

UZASADNIENIE

Stan faktyczny:

1. W dniu 28 czerwca 2018r. Wspólnota Mieszkaniowa „Aleje (...)” w W. oraz P. G. [Przedsiębiorstwo usług wysokościowych i remontowo - budowlanych] zawarli umowę nr (...). Jej przedmiotem był kapitalny remont elewacji budynku od strony ul. (...) [k. 5-8].
2. Termin rozpoczęcia prac ustalono na dzień 15 sierpnia 2018r., zaś zakończenie na dzień 30 października 2018r. [§ 2 pkt 2-3]. **Strony ustaliły także, iż prace nieujęte w kosztorysie do umowy będą realizowane na podstawie aneksu do umowy [§ 4].** Wynagrodzenie ryczałtowe ustalono na kwotę 849.990,68 PLN plus 8% podatku VAT [§ 3]. Regulacje dot. kar umownych zawiera § 8 umowy [k. 7v].
3. Powód rozpoczął roboty na obiekcie w dniu 03 września 2018r. [niesporne, ponadto zapis w dzienniku budowy – k. 42, protokół wprowadzenia na budowę – k. 108].
4. W dniu 27 września 2018r. powód wystąpił do pozwanej z wnioskiem o przedłużenie terminu wykonania prac [k. 32-33].
5. W dniu 03 października 2018r. strony zawarły Aneks nr (...) do ww. umowy [k. 9]. **Przesunięto termin zakończenia robót na dzień 24 listopada 2018r.** Dodano także nowe zapisy do § 3 umowy dot. potrąceń przez pozwaną kwot z ceny umowy, na zabezpieczenie roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy. **Zwrot 75% z tych kwot miał nastąpić w terminie 14 dni od dnia odbioru końcowego robót, stwierdzonego stosownym protokołem odbioru podpisanym przez obie strony.**
6. W dniu 30 października 2018r. powód ponownie wystąpił o przedłużenie terminu wykonania prac [k. 34-35]. Argumenty przytoczone w piśmie znajdują odzwierciedlenie w zapisach w dzienniku budowy [k. 46-49]. Powodem do wystąpienia z takim wnioskiem był m.in. raport konserwatorski z dnia 30 października 2018r. [k. 110-116, zeznania świadka W. W. z dnia 27/04/2021r., czas od 00:31, czas od 00:34:20, czas od 00:36, czas od 00:45, zeznania świadka R. S. z dnia 27/04/2021r., czas od 01:22:25, czas od 01:41:50, czas od 01:47:00, czas od 02:03:00, 02:11:30, zeznania powoda z dnia 20/05/2021r., czas od 00:58:40, czas od 02:01:10].
7. W dniu 20 listopada 2018r. strony zawarły Aneks nr (...) do umowy nr (...), **przesuwając termin zakończenia robót na dzień 17 grudnia 2018r.** [k. 36].
8. **W dniu 07 grudnia 2018 roku zakończone zostały prace objęte umową nr (...).** Tego dnia Inspektor Nadzoru Budowlanego – A. J. oraz Kierownik Robót – R. S. podpisali protokół końcowy odbioru robót budowlano – montażowych [k. 14-15]. Pomimo zawarcia w tytule tego dokumentu zapisu „końcowy”, **poniżej wskazano, że jest to częściowy odbiór robót.** W pkt V. powyższego dokumentu jako czas wykonania robót wskazano daty nie przystające do umowy nr (...), tj. 23 listopada 2018r. - 07 grudnia 2018r. W tabeli umieszczonej w protokole wskazano stopień zaawansowania robót - 100%, a ich wartość pokrywa się z ceną wskazaną w umowie nr (...) [także zeznania powoda z dnia 20/05/2021r. czas od 02:01:00]. **Dokument ten był istotny dla pozwanej w związku z dotacją pozyskaną na wykonanie ww. prac i nadzorem konserwatora zabytków** [zeznania świadka R. S. z dnia 27/04/2021r., czas od 01:59:45, zeznania świadka M. G. (1) z dnia 20 maja 2021r., czas od 00:35:15, zeznania P. R. z dnia 20/05/2021r., czas od 02:09:00, czas od 02:11:20, zeznania D. O. z dnia 26/08/2021r., czas od 00:43, czas od 00:51, 00:53:30].
9. Powód wystawił cztery faktury za prace wykonane w oparciu o umowę nr (...) [k. 10-13]. Pozwana potrącała z nich 5% kwoty brutto wynikającej z każdej faktury [§ 2 pkt 4 Aneksu nr (...) do umowy nr (...)].

10. W okresie od początku grudnia 2018r. [zanim wygasł termin wykonania umowy nr (...)] do początku marca 2019r. strony prowadziły intensywne negocjacje co do zakresu dalszej ewentualnej współpracy [k. 117-122, k. 124v-132, zeznania świadka M. G. (2) z dnia 20/05/2021r., czas od 00:38:55].

11. **W dniu 05 marca 2019r. strony podpisały kolejną umowę** [a nie aneks do umowy nr (...), jak ustaliły w § 4 pkt 2 to tej umowy]. **Nowa umowa o nr (...)** obejmowała realizację prac dodatkowych nieuwzględnionych w umowie nr (...) [k. 133-136, § 1 pkt 1]. **Termin zakończenia robót ustalono na dzień 03 maja 2019r.** Wynagrodzenie opisano w § 3, zaś kary umowne w § 7 umowy.

12. **W dniu 27 marca 2019r. podpisano Aneks nr (...) do umowy nr (...)**, w którym przesunięto termin zakończenia robót budowlanych na dzień 28 maja 2019r. [k. 136v]. Prace te zostały wykonane ostatecznie w okresie maja – czerwca 2019r. [zeznania D. O. z dnia 26 sierpnia 2021r., czas od 00:55:50].

13. **W dniu 20 listopada 2019r. strony podpisały kolejny protokół końcowy odbioru robót budowlanych, wykonywanych na podstawie umowy nr (...)** [k. 68-70]. Wskazano w nim, że roboty budowlane były wykonywane w dniach 03 września 2018r. – 20 listopada 2019r. W dalszej kolejności strony ustaliły, że termin wykonania robót budowlanych zgodnie z wykonaną umową dotrzymano.

14. Pismem z 13 grudnia 2019r. pozwana wezwała powoda do zapłaty kwoty 657.280,80 PLN [k. 81]. Miała ona stanowić karę umowną za zwłokę w przystąpieniu do prac i za zwłokę w terminie oddania prac objętych umową nr (...). Wyznaczono 3-dniowy termin na zapłatę. Brak jest potwierdzenia doręczenia powodowi ww. pisma [k. 81-82], było ono dwukrotnie awizowane, a następnie w dniu 08 stycznia 2020r. zwrócone pozwanej Wspólnocie [k. 106].

15. Natomiast pismem z dnia 23 grudnia 2019r. pozwana skierowała do powoda oświadczenie o potrąceniu wierzytelności [k. 83]. Pozwana oświadczyła, że potrąca należności dochodzone pozwem, ze swoją wierzytelnością wynikającą z pisma z dnia 13 grudnia 2019r. [kary umowne]. Powyższe pismo zostało odebrane przez żonę powoda w dniu 15 stycznia 2020r. [k. 151v].

16. Pozwana do chwili obecnej nie rozliczyła się z powodem z potrąconych przez nią kwot, w wykonaniu § 2 Aneksu nr (...) do umowy nr (...) [niesporne]. Powód wystosował wezwanie do zapłaty w tym zakresie [k. 20].

Stan faktyczny został ustalony w oparciu o dokumenty złożone do akt przez strony postępowania.

Zeznania świadka W. W. - zeznał na okoliczność kiedy prace objęte postępowaniem zostały przeprowadzone. Co ważne, odnośnie konieczności wykonania prac dodatkowych, nie objętych pierwszą z umów, świadek zeznał że powód mógł nie znać wcześniej stanu technicznego budynku w obrębie dachu, gdyż tam nie było dostępu [zeznania z dnia 27/04/2021, czas od 00:31, czas od 00:34:20, czas od 00:36, czas od 01:06:15]. Sąd dał wiarę świadkowi wyłącznie w części, tj. w zakresie w jakim wykorzystane zostały jego depozycje przy ustaleniu stanu faktycznego. W pozostałym zakresie Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom świadka, tj. m.in. w zakresie tego kiedy zostały ukończone prace objęte umową nr (...). Powyższe zostało wykazane przez powoda protokołem końcowym [częściowym] odbioru robót budowlano – montażowych z dnia 07 grudnia 2018 roku [k. 14-15]. Co prawda tej daty nie można brać pod uwagę, jako daty początkowej biegu 14-dniowego terminu, w trakcie którego pozwana miała zwrócić powodowi kwoty potrącane z należnego mu wynagrodzenia [wskazuje na to treść Aneksu nr (...) do umowy nr (...) – k. 71]. Dla wymagalności tego roszczenia [zwrotu potrąconych kwot] protokół miał być podpisany przez strony postępowania, a tak się nie stało w przypadku protokołu z 07 grudnia 2018r. **Niemniej, zastrzeżenie podpisania protokołu przez strony, odwołuje się wyłącznie do dodanych pkt 4-5 do § 3 umowy nr (...), a nie do całej treści tego dokumentu.** Stąd też, wbrew zeznaniom ww. świadka, **Sąd uznał że protokół końcowy [częściowy] z dnia 07 grudnia 2018r. wskazuje w sposób wiążący kiedy prace objęte umową nr (...) zostały zakończone – czyli przed terminem ustalonym przez strony [patrz: Aneks nr (...) do umowy nr (...)] – k. 73].** Warto nadmienić, że strona pozwana nie kwestionowała prawdziwości protokołu z dnia 07 grudnia 2018r., a jedynie dążyła nieskutecznie do przyjęcia, że protokół ten co do zasady nie jest wiążący w zakresie zakończenia prac

objętych umową nr (...). Pozostałe depozycje świadka również nie zasługiwały na wiarę; świadek najczęściej mówił to co chciał powiedzieć, a nie to o co był pytany; wielokrotnie powtarzał fakty lub swoje opinie, które jak się zdaje w jego opinii miałyby być korzystne dla pozwanej. Natomiast nawet pomimo upomnień ze strony Sądu, świadek wielokrotnie nie odpowiadał wprost na pytania, które zostały mu zadane.

Zeznania świadka R. S. – Sąd dał wiarę temu świadkowi wyłącznie w zakresie opisanym w stanie faktycznym [głównie w kwestii prac dodatkowych, momentu w którym mogły najwcześniej zostać ujawnione]. Podobne stanowisko Sąd zajął w przedmiocie zeznań **świadka M. G. (1)**.

Zeznania powoda – Sąd dał wiarę zeznaniom P. G. w takim zakresie w jakim znajdują one potwierdzenie w dokumentach złożonych do akt. Podobnie jak świadek W. W. powód wielokrotnie unikał odpowiedzi wprost na pytania, zeznając to co chciał powiedzieć lub kilkakrotnie powtórzyć.

Zeznania P. R. [członka zarządu pozwanej] – Sąd uznał je za wiarygodne w zakresie w jakim znajdują potwierdzenie w dokumentach złożonych do sprawy [patrz: ustalenia stanu faktycznego]. Pomijając fakt, że ww. nie miał szczegółowej wiedzy w istotnych dla sprawy kwestiach [np. depozycje P. R. od 02:18:00, czas od 02:19:15 z dnia 20/05/2021r.]. Sąd dodatkowo nie dał wiary zeznaniom P. R. w zakresie tego kiedy została wykonana umowa nr (...) [czas od 02:20:30]. Powyższe zostało odmiennie wykazane w protokole z dnia 07/12/2018r. Pojawiły się również w zeznaniach ww. sprzeczności, jak np. ta dot. posiadania przez pozwaną środków pieniężnych na całą inwestycję, a mimo tego posilkowanie się przez nią pieniędzmi pożyczonymi od powoda [zeznania z dnia 26 sierpnia 2021r., czas od 00:11:00, a czas od 00:13:40, także zeznania z dnia 20 maja 2021r., czas od 02:25:20]. P. R. nie był również w stanie uniknąć w swoich depozycjach sprzeczności w zakresie istoty ryczałtowego charakteru umowy nr (...) [zeznania z dnia 26/08/2021r., czas od 00:20:45]. Zwłaszcza, że pomimo opisanego wynagrodzenia w umowie jako ryczałtowego, strony jednocześnie zastrzegły, że **prace nieujęte w kosztorysie do umowy będą realizowane na podstawie aneksu do umowy [§ 4]**. Zatem należy chyba przyjąć za logiczne założenie, że strony od początku liczyły się z tym, że konieczne będzie wykonanie dodatkowych, pierwotnie nieprzewidzianych prac, za które powodowi będzie się należało wynagrodzenie. Powyższe zresztą stało się faktem w 2019r. kiedy strony podpisały umowę nr (...).

Zeznania D. O. [członek zarządu pozwanej] – stanowisko takie samo, jak w przypadku P. R.. Natomiast chyba jako pierwszy z przesłuchanych w tej sprawie osób w tak jasny sposób wytłumaczył dlaczego dla pozwanej było bardzo istotne zakończenie umowy nr (...) do końca 2018 r. oraz dlaczego w takim razie nie podpisano aneksu do tej umowy na prace dodatkowe, tylko odrębną umowę nr (...) [zeznania z dnia 26/08/2021r., czas od 00:43, czas od 00:51, 00:53:30]. W dużym skrócie chodziło o fakt pozyskanej dotacji, obawy przed jej utratą i nadzoru konserwatorskiego nad remontem budynku. Ma to oczywiście istotne znaczenie dla ustalenia kiedy zakończyły się prace objęte umową nr (...), co zostało stwierdzone protokołem z dnia 07 grudnia 2018r.

Nadto Sąd nie dał wiary obu ww. członkom zarządu pozwanej, jakoby powód zapewniał ich że zakończy prace do końca 2018 roku. Przeczy powyższemu treść korespondencji mailowej którą strony do siebie przesyłały, a w której powód informował o ujawnianiu kolejnych prac dodatkowych, nie objętych umową nr (...). Takie stanowisko powód przesyłał do pozwanej pod koniec września 2018 roku [k. 32], następnie pod koniec października 2018r. [k. 34, k. 109] oraz w dniu 20 grudnia 2018r. [k. 117v]. Przeczą takiemu stanowisku członków zarządu pozwanej również wpisy w dzienniku budowy, prowadzonym m.in. przez Inspektora Nadzoru ds. Konserwatorskich A. J. – wyznaczonego przez pozwaną [m.in. k. 46, k. 49, k. 51]. Zatem choć prace objęte umową nr (...) zostały wykonane w 100% do 07 grudnia 2018r., to jednak pozwana miała pełną świadomość w grudniu 2018r., że powyższe nie wyczerpuje wszystkich prac jakie – choć nie objęte umową nr (...) – to jednak muszą być na obiekcie wykonane. **Ponadto, wpisy w dzienniku budowy dokonywane przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego, wyznaczonego przez pozwaną nie były przez nikogo kwestionowane**, co ma znaczenie w kwestii zakresu prac dodatkowych i dat ich zgłaszania przez powoda pozwanej [zeznania W. W. z dnia 27/04/2021r., czas od 00:47].

Sąd zważył:

I. Analizowana sprawa nie należy do łatwych, gdyż obie strony postępowania pomimo podpisania konkretnej umowy następnie nie respektowały jej postanowień, zaś w toku procesu odmiennie interpretowały niektóre pojęcia w tej umowie użyte. Dodatkowym problemem było postępowanie stron w trakcie procesu, tj. nie przedstawianie całego stanu faktycznego od razu, tylko jego stopniowe ujawnianie poprzez dosyłane dokumenty, wraz z rozwojem procesu. W tym zakresie wystarczy zauważyć dla przykładu jak szczątkowe są dokumenty dołączone do pozwu, w kontekście dokumentów dosyłanych później i w relacji do stanu faktycznego, który w końcu pomimo wszystko ustalił Sąd. Przy tym, mając na uwadze powyższe spostrzeżenia, analizując stan faktyczny w sprawie Sąd kierował się dyspozycją normy z art. 65 k.c.

II. Roszczenie powoda jest niesporne, niekwestionowane co do kwoty głównej [k. 26v]. Należy się również zgodzić ze stroną powodową, że chociaż zarzut potrącenia nie został złożony skutecznie, to stanowi on uznanie długu [pkt 2 pisma z k. 102v]. Pozwana kwestionowała roszczenie wyłącznie co do daty początkowej biegu odsetek [k. 27v] i w tym zakresie należy przyznać jej rację, o czym szerzej poniżej. Natomiast działaniem hamującym zwrot kwoty objętej pozwem powodowi, pozwana uzasadniała podniesionym zarzutem potrącenia i to de facto wyłącznie w tym zakresie należy przeanalizować ww. sprawę.

III. Strona powodowa kwestionowała skuteczność zgłoszonego przez pozwaną zarzutu potrącenia [k. 102-102v] i Sąd z tymi zarzutami się zgadza. Wezwanie do zapłaty, przy założeniu jego dwukrotnego prawidłowego awizowania, zostało powodowi doręczone dopiero w dniu 31 grudnia 2019r. [k. 81, k. 106]. W tym zakresie Sąd przychyliła się do stanowiska Sądu Apelacyjnego w Szczecinie [wyrok z dnia 24 maja 2017r., I ACa 1018/16]. **W wezwaniu wyznaczono powodowi 3-dniowy termin na jego spełnienie, a zatem do dnia 03 stycznia 2020r.** Ewentualne roszczenie pozwanego dot. kar umownych stałoby się wymagalne dopiero w dniu 04 stycznia 2020r. Natomiast pozwana już w dniu 23 grudnia 2019r. złożyła oświadczenie o potrąceniu jeszcze wtedy niewymagalnego roszczenia [k. 83]. Sąd w pełni podziela w tym zakresie stanowisko Sądu Najwyższego z dnia 01 czerwca 2012r. [III CSK 317/11]. To na pozwanym ciążyło udowodnienie, że oświadczenie o potrąceniu zostało złożone skutecznie. Strona pozwana nie odniosła się szerzej w tym zakresie [k. 145v-146v]. Zatem w niniejszym procesie pozwana nie mogła potrącić jakiegokolwiek kwoty z roszczenia powoda dochodzonego pozwem.

IV. Jednakże w ocenie Sądu – pomimo argumentacji powoda - wezwanie do zapłaty dwukrotnie awizowane należy uznać za doręczone prawidłowo [pomijając na razie kwestię czy wezwanie dotyczyły roszczenia rzeczywiście istniejącego]; adres na który zostało wysłane do powoda jest ten sam, który cały czas był podawany przez niego przy współpracy stron. Dodatkowo na rozprawie w dniu 20 maja 2021r. powód zeznał, że adres, który widnieje na wszystkich wygenerowanych przez niego dokumentach był aktualny do końca 2019r. [zeznania, czas od 01:46:50]. W tej sytuacji cała argumentacja strony powodowej co do [nie]prawidłowości tego adresu nie może zostać uwzględniona [k. 212v].

V. Pomimo powyższych rozważań Sąd odniesie się w ograniczonym zakresie merytorycznie do treści podniesionego zarzutu potrącenia. W oświadczeniu o potrąceniu mowa jest tylko o umowie nr (...), a ona została wykonana do dnia 07 grudnia 2018, o czym Sąd sygnalizował już powyżej. Protokół z tego dnia, choć nie był to protokół końcowy w myśl Aneksu nr (...) do umowy nr (...), to stwierdzał on zakończenie robot objętych tą umową, a przypomnijmy miała ona zostać zrealizowana do 17 grudnia 2018 r. Pozostaje kwestia jak traktować ten dokument, skoro nie podpisały go strony. Sąd interpretuje powyższe tak, że roboty do tego dnia uległy zakończeniu [kwota w tabeli - 100% zakończonych prac, faktury], ale 75% środków z potrąceń zrealizowanych przez pozwaną mogło być uwolnione dopiero po podpisaniu protokołu końcowego z dnia 22 listopada 2019r [patrz pkt XI uzasadnienia oraz omówienie zeznań świadka W. W.]. Zatem, w ocenie Sądu był to protokół który kolejny raz potwierdzał to co już zostało stwierdzone protokołem z 07 grudnia 2018r. i dodatkowo zamykał on wykonanie umowy nr (...).

VI. Z tych względów oświadczenie o potrąceniu nieprawidłowo wskazuje na datę zakończenia robót wynikających z umowy nr (...); te roboty zakończone zostały przed terminem zmienionym późniejszymi aneksami do ww. umowy. Co więcej, konsekwentnie - dalsze prace, po 07 grudnia 2018, opierały się o kolejną umowę nr (...), zatem treść

oświadczenia o potrąceniu nie przystaje do stanu faktycznego ustalonego w sprawie. Zawiera nieprawidłowy czasokres i wadliwie wyliczoną kwotę.

VII. Zatem nawet gdyby zarzut potrącenia został przez pozwaną złożony prawidłowo, to i tak w zakresie naliczonych kar umownych dot. daty zakończenia prac z umowy nr (...) roszczenie to nie zostałoby uwzględnione.

VIII. Inaczej sytuacja mogłaby się przedstawiać w zakresie sporu dot. daty rozpoczęcia prac. Sąd nie jest do końca przekonany argumentacją, jaką w tym zakresie przedstawiła strona powodowa. Z drugiej jednak strony należałoby rozważyć moc zapisu z protokołu końcowego z dnia 20 listopada 2019r. [k. 68-70]. **Wskazano w nim, że termin wykonania robót budowlanych zgodnie z wykonaną umową dotrzymano** [patrz: wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 października 2018 roku, I Aga 138/18]. **W aktualnie analizowanej sprawie prace miały się rozpocząć 15 sierpnia 2018 roku, a rozpoczęły się 03 września 2018r.** Warto przeanalizować powyższe pod kontem rozważań Sądu Apelacyjnego w Białymstoku zawartych w orzeczeniu przywołanym powyżej. W tej sprawie Sąd Apelacyjny miał doczynienia **ze znacznym przekroczeniem terminów umownych**, w przeciwieństwie do stanu faktycznego z aktualnie rozpatrywanej sprawy. Przemawiałoby powyższe również za nieuwzględnieniem zarzutu potrącenia w zakresie kar umownych odnoszących się do daty rozpoczęcia prac. Sąd nie rozumie co takiego wydarzyło się pomiędzy 20 listopada 2019r. [protokół końcowy], a 13 grudnia 2019r. [wezwanie do zapłaty], że pozwana zmieniła zdanie w powyższym zakresie. Jest możliwe, że miało na tą zmianę wpływ doręczenie pozwanemu nakazu zapłaty zawierającego roszczenie powoda [k. 82], co nastąpiło w dniu 11 grudnia 2019r. [dane z systemu C.],

IX. Niemniej, wadliwe złożenie oświadczenia o potrąceniu spowodowało, że Sąd nie zajmuje ostatecznego stanowiska w tym zakresie.

X. W związku z tym roszczenie główne zostało uwzględnione w całości. Data początkowa biegu odsetek ustawowych za opóźnienie ustalona została od dnia 05 grudnia 2019r. Aneks nr (...) do umowy nr (...) regulował datę wymagalności roszczenia o zwrot zatrzymanych przez pozwaną kwot na 14 dni od dnia odbioru protokołu końcowego stwierdzonego stosownym protokołem odbioru podpisanym przez obie strony [k. 71]. Taki protokół został podpisany przez strony w dniu 20/11/2019r. [k. 68]. Termin 14 dni upłynął w dniu 04 grudnia 2019r. Dlatego też roszczenie odsetkowe za okres wcześniejszy zostało oddalone.

XI. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 – 1¹ k.p.c.

(...)