

**Sygn. akt VI GC 364/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 15 marca 2017 r.**

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Borucki

**Protokolant: protokolant Barbara Ćwiok**

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2017 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) Spółki z o.o. Sp. K. w R.

przeciwko: (...) Spółce z o.o. w S.

o zapłatę

**1. w sprawie o sygn. VI GC 364/16:**

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda (...) Spółki z o.o. w Sp.k. w R. na rzecz pozwanego (...) Spółki z o.o. w S. kwotę 7.200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego,

**2. w sprawie o sygn. VI GC 442/16:**

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda (...) Spółki z o.o. w Sp.k. w R. na rzecz pozwanego (...) Spółki z o.o. w S. kwotę 7.200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt VI GC 364/16**

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 15 marca 2017 roku**

W dniu 13 maja 2016 roku powód (...) Sp. z o.o. sp.k. w R. wniósł przeciwko pozwanemu (...) Sp. z o.o. w S. dwa pozwy o zapłatę z tożsamym żądaniem: zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty po 93.000,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądania pozwu powód podał, że w dniu 15 czerwca 2011r. strony zawarły umowę o roboty budowlane, której przedmiotem było wykonanie przez pozwanego przedsięwzięcia inwestycyjnego w postaci budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wewnętrznymi instalacjami i przyłączami mediów zgodnie z dostarczonymi projektami budowlanymi i wykonawczymi, przedmiarem robót oraz sztuką budowlaną, zasadami wiedzy technicznej i przepisami prawa. Wznoszony budynek określany był jako „Budynek nr 7”. Wynagrodzenie ryczałtowe za wykonaną

usługę ustalono na kwotę 3. 000.000 zł netto+ VAT. Powód podał, że strony ustaliły termin rozpoczęcia prac na dzień 31 października 2011 roku a zakończenie na dzień 31 października 2012 roku. Obowiązującą formą odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy miały być kary umowne, które za zwłokę w wydaniu przedmiotu umowy wynosiły 0,1% wynagrodzenia netto za każdy dzień zwłoki.

Powód wskazał, iż pozwany nie realizował poszczególnych etapów prac w terminach określonych w harmonogramie (będącym załącznikiem do umowy), pozostając w zwłoce w związku z czym wystawił noty księgowe: nr (...) z dnia 17 lutego 2014 roku na kwotę 93 000,00 zł i nr (...) z dnia 17 lutego 2014 roku, każdą na kwotę 93. 000,00 zł (obie naliczone za zwłokę za 31 dni). Powód wskazał, iż termin zapłaty w/w należności upłynął bezskutecznie.

W dniu 16 listopada 2016 roku Sąd Okręgowy w R. w sprawie o sygn. akt VI GNc 233/16 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 93.000,00 zł wraz z odsetkami i kosztami żądanymi w pozwie. Druga sprawa została skierowana do rozpoznania w trybie zwykłym pod sygn. VI GC 364/16. Sprzeciw od nakazu zapłaty złożony w sprawie VI GNc 233/16 oraz odpowiedź na pozew w sprawie VI GC 346/16 miały tożsamą treść.

Pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. (dalej: B.) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany nie kwestionował faktu zawarcia umowy z powodem, zaprzeczał jednak jakoby dopuścił się zwłoki w wykonaniu tej umowy. Wskazał, że kwestia terminowości wykonania przez pozwanego umowy była już przedmiotem rozpoznania prawomocnie zakończonych postępowań powadzonych przez Sąd Rejonowy w R. (sprawa o sygn. V GC 366/14) i Sąd Okręgowy w R.(sprawy o sygn. VI Ga 145/15, VI GC 142/14). W powołanych sprawach sądy orzekające jednoznacznie stwierdziły, że B. nie popadł w zwłokę w realizowaniu umowy, wobec czego powód nie miał prawa do naliczania jakichkolwiek kar umownych. W dalszej części odpowiedzi na pozew pozwany przytoczył i podzielił poglądy reprezentowane przez Sądy w w/w sprawach.

Pozwany wskazywał, że kwestia terminowego zakończenia prac w budynku nr 7 nie była między stronami sporna, albowiem już w 2013 roku zgłaszane były roszczenia z gwarancji udzielonej na budynek nr 7, a okres gwarancji i rękojmi rozpoczynał swój bieg od dnia podpisania protokołu końcowego. Pozwany podnosił, że wszystkie etapy prac zostały odebrane bez uwag oraz że wydano pozwolenie na użytkowanie budynku.

Powód z kolei podnosił, że ustalenia sądów w sprawach wymienionych przez powoda, a zawarte w uzasadnieniach prawomocnych orzeczeń nie wiążą Sądu w niniejszym postępowaniu. Podkreślał, iż wydanie pozwolenia na użytkowanie nie jest jednoznaczne z wykonaniem umowy. Wskazał, iż pozwany zobowiązany był do wykonania montażu zestawu podnoszenia ciśnienia wody w hydrofonii, montażu chromoniklowych końcówek wylotowych systemów kominowych S. oraz wykonania lamperii na klatkach schodowych – tynku dekoracyjnego ozdobnego, zaś niewykonanie tych elementów przesądziło o naliczeniu kar umownych. Okoliczność niewykonania w/w prac miała zostać potwierdzona w opinii biegłego sądowego wydanej w sprawie o sygn. VI GC 142/14. Według powoda powyższe odstępstwa były istotne i przedstawiały wartość na kwotę około 100.000 zł, jak również decydowały o braku podpisania protokołu końcowego. Powód dodał, że umowy deweloperskie zawierane przez niego z nabywcami sporządzane były na podstawie projektu budowlanego i wykonawczego, nabywcy wymagali od powoda standardu wykończenia budynku tam wskazanego. Odnosząc się do zgłoszeń reklamacyjnych, powód wskazał, iż termin gwarancji na lokale mieszkalne zaczął biec z chwilą ich przekazania nabywcom.

Zarządzeniem z dnia 4 stycznia 2017 roku Sąd na podstawie art. 219 k.p.c. połączył powyższe sprawy do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia pod sygnaturą akt VI GC 346/16.

W/w sprawy, pomiędzy tymi samymi stronami dotyczą tych samych kwestii , a mianowicie kar umownych za zwłokę w wykonaniu prac objętych umową z dnia 15 czerwca 2011r. w zakresie „ Budynku nr 7”, z tym , że pierwsza z nich dotyczyła okresu 31 dni stycznia 2013r., druga zaś 31 dni października 2013r. Treść pism procesowych składanych w obu sprawach przez strony była identyczna, te same były więc wszystkie twierdzenia, zarzuty i wnioski dowodowe.

Mając więc na uwadze powyższe w obu sprawach połączonych do wspólnego rozpoznania Sąd Okręgowy dokonał następujących, analogicznych ustaleń.

W dniu 15 czerwca 2011 r. strony: (...) Sp. z o.o. sp.k z siedzibą w R. oraz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. zawarły umowę o roboty budowlane, której przedmiotem była budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego w projektach stanowiących załącznik nr 1 wraz z wewnętrznymi instalacjami i przyłączeniami mediów zgodnie z dostarczonymi projektami budowlanymi i wykonawczymi, oznaczonego roboczym numerem „7” przy ul. (...) w R.. Strony ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 3.000.000 zł netto.

Załącznik do umowy stanowił harmonogram prac, zgodnie z którym ostatecznym terminem zakończenia prac była data 31 października 2012 r. Jako „dzień zakończenia inwestycji” (rozdział umowy „Definicje”) ustalono dzień uzyskania przez zamawiającego ostatecznej prawomocnej decyzji właściwego organu administracji publicznej dotyczącej budynku o pozwoleniu na użytkowanie.

Zgodnie z umową (pkt 4) odbiór końcowy miał nastąpić po całkowitym wykonaniu przedmiotu umowy. Ustalono, że wykonawca zgłosi zamawiającemu gotowość do odbioru wpisem do dziennika budowy oraz pismem na adres zamawiającego, faksem oraz pocztą e-mail, wskazując datę gotowości, przedkładając za wykazem wszelkie dokumenty wymagane przy odbiorze: oświadczenie kierownika budowy zgodnie z prawem budowlanym o zakończeniu robót, dziennik budowy, gwarancje udzielone zamawiającemu, atesty i gwarancje udzielone przez dostawców i producentów materiałów i urządzeń wbudowanych podczas realizacji zamówienia, protokoły prób i badań oraz innych dokumentów wymaganych prawem. Jednocześnie wskazano, że zamawiający w ciągu 5 dni roboczych od otrzymania powiadomienia potwierdzi lub wniesie zastrzeżenia co do rzeczywistego zakończenia przez wykonawcę robót objętych umową oraz otrzymanych dokumentów.

Jako formę odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy strony przyjęły kary umowne. W przypadku zwłoki/opóźnienia w wykonywaniu przedmiotu umowy, wykonawca zobowiązany był zapłacić zamawiającemu karę w wysokości 0,1% wynagrodzenia umowy netto za każdy dzień zwłoki (ust 10 pkt 1 a umowy).

Wykonawca udzielił 3 letniej pełnej gwarancji jakości prac na przedmiot umowy oraz rękojmi, których terminy rozpoczynały bieg od daty podpisania protokołu odbioru końcowego przedmiotu umowy. Terminy gwarancji wynosiły: na maszyny i urządzenia – zgodnie z gwarancją producenta, z tym że nie krócej niż 14 miesiące od daty zakończenia inwestycji; dla wszelkich robót i materiałów użytych do budowy – 36 miesięcy od daty zakończenia inwestycji ( pkt 8.1,2,3 umowy ).

(dowód: umowa o roboty budowlane z dnia 15.05.2011 r. k. 19-25; harmonogram prac na budynku nr 7 przy ul. (...) w R. k. 26-30)

Prace budowlane wykonywane były przez pozwanego etapami, które przewidywał harmonogram robót. Po wykonaniu poszczególnych etapów wystawiono protokoły odbioru (częściowe), które podpisywał M. L. ( inspektor nadzoru) oraz J. W. ( kierownik budowy). Odbiory dokonywane były według pozycji wpisanych do protokołów. Poszczególne etapy robót w budynku nr 7 zostały odebrane przez pozwanego bez zastrzeżeń. Przedstawiciele stron spotykali się w trakcie budowy na cotygodniowych naradach, na których omawiany był zakres niewykonanych robót wynikających z harmonogramu, nie wpisywano ich w dzienniku budowy. Ze spotkań sporządzano pisemne protokoły, które rozdawane były ich uczestnikom.

W ramach umowy o wykonanie budynku nr 7 pozwany nie wykonał zestawu podnoszenia ciśnienia wody w hydroforni, montażu chromoniklowych końcówek wylotowych systemów kominowych S. oraz lamperii na klatkach schodowych – tynku dekoracyjnego ozdobnego. W zamian za to pozwany wykonał na zlecenie G. K. (Prezesa Zarządu powoda) prace zastępcze, które polegały na wykończeniu dodatkowego lokalu w budynku nr 7 oraz kilka prac na posesji prywatnej. Powyższe nie zostało w żaden sposób udokumentowane. Strony ostatecznie nie umówiły się by w/w niewykonane prace miały zostać wykonane przez pozwanego. Okoliczność niewykonania tych prac potwierdzona została w opinii biegłego sądowego D. L. z dnia 30 maja 2014 roku w sprawie o zapłatę, toczącej się przed Sądem Okręgowym

w R.o sygn. GC 142/14. O potrzebie montażu zestawu do podnoszenia ciśnienia wody zwracała uwagę powodowi Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w R. w piśmie z dnia 20 marca 2014 roku.

Zrealizowanie robót dotyczących budynku nr 7 nastąpiło w terminie przewidzianym umownie, co potwierdza wpis w dzienniku budowy wskazujący na datę 27 września 2012 r. jako datę zakończenia robót budowlanych, konstrukcyjnych, architektonicznych i instalacyjnych wraz z infrastrukturą techniczną wewnątrz i z zewnątrz budynku.

Zakończenie robót zostało ponadto zgłoszone do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w dniu 19 listopada 2012 roku wraz z wnioskiem o wydanie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego. Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku została wydana w dniu 21 grudnia 2012 roku.

Po wykonaniu robót budowlanych, sporządzono protokoły przekazania lokali w budynku nr 7 mieszkańcom, wydano również im klucze. Powód zawierał umowy deweloperskie z nabywcami sporządzane na podstawie projektu budowlanego i wykonawczego.

Powód przekazywał pozwanemu roszczenia gwarancyjne klientów (mieszkańców), prosząc o ustosunkowanie się do zgłoszonych usterek i ich usunięcie z jednoczesnym zagrożeniem usunięcia usterek na koszt powoda.

(dowód: dziennik budowy k. 375-398; wniosek o wydanie pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego k.399-40; decyzja o zezwoleniu na użytkowanie budynku z dnia 21 grudnia 2012 roku k. 401-402; częściowo zeznania świadka M. L., częściowo zeznania świadka J. W., zeznania świadka M. R., częściowo zeznania G. K.; częściowo zeznania świadka J. S. protokoły odbioru wykonanych robót k. 182-177; protokoły odbioru technicznego lokalu mieszkalnego k. 178-191; potwierdzenia odbioru kluczy k. 292-294; zeznania świadka W. K.; umowa deweloperska z dnia 14.09.2012 roku rep. (...) k. 344-357; projekt wykonawczy k. 323-328; pismo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 20.03.2014 r. k.33; pisma k. 295-298; prospekt informacyjny k. 336-343; opinia biegłego sądowego wykonana w sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w R. o sygn. VI GC 142/14 k. 331-335)

Strony prowadziły także inne inwestycje, a to budowy innych budynków na ul. (...) w R. w tym min. nr I, II, III i IV. Przyjęły w tym czasie praktykę zgłaszania budynku do odbioru, po którym miał zostać podpisany protokół odbioru końcowego i przekazania. Pozwany nie zgłosił powodowi budynku nr 7 do odbioru. Z wykonania robót przy budynku nr 7 nie sporządzono protokołu odbioru końcowego

(dowód: protokół odbioru końcowego i przekazania – przyjęcia inwestycji do eksploatacji dot. Budynku I, II, III i IV k. 34-35, k. 358-361; zeznania świadka G. K., zeznania świadka M. L.)

Pismem z dnia 11 lutego 2014 roku pozwany wezwał powoda do wykonania zaległych prac na budynku oznaczonym nr „7” i zgłoszenia budynku do odbioru w nieprzekraczalnym terminie 7 dni. Wskazał także na wymagane do ukończenia robot na przedmiotowym budynku prace, a to: montaż zestawu podnoszenia ciśnienia wody zgodnie z projektem, montaż chromoniklowych końcówek wylotowych systemowych kominów S. zgodnie z projektem oraz poprawę wadliwie wykonanej elewacji.

(dowód: pismo z dnia 11 lutego 2014 roku k. 3-32)

W dniu 17 lutego 2014 roku powód wystawił notę księgową nr (...) oraz notę księgową nr (...) obciążając pozwanego w każdej z tych not karą umowną w wysokości 93.000,00 zł, z tytułu nieterminowego wykonania przedmiotu umowy z dnia 15.06.2011 roku. Nota została odebrana przez pozwanego w dniu 20 lutego 2014 roku.

(dowód: nota księgową z dnia 17.02.2014 r. k. 36, zwrotne potwierdzenie odbioru k. 37-38; nota księgową z dnia 17.02.2014 r. nr (...) k. 36)

W dniu 19 lutego 2014 r. powód złożył oświadczenie o potrąceniu wierzytelności z tytułu kary umownej za nieterminowe wykonywanie przez wykonawcę umów o roboty budowlane, min. umowy o roboty budowlane z dnia

15.06.2011r. (budynek nr 7). Ponowne oświadczenie o potrąceniu wierzytelności z tego tytułu powód złożył w dniu 18 kwietnia 2014 roku. Objęta nim była kara umowa z tytułu nieterminowego wykonania przez B. umowy z dnia 15.06.2011 r. na kwotę 255. 057,97 zł (objęte notami księgowymi nr (...)).

Pismem z dnia 21 lutego 2014 r. pozwany - ustosunkowując się do pisma powoda z dnia 19 lutego 2014 r. - wskazał, iż kara umowna została nałożona bezpodstawnie i nie jest przez niego uznawana. Pozwany wskazał, iż budynek nr 7 przy ul. (...) w R., wykonywany przez niego, został zrealizowany i oddany do użytku zgodnie z terminem wynikającym z umowy z dnia 15 czerwca 2011 r. Zarzucił, iż zgłaszane aktualnie twierdzenia, jakoby nie został on wykonany są niezrozumiałe, wobec faktu, iż wszystkie lokale znajdujące się w budynku zostały w terminie przekazane mieszkańcom, co zostało stwierdzone w protokołach.

(dowód: oświadczenie o potrąceniu z dnia 19.02.2014 r. k. 362-365; oświadczenie o potrąceniu z dnia 18.04.2014 r. k. 366; pismo z dnia 21.02.2014 r. k. 299-300).

Pismem z dnia 21 sierpnia 2014 roku (doręczonym skutecznie w dniu 5 września 2014 roku) powód wezwał pozwanego do zapłaty kwot dochodzonych w niniejszych sprawach.

(dowód: pismo z dnia 21 sierpnia 2014 roku k. 39-40)

Kwestia terminowości wykonania przez pozwanego umowy była rozpoznawana na gruncie spraw o zapłatę toczących się pomiędzy stronami niniejszego sporu przed Sądem Rejonowym w R.(sprawa o sygn. V GC 366/14) i Sądem Okręgowym w R. (sprawy o sygn. VI Ga 145/15, VI GC 142/14). W uzasadnieniach do orzeczeń zapadłych w tych sprawach sądy stwierdziły, że B. nie popadł w zwłokę w realizowaniu umowy.

(dowód: wyrok SR w R. V Gc 663/14 wraz z uzasadnieniem k. 116-122; wyrok SO w R.VI GC 142/14 wraz z uzasadnieniem k. 123-140; wyrok SO w R. VI Ga 145/15 k. 141; ).

Sąd dokonał powyższych ustaleń na podstawie powołanych dowodów z dokumentów których treści strony nie kwestionowały oraz dowodów z zeznań świadków i stron postępowania. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków i stron w zakresie dotyczącym faktu zawarcia umowy, zakresu robót wynikającego z umowy, wykonywania prac, sporządzania częściowych protokołów odbioru. Nie dał wiary zeznaniom świadków i przedstawiciela powoda w części odnoszącej się do robót - zdaniem powoda - niewykonanych przez pozwanego. Przede wszystkim z tej przyczyny, że zasady doświadczenia życiowego i zawodowego nie pozwalają przyjąć by Inwestor ( powód) decydował się na zawieranie z Wykonawcą ( pozwany ) kolejnych umów, na wykonanie kolejnych budynków, w sytuacji gdyby ten nie zakończył budowy wcześniejszej. Ponadto, z dowodu z dokumentu urzędowego w postaci decyzji z dnia 21.12.2012 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wynika - że na podstawie przedłożonych dokumentów, oświadczenia kierownika budowy i ustaleń dokonanych podczas kontroli - iż budowa budynku nr 7 została zakończona i zrealizowana zgodnie z projektem budowlanym, warunkami udzielonego pozwolenia na budowę. Powód sam zatem składając wniosek o wydanie przedmiotowej decyzji stał na stanowisku, że budowa została zakończona. Z w/w decyzji wynika ponadto, że Inwestor złożył oświadczenie o nie wniesieniu od decyzji sprzeciwu.

### ***Sąd zważył co następuje.***

Powód wyliczył kary umowne za wyżej wskazane okresy na podstawie pkt. 10 ust. 1 a łączącej strony umowy, który stanowił, że wykonawca zapłaci zamawiającemu kary umowne za zwłokę (opóźnienie) w wykonaniu przedmiotu umowy – w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego netto za każdy dzień zwłoki.

W świetle powyższego zapisu i żądania powoda objętego pozwem podstawową kwestią było zatem ustalenie, czy umowa łącząca strony została wykonana i czy wykonano ją w terminie. W świetle przedłożonych przez strony dowodów Sąd Okręgowy uznał, że umowa została wykonana w dacie 27.09.2012r., co oznacza, że wykonawca wykonał roboty przed umownym terminem przypadającym na dzień 31.10.2012 r.

Strony w umowie określiły, że termin realizacji przedmiotu umowy ustalają w harmonogramie robót, a zatem utożsamiały go z wynikającym z harmonogramu terminem zakończenia prac określonym na koniec października 2012 r. Fakt wykonania umowy w terminie został potwierdzony poprzez dokonanie wpisu do dziennika budowy – co miało miejsce w dniu 27.09.2012 r. W dzienniku odnotowano: „zakończono roboty budowlane, konstrukcyjne, architektoniczne i instalacyjne wraz z infrastrukturą techniczną wewnątrz i zewnątrz budynku”. Wcześniej fakt wykonania kolejnych etapów robót był każdorazowo potwierdzany w kolejnych częściowych protokołach odbioru, w których nie zgłaszano żadnych zastrzeżeń odnośnie zakresu wykonania. Roboty zatwierdzane protokołami częściowymi były weryfikowane z harmonogramem robót będącym załącznikiem do umowy.

Powód zwrócił się do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego o wydanie pozwolenia na użytkowanie i stosowana decyzja w tym zakresie została wydana w dniu 21.12.2012 r.

Bezsporne było między stronami to, że budynek został zasiedlony. O wykonaniu umowy, zdaniem Sądu, mogły świadczyć również czynności podjęte przez powoda w postaci realizacji uprawnień z tytułu gwarancji.

Powód zarzucał w trakcie sporu, że odbiór końcowy nie został dokonany, skoro nie sporządzono protokołu odbioru końcowego, ale także z uwagi na trzy elementy, których pozwany nie wykonał, a to: montażu zestawu podnoszenia ciśnienia wody, montażu chromoniklowych końcówek wylotowych, systemowych kominów oraz lamperii tynku dekoracyjnego. Zdaniem Sądu Okręgowego, brak w/w elementów nie powoduje, że przedmiot umowy w postaci budowy budynku mieszkalnego nie został wykonany.

Wskazane wyżej elementy stanowią jedynie nieistotne odstępstwo od projektu i biorąc pod uwagę pozostały zakres prac wykonanych przez pozwanego dla stwierdzenia realizacji inwestycji pozostawały bez znaczenia.

Powód zresztą zdecydował się ostatecznie na rozpoczęcie zasiedlania budynku przez mieszkańców, przeniósł na nich własność poszczególnych lokali. Ponadto o ile twierdził, że w/w elementy nie zostały przez pozwanego wykonane oraz, że pozwany nie wykonał w zamian innych robót na innych budynkach (co ten podnosił w trakcie sporu), to przysługiwały mu w stosunku do wykonawcy roszczenia wynikające z przepisów prawa budowlanego i kodeksu cywilnego.

Niezależnie jednak od powyższego przypomnieć należy, że umowa z dnia 15.06.2011 r. została zawarta między stronami na zasadach dobrowolności i przy przyjęciu zasad z niej wynikających. Strony tej umowy w części dotyczącej definicji ustaliły co należy rozumieć pod pojęciem „zakończenie inwestycji”. Jak wynika z literalnego brzmienia umowy jest to „dzień uzyskania przez Zamawiającego ostatecznej prawomocnej decyzji właściwego organu administracji publicznej dotyczącej Budynku o pozwoleniu na użytkowanie”.

Jak wskazano już uprzednio, stosowana decyzja dotycząca na użytkowanie została wydana w dniu 21.12.2012 r. i nie została zaskarżona, stając się decyzją prawomocną.

W świetle powyższego zapisu, po stronie powoda – niezależnie od wcześniej wskazanych przyczyn – brak było uprawnień i podstaw do naliczenia kar umownych za miesiące styczeń i październik 2013 r., których zasądzenia żądał w niniejszym sporze.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy działając na podstawie art. 483 § 1 k.c. i pkt 10 ust. 1 a umowy oddalił powództwo jako bezzasadne.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 §1 i 3 k.p.c.