

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 26 lutego 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości w Ł. przy ulicy (...) na rzecz Ł. A. kwotę 25.419,95 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 20 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty; oddalił powództwo w zakresie odsetek za okres przed 20 stycznia 2012 roku oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.688 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (wyrok k. 95).

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o poczynione przez Sąd pierwszej instancji konstatacje, iż powód Ł. A. zawarł z pozwaną wspólnotą mieszkaniową nieruchomości umowę o roboty budowlane. Zobowiązał się do wykonania szeregu prac, z których niektóre wymagały pozwolenia na budowę. Strony ustaliły także, że roboty miały zostać zakończone do dnia 31 sierpnia 2011 roku. Strony postanowiły jednak, że termin ten może ulec zmianie w zależności od daty wydania pozwolenia na budowę. Jeśliby takie zdarzenie miało miejsce, to wskazany powyżej termin miał nastąpić później o taką liczbę dni, o jaką nastąpiło przesunięcie rozpoczęcia prac. W przypadku opóźnienia w wykonaniu robót powód zobowiązany był do uiszczenia kary umownej. Pozwolenie na budowę zostało uzyskane przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową dopiero w dniu 26 sierpnia 2011 roku, a zatem powód, który zakończył prace do dnia 10 grudnia 2011 roku, zmieścił się w umownym terminie. Sąd Rejonowy ustalił także, że kwota dochodzona przez powoda odpowiada karom umownym, które zostały naliczone przez pozwanego. Sąd pierwszej instancji doszedł następnie do przekonania, iż w kontekście powyżej ustalonych faktów zbędne było przesłuchiwanie świadków na okoliczności związane z zakresem i terminami prac wykonywanych przez powoda, gdyż okoliczności te nie miały żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, co uzasadniało dokonane przez ten Sąd oddalenie wniosków dowodowych w powyższym zakresie. Z tych samych powodów sąd oddalił wnioski stron o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron. Sąd Rejonowy wyprowadził ze swoich ustaleń wnioski, że powód wykonał prace, do których wykonania był zobowiązany terminowo i bez usterek, wobec czego powodowi należało się od pozwanego umówione wynagrodzenie. Nie zostało ono wypłacone w całości, bowiem pozwany bezzasadnie naliczył powodowi karę umowną. Kwota ta podlegała w ocenie Sądu Rejonowego zasądzeniu na rzecz powoda wraz z odsetkami od 20 stycznia 2012 roku, jako dniu następnym po dacie płatności wynikającej z wystawionej przez powoda faktury. O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, wskazując, iż powód wygrał sprawę bez mała w całości, gdyż oddaleniu uległo jedynie żądanie odsetek za okres 10 dni (uzasadnienie wyroku k. 96 – 105).

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła strona pozwana, zaskarżając powyższy wyrok w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono;

- niewłaściwą wykładnię § 2 ust. 1 umowy z dnia 16 maja 2011 roku poprzez przyjęcie, że termin rozpoczęcia i wykonania prac był uzależniony od daty wydania pozwolenia na budowę w sytuacji, gdy z zapisu tego elementu umowy wynika fakultatywność zmian terminów;

- błędne ustalenie, że powód nie znajdował się w opóźnieniu w wykonaniu prac w sytuacji gdy złożył on oświadczenie woli, uznając fakt opóźnienia, jego czas oraz wysokość kar umownych i przyjęcie, że powód w terminie wykonał ciężące na nim obowiązki umowne a strony zgodnie przyjęły, że termin zakończenia prac winien być w dniu 16 września 2011 r i w ten sposób zmieniły zapis § 2 ust. 1 umowy z dnia 16 maja 2011 roku.

W konsekwencji apelujący wnosili o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania (apelacja k. 111 – 113).

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik powoda wnosił o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego (odpowiedź na apelację k. 120 – 124).

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja wniesiona w tej sprawie podlegała oddaleniu jako niezasadna.

W pierwszej kolejności należy jednak podkreślić, iż Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia w zakresie stanu faktycznego poczynione przez Sąd Rejonowy.

Z ustalonych przez siebie faktów Sąd pierwszej instancji prawidłowo wysnuł wniosek o konieczności uwzględnienia co do zasady roszczeń powoda.

Sprawa niniejsza dotyczyła zasadności obliczenia sobie przez pozwanego kary umownej za rzekome opóźnienie się powoda z wykonaniem umowy o roboty budowlane. Musi pozostawać poza sporem w świetle ustalonych w tej sprawie faktów, że powód wykonywał na rzecz pozwanego prace, z których część wymagała uzyskania pozwolenia na budowę. Pozwany uzyskał prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę nie wcześniej niż 10 września 2011 roku, a więc już po terminie zakończenia prac, wpisanym do umowy o roboty budowlane – 31 sierpnia 2011 roku. Jednocześnie strony zastrzegły, że powyższy termin rozpoczęcia robót może ulec zmianie w zależności od daty wydania pozwolenia na budowę, tym samym termin zakończenia przesuwają się o właściwą ilość dni. Powyższy zapis umowny jest jednoznaczny. Strony uznawały, że może w przyszłości nastąpić zdarzenie skutkujące przesunięciem terminu, wyrażające się trudnościami z uzyskaniem przez pozwanego pozwolenia na budowę. Dlatego też posłużyły się w tym zakresie wyrażeniem funktora modalności „może”. O ile wystąpienie takich trudności było w dacie zawierania umowy jedynie możliwe, a nie pewne, to ewentualne wystąpienie takiego zdarzenia zostało przez strony powiązane z przesunięciem terminu zakończenia prac bez żadnych dodatkowych warunków – „termin (...) przesuwają się”. W tym kontekście trzeba zaakceptować rozumowanie Sądu pierwszej instancji, który po ustaleniu, że wystąpiło zdarzenie skutkujące zmianą terminu zakończenia prac, obliczył datę końcową zakończenia robót z uwzględnieniem ilości dni, o które pozwany spóźnił się z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Lektura zawartej przez strony umowy uniemożliwia rozdzielenie skutków poszczególnych prac składających się na całość robót podlegających wykonaniu przez powoda, gdyż takiego rozdzielenia brak w analizowanym § 2 umowy. Powód był zobowiązany zakończyć całość prac w terminie wynikającym z umowy i jak wynika z niepodważonych ustaleń Sądu pierwszej instancji, z obowiązku tego się wywiązał.

Nie można podzielić także drugiego z zarzutów apelacji. (...) sprawy nie pozwalają na przyjęcie, iż strony w jakikolwiek sposób zmieniły po zawarciu umowy ustalenia zawarte w paragrafie drugim tego dokumentu. Nie świadczy o tym ani treść wymienianych przez strony wiadomości, w których powód zwracał się o przesunięcie terminu o kilka dni z powodu trudnych warunków atmosferycznych, co pozwany zaakceptował. Nie ma bowiem żadnego dowodu, że powyższe ustalenie stanowiło ustalenie przez strony nowego końcowego terminu robót – w szczególności brak dowodu, że powód kiedykolwiek złożył w tym zakresie jakiegokolwiek oświadczenie woli. Z pewnością nie można tak rozumieć braku reakcji powoda na zawarte w korespondencji elektronicznej twierdzenie pozwanego, że już nie przedłuży mu terminu w dalej idącym zakresie. Nie można też wniosku o zasadności poglądu zawartego w apelacji wywieść z treści adnotacji na przedstawionej pozwanemu fakturze VAT. Powyższy zapis – i to przy przyjęciu jego najkorzystniejszej dla pozwanego wykładni – może być rozumiany jako niewłaściwe uznanie długu. W tym miejscu trzeba przypomnieć, że uznanie niewłaściwe jest oświadczeniem wiedzy zobowiązanego, wyrazem jego świadomości istnienia skierowanego przeciwko niemu roszczenia (podobnie wyr. SN z 7.3.2003 r., I CKN 11/01, L.). Dla skuteczności uznania niewłaściwego nie jest wymagane istnienie po stronie zobowiązanego zamiaru wywołania skutku prawnego (przerwania biegu przedawnienia). Uznanie niewłaściwe może mieć postać wypowiedzi lub innego działania. Dla oceny, czy mamy do czynienia z uznaniem roszczenia, istotne jest to, czy zachowanie zobowiązanego, interpretowane zgodnie z powszechnie obowiązującymi regułami znaczeniowymi, mogło uzasadniać przekonanie osoby uprawnionej, iż zobowiązany jest świadom swojego obowiązku, a w konsekwencji oczekiwanie uprawnionego, że świadczenie zostanie spełnione (podobnie wyr. SN z 25.3.2010 r., I CSK 457/09, MoP 2011, Nr 3 i z 16.2.2012 r., III CSK 208/11, L.). Na tej podstawie kwalifikuje się jako uznanie niewłaściwe roszczenia takie zachowania zobowiązanego jak: spełnienie części świadczenia (jeżeli z okoliczności nie wynika, że zobowiązany traktował je jako całkowite zaspokojenie roszczenia); zapłata odsetek za okres, w którym roszczenie główne jeszcze nie uległo przedawnieniu; wniosek zobowiązanego o odroczenie terminu płatności, o rozłożenie długu na raty czy o umorzenie go w całości lub części (zob. wyr. SN z 19.9.2002 r., II CKN 1312/00, OSN 2003, Nr 12, poz. 168). Jednak jedynym skutkiem przyjęcia,

iż powyższy zapis stanowi niewłaściwe uznanie długu, byłby jego wpływ na przedawnienie ewentualnych roszczeń pozwanego. Uznanie niewłaściwe w żadnym zakresie nie tworzy natomiast nowego zobowiązania ani nie wpływa na ważność czy istnienie dotychczasowych; nie może także wykreować zobowiązania nieistniejącego.

Z powyższych przyczyn, przy braku także przesłanek uchylenia orzeczenia, opisanych w art. 379 Kodeksu postępowania cywilnego, orzeczono o oddaleniu apelacji, działając w tym zakresie na podstawie art. 385 K.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 K.p.c. w związku z art. 108 § 1 K.p.c. Pozwany przegrał postępowanie odwoławcze w całości, zatem jest zobowiązany do zwrotu powodowi kosztów tego postępowania, które w rozpoznanej sprawie wyrażają się wynagrodzeniem fachowego pełnomocnika strony. Wysokość tego wynagrodzenia została ustalona zgodnie z § 13 ust. 1 punkt 1 w związku z § 6 punkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu z dnia 28 września 2002 r (tj. z dnia 25 lutego 2013 r. Dz.U. z 2013 r. poz. 461).