

Sygnatura akt XII C 1715/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 4 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Małecka

Protokolant: stażysta K. M.

po rozpoznaniu w dniu 7 stycznia 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa Wspólnota Mieszkaniowa Ł. 79a-81 w P.

przeciwko S. A.

- o zapłatę

oraz sprawy z powództwa S. A.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Ł. 79a-81 w P.

- o zapłatę

I. w sprawie z powództwa głównego:

1. oddała powództwo;

2. kosztami procesu obciąża powoda i w związku z tym, zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

II. w sprawie z powództwa wzajemnego:

1. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 63.774,69 zł (sześćdziesiąt trzy tysiące siedemset siedemdziesiąt cztery złote i 69/100) wraz z ustawowymi odsetkami:

a) od kwoty 19.686,93 zł od dnia 29 maja 2012 roku;

b) od kwoty 44.087,76 zł od dnia 15 stycznia 2013 roku

do dnia zapłaty;

2. w pozostałym zakresie powództwo oddała;

3. kosztami procesu obciąża pozwanego i w związku z tym, zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6.905 zł, w tym tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego kwotę 3.600 zł.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 1 lipca 2013 r. powódka, Wspólnota Mieszkaniowa Ł. 79a-81 w P., domagała się wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym przeciwko pozwanemu S. A. i orzeczenia nim, by pozwany zapłacił

powódce kwotę 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 29 września 2012 r. do dnia zapłaty. Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w kwocie 3.600 zł.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że w dniu 31 sierpnia 2011 r. strony zawarły w formie pisemnej umowę o roboty budowlane. Przedmiotem umowy było zobowiązanie się pozwanego, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) do wykonania przedsięwzięcia budowlanego w postaci ocieplenia budynku oraz remontu klatek schodowych w budynku przy ul. (...) w P.. Strony w umowie ustaliły czas realizacji przedmiotu umowy na 8 tygodni, licząc od dnia podpisania protokołu przekazania. Aneksem, podpisanym w dniu 2 lutego 2012 r., strony wydłużyły termin realizacji przedmiotu umowy do dnia 29 lutego 2012 r.

Powódka wskazała, że zawarta przez strony umowa przewidywała karę umowną za niewykonanie w terminie robót wskazanych w umowie lub ich poszczególnych części, a także za nieusunięcie wad lub usterek stwierdzonych podczas odbioru lub w okresie gwarancji i rękojmi, w określonym przez powódkę terminie. Kara umowna została określona w wysokości 0,5% wartości wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki.

W dalszej kolejności powódka wyjaśniła, że całość robót została zgłoszona do odbioru w dniu 20 marca 2012 r., a więc 20 dni po terminie umownym. Ponadto, jak wskazała powódka, w trakcie spotkania odbiorowego stwierdzono szereg wad i usterek w wykonanych robotach. Wobec powyższego, powódka zażądała od pozwanego określenia terminów i sposobów usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Powódka wskazała także, że strony podejmowały próby negocjacji w celu ustalenia szczegółowych warunków realizacji prac, jednakże ostatecznie strony nie doszły do porozumienia.

Wskazała także, że w związku z tym, że pozwany w dalszym ciągu nie usuwał wskazanych przez powódkę wad i nieprawidłowości, pismem z dnia 20 września 2012 r. wezwała pozwanego do zapłaty kar umownych z tytułu opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy oraz opóźnienia w usunięciu wad i usterek. Następnie, po ponownej próbie polubownego rozwiązania kwestii wad w wykonanych pracach, która zakończyła się niedotrzymaniem przez pozwanego kolejnych terminów i poczynionych ustaleń, powódka pismem z dnia 3 grudnia 2012 r. złożyła pozwanemu oświadczenia o potrąceniu części wierzytelności przysługującej powódce z tytułu kary umownej za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w kwocie 52.249,76 zł z wierzytelnością pozwanego wynikającą z faktury VAT nr (...) z dnia 27 kwietnia 2012 r. na kwotę 22.000,00 zł. Ponadto, jak wskazała powódka, pismem z dnia 31 grudnia 2012 r. złożyła pozwanemu oświadczenie o potrąceniu pozostałej części wierzytelności przysługującej jej z tytułu kary umownej za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w kwocie 30.249,76 zł oraz części wierzytelności przysługującej powódce z tytułu kary umownej za opóźnienie w usunięciu wad i usterek w kwocie 329.998,50 zł z wierzytelnością pozwanego wynikającą z faktury VAT nr (...) z dnia 14 grudnia 2012 r. na kwotę 44.087,76 zł.

Powódka wyjaśniła, że po dokonaniu potrąceń miała uregulowane wobec pozwanego wszelkie wierzytelności wynikające z zawartej umowy o roboty budowlane, jednakże miała nadal w stosunku do pozwanego wierzytelność z tytułu kary umownej za opóźnienie w usunięciu wad i usterek w kwocie 316.160,50 zł. Podała również, że w niniejszej sprawie domaga się jednak zasądzenia jedynie części przysługującego jej roszczenia w kwocie 100.000 zł.

W dniu 9 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygnaturze (...), w którym nakazał pozwanemu, w ciągu dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu zapłacić powódce kwotę 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 września 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania w wysokości 1.250,00 zł tytułem 1/4 części uiszczonej opłaty sądowej od pozwu oraz 3.600,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego albo wnieść w tym terminie sprzeciw.

W dniu 01 sierpnia 2013 r. pozwany wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. W pierwszej kolejności, strona pozwana podniosła fakt podziału przedmiotu zobowiązania na dwa odrębne elementy, co umożliwiło odrębne odbiory i rozliczenia. Następnie pozwany wskazał, że powódka dokonała zapłaty wynagrodzenia za termomodernizację obiektu

uznając tym samym roboty przy ocieplaniu budynku za odebrane, zatem do zapłaty pozostało tylko wynagrodzenie za realizację robót na klatkach schodowych.

Ponadto, strona pozwana wskazała, że powódka zarówno w pismach o naliczeniu kar umownych oraz dokonaniu potrącenia, a także w pozwie, oświadczyła i przyznała, że nalicza kary umowne za opóźnienie, natomiast § 14 ust. 1 łączącej strony umowy przewidywał naliczanie kary umownej jedynie w sytuacji zwłoki wykonawcy. Tym samym strona pozwana podniosła zarzut braku podstaw do naliczenia kar umownych z uwagi na brak elementu zawinienia pozwanego w powstaniu opóźnień oraz fakt przyczynienia się powódki w znacznej części do zaistniałych opóźnień. Strona pozwana podniosła ponadto, że brak elementu zawinienia po stronie pozwanego uniemożliwia przypisanie mu zwłoki i skuteczne naliczanie kary umownej. W konsekwencji, strona pozwana wskazała, że oświadczenia powódki o potrąceniu wzajemnych wierzytelności były nieskuteczne.

Z ostrożności procesowej, strona pozwana podniosła zarzut rażącego wygórowania kar umownych i wniosła o ewentualne sądowe miarkowanie wysokości naliczonych kar i dochodzonej ich części w niniejszym procesie.

Pismem z dnia 02 sierpnia 2013 r., pozwany wniósł pozew wzajemny domagając się zasądzenia od powódki (pозwanej wzajemnej) na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego) łącznej kwoty 66.089,76 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 22.000,00 zł od dnia 29 maja 2012 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 44.087,76 zł od dnia 15 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem wykonania robót budowlanych na klatkach schodowych. Pozwany (powód wzajemny) wniósł ponadto o zasądzenie od powódki (pозwanej wzajemnej) na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł. Strona pozwana (powódka wzajemna) wskazała, że podtrzymuje wszelkie twierdzenia, wnioski i dowody zawarte w sprzeciwie do nakazu zapłaty czyniąc je integralną częścią pozwu wzajemnego.

W uzasadnieniu pozwu wzajemnego pozwany (powód wzajemny) wskazał, że oświadczenie powódki (pозwanej wzajemnej) o potrąceniu wzajemnych wierzytelności było bezskuteczne, z zatem wierzytelność pozwanego (powoda wzajemnego) wynikająca z faktur VAT nr (...) z dnia 27 kwietnia 2012 r. oraz nr (...) z dnia 14 grudnia 2012 r nadal istnieje.

Pismem z dnia 28 listopada 2013 r., stanowiącym odpowiedź na sprzeciw, powódka (pозwana wzajemna) podtrzymała w całości żądanie pozwu z dnia 1 lipca 2013 r. Ponadto, w ustosunkowaniu się do pozwu wzajemnego, pozwana (powódka wzajemna) wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego w całości oraz o zasądzenie od pozwanego (powoda wzajemnego) na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka (pозwana wzajemna) wskazała, że intencją stron nie było rozbić przedmiotu umowy na dwa odrębne elementy, tj. ocieplenie budynku i remont klatek schodowych. Wskazała również, że pozwany (powód wzajemny) nie wykazał, aby opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy lub w usunięciu wad i usterek nastąpiło nie z jego winy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 31 sierpnia 2011 r. powódka, Wspólnota Mieszkaniowa Ł. 79a-81 w P., reprezentowana przez członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, zawarła z pozwanym S. A., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...), umowę o roboty budowlane, której przedmiotem było wykonanie przez pozwanego, jako generalnego wykonawcę, prac budowlanych polegających na ociepleniu budynku i remoncie klatek schodowych dla budynku położonego przy ul. (...) w P.. Szczegółowy zakres robót określał projekt i oferta pozwanego stanowiąca załącznik nr 1 do umowy. W § 2 ust. 2 umowy strony zawarły oświadczenie wykonawcy (pозwanego), że zapoznał się z pełną dokumentacją techniczną, w tym z projektem, niezbędną dla wykonania prac budowlanych, oraz że nie wnosi do niej jakichkolwiek zastrzeżeń.

Ze strony pozwanego wyznaczony został kierownik budowy – Z. K., natomiast powódka wyznaczyła ze swej strony inspektora nadzoru inwestorskiego – D. L..

W § 4 ust. 3 umowy strony ustaliły czas realizacji przedmiotu umowy na 8 tygodni, licząc od dnia podpisania protokołu przekazania. Strona powodowa przekazała protokolarnie teren budowy w dniu 31 sierpnia 2011 r., co znajduje odzwierciedlenie w treści dziennika budowy. W § 14 umowy strony zastrzegły, że za niewykonanie w terminie robót wskazanych w umowie bądź ich poszczególnych części, w tym nieterminowe oddanie Zamawiającemu (powódce) przedmiotu umowy oraz za nie usunięcie w określonym przez Zamawiającego (powódkę) terminie stwierdzonych przy odbiorze lub w czasie trwania gwarancji wad i usterek Wykonawca (pozwany) zapłaci Zamawiającemu (powódce) karę umowną w wysokości 0,5% wartości wynagrodzenia wskazanego w umowie za każdy dzień zwłoki.

Całkowita kwota wynagrodzenia należnego pozwanemu z tytułu realizacji przedmiotu umowy została ustalona na kwotę 549.997,50 zł brutto. Kwota wynagrodzenia miała charakter ryczałtowy.

Pozwany rozpoczął pracę od ocieplania budynku, z uwagi na fakt, że na klatkach schodowych trwały prace instalacyjne wykonywane przez inne firmy, co uniemożliwiło wykonywanie prac remontowych. Pozwany miał bowiem na klatkach schodowych przywrócić stan poprzedni po wymianie instalacji elektrycznej. W czasie wykonywania prac termomodernizacyjnych na klatkach schodowych trwały prace elektryczne.

dowód: bezsporne a nadto umowa z dnia 31 sierpnia 2011 r. (k. 11-19 akt), dziennik budowy (k. 129 akt), zeznania świadka H. M. (k. 238 akt), zeznania pozwanego (k. 266 akt), zeznania świadka Z. K. (k. 280 akt), zeznania świadka L. K. (k. 283 akt), zeznania świadka D. L. (k. 326 akt)

W odniesieniu do prac związanych z termomodernizacją budynku prowadzony był dziennik budowy, natomiast w zakresie prac remontowych klatek schodowych, z uwagi na brak takiego obowiązku, kierownik budowy sporządzał notatki służbowe, które były akceptowane przez inspektora nadzoru inwestorskiego. W dniu 6 października 2011 r. miał miejsce obiór pierwszej części robót związanych z termomodernizacją budynków, natomiast w dniu 31 października 2011 r. nastąpiło zgłoszenie do obioru całości robót związanych z termoizolacją budynku. Za wykonane prace pozwany wystawił fakturę VAT nr (...) na kwotę 274.998,75 zł oraz fakturę VAT nr (...) na kwotę 216.000,00 zł. W dniu 18 listopada 2011 r. powódka zapłaciła pozwanemu kwotę 274.998,75 zł, natomiast w dniu 16 grudnia 2011 r. kwotę 216.000 zł stanowiące wynagrodzenie za wykonanie termomodernizacji. Ponadto w dniu 1 grudnia 2011 r. doszło do podpisania protokołu odbioru przez inspektora nadzoru inwestorskiego.

dowód: dziennik budowy (k. 126-150), notatki służbowe (k. 151-164), protokół odbioru wykonanych robót z dnia 6.10.2011 r. (k. 251-252 akt), dziennik budowy (k.137 akt), zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu budowlanego (k. 165 akt), faktura VAT nr (...) (k. 250 akt), potwierdzenie przelewu na kwotę 274.998,75 zł (k.249 akt), faktura VAT nr (...) (k. 254 akt), potwierdzenie przelewu na kwotę 216.000,00 zł (k. 253 akt), protokół odbioru wykonanych robót z dnia 1.12.2011 r. (k. 255-256 akt)

W dniu 1 grudnia 2011 r. strony zawarły porozumienie do umowy o roboty budowlane z dnia 31 sierpnia 2011 r. Na mocy niniejszego porozumienia strony postanowiły ustalić termin realizacji części inwestycji w postaci realizacji przez pozwanego prac na klatkach schodowych na dzień 15 lutego 2012 r. Ponadto strony uzgodniły ostateczną kwotę wynagrodzenia za wykonanie prac w zakresie ocieplenia (termomodernizacji) budynku na łączną kwotę 519.753,46 zł brutto.

dowód: porozumienie z dnia 1 grudnia 2011 r. (k. 20-21 akt)

W dniu 2 lutego 2012 r. strony zawarły aneks do umowy o roboty budowlane, w którym określiły ostateczne wynagrodzenie za realizację prac na klatkach schodowych na łączną kwotę 66.087,76 zł brutto. Jednocześnie, aneksem z dnia 2 lutego 2012 r. strony ustaliły ostateczny termin realizacji umowy z dnia 31 sierpnia 2011 r. do dnia 29 lutego 2012 r.

dowód: aneks z dnia 2 lutego 2012 r. (k. 22 akt)

Dnia 12 lutego 2012 r. drogą mailową, powódka poinformowała pozwanego o zakończeniu prac przez instalatorów (...) S.A. w budynku przy ul. (...). W odpowiedzi na powyższą wiadomość, pozwany poinformował, że w dniu następnym tj. 13 lutego 2012 r. rozpocznie prace na klatkach schodowych.

dowód: korespondencja mailowa z dnia 12 lutego 2012 r. (k. 83-84 akt)

Prace remontowe na klatkach schodowych zostały zakończone 19 marca 2012r.

dowód: zeznania świadka Z. K. (k. 280 akt), zeznania świadka L. K. (k. 284 akt)

W dniu 20 marca 2012 r. nastąpiło zgłoszenie przez L. K., działającą w imieniu pozwanego, do odbioru końcowego prac termomodernizacyjnych oraz remont klatek schodowych.

W dniu 10 kwietnia 2012 r. został przeprowadzony, zgodnie ze zgłoszeniem pozwanego, odbiór końcowy inwestycji. W trakcie spotkania odbiorowego stwierdzone zostały wady oraz usterki w wykonanych robotach. Lista stwierdzonych usterek została zawarta w piśmie skierowanym do pozwanego z dnia 12 kwietnia 2012 r. Lista wad i usterek powstała na podstawie informacji zawartych w ankietach wypełnianych przez mieszkańców oraz na podstawie uwag zgłoszonych przez inspektora nadzoru inwestorskiego.

dowód: korespondencja mailowa z dnia 20 marca 2012 r. (k. 23 akt; k. 87 akt), pismo z dnia 12 kwietnia 2012 r. wraz z załącznikiem nr 1 (k. 24-28 akt), zeznania świadka H. M. (k. 239 akt), zeznania świadka D. K. (k. 263 akt)

Pismem z dnia 15 maja 2012 r., powódka wezwała pozwanego do usunięcia wszystkich wad przedmiotu umowy w terminie do dnia 22 maja 2012 r. pod rygorem naliczenia kary umownej za nieterminowe usunięcie wad. Jako podstawę wezwania, powódka wskazała § 11 ust. 9 umowy o roboty budowlane z dnia 31 sierpnia 2011 r.

dowód: wezwanie do usunięcia wad z dnia 15 maja 2012 r. wraz z załącznikiem oraz dowodem nadania (k. 29-33 akt)

Pismem z dnia 25 maja 2012 r. pozwany zaproponował powódce wykonanie prac dodatkowych, natomiast powódka pismem z dnia 30 maja 2012 r. wyraziła zgodę na wykonanie prac polegających na nieodpłatnym wykonaniu generalnego remontu pomieszczenia kotłowni oraz remontu schodów wejściowych do budynku wraz z wyłożeniem płytami gresowymi, w zamian za częściową rezygnację powódki z dochodzenia napraw niektórych wad prac zrealizowanych na klatkach schodowych. Wobec powyższego strony przystąpiły do negocjacji w celu ustalenia szczegółowych warunków realizacji prac.

Pismem z dnia 14 czerwca 2012 r. Miejskie Przedsiębiorstwo (...) Spółka Akcyjna w P., Biuro (...) przekazało pozwanemu między innymi projekt porozumienia do umowy o roboty budowlane, listę prac do wykonania przez pozwanego, stanowiące warunek odbioru inwestycji w budynku przy ul. (...) w P.. W odpowiedzi na wskazane pismo, dnia 31 lipca 2012 r., pozwany poinformował, że warunkiem podpisania przesłanego porozumienia jest zaakceptowanie przez powódkę następującego warunku: „Zamawiający oświadcza, że wykonanie przez Wykonawcę prac w celu zaspokojenia roszczeń skutkuje odstąpieniem od naliczania kar i odsetek”.

dowód: pismo z dnia 30 maja 2012 r. (k. 34 akt), pismo z dnia 14 czerwca 2012 r. wraz z projektem porozumienia (k. 167-168 akt), pismo z dnia 31 lipca 2012 r. (k. 169 akt)

Wobec nie zaakceptowania przez powódkę wskazanego warunku, tj. nie odstąpienie od naliczania kary umownej pomimo zamiaru wykonania prac zamiennych, pismem z dnia 20 września 2012 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 382.248,26 zł tytułem kar umownych. Na powyższą kwotę składały się: kara umowna za nieterminowe oddanie przedmiotu umowy w kwocie 52.249,76 zł (za okres od 1 do 19 marca 2012r.) oraz kara umowna za nieterminowe usunięcie wad stwierdzonych przy odbiorze przedmiotu umowy w kwocie 329.998,50 zł (za okres od 22 maja 2012r. do dnia 19 września 2012r.). Jako termin zapłaty pozwany wyznaczył datę 28 września 2012 r. Strona

powodowa jako podstawę naliczania kar umownych przyjęła pierwotną kwotę wynagrodzenia pozwanego, tj. kwotę 549.997,50 zł.

dowód: zeznania świadka H. M. (k. 240 akt), zeznania świadka D. K. (k. 268 akt), wezwanie do zapłaty z dnia 20 września 2012 r. (k. 36-37 akt), uzasadnienie pozwu (k. 3 akt)

W dniu 5 listopada 2012 r. w siedzibie pozwanego doszło do spotkania stron, na którym dokonano ustaleń, między innymi w zakresie zgłoszenia inwestycji do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz dostarczenia opinii technicznej dotyczącej wykonania klatek schodowych sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

dowód: notatka z dnia 5 listopada 2012 r. (k. 38 akt)

W dniu 7 listopada 2012 r., powódka otrzymała od pozwanego sporządzoną na jego zlecenie prywatną opinię techniczną sporządzoną przez rzeczoznawcę budowlanego Pana I. K.. Opinia dotyczyła oceny i jakości wykonawstwa robót budowlanych określonych w projekcie budowlanym docieplenia oraz remontu klatek schodowych budynku mieszkalnego przy ul. (...) w P.. Opinia zawierała wyliczenie usterek w zakresie termomodernizacji budynku oraz remontu klatek schodowych, jak również usterki nie będące przedmiotem umowy o roboty budowlane z dnia 31 sierpnia 2011 r. W sporządzonym wykazie nie stwierdzono wad trwałych.

dowód: opinia techniczna z dnia 15 października 2012 r. (k. 39-41 akt)

W listopadzie 2012 r. oraz grudniu 2012 r. strony prowadziły wymianę korespondencji zarówno mailowej jak i pocztowej, starając się wypracować jednolite stanowisko. Ponadto dnia 23 listopada 2012 r. w siedzibie kancelarii pełnomocnika powódki doszło do spotkania stron.

dowód: korespondencja mailowa (k. 88-89 akt), pismo z dnia 18 grudnia 2012 r. (k. 173 akt)

Pismem z dnia 3 grudnia 2012 r. powódka złożyła pozwanemu oświadczenie o potrąceniu wzajemnych wierzytelności, tj. wierzytelności przysługującej powódce wobec pozwanego na kwotę 52.249,76 zł z tytułu kary umownej za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy oraz wierzytelności przysługującej pozwanemu wobec powódki na kwotę 22.000,00 zł wynikającej z faktury VAT nr (...) z dnia 27 kwietnia 2012 r.

dowód: oświadczenie o potrąceniu z dnia 3 grudnia 2012 r. (k. 42 akt), faktura VAT nr (...) z dnia 27 kwietnia 2012 r. (k. 43 akt), protokół odbioru wykonanych robót z dnia 27 kwietnia 2012 r. (k. 44-45 akt)

Dnia 27 grudnia 2012 r. powódka przesłała pozwanemu informacje dotyczące wykonania prac dodatkowych w postaci chodnika przy budynku mieszkalnym oraz wolnostojącego śmietnika dla Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P.. Informacja zawierała szczegółowe wytyczne co do zakresu prac.

dowód: korespondencja mailowa wraz z załącznikiem (k. 90-91 akt)

Pismem z dnia 31 grudnia 2012 r. powódka złożyła oświadczenia o potrąceniu wzajemnych wierzytelności, tj. wierzytelności przysługującej powódce wobec pozwanego na kwotę 30.249,76 zł (pozostałej po potrąceniu kwoty 22.000,00 zł na podstawie oświadczenia z dnia 3 grudnia 2012 r.) z tytułu kary umownej za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy, wierzytelności przysługującej powódce wobec pozwanego na kwotę 329.998,50 zł z tytułu kary umownej za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze przedmiotu umowy oraz wierzytelności przysługującej pozwanemu wobec powódki na kwotę 44.087,76 zł wynikającej z faktury VAT nr (...) z dnia 14 grudnia 2012 r.

dowód: oświadczenie o potrąceniu z dnia 31 grudnia 2012 r. (k. 47 akt), faktura VAT nr (...) z dnia 14 grudnia 2012 r. (k. 48 akt), protokół odbioru wykonanych robót z dnia 14 grudnia 2012 r. (k. 49-51 akt)

W dniu 30 stycznia 2013 r. powódka wezwała pozwanego do usunięcia wad przedmiotu umowy, tj. do usunięcia wszystkich wad i usterek. Powódka wskazała datę 6 lutego 2013 r. jako nieprzekraczalny termin, w którym powinno nastąpić usunięcie wszystkich wad i usterek. Ponadto powódka poinformowała, że nieprzerwanie nalicza kary umowne za opóźnienie w usunięciu wad, zgodnie z postanowieniami umowy.

dowód: wezwanie do usunięcia wad przedmiotu umowy z dnia 30 stycznia 2013 r. (k. 52 akt)

Pismem z dnia 4 lutego 2013 r. pozwany poinformował powódkę, że jest gotowy podjąć się usunięcia wad przedmiotu umowy, jednocześnie wskazując, że wyznaczony przez powódkę termin był dla pozwanego niemożliwy do zrealizowania. Pozwany wskazał, że wady i usterki wymienione w załączonej do pisma z dnia 12 kwietnia 2012 r. liście, zostaną usunięte do końca lutego 2013 r. Do pisma z dnia 4 lutego 2013 r. pozwany załączył wykaz usterek z adnotacją prac wykonanych, prac do wykonania oraz zakresu robót nie dotyczących pozwanego.

dowód: pismo z dnia 4 lutego 2013 r. (k. 54-58 akt)

Pismem z dnia 14 lutego 2013 r., powódka zakwestionowała argumentację pozwanego dotyczącą terminu wyznaczonego na usunięcie wad i usterek. Ponadto powódka nie zgodziła się z uwagami i komentarzami poczynionymi przez pozwanego na załączniku nr 1 do pisma z dnia 12 kwietnia 2012 r., który zawierał wykaz usterek i wad.

dowód: pismo z dnia 14 lutego 2013 r. (k. 177-178 akt)

Pismem z dnia 1 marca 2013 r. pozwany poinformował pełnomocnika powódki, że usterki oraz wady wymienione w załączniku nr 1 zostały usunięte w dniu 28 lutego 2013 r, wnosząc jednocześnie o uregulowanie należności za faktury VAT wystawione za remont klatek schodowych.

dowód: pismo z dnia 1 marca 2013 r. (k. 179 akt)

W dniach 30 kwietnia 2013 r., 25 maja 2013 r. oraz 24 czerwca 2013 r. miały miejsce przeglądy usuwanych przez pozwanego usterek opisanych w załączniku nr 1 do pisma z dnia 12 kwietnia 2012 r. Dnia 25 czerwca 2013 r. inspektor nadzoru, D. L. poinformował pozwanego, że na podstawie odbytych przeglądów stwierdza, że pozwany usunął usterki wymienione w w/w załączniku nr 1. Zarekomendował on ponadto, aby podpisać końcowy protokół odbioru prac wynikający z umowy o roboty budowlane.

dowód: korespondencja mailowa z dnia 25 czerwca 2013 r. (k. 96 akt)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o całokształt materiału dowodowego zebranego w sprawie.

W sprawie bezsporne było, że kara umowna za nieterminowe wykonanie remontu klatek schodowych została wyliczona za okres do 19 marca 2012r., co przemawia za tym, że strona powodowa różnicowała datę zakończenia prac od daty zgłoszenia zakończenia prac do odbioru (k. 3 akt – uzasadnienie pozwu).

Sąd nie znalazł podstaw by kwestionować rzetelność treści dokumentów, zwłaszcza, że ich autentyczność nie była kwestionowana przez strony. Sąd nie dopatrył się żadnych okoliczności, które pozwoliłyby na podważenie ich wiarygodności i dlatego uwzględnił okoliczności z nich wynikające w całości.

Podstawę poczynienia ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie stanowiły także zeznania świadków i stron. Sąd przesłuchał następujących świadków: Z. K., L. K., L. O., D. L., B. K., M. U., P. W., A. S., za stronę powodową H. M. i D. K. oraz pozwanego S. A..

Zeznania świadka Z. K. były przydatne dla czynienia ustaleń faktycznych sprawy, albowiem świadek jako kierownik budowy znał okoliczności niniejszej sprawy. Wątpliwości Sądu wzbudziła natomiast kwestia nieporozumień oraz zarzutów co do wykonywania obowiązków przez inspektora nadzoru inwestorskiego. W tym zakresie Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka.

Zeznania świadka L. K. były logiczne, spójne i wzajemnie korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, dlatego też Sąd dał im wiarę w całości.

Zeznaniom świadka L. O. Sąd dał wiarę jedynie w części, gdy wielu kwestii świadek nie pamiętał. Nie posiadał on również wiedzy co do konkretnych terminów rozpoczęcia czy zakończenia prac, jak również okoliczności w związku z którymi doszło do opóźnień. Zatem zeznania świadka były nieprzydatne dla czynienia ustaleń faktycznych sprawy, albowiem świadek z uwagi na upływ czasu nie pamiętał okoliczności związanych z zawartą umową o roboty budowlane.

Zeznaniom świadka D. L. Sąd dał wiarę w całości, oceniając, że są one spójne, logiczne, obiektywne, jak również wzajemnie się uzupełniają i potwierdzają. Świadek posiadał wiedzę, co do wzajemnych obowiązków stron, w zakresie terminów zakończenia prac oraz co do okoliczności, które skutkowały opóźnieniami w wykonywanych pracach.

Zeznania świadka B. K. Sąd uznał za nieprzydatne co do ustaleń faktycznych niniejszej sprawy.

Zeznania świadka M. U. były przydatne dla ustaleń faktycznych Sądu jedynie w części. Świadek M. U. dopiero od czerwca 2012 r. rozpoczęła pracę w Biurze (...), dlatego też nie posiadała wiedzy co do okoliczności mających miejsce przed tą datą. W pozostałym zakresie zeznania świadka były logiczne i spójne.

Zeznaniom świadków P. W. oraz A. S. Sąd dał wiarę w części, bowiem świadkowie nie byli bezpośrednio zaangażowani w negocjacje pomiędzy stronami, jak i jakiegokolwiek ustalenia dokonywane w zakresie wykonywanych prac i nie posiadali wiedzy w tym zakresie. Świadek P. W. przedstawił zakres usterek, które sam zaobserwował na klatkach schodowych, natomiast świadek A. S. usterki stwierdził w zamieszkiwanym przez nią lokalu (balkon, krata). Wobec czego zeznania świadków nie przyczyniły się do wyjaśniania okoliczności faktycznych sprawy.

Zeznaniom świadka J. B. Sąd nie dał wiary, bowiem pozostawały one w sprzeczności z zeznaniami pozostałych świadków, jak i zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Zeznaniom H. M. Sąd dał wiarę jedynie w części. Zeznania te momentami wzajemnie się wykluczały co stanowi podstawę do tego, aby nie uznać je za spójne, a nadto nie są zbieżne z pozostałymi dowodami zgromadzonymi w sprawie. Jednakże należy uznać zeznania świadka za przydatne dla ustalenia stanu faktycznego sprawy.

Zeznaniom D. K. Sąd dał wiarę w całości bowiem świadek ten brał udział w negocjacjach pomiędzy stronami i posiadał wiedzę co do okoliczności faktycznych niniejszej sprawy, wobec czego jego zeznania należało uznać za wiarygodne i przydatne w niniejszej sprawie.

Zeznaniom pozwanego Sąd dał wiarę bowiem były one zbieżne z przedłożonym w sprawie materiałem dowodowym, w szczególności w zakresie rozpoczęcia i zakończenia prac remontowych, okoliczności, które skutkowały opóźnieniami w zakończeniu prac.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo główne podlegało oddaleniu. Natomiast powództwo wzajemne zasługiwało na uwzględnienie w części, tj. co do kwoty 63.774,69 zł.

Strony niniejszego postępowania łączyła umowa o roboty budowlane, stąd oceny w zakresie realizacji obowiązków należało dokonywać w oparciu o art. 647 i nast. k.c. W niniejszej sprawie powódka dochodziła zapłaty kwoty 100.000 zł jako części przysługującego jej roszczenia. Kwoty 100.000 zł powódka dochodziła tytułem zapłaty kary umownej, naliczonej pozwanemu z tytułu nieusunięcia wad i usterek w wykonanych przez pozwanego robotach. To zaś skutkowało koniecznością odniesienia się do brzmienia § 14 ust. 1 umowy o roboty budowlane z dnia 31 sierpnia 2011 r. Zgodnie z jego treścią, za niewykonanie w terminie robót wskazanych w umowie bądź ich poszczególnych części, w tym nieterminowe oddanie Zamawiającemu (powódce) przedmiotu umowy oraz za nie usunięcie w określonym przez Zamawiającego (powódkę) terminie stwierdzonych przy odbiorze lub w czasie trwania gwarancji wad i usterek

Wykonawca (pozwany) zapłaci Zamawiającemu (powódce) karę umowną w wysokości 0,5% wartości wynagrodzenia wskazanego w umowie za każdy dzień zwłoki.

Przechodząc do oceny merytorycznej zasadności powództwa Sąd doszedł do przekonania, że powództwo główne o zapłatę kary umownej z tytułu nieusunięcia wad i usterek w wykonanych przez pozwanego robotach, nie zasługuje na uwzględnienie. Takie stanowisko uzasadnione jest zarówno postanowieniami umowy łączącej strony (a mianowicie § 14 ust. 1), jak również znajdowało oparcie w przepisach kodeksu cywilnego – w art. 483 k.c. Natomiast powództwo wzajemne jest uzasadnione jedynie w części.

Zgodnie z treścią 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). W orzecznictwie wskazuje się, że kara umowna jest cywilnoprawną sankcją za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Pełni ona funkcję zarówno represyjną, jak i kompensacyjną, stanowiąc surogat odszkodowania. Zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się w pełni z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.). Zastrzeżenie kary umownej powoduje modyfikację ogólnych reguł odpowiedzialności w tym sensie, że dla zaistnienia obowiązku zapłaty kary umownej niezbędne jest łączne wystąpienie tylko dwóch przesłanek pozytywnych. Pierwszą z nich jest istnienie skutecznego postanowienia umownego, z którego wynika obowiązek świadczenia kary umownej, drugą – niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania lub obowiązku, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (tak: Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania – część ogólna, red. A. Rzetecka – Gil, Lex/el. 2011 i cytowana tam literatura; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2005r., sygn. II CK 420/04, Lex nr 301769; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2005r., sygn. V CK 869/04, Lex nr 150649).

Wierzyciel, dla którego zastrzeżona została kara umowna, nie ma obowiązku wykazywać faktu poniesienia szkody oraz że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Dla realizacji przysługującego mu roszczenia o zapłatę kary umownej musi jednak wykazać istnienie i treść zobowiązania łączącego go z dłużnikiem, a także fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (wyrok SN z dnia 7 lipca 2005 r., V CK 869/04, LEX nr 150649).

Zobowiązany do zapłaty kary umownej może natomiast bronić się zarzutem – podobnie jak każdy dłużnik zobowiązany do naprawienia szkody stosownie do art. 471 k.c. – że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności lub brakiem winy (tak: wyrok SN z dnia 20 marca 1967 r., II CR 419/67, niepubl.; A. Rembieniński (w:) Kodeks cywilny z komentarzem, t. 1, red. J. Winiarz, Warszawa 1989, s. 478). Wówczas udowodnienie takiej okoliczności spoczywa na zobowiązanym.

Przenosząc powyższe na stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd Okręgowy wskazuje, że rozważania podzielić należy na dwa odrębne zagadnienia

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy pochylił się nad kwestią nieterminowego wykonania wad i usterek stwierdzonych podczas odbioru końcowego, za które powódka naliczyła pozwanemu kary umowne. Z ustaleń Sądu wynika, że powodem nieterminowego usunięcia wad i usterek były przede wszystkim prowadzone pomiędzy stronami negocjacje, zatem nie można pozwanemu przypisać winy tym zakresie. Negocjacje pomiędzy stronami trwały od maja 2012 r. do lutego 2013 r. W lutym 2013 r. pozwany przystąpił do wykonywania prac mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości. W pierwszej fazie negocjacji strona pozwana zaproponowała wykonanie prac dodatkowych, stanowiących rekompensatę za zgłaszane przez powódkę zastrzeżenia co do jakości prac na klatkach schodowych polegających na nieodpłatnym wykonaniu generalnego remontu pomieszczenia kotłowni oraz remontu schodów wejściowych do budynku wraz z wyłożeniem płytami gresowymi, na co powódka wyraziła wstępną zgodę. Jednakże na skutek zawarcia w projekcie porozumienia postanowienia, o braku wpływu wykonania prac dodatkowych na inne roszczenia powódki, w szczególności z tytułu kar umownych, do porozumienia nie doszło. Ponadto na późniejszym etapie pomiędzy stronami trwały dodatkowe rozmowy dotyczące budowy zewnętrznego pomieszczenia z przeznaczeniem na śmietnik. Jednakże, z uwagi na fakt, że powódka domagała się wykonania prac

dotychczasowych przy jednoczesnym pozostawieniu obowiązku zapłaty kar umownych, do porozumienia w tym zakresie pomiędzy stronami nie doszło.

Stosownie do powyższego usunięcie usterek nastąpiło dopiero do nieudanej zakończeniu negocjacji. Przy czym część wad, z uwagi na warunki atmosferyczne, mogła zostać usunięta dopiero w okresie późniejszym, przy sprzyjających warunkach pogodowych.

Co istotne, przedmiotem zainteresowania Sądu był jedynie okres od 22 maja 2012r. do 19 września 2012r. (120 dni), albowiem z tym okresem powódka wiązała ustalenie wysokości kary umownej na 329.998,50 zł, której części – w wysokości 100.000 zł dochodziła w niniejszym procesie.

Na rozprawie toczącej się dnia 23 stycznia 2014 r. strona powodowa zarzuciła, że nadal istnieją wady, których usunięcie leży w gestii pozwanego. Jednakże Sąd wskazuje, że strona pozwana do sprzeciwu od nakazu zapłaty dołączyła wydruk wiadomości e-mail od D. L. z dnia 25 czerwca 2013 r., w której inspektor nadzoru inwestorskiego informuje, że w dniu 24 czerwca 2013 r. odbył się trzeci przegląd budynku, podczas którego stwierdzono, że pozwany usunął wszystkie usterki wymienione w załączniku nr 1 do pisma z dnia 12 kwietnia 2012 r. Ponadto D. L. zarekomendował podpisanie końcowego protokołu odbioru. Jednocześnie D. L. zeznając na rozprawie w dniu 11 grudnia 2014 r. potwierdził, że na dzień wysłania przedmiotowego maila wszystkie usterki wymienione w załączniku nr 1 do pisma z dnia 12 kwietnia 2012 r. zostały usunięte. Wobec powyższego Sąd nie uznał za prawdziwe twierdzenia strony powodowej, iż do dnia dzisiejszego istnieją wady, które powinny zostać zrealizowane przez pozwanego.

Stosownie do powyższych rozważań, Sąd uznał, że w zakresie usuwania wad i usterek, pozwany nie pozostawał w zwłoce, bowiem termin realizacji prac uległ opóźnieniu na skutek trwających pomiędzy stronami negocjacji dotyczących wykonania prac zamiennych. Rozmowy te trwały, co najmniej do 19 września 2012r., a więc niezasadne było dochodzenie kary umownej przez powódkę od pozwanego za ten okres.

Drugim zagadnieniem wymagającym rozstrzygnięcia Sądu była kwestia nieterminowego zgłoszenia odbioru przez pozwanego klatek schodowych.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany rozpoczął wykonywanie prac objętych treścią umowy od ocieplania budynków. W dniu 5 września 2011 r. (co wynika z dziennika budowy) zakończono roztawianie rusztowań i pozwany przystąpił do prac właściwych. Zgodnie z umową, prace dociepleniowe jak i remont klatek schodowych miały być wykonywane jednocześnie, jednakże jak ustalił Sąd, we wrześniu 2011 r. na klatkach schodowych trwały prace innych firm między innymi w zakresie elektryki (wymiana instalacji elektrycznej), wobec powyższego nie było możliwym wykonywanie w tym czasie prac na klatkach schodowych przez pozwanego. Remont klatek schodowych miał na celu przywrócenie stanu pierwotnego sprzed wymiany instalacji. Sąd ustalił, że powódka nie była w stanie w terminie uzgodnionym przekazać klatek schodowych do wykonania prac remontowych.

W grudniu 2011 r. pozwany rozpoczął część prac na klatkach schodowych. W związku z wykonywaniem prac przez inne firmy, w tym między innymi przez elektryków, fachowców od anten, telefonów, strony zawarły w dniu 1 grudnia 2011 porozumienie, na mocy którego postanowiły ustalić termin realizacji części inwestycji w postaci realizacji przez pozwanego prac na klatkach schodowych na dzień 15 lutego 2012 r. Następnie dnia 2 lutego 2012 r. strony podpisały aneks do umowy, w którym ustaliły ostateczny termin realizacji umowy z dnia 31 sierpnia 2011 r. do dnia 29 lutego 2012 r. Podczas podpisywania wskazanego aneksu powódka poinformowała pozwanego, że może rozpocząć od razu prace na klatkach schodowych, jednakże z uwagi na ciągłe prace między innymi instalatorów (...) S.A. nie było to możliwe na wszystkich trzech klatkach schodowych. Tylko jedna klatka schodowa była gotowa do tego, aby rozpocząć w niej remont. Remont tej klatki schodowej zakończył się w terminie uzgodnionym przez strony, natomiast dwóch pozostałych, do których pozwany nie miał dostępu od razu po podpisaniu aneksu, w dniu 19 marca 2012 r. Prace zostały zgłoszone do odbioru dnia 20 marca 2012r. Ponadto podczas prac remontowych miały miejsce przerwy w dostawie prądu co również utrudniało wykonywanie prac. W dniu 12 lutym 2012 r. pozwany otrzymała informację od powódki, że zakończyły się prace instalatorów z (...) S.A. W odpowiedzi na wskazaną wiadomość, pozwany potwierdził, że dnia następnego rozpoczną prace. Wskazać należy, że prace remontowe dotyczyły trzech klatek schodowych, przy

czym pierwsza została przyjęta bez zastrzeżeń przez inspektora nadzoru Pana D. L.. Odbiór każdej klatki schodowej następował odrębnie, a zastrzeżenia ze strony powódki dotyczyły dwóch klatek schodowych. Kierownik budowy w zakresie prac związanych z remontem klatek schodowych sporządzał notatki służbowe, które były potwierdzane przez inspektora nadzoru inwestorskiego. Notatki służbowe strony traktowały jako obióry częściowe.

Powyższe Sąd ustalił na podstawie zeznań świadka Z. K., L. K. ora D. L., jaki i dokumentów zebranych w aktach sprawy.

Sąd Okręgowy uznał, że w okresie od 2 lutego 2012 r. (data podpisania aneksu do umowy) do dnia 12 lutego 2012 r. pozwany nie miał możliwości wykonywać prac na klatkach schodowych. Do dnia 12 lutego 2012 r. na klatkach schodowych trwało bowiem zakładanie telewizji kablowej przez instalatorów (...) S.A., co uniemożliwiało pozwanemu rozpoczęcie prac. Pozwany przez okres 11 dni nie mógł prowadzić prac, co finalnie spowodowało opóźnienie w realizacji przedmiotu umowy. Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał, że okres tych 11 dni nie można traktować jako opóźnienia zawinionego przez pozwanego. Co więcej, Sąd uznał, że teren budowy na klatkach schodowych został przekazany pozwanemu z 3-miesięcznym opóźnieniem. Dodatkowo w trakcie wykonywania prac umownych niezbędne stało się przeprowadzenie prac dodatkowych, których strony wcześniej nie przewidziały, a które były niezbędne dla właściwego wykonania prac. To wszystko spowodowało, że remont klatek schodowych został zakończony dopiero 19 marca 2012r., a zgłoszony do odbioru końcowego, dnia 20 marca 2012 r. Co więcej na klatkach schodowych równocześnie miały miejsce prace elektryczne, jak również prace polegające na przebudowie instalacji domofonowej oraz wymiana przewodów telefonicznych.

Sąd nie uznał za słuszne twierdzenia powódki, jakoby to na pozwanym ciążył obowiązek uzgadniania z innymi podmiotami prowadzącymi prace terminów robót, tak aby nie powstawały kolizje prac. W realiach przedmiotowej sprawy to obowiązkiem powódki było przekazanie klatek schodowych w stanie umożliwiającym prowadzenie prac.

Wobec powyższego Sąd uznał, że pozwany przez okres 11 dni, (od 2 lutego 2012 r. do 12 lutego 2012 r.) nie mógł prowadzić prac, co finalnie spowodowało opóźnienie w realizacji przedmiotu umowy. Wobec powyższego termin na wykonanie remontu klatek schodowych powinien ulec stosownemu przedłużeniu. Dlatego też okres 11 dni (liczony od dnia 1 marca 2012 r. do 12 marca 2012 r.) nie można uznać za zwłokę pozwanego. Brak elementu zawinienia po stronie pozwanego uniemożliwia przypisanie mu zwłoki i skuteczne naliczanie kary umownej za okres 11 dni. Niemniej Sąd uznał, że kolejne 7 dni należy uznać za zwłokę pozwanego i w tym zakresie naliczyć za ten okres karę umowną. Prace zostały bowiem wykonane do 19 marca 2012r.

W kwestii wysokości wynagrodzenia stanowiącego podstawę, od której należało obliczyć wysokość kary umownej, Sąd Okręgowy uznał, że powódka błędnie przyjęła, że podstawą do naliczania kary umownej jest pierwotna kwota wynagrodzenia. W przedsądowych wezwaniach do zapłaty powódka naliczyła pozwanemu kary umowne w wysokości 52.249,76 zł za 19 dni opóźnienia w zgłoszeniu gotowości odbioru i 329.998,50 zł za 120 dni opóźnienia w usuwaniu wad (kara umowna została naliczona do 20 września 2012r.). Wprawdzie powódka pozwem z dnia 1 lipca 2013 r. dochodziła części przysługującego jej roszczenia, to jednak Sąd uznał, że kara umowna winna być naliczona w oparciu o wynagrodzenie ustalone aneksem do umowy z dnia 2 lutego 2012 r. W przypadku zwłoki w oddaniu lub usuwaniu wad podstawą do naliczania kary powinna być kwota 66.087,76 zł. Należy bowiem wskazać, że niezasadne jest branie za podstawę do naliczania kary umownej, kwoty wynagrodzenia należnego pozwanemu z tytułu realizacji przedmiotu umowy, na którą składały się prace w zakresie ocieplenia budynku oraz remont klatek schodowych dla budynku położonego przy ul. (...) w P.. Prace dotyczące termomodernizacji zostały zgłoszone do obioru w dniu 31 października 2011 r. Zatem skoro powódka w dniach 18 listopada 2011 r., 16 grudnia 2011 r. oraz 13 czerwca 2012 r. dokonała zapłaty wynagrodzenia za termomodernizację obiektu, uznała tym samym roboty przy ocieplaniu budynku za odebrane. Dlatego też z początkowej kwoty należnego wynagrodzenia do zapłaty pozostało tylko wynagrodzenie za realizację robót na klatkach schodowych i kwota wynagrodzenia za tę część powinna stanowić podstawę do naliczania kary umownej.

Sąd uznał bowiem, że strony dokonały rozbicia przedmiotu umowy na dwa odrębne elementy, tj. ocieplenie budynku oraz remont klatek schodowych. Skoro bowiem wynagrodzenie za ocieplenie budynku zostało w całości zapłacone a

odbior został zgłoszony już 31 października 2012 r. brak jest podstaw, aby za podstawę do naliczania kar umownych przyjąć kwoty wynagrodzenia należnego pozwanemu z tytułu realizacji całego przedmiotu umowy. Sąd uznał, że pomimo nie sporządzenia od razu protokołu odbioru prac termomodernizacyjnych to jednak odbiór wskazanych prac nastąpił, gdyż w dniu 18 listopada 2011 r. powódka zapłaciła pozwanemu kwotę 274.998,75 zł, natomiast w dniu 16 grudnia 2011 r. kwotę 216.000,00 zł stanowiące wynagrodzenia za wykonanie termomodernizacji. Protokół odbioru inspektor nadzoru inwestorskiego podpisał w dniu 1 grudnia 2011 r., jednakże wcześniej w dniu 6 października 2011 r. miał miejsce odbiór pierwszej części robót. Zapłata dokonana w czerwca 2012 r. na kwotę 28.754,71 zł dotyczyła natomiast wynagrodzenia za prace dodatkowe przy docieplaniu budynku, których konieczność wykonania wyniknęła w trakcie realizacji pierwotnego zakresu robót. Zdaniem Sądu, całkowite rozliczenie prac związanych z ociepleniem budynku, zapłata całości wynagrodzenia za wykonane prace oznaczała, że powódka dokonała odbioru wskazanych prac. Ponadto zgodnie z zeznaniami świadka D. L., pozwany wywiązał się z umowy w zakresie prac dociepleniowych. Jak zeznał świadek, prace te zostały wykonane w sposób prawidłowy i wymagały jedynie drobnych napraw. Jeżeli zatem prace związane z termomodernizacją zostały przyjęte i rozliczone w całości nie można za podstawę do naliczania kar umownych przyjąć kwoty wynagrodzenia należnego pozwanemu z tytułu realizacji całego przedmiotu umowy. Sąd wskazuje, że wprawdzie Pani L. K., działająca w imieniu pozwanego, w dniu 20 marca 2012 r. dokonała ponownie zgłoszenia do odbioru całości prac dociepleniowych oraz prac na klatkach schodowych, to jednak wiązało się to z tym, że powódka odmawiała podpisania kolejnego protokołu odbioru reszty dodatkowych robót termoizolacyjnych, pomimo że prawie wszystkie prace termoizolacyjne zostały już wcześniej odebrane.

Rozważenia przez Sąd wymagała również kwestia opóźnienia oraz zwłoki. Zgodnie bowiem z art. 476 k.c. dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Nie dotyczy to wypadku, gdy opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Opóźnienie i zwłoka to szczególne przypadki uchybienia w wykonaniu zobowiązania w czasie właściwym, przy czym tylko zwłoka stanowi, w ścisłym sensie, przypadek nienależytego wykonania zobowiązania. Dlatego też opóźnienie należy odróżnić od zwłoki. Inne są skutki tych dwóch rodzajów niewykonania zobowiązania w terminie. Opóźnienie ma miejsce wówczas, gdy dłużnik nie spełnia świadczenia we właściwym czasie z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności. Skoro zatem przyczyny, które spowodowały opóźnienie prac pozwanego nie leżały po jego stronie, a przeciwnie – wywołane były częściowo działaniami powódki, to obciążenie pozwanego obowiązkiem zapłaty kar umownych za nieterminowe spełnienie swego świadczenia jest niedopuszczalne. W konsekwencji, stronie powodowej nie przysługiwała wierzytelność, którą mogłaby przedstawić do potrącenia pozwanemu a zatem nieuprawnionym było pomniejszenie wynagrodzenia o kwotę odpowiadającą naliczonej karze umownej, tak jak tego dokonała powódka. Wobec uznania przez Sąd, że nieterminowe usunięcie wad i usterek nie było zawinione przez pozwanego, nieuprawnione było pomniejszenie wynagrodzenia o kwotę odpowiadającą naliczonej karze umownej. Sąd uznał, że zwłoka nastąpiła jedynie w odniesieniu nieterminowego wykonania remontu klatek schodowych. Okres 7 dni Sąd uznał za zwłokę pozwanego, zatem biorąc pod uwagę wcześniejsza ustalenia Sądu odnośnie podstawy, od której należy naliczyć karę umowną, tj. kwotę 66.087,76 zł, kara umowna wyniosła 2.313,07 zł.

Kara umowna co do zasady wpisana jest w reżim odpowiedzialności odszkodowawczej zatem, stanowiąc ryczałtowe odszkodowanie za niewykonanie (niewłaściwe wykonanie) zobowiązania, nie powinna być oderwana od przesłanek odpowiedzialności kontraktowej. Dłużnik może się zwolnić od obowiązku jej zapłaty wykazując, że niewykonanie zobowiązania było następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

Z uregulowania art. 476 k.c. wynika bowiem domniemanie prawne, że dłużnik nie dotrzymując terminu pozostaje w zwłoce. Wierzyciel nie musi, więc udowadniać, że niedotrzymanie terminu spełnienia świadczenia jest spowodowane okolicznościami, za które dłużnik odpowiada, a jedynie to, iż termin wykonania zobowiązania upłynął bezskutecznie. Dłużnik, który twierdzi, że nie popadł w zwłokę, lecz w opóźnienie zwykłe niestwarzające negatywnych dla niego następstw prawnych powinien tę okoliczność wykazać (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2011 r. w sprawie V CSK 427/10, LEX nr 1095853). Konstrukcja art. 476 k.c. zawierającego definicję zwłoki dłużnika opiera się na domniemaniu jego winy, a zatem dla przypisania dłużnikowi odpowiedzialności z tytułu kary umownej zastrzeżonej

na wypadek zwłoki wykonawcy w wykonaniu przedmiotu umowy, wystarczające jest wykazanie, że prace nie zostały zakończone w terminie. Na dłużniku spoczywa zatem obowiązek ewentualnego obalenia tego domniemania poprzez wykazanie, że opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi.

W ocenie Sądu, pozwany ciężarowi dowodu w w/w zakresie sprostał. W przedmiotowej sprawie bezspornym było, iż termin oddania klatek schodowych został przekroczony, natomiast stwierdzone podczas odbioru wady i usterki nie zostały wykonane w umówionym terminie. Z tego względu pozwany, wnosząc o oddalenie powództwa o zapłatę kary umownej w całości w pierwszej kolejności wywodził i jednocześnie dowodził, iż nie było w ogóle podstaw do naliczenia kary umownej, z uwagi na to, iż opóźnienie było następstwem okoliczności, za które nie ponosi w całości lub choćby w części odpowiedzialności. Pozwany wykazał, że powodem nieterminowego usunięcia wad i usterek były przede wszystkim prowadzona pomiędzy stronami negocjacje. Natomiast odnośnie remontu klatek schodowych, pozwany wykazał, że w okresie od 2 lutego 2012 r. (data zawarcia aneksu do umowy) do dnia 12 lutego 2012 r. pozwany nie miał możliwości wykonywać prac na klatkach schodowych. Do dnia 12 lutego 2012 r. na klatkach schodowych trwało bowiem zakładanie telewizji kablowej przez instalatorów (...) S.A., co uniemożliwiało pozwanemu rozpoczęcie prac. Pozwany przez okres 11 dni nie mógł prowadzić prac, co finalnie spowodowało opóźnienie w realizacji przedmiotu umowy.

Sąd za niezasadne uznał argumenty powódki w zakresie uznania określenia opóźnienie za termin szerszy niż zwłoka. Błędne zastosowanie argumentum a minori ad maius doprowadziło powódkę do błędnego wniosku, że jeżeli dłużnikowi nie wolno pozostawać w opóźnieniu to tym bardziej nie wolno pozostawać w zwłoce. Jak wskazał już Sąd Okręgowy opóźnienie należy odróżnić od zwłoki a to z uwagi na fakt, że inne są skutki tych dwóch rodzajów niewykonania zobowiązania w terminie. Umowa stron przewidywała możliwość naliczania kary umownej wyłącznie za zwłokę, czyli zawinione opóźnienie.

Stosowanie do powyższego, Sąd uznał, że po stronie pozwanego w zakresie nieterminowego usunięcia wad i usterek brak jest elementu zawiniania, co uniemożliwia przypisanie mu zwłoki a w konsekwencji naliczenie kary umownej. W odniesieniu natomiast do kwestii nieterminowego zakończenia remontu klatek schodowych Sąd uznał, że okres 7 dni można uznać za zwłokę pozwanego i w tym zakresie naliczyć karę umowną.

Zatem biorąc pod uwagę wszystkie wskazane powyżej okoliczności, oświadczenie powódki o potrąceniu wzajemnych wierzytelności z tytułu kar umownych za nieusunięcie stwierdzonych wad i usterek było nieskuteczne. Kompensacja wierzytelności z tytułu kar umownych za nieusunięcie stwierdzonych wad i usterek nie mogła nastąpić, ponieważ wierzytelność powódki nie powstała z uwagi na brak przesłanek do naliczania kary umownej. Wprawdzie pozwany spełnił świadczenie, ale w sposób nienależyty - w zakresie terminu wykonania świadczenia. Tym niemniej, w ocenie Sądu, pozwany obalił domniemanie z art. 471 k.c. Wykazał, iż opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

Sąd Okręgowy uznał jednak, że w zakresie zgłoszenia do odbioru remontu klatek schodowych, doszło do zwłoki. Sąd uznał, że w okresie 7 dni pozwany pozostawał w zwłoce i za ten okres naliczył pozwanemu karę umowną w wysokości 2.313,07 zł, biorąc za podstawę do naliczania kary umownej kwotę 66.087,76 zł stanowiącą wynagrodzenie należne pozwanemu za remont klatek schodowych. Zatem z uzgodnionego wynagrodzenia za remont klatek schodowych w kwocie 66.089,76 zł powódka może potrącić jedynie kwotę w wysokości 2.313,07 zł za 7 dni zwłoki w zakończeniu prac związanych z remontem klatek schodowych. Pozostałe dni należy uznać za opóźnienie niezawinione przez pozwanego, wobec powyższego kara umowna za nie przysługuje.

Biorąc pod uwagę zgłoszone przez pozwanego (powoda wzajemnego) powództwo wzajemne i domaganie się zasądzenia od powódki (pозwanej wzajemnej) na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego) łącznej kwoty 66.089,76 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 22.000,00 zł od dnia 29 maja 2012 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 44.087,76 zł od dnia 15 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem wykonania robót budowlanych na klatkach schodowych, Sąd uznając, że potrącenie dokonane przez powódkę nie było zasadne w pełnym zakresie uznał, że powódka jest

zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia za remont klatek schodowych, pomniejszając jednak kwotę wynagrodzenia o 7 dni zwłoki w oddaniu remontu klatek schodowych, tj. o kwotę 2.313,07 zł. Sąd uznał za zasadne zasądzenie również odsetek ustawowych od kwoty 22.000,00 zł od dnia 29 maja 2012 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 44.087,76 zł od dnia 15 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty.

W związku z tym, że pozwany, w sprzeciwie od nakazu zapłaty podniósł zarzut wygórowania wysokości kary umownej, Sąd również tę kwestię uczynił przedmiotem rozważań. Podstawę do dokonania miarkowania kary umownej z uwagi na jej rażąco wygórowanie stanowi art. 484 § 2 k.c., zgodnie z którym jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.

Przesłanki „rażąco wygórowania” kary umownej nie zostały zdefiniowane. W orzecznictwie wskazuje się, że za rażąco wygórowaną można uznać karę umowną m. in. w sytuacji gdy zachodzi rażąca dysproporcja pomiędzy jej wysokością a wysokością szkody (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2006 r., sygn. I CSK 259/06, Lex nr 398369; wyrok SN z dnia 16 stycznia 2009 r., sygn. III CSK 198/08, Lex nr 523684; wyrok SN z dnia 19 kwietnia 2006 r., sygn. V CSK 34/06, Lex nr 195426; wyrok SN z dnia 21 czerwca 2002 r., sygn. V CKN 1075/00, Lex nr 566024). Możliwość dochodzenia kary umownej nie jest wprawdzie uzależniona od wystąpienia szkody związanej z nienależytym wykonaniem zobowiązania, jednakże ocena zaistniałej z tego powodu szkody może mieć wpływ na ograniczenie wysokości dochodzonej kary umownej (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2006 r., sygn. V CSK 34/06, LEX nr 195426). Jednym z kryteriów, w oparciu o które dokonuje się oceny wysokości kary umownej jest ustalenie stosunku pomiędzy wartością kary umownej a wartością całego zobowiązania głównego, a także stosunek, w jakim do siebie pozostają dochodzona kara umowna i spełnione z opóźnieniem świadczenie dłużnika (tak: Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania – część ogólna, red. A. Rzetecka – Gil, System Informacji Prawnej Lex/el. 2011).

Przekładając powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd doszedł do przekonania, że zastrzeżona w umowie kara umowna, przy założeniu, że byłaby liczona od całości wynagrodzenia za wykonane prace, była rażąco wygórowana. Biorąc bowiem pod uwagę zakres stwierdzonych w wykonanych przez pozwanego pracach usterek, przy odniesieniu do zakresu prac zleconych umową, takiego rozwiązania nie sposób zaakceptować. W tej sytuacji przy wykonaniu całego zakresu umowy nie sposób przyjąć, aby stwierdzenie usterek jedynie w części wykonanych robót uzasadniało obciążenie tak znacznymi konsekwencjami finansowymi. W związku z powyższym, w przypadku gdyby argumenty przemawiające za tym, by liczyć karę umowną jedynie od wartości wynagrodzenia za wykonanie remontu klatek schodowych okazały się niewystarczające, nie ulega wątpliwości Sądowi, że wysokość kary wyliczonej w oparciu o wartość całego wynagrodzenia za wszystkie wykonane przez pozwanego prace na zlecenie powoda, winna ulec obniżeniu do kwoty 2.313,07 zł.

Z tych względów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania w sprawie z powództwa głównego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 3 k.p.c. i kosztami procesu obciążył powódkę i w związku z tym, zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 3.617,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (w tym: opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, koszt zastępstwa procesowego pełnomocnika pozwanego w wysokości 3.600 zł - stawka minimalna w sprawach cywilnych wynikająca z § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348, ze zm.)

O kosztach postępowania w sprawie z powództwa wzajemnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 3 k.p.c. i kosztami procesu obciążył pozwaną wzajemną (powódkę) i w związku z tym, zasądził od pozwanej wzajemnej (powódki) na rzecz powoda wzajemnego (pozwanego) kwotę 6.905 zł, (w tym: koszt zastępstwa procesowego pełnomocnika pozwanego w wysokości 3.600 zł - stawka minimalna w sprawach cywilnych wynikająca z § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie

oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348, ze zm.), opłata od pozwu wzajemnego w wysokości 3.305,00 zł.

/-/ M. M.