

UZASADNIENIE

7 listopada 2016 roku P. C. wniósł pozew domagając się zasądzenia na swoją rzecz od (...) spółki komandytowej w Ł. 100'000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, tytułem części kary umownej należnej powodowi z umowy o roboty budowlane zawartej między stronami, w związku ze zwłoką w wykonaniu całości umówionych robót, jakiej dopuścił się pozwany. Ponadto powód wniósł o zasądzenie kosztów procesu.

Nakazem z 25 listopada 2016 roku wydanym w postępowaniu upominawczym Sąd uwzględnił żądanie powoda.

5 września 2017 roku pozwany wniósł sprzeciw od tego nakazu zapłaty, domagając się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powoda na swoją rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwany podniósł przede wszystkim zarzuty:

- nieudowodnienia skutecznego zastrzeżenia kary umownej oraz faktu niewykonania zobowiązania przez pozwaną,
- niewykonania lub nienależytego wykonania umowy z przyczyn, za które pozwany nie ponosi odpowiedzialności,
- niewywiązania się przez powoda z postanowień umowy łączącej strony,
- zatrzymania przez powoda kwoty przewyższającej wysokość kary umownej,
- bezwzględnej nieważności klauzuli umownej zastrzegającej karę umowną.

Ponadto pozwany podniósł, że ewentualna kara umowna powinna podlegać miarkowaniu z uwagi na jej rażąco wygórowaną wysokość; wskazał też, że żądanie przez powoda kary umownej stanowi nadużycie prawa podmiotowego ze względu na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Pozwany zgłosił również zarzut potrącenia należności przysługującej spółce od powoda, którą wstępnie spółka oszacowała na kwotę 40'000,00 zł, z należnością przysługującą rzekomo powodowi.

Odpierając zarzuty sformułowane w sprzeciwie odnoszące się do kwestii nieudowodnienia szkody, powód w piśmie złożonym 31 października 2017 roku dobitnie zaznaczył, że w tej sprawie nie dochodzi odszkodowania na zasadach ogólnych a jedynie zapłaty kary umownej.

W piśmie, które wpłynęło do Sądu 12 kwietnia 2019 roku strona pozwana sprecyzowała zarzut miarkowania kary umownej wskazując, że w okolicznościach tej sprawy powinna ona zostać obniżona do kwoty 500,00 zł. Nadto doprecyzowała zarzut potrącenia wskazując, że obejmuje on kwotę 18'062,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia doręczenia pisma stronie przeciwnej.

Fakty:

3 czerwca 2015 roku została zawarta umowa o roboty budowlane między P. C. jako zamawiającym oraz (...) sp. k. w Ł. jako wykonawcą. Pozwany zobowiązał się do wybudowania na rzecz powoda domu w stanie deweloperskim wraz z infrastrukturą osiedlową według projektu stanowiącego załącznik do umowy, w terminie do 3 kwietnia 2016 roku. Strony ustaliły, że wykonawca rozpocznie roboty w dniu podpisania umowy. Roboty miały zostać wykonane z materiałów dostarczonych przez pozwanego; wykonawca miał też zapewnić maszyny i urządzenia niezbędne do realizacji i wyposażenia inwestycji oraz wykonywać prace siłami własnymi lub przy pomocy podwykonawców, przy czym przyjął odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkodę wyrządzoną także przez podwykonawców. Do obowiązków wykonawcy należało też zgłoszenie zakończenia wykonania robót budowlano-montażowych oraz gotowości do odbioru końcowego wpisem do dziennika budowy, a nadto sporządzenie dokumentacji wykonanych robót budowlano-montażowych i przekazanie jej nie później, niż 14 dni po dniu odbioru końcowego.

Całkowite wynagrodzenie brutto za wykonanie umowy określono na 394'000,00 zł i miało być płatne na podstawie faktur wystawianych po zakończeniu kolejnych etapów. Podstawą wystawienia faktur miały być protokoły zdawczo-odbiorcze podpisane przez strony.

Strony zastrzegły, że wykonawca jest zobowiązany zapłacić zamawiającemu karę umowną w 3 sytuacjach:

1/ w przypadku zwłoki wykonawcy w wykonaniu całości robót – w wysokości 1% wynagrodzenia netto należnego wykonawcy za wykonanie umowy, za każdy dzień zwłoki (§ 15 pkt 1a umowy),

2/ w przypadku zwłoki wykonawcy w usunięciu usterek inwestycji w okresie gwarancyjnym – w wysokości 0,5% wynagrodzenia netto należnego wykonawcy za wykonanie umowy, za każdy dzień zwłoki (§ 15 pkt 1b umowy),

3/ w przypadku odstąpienia od umowy przez zamawiającego z winy wykonawcy – w wysokości 20% wynagrodzenia netto należnego wykonawcy za wykonanie umowy (§ 15 pkt 1c umowy).

Strony ustaliły, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

(umowa wraz z pełnomocnictwem – k 10-15)

14 lipca 2015 roku została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży, w której pozwany zobowiązał się do sprzedania małżonkom C. nieruchomości obejmującej działkę nr (...), na której rozpoczęto budowę domu objętego umową z 3 czerwca 2015 roku oraz udziału wynoszącego 1/21 we współwłasności działki (...), poprzez którą ta pierwsza nieruchomość miała zapewniony dostęp do drogi publicznej, za cenę brutto 499'000,00 zł, na którą złożyły się: 105'000,00 zł za grunt oraz 394'000,00 zł za naniesienia budowlane. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do 31 sierpnia 2015 roku.

(umowa przedwstępna – k 267-269)

Termin wykonania umowy zawartej 3 czerwca 2015 roku nie został dotrzymany.

(niesporne)

Strony nie zawierały pisemnych aneksów do umowy z 3 czerwca 2015 roku.

(niesporne)

27 kwietnia 2016 roku została zawarta umowa, którą pozwany sprzedał małżonkom C. nieruchomość obejmującą działkę nr (...), oraz udział wynoszący 1/21 we współwłasności działki (...) za cenę brutto 483,235 złotych obejmującą 105'000,00 zł za grunt oraz 378'235,00 zł za naniesienia budowlane.

(umowa sprzedaży – k 270-273)

Strony obniżyły umówioną pierwotnie cenę za naniesienia budowlane w związku z tym, że powód we własnym zakresie zlecił podmiotom trzecim wykonanie i opłacił część robót objętych umową zawartą 3 czerwca 2015 roku.

(zeznania świadka A. C. – k 245, zeznania świadka A. K. (1) – k 305)

Na dzień zawarcia umowy sprzedaży prace wynikające z umowy zawartej 3 czerwca 2015 roku zostały wykonane w zakresie odpowiadającym 80,4 % ich umówionej wartości, przy czym pozwany wykonał z tego prace o wartości 301'245,00 zł brutto. Ponadto pozwany wykonał do 27 kwietnia 2016 roku prace dodatkowe nie objęte umową pisemną, o wartości 3'200,00 zł brutto. Po zawarciu umowy sprzedaży pozwany kontynuował wykonywanie niektórych prac objętych umową i zakończył je w zakresie wykonania balustrady zewnętrznej, drzwi wejściowych oraz sieci wodociągowej. Łączna wartość tych robót wyniosła 7'235,00 zł brutto.

W trakcie wykonywania umowy, za zgodą obu stron wprowadzono zmiany w stosunku do projektu budynku, które obejmowały: usytuowanie części ścian działowych, zamontowanie okien dachowych połączeniowych wraz ze zmianami konstrukcji dachu oraz zmiana kominów ponad dachem, zmianę materiału ocieplenia dachu, wmontowanie skrzynek żaluzji okiennych, zmiana sposobu regulacji ogrzewania zmiana rodzaju kostki na nawierzchni drogi wewnętrznej oraz wykonanie pełnej opaski przy budynku. Zmiany te zostały uzgodnione jedynie ustnie. Zmiany te mogły mieć wpływ na płynność wykonywania prac objętych umową, natomiast nie miały wpływu lub wpływ ten był znikomy, na przekroczenie umownego terminu wykonania umowy przez pozwanego. Wprowadzone zmiany, przede wszystkim w zakresie ścianek działowych i okien dachowych, mogły spowodować opóźnienie wykonania całości prac o nie więcej, niż 13 dni. Prace te wykonano do 19 sierpnia 2015 roku, a więc na długo przed upływem umownego terminu zakończenia całości robót. Główną przyczyną niewykonania umowy w terminie były problemy z zewnętrzną instalacją wodociągową, tzn. jej nieterminowym i nieodpowiednim wykonaniem. Wykonanie zewnętrznej instalacji wodociągowej zostało zlecone przez pozwaną firmie (...). Dla terminowego wykonania takich prac obojętne było wykonywanie robót wewnątrz budynku – także tych, które były pracami dodatkowymi lub wynikały ze zmian w stosunku do projektu. Warunki atmosferyczne panujące w okresie od października 2015 roku do marca 2016 roku nie odbiegały od przeciętnych i nie stanowiły przeszkody w wykonywaniu robót wewnątrz budynku, natomiast w okresie tym nie były wykonywane żadne prace zewnętrzne.

(uwagi (...) zgłoszone podczas odbioru technicznego instalacji wodociągowej – k 207, protokoły ustaleń między przedstawicielem wykonawcy i zleceniodawcami – k 212, 213-214, zeznania świadka A. K. (1) – k 305, zeznania świadka J. W. – k 305, zeznania świadka M. F. (1) – k 318, zeznania świadka K. W. – k 329, zeznania świadka M. F. (2) – k 329, opinia pisemne biegłej z zakresu budownictwa i (...) – k 385-431, Informacja (...) k 491-492, pisemna opinia uzupełniająca biegłej A. K. (2) – k 497-502, opinia uzupełniająca biegłej A. K. (2) – k 538-549, opinia uzupełniająca biegłej A. K. (2) – k 586, załączone akta (...) -17/B- (...) /SM)

Do chwili obecnej nie zostały wykonane przez pozwanego wszystkie prace objęte umową z 3 czerwca 2015 roku. Pozwany wykonał ostatnie roboty w listopadzie 2017 roku. Po tym terminie resztę prac wykonuje we własnym zakresie powód.

(umowa z 17 czerwca 2017 roku – k 215-216, faktury – k 217, 218, rachunek – k 219, potwierdzenie przelewu – k 220, faktury – k 221, 222, 224, dowód wpłaty – k 223, zeznania świadka A. C. – k 245, zeznania powoda – k 585, zeznania pozwanego – k 585)

Sąd odmówił mocy dowodowej zeznaniom świadka J. C., który nie posiadał wiedzy w zakresie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia poza niespornym faktem, że pewne prace nie zostały wykonane.

Sąd odmówił mocy dowodowej zeznaniom świadków P. P., M. D., M. K. i Ł. R., którzy posiadali informacje dotyczące opóźnień w wykonaniu innych inwestycji realizowanych na tym samym osiedlu, co jest okolicznością obojętną dla tego procesu.

Sąd odmówił wiary zeznaniom świadka A. K. (1) w części, w której świadek twierdził, że doszło do rozwiązania umowy wskutek jej wypowiedzenia. Jest to jedynie dosyć swobodna interpretacja zachowania powoda, polegającego na przejęciu wykonania prac objętych umową wobec ich niewykonania przez pozwanego, natomiast nie znajdująca potwierdzenia w oświadczeniach którejkolwiek ze stron. Zeznania tego świadka nie zasługują na wiarę także w tej części, która dotyczy wysokości kary umownej zastrzeżonej w § 15 pkt 1 litera a umowy z 3 czerwca 2015 roku, ponieważ nawet strona pozwana podnosząc zarzut rażącego zawyżenia kary umownej, nie kwestionowała, że zapis ten był zgodny z wolą stron.

Sąd pominął dowód z przesłuchania biegłej A. K. (2) wnioskowany przez stronę pozwaną uznając, że wyjaśnienia biegłej zawarte w piśmie datowanym 5 października 2020 roku wraz z wcześniejszą opinią uzupełniająca są wystarczające do rozstrzygnięcia wątpliwości zgłoszonych przez stronę.

Sąd pominął dowód z uzupełniającej opinii biegłej A. K. (2) wnioskowany przez stronę powodową w piśmie z 11 września 2020 roku wobec nieuiszczenia przez stronę zaliczki na pokrycie związanych z tym wydatków.

Rozważania:

Zgodnie z art. 483 § 1 kc strony mogą umówić się, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę kary umownej, którą przepis definiuje, jako określoną sumę. W ocenie Sądu postanowienie zawarte w § 15 ust. 1 litera a umowy z 3 czerwca 2015 roku nie spełnia wymogu wskazania określonej sumy. Suma nie może zostać uznana za określoną w sytuacji, gdy wskazano jedynie dzienną stawkę kary umownej przy braku jakichkolwiek wskazówek pozwalających określić jej maksymalną kwotę lub końcowy termin naliczania. W tym względzie Sąd podziela stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 22 października 2015 roku wydanym w sprawie IV CSK 687/14 (opublikowanym w zbiorze Legalis). Ukształtowanie kary umownej w taki sposób, jak sformułowano to w § 15 pkt 1 litera a przedmiotowej umowy prowadzi w istocie swej do stworzenia zobowiązania wiecznego, co szczególnie jaskrawo widoczne jest na tle stanu faktycznego tej sprawy.

Wbrew twierdzeniu, które pojawiło się w zeznaniach jednego ze świadków, umowa z 3 czerwca 2015 roku nie została wypowiedziana przede wszystkim ze względu na brak jednoznacznego oświadczenia którejkolwiek ze stron w tym przedmiocie. Nawet jednak, gdyby przyjąć, że do rozwiązania umowy doszło w sposób dorozumiany, nie oznacza to, że zawarte w niej zastrzeżenie kary umownej w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy staje się nieskuteczne.

Faktem bezsporny jest, że do chwili orzekania pozwany nie wykonał całości robót, do których zobowiązany był na podstawie umowy z 3 czerwca 2015 roku. Co więcej niektóre z tych prac zostały wykonane przez zamawiającego – częściowo jeszcze w okresie, gdy strony współpracowały przy wykonywaniu umowy, częściowo już po faktycznym zaprzestaniu takiej współpracy. Na tę okoliczność nie zawarto żadnych pisemnych aneksów, a tylko w takiej formie możliwa była skuteczna zmiana umowy. Stanowi o tym jej § 18.

Z ustalonych faktów nie wynika, aby przekroczenie oznaczonego w umowie terminu jej wykonania wynikało z okoliczności niezależnych od wykonawcy. W tym zakresie pozwany nie sprostął obowiązkowi dowodowemu, obciążającemu go na podstawie art. 6 kc. W szczególności okolicznością usprawiedliwiającą wykonawcę nie może być nienależyte wykonanie prac wodociągowych przez podwykonawcę. § 11 umowy w sposób wyraźny konstytuuje odpowiedzialność pozwanego za szkody, które mogły wyniknąć z takiej sytuacji. Wobec powyższego pozwany pozostawał w zwłoce w wykonaniu przedmiotu umowy.

Z formalnego punktu widzenia, przy przyjęciu, że nie doszło do rozwiązania umowy z 3 czerwca 2015 roku, pozwany nadal pozostaje w zwłoce z wykonaniem całości robót, zaś stan ten nie ulegnie zmianie chociażby w zakresie prac faktycznie wykonanych przez powoda we własnym zakresie. Powód mógłby zatem nadal naliczać karę umowną w nieskończoność.

Sama umowa nie określa żadnych podstaw pozwalających określić ostateczną wysokość kary umownej. W tej sytuacji należało uznać, że postanowienie zawarte w § 15 pkt 1 litera a umowy jest nieważne na podstawie art. 58 § 1 kc ze względu na sprzeczność z art. 483 § 1 kc. Jednocześnie, przepisy kodeksu cywilnego nie przewidują możliwości zastąpienia nieważnego postanowienia dotyczącego kary umownej innym.

Wobec powyższego należało uznać, że powództwo jest bezzasadne, co skutkuje jego oddaleniem.

Na podstawie art. 98 kpc Sąd obciążył powoda obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanego kosztów procesu, na które złożyły się:

- wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą skarbową – 5'417,00 zł,

- zaliczki na biegłego – 3'000,00 zł,

- zaliczka na pokrycie kosztów stawiennictwa świadka – 200,00 zł.

Na podstawie art. 113 ust. 1 uksc w zw. z art. 98 kpc Sąd obciążył powoda nieopłaconymi kosztami sądowymi, na które złożyły się pokryte przez Skarb Państwa koszty opinii biegłej.