przedmiotowo zatem zakres obowiązku nie został zmieniony, bowiem nadal generalny wykonawca (pozwany) musiał pokrywać koszty dostawy i zużycia wody i energii elektrycznej, wywozu śmieci, odprowadzania ścieków i nieczystości, organizacji i utrzymania zaplecza socjalnego dla swoich pracowników, współpracowników i podwykonawców, dozoru placu budowy, telefonów i łączności telekomunikacyjnych, ciepła technologicznego na podstawie zawartych bezpośrednio umów z dostawcami tych usług. Jednakże aneks wskazał jednoznacznie czas trwania tego obowiązku- **do czasu odbioru końcowego, czyli do dnia wykonania przedmiotu umowy**.

W tym miejscu wskazać należy, że dzień wykonania przedmiotu umowy należy utożsamiać z dniem odbioru końcowego robót, potwierdzonym przez protokół odbioru końcowego. Obowiązek odbioru odnosi się do obiektu (rezultatu robót budowlanych) wykonanego co do zasady zgodnie z zobowiązaniem i zaofiarowanym inwestorowi. Zgodność tę należy oceniać, biorąc pod uwagę treść zawartej przez strony umowy, elementy dopełniające stosunek prawny z mocy ustawy (art. 56 k.c.), a także ogólne kryteria prawidłowego wykonania zobowiązania (art. 354 § 1 k.c.). Inwestor powinien dokonać odbioru niezwłocznie po oddaniu (zaofiarowaniu) obiektu przez wykonawcę, chyba że dłuższy termin wynika z umowy lub jest uzasadniony złożonym charakterem przedmiotu odbioru. Czynność odbioru – oprócz elementu faktycznego – składa się z elementu wolicjonalnego obejmującego oświadczenie inwestora (składane w sposób wyraźny lub dorozumiany), że obiekt został wykonany zgodnie z umową (Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczegółowa, wyd. II opubl. w Lex).

Inwestor może uchylić się od tego obowiązku tylko poprzez wskazanie obiektywnie istniejących i osadzonych w treści umowy bądź przepisach prawa przyczyn, które czynią zgłoszenie wykonawcy nieskutecznym (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 sierpnia 2012 r., II CSK 21/12 oraz Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 30 maja 2014 r., I ACa 124/14). Podnosi się przy tym, że strony umowy o roboty budowlane nie mogą uzależniać odbioru tych robót od braku jakichkolwiek usterek, albowiem jedynie **wady istotne uzasadniają taką odmowę**. W sytuacji, gdy wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych i brak jest wad istotnych, zamawiający jest zobowiązany do ich odbioru. W protokole z tej czynności, stanowiącym pokwitowanie spełnienia świadczenia i podstawę dokonania rozliczeń stron, niezbędne jest zawarcie ustaleń co do jakości wykonanych robót, w tym ewentualnego wykazu wszystkich ujawnionych wad z terminami ich usunięcia lub oświadczeniem inwestora o wyborze innego uprawnienia przysługującego mu z tytułu odpowiedzialności wykonawcy za wady ujawnione przy odbiorze (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - I Wydział Cywilny z dnia 3 sierpnia 2017 r. I ACa 689/16, opubl. w Legalis nr 1674126).

Odbiór zamyka fazę wykonywania podstawowych obowiązków umownych, a od jego dokonania dalszą relację prawną między stronami kształtują przede wszystkim przepisy o rękojmi za wady, względnie warunki gwarancji na wykonane prace budowlane, o ile została ona udzielona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2002 r., IV CKN 803/00, LEX nr 1172532).

W momencie dokonania odbioru końcowego obiektu przez inwestora, czyli w dniu 26 stycznia 2015 roku zakończył się etap wykonywania podstawowych obowiązków umownych między stronami, w tym również m.in. obowiązek pozwanego do pokrywania kosztów związanych z korzystaniem z mediów.

Data 26 stycznia 2015r. jest datą wykonania przedmiotu umowy, trudno uznać, że protokół odbioru robót jest dokumentem czysto fikcyjnym, a okres usuwania usterek ma świadczyć o niewykonaniu przedmiotu umowy. Fizyczne przekazanie obiektu po okresie usuwania usterek nie jest tożsame z wykonaniem przedmiotu umowy, bowiem nastąpiło to w styczniu 2015r. W protokole ze stycznia 2015r. w ogóle nie ma mowy o niewykonaniu części prac, czy też wadach dyskwalifikujących używanie obiektu. Zresztą ocena charakteru usterek, ich wagi, zakwalifikowanie ich jako wad istotnych i podważenie protokołu odbioru obiektu, wymagałoby wiedzy specjalistycznej, oceny biegłego sądowego z zakresu budownictwa i poszczególnych instalacji – klimatyzacji, wentylacji, o co powód w świetle art. 6 k.c. w ogóle nie wnosił.

W ocenie Sądu, do czasu odbioru końcowego powód miał prawo domagać się od pozwanego zwrotu kosztów mediów, które pierwotnie sam ponosił, a następnie refakturował na pozwanego. Powód był związany umowami o dostarczenie poszczególnych mediów z (...) S. A., ponieważ posiadał tytuł prawny do nieruchomości, na której była realizowana inwestycja. Faktury, które pierwotnie były wystawiane na powoda, następnie były refakturowane na pozwanego, co stanowiło ugruntowaną praktykę w stosunkach gospodarczych między stronami. Co więcej, pozwany nigdy powyższego nie podważał, nie podważał również zasadności kwot wynikających z przedstawianych mu faktur, ani nie wnosił o przekazanie mu odczytów z podliczników.

Uwzględnienie powództwa do kwoty 212.842,12 zł za okres do daty protokołu odbioru prac budowlanych z należnymi odsetkami (art. 481 k.c.) (pkt 1 wyroku) nastąpiło na podstawie art. 471 k.c. w związku z art. 647 k.c. zw. **z pkt II ust. 5 aneksu z dnia 28 listopada 2014r.**

Sąd uwzględnił faktury za okres rozrachunkowy do końca stycznia 2015 roku :

1. faktura vat nr (...) wystawiona w dniu 9 grudnia 2014 roku na łączną kwotę **67.103,08 zł** z terminem płatności do dnia 23 grudnia 2014 roku obejmująca opłaty za energię cieplną – zgodnie z umową zawartą w dniu 4 grudnia 2012 roku;
2. faktura vat nr (...) z dnia 9 grudnia 2014 roku określająca termin jej płatności do dnia 23 grudnia 2014 roku, która obejmowała opłatę za dozór techniczny – wydanie pierwszej decyzji zezwalającej na eksploatację urządzeń;
3. faktura vat nr (...) z dnia 12 grudnia 2014 roku dotycząca opłaty za dostawę wody – zgodnie z umową zawartą w dniu 4 grudnia 2012 roku oraz opłaty za odprowadzanie ścieków zgodnie z umową z dnia 4 grudnia 2012 roku, wskazująca termin płatności kwoty **940,10 zł** do dnia 26 grudnia 2014 roku;
4. faktura vat nr (...) z dnia 12 grudnia 2014 roku dotycząca opłaty za energię elektryczną zgodnie z umową z dnia 4 grudnia 2012 roku, wskazująca termin płatności kwoty **31.661,36 zł** do dnia 26 grudnia 2014 roku;
5. faktura vat nr (...) z dnia 5 stycznia 2015 roku dotycząca opłaty za dostawę wody oraz opłaty za odprowadzanie ścieków wynikające z umowy z dnia 4 grudnia 2012 roku; jako termin płatności kwoty **584,78 zł** określono dzień 19 stycznia 2015 roku;
6. faktura vat nr (...) z dnia 7 stycznia 2015 roku dotycząca opłaty za energię cieplną zgodnie z umową z dnia 4 grudnia 2012 roku oraz opłatę za energię cieplną – moc zamówiona zgodnie z umową z 4 grudnia 2015 roku na kwotę **82.923,28 zł** płatną do dnia 21 stycznia 2015 roku;
7. faktura vat nr (...) z dnia 15 stycznia 2015 roku dotycząca opłaty za energię elektryczną zgodnie z umową z dnia 4 grudnia 2012 roku na kwotę **29.371,72 zł** płatną do dnia 29 stycznia 2015 roku.

Należy zaznaczyć, że aneks jest ostatnią modyfikacją umowy, bowiem za taką nie może być uznany zapis w protokole odbioru robót budowlanych, wprowadzający obowiązek pokrywania dalszych kosztów z tytułu mediów i innych opłat po 26 stycznia 2015 roku w okresie usuwania usterek obiektu. Protokół odbioru robót nie może być traktowany jako podstawa zobowiązania pozwanego, bowiem dokument ten nie zawiera oświadczeń woli stron reprezentowanych przez uprawnione podmioty. Jest dokumentem prywatnym o charakterze technicznym sporządzanym przez służby techniczne, obejmującym oświadczenia wiedzy co do stanu obiektu, a nie dokumentem zawierającym oświadczenia woli w zakresie modyfikacji umowy. Trudno uznać, by kierownik budowy był umocowany do zaciągania w imieniu pozwanej spółki zobowiązań na poziomie kilkuset tysięcy złotych, mógł zastępować zarząd spółki, zresztą brak jest jakiegokolwiek pełnomocnictwa dla tej osoby. Powód nawet nie twierdził, że takowe było mu okazane. Zarząd pozwanej Spółki nigdy nie potwierdził, zmiany aneksu w tym zakresie (art. 103 k.c.). Zatem ze względu na brak umocowania kierownika budowy do reprezentowania pozwanego (nie może być też traktowany jako fałszywy pełnomocnik) oraz brak odpowiedniej formy pisemnej (zachowanie takiej formy wymagała ważność czynności) zapis taki w protokole nie może być traktowany jako ważna czynność prawna, rodząca skutki prawne (art. 58 k.c.). Stosownie do art. 77 § 1 k.c. uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. W umowie strony przewidziały *expressis verbis* rygor nieważności dla dokonania czynności prawnej bez zachowania wyżej opisanej formy.

Zatem w zakresie faktur wystawionych po dacie 26 stycznia 2015 roku roszczenie powoda nie jest uzasadnione i podlega oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 100 zd.1 k.p.c., rozdzielając je stosunkowo pomiędzy stronami, uznając, że powód wygrał sprawę w 37,25 % (całość jego żądanie obejmowała kwotę 571.248,30 zł, z czego powództwo zostało uwzględnione w zakresie kwoty 212.842,12 zł).

Na podlegające w tym trybie rozliczeniu koszty procesu po stronie powodowej złożyły się kwoty: 28.563,00 zł tytułem opłaty od pozwu, 10.800,00 zł tytułem zastępstwa procesowego przez pełnomocnika powoda będącego adwokatem (na podstawie § 2 ust. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie – tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1800), 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa koszty dojazdu pełnomocnika 479zł, 372 zł, łącznie daje to kwotę 40.231zł. Po stronie pozwanej koszty procesu, to zastępstwo procesowe 10.800zł, opłata od pełnomocnictwa 17zł. Całość kosztów procesu po obu stronach 51.048zł, z tego 37,25% powinien ponieść pozwany, czyli 19.015zł. Skoro poniósł 10.817zł, to różnicę 8.198zł powinien zwrócić powodowi.

ZARZĄDZENIE

1. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.
2. Projekt uzasadnienia sporządzony przez asystenta – po poprawie zaakceptowany przez sędziego.