

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 31 października 2017 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w pkt 1. oddalił powództwo R. K. przeciwko D. B.

i M. G.; w pkt 2. zasądził od powoda R. K. na rzecz pozwanych D. B. i Marca G. solidarnie kwotę 6.066,27 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; w pkt 3. nakazał pobranie od powoda R. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 117,27 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

(wyrok – k. 364)

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu I instancji stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 13 września 2014 roku pomiędzy powodem R. K., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą: „i-domy pasywne R. K.” jako wykonawcą oraz pozwanymi D. B. i M. G. jako inwestorami została zawarta umowa o roboty budowlane. Przedmiotem umowy była całość prac projektowych (w tym dokumentacji wykonawczej) i budowlanych polegających na zaprojektowaniu oraz budowie domu mieszkalnego, wolnostojącego, zgodnie z zaakceptowaną dokumentacją projektową (§ 2 umowy) w miejscowości P., gminie B..

W zakres prac wchodziło m.in. wykonanie fundamentu wraz ze wszystkimi instalacjami, wszystkich ścian z obróbką, ocieplenie budynku, montaż okien i pompy ciepła. Datę rozpoczęcia i zakończenia robót miał określać harmonogram zawarty w załączniku

do umowy. W umowie wskazano, że ostateczny termin odbioru przedmiotu umowy nie może być ustalony później niż 3 miesiące od dnia podpisania umowy, protokolarnego przekazania placu budowy i uruchomienia środków finansowych (§ 7 pkt. 1) Termin powyższy mógł ulec przedłużeniu w razie zajścia siły wyższej. Wykonawca złożył oświadczenie, że przy złożeniu oferty i ustaleniu terminu, wziął pod uwagę warunki atmosferyczne i nie będzie podnosił z tego tytułu żadnych roszczeń o ile warunki nie będą nosiły znamion siły wyższej. W razie uznania, że zachodzą okoliczności opóźniające wykonanie prac wykonawca zobowiązał się bezzwłocznie powiadomić o tym drugą ze stron umowy.

W przypadku opóźnień w wykonaniu umowy, niewynikających z siły wyższej ani też z przyczyn leżących po stronie inwestora, wykonawca został zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 0,2% wynagrodzenia netto za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 20% wynagrodzenia umownego netto (§ 8 pkt 1).

Wynagrodzenie wykonawcy z tytułu realizacji umowy wraz z materiałami budowlanymi stanu deweloperskiego wynosiło 635.000 zł brutto. Zapłata wynagrodzenia miała następować na podstawie faktur częściowych wystawianych przez wykonawcę po zakończeniu poszczególnych etapów inwestycji. Termin płatności faktur wynosił 14 dni. Wykonawca miał przystąpić do rozpoczęcia prac pod warunkiem wpłacenia przez inwestora tytułem zaliczki kwoty stanowiącej równowartość 10% wynagrodzenia umownego.

Zgodnie z załączonym do umowy harmonogramem, całość prac budowlanych powinna zostać wykonana w terminie 202 dni, bez przerw technologicznych. Jak wskazywał powód, dni wynikających z harmonogramu czasowego nie należy sumować, jako że niektóre czynności mogą być wykonywane równocześnie.

Przed rozpoczęciem robót budowlanych pozwani wpłacili powodowi kwotę 71.374 zł tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia. Zaliczka została rozliczona tylko w zakresie kwoty 24.351,85 zł. Przed podpisaniem umowy strony spotkały się celem szczegółowej prezentacji oferty oraz omówienia szczegółów realizacji. Krótki termin realizacji był decydujący

dla pozwanych, gdyż ponosili wysokie koszty najmu mieszkania, a pozwana była w ciąży zatem, zależało im na jak najszybszym ukończeniu inwestycji. Termin realizacji nie wzbudził podejrzeń pozwanych, gdyż wcześniej

kontaktowali się z innymi firmami trudniącymi się budowaniem domów w technologii szkieletowej, które oferowały podobne terminy. Powód zapewniał, że z uwagi na nowoczesną technologię i materiały termin 3 miesięcy od dnia rozpoczęcia prac budowlanych jest wystarczający. Warunki umowy nie były negocjowane przez pozwanych. Powód przesłał im gotowy projekt umowy.

Umowa zawarta między stronami została dziewięciokrotnie aneksowana z inicjatywy inwestorów: w dniu 17 czerwca 2015 roku zmieniono powierzchnię netto domu zwiększając ją z 220 m² do 228,87 m², powiększono także powierzchnię garażu i okien. W aneksie nr (...) do umowy podpisanym w dniu 17 lipca 2015 roku, przewidziano, że budowa garażu z łącznikiem nie będzie realizowana przez wykonawcę. Następnie w dniu 1 lutego 2016 roku ustalono, że montaż rolet zewnętrznych także nie będzie należał do obowiązków wykonawcy. Aneks nr (...) z dnia 3 lutego 2016 roku postanowiono zwiększyć zakres prac należących do wykonawcy o schody oraz 50 dodatkowych punktów elektrycznych. Mocą aneksów nr (...) wyłączono z zakresu prac realizowanych przez wykonawcę: montaż drzwi zewnętrznych oraz montaż stelaży sedesowych, położenie płytek oraz wykucie tynków pod cokoły, a także montaż jednego okna balkonowego. Aneks nr (...) z dnia 28 lipca 2016 roku ustalono termin wykonania zewnętrznego tynku silikatowo - silikonowego oraz dekoracyjnego tynku mozaikowego na maj 2017 roku. W tym samym dniu strony podpisały także kolejny aneks do umowy, stanowiący, iż wykonawca zrealizuje dodatkowe prace polegające na położeniu gładzi, dociepleniu części strychu dodatkowym styropianem oraz montażu niestandardowego gniazdka podłogowego. Nadto obciążono inwestora dodatkowym kosztem w kwocie 765 zł za dodatkowy kabel zasilający budynek w energię elektryczną. Po wszystkich tych zmianach kwota całkowitego wynagrodzenia wykonawcy miała wynieść 576.460,13 zł brutto.

Pozwolenie na budowę budynku zostało wydane w dniu 21 maja 2015 roku. Pieniądze w formie umówionej zaliczki zostały przekazane powodowi w sierpniu 2015 roku. Zaliczka stanowiła kapitał obrotowy, jakim posługiwał się wykonawca podczas robót.

W dniu 10 lipca 2015 roku wykonano roboty ziemne: kanalizację, warstwy z chudego betonu. W dniu 20 sierpnia 2015 roku rozpoczęto wykonywanie izolacji podkładu betonowego, która została ukończona w dniu 25 sierpnia 2015 roku. Równocześnie rozpoczęto szalowanie płyty fundamentowej. 10 września 2015 roku zakończono układanie zbrojenia, wykonano instalacje: wodne, kanalizacyjne i centralnego ogrzewania. Szalowanie i zbrojenie zostały ukończone w dniu 29 września 2015 roku. Kolejne prace podjęto w dniu 16 października 2015 roku, następnie 27 października 2015 roku i 30 października 2015. Kolejny wpis do dziennika budowy dokonano dopiero z dniem 16 listopada 2015 roku,

o treści: „trwa murowanie ścian nośnych I piętra”. Odbiór tych prac nastąpił 24 listopada 2015 roku. W wigilię Bożego Narodzenia 2015 roku zakończono wykonywanie pokrycia dachu z blachy dachówkopodobnej, jednakże bez zamontowanych obróbek blacharskich komina. Kolejne prace na placu budowy podjęto z dniem 18 stycznia 2016 roku. W dniu

4 marca 2016 roku zakończono montaż stolarki okiennej PCV. Okna były niewyregulowane i posiadały porysowane szyby. Roboty dociepleniowe zostały wykonane w dniu 26 kwietnia 2016 roku. Nie było przeszkód aby po zamontowaniu okien zaczęto od razu ocieplanie. Kilkakrotnie przystępowano do odbioru ocieplenia, z uwagi na zgłoszone wady i konieczność ich usunięcia. Roboty dociepleniowe zostały odebrane przez inspektora budowy w dniu

24 sierpnia 2016 roku. Pomiędzy wykonaniem docieplenia a zgłoszeniem prac do odbioru minął dłuższy czas, ponieważ były zastrzeżenia co do sposobu ich wykonania i konieczne było przeprowadzenie kilku poprawek. W dalszej części prac w dniu 7 czerwca 2016 dostrzeżono zaistniałe nieprawidłowości w elewacjach – nie spełniały obowiązujących norm. Wykonawcy zgłoszono wniosek o naprawę wadliwości. Prace zostały wznowione w dniu 24 sierpnia 2016 roku, kierownik budowy odnotował prawidłowość wykonania elewacji.

Z uwagi na porysowanie okien, inwestorzy zgłosili je do wymiany ponownie w dniu

12 września 2016 roku. Ostatecznie roboty budowlane na nieruchomości pozwanych zostały zakończone w dniu 21 listopada 2016 roku. Prace wykonane przez powoda to około 90% całości prac. Dom taki jak u pozwanych buduje się średnio 10-12 miesięcy. Przy bardzo dobrej organizacji prac i zapewnieniu osób do wykonania, termin 3 miesięcy jest możliwy

do zachowania. Okres półroczny jest terminem realnym. Aby osiągnąć termin 3-6 miesięcy, założony przez powoda prace powinny być wykonywane w sposób ciągły, a niektóre również jednocześnie. W trakcie trwania procesu budowy, warunki atmosferyczne nie odbiegały

od standardowych. Zima na przełomie lat 2015/2016 była łagodna. W okresie zimowym prace były wstrzymane, choć nie było takiej konieczności. Niektóre z prac jak np. zabezpieczenie okien, dogrzanie budynku i wykonywanie instalacji wewnątrz mogły być wykonane

bez względu na niskie temperatury powietrza. Dziennik budowy nie był antydatowany, daty wpisów odpowiadały rzeczywistości stanowi faktycznemu. Belki okienne przed zamontowaniem okien można rozszalować po 28 dniach od zabetonowania. Komunikacja między kierownikiem budowy a inspektorem budowlanym przebiegała bez zakłóceń. Pierwszy problem na budowie pojawił się przy fundamentach, kiedy okazało się, że budynek jest niżej posadowiony niż wynika to z projektu. Ostatecznie inwestorzy zgodzili się

na pozostawienie fundamentu w takim kształcie, z uwagi na zbyt wysokie koszty przebudowy. Zastrzeżenia inwestorów zostały zgłoszone także w przypadku stropów domu. Ściany elewacyjne były krzywe, podobnie jak posadzka na parterze.

Montaż drzwi zewnętrznych, do którego zobowiązani byli pozwani, został wykonany w dniu 16 sierpnia 2016 roku.

Powód deklarował dokończenie prac w terminie umożliwiającym inwestorom przeprowadzkę zimą 2015 roku, tynki miały zostać położone do końca maja 2017 roku. Powód bezpłatnie udzielił pozwany powierzchni magazynowej na przechowanie ich rzeczy, ponieważ w lutym 2016 roku dom nie był jeszcze w stanie surowym zamkniętym. Brakowało okien i drzwi. W kwietniu 2016 roku powód deklarował jako termin oddania kluczy do budynku - maj 2016 roku.

W trakcie trwania prac budowlanych, pozwani zachowywali pełną płynność finansową, posiadali środki finansowe na prowadzenie i ukończenie budowy. Za faktury wystawiane przez powoda pozwani płacili regularnie, często przed terminem ich zapłaty.

Temperatury ujemne w skali dobowej występowały na przełomie grudnia 2015 roku i stycznia 2016 roku oraz w styczniu 2016 roku, a także w marcu 2016 roku. Maksymalna wysokość ujemnej temperatury w tym okresie wyniosła w dniu 4 stycznia 2016 roku – 16,3 st. C.

W trakcie trwania budowy strony prowadziły korespondencję w przedmiocie wykonania umowy. Wielokrotnie odbywały spotkania dotyczące powyższego. Inwestorzy zgłaszali reklamacje w trakcie budowy. K. informowano wykonawcę, że płatność kolejnych należności zostanie wstrzymana do czasu rozwiązania dotychczasowych problemów. Termin ostatecznego wykonania prac, wraz z koniecznymi poprawkami kilkakrotnie ulegał przesunięciu z inicjatywy powoda. We wrześniu 2016 roku pozostały do wykonania: studnia chłonna, chodnik z łupka granitowego, podłączenie przydomowej oczyszczalni ścieków, montaż termostatów, próby szczelności budynku, wykonanie elewacji i tynku mozaikowego. Inwestorzy z dniem 13 września 2016 roku zgłosili do naprawy: wszystkie szyby w oknach i maskownicach, uszczelki dookoła okien, regulację okien, uzupełnienie wełny mineralnej, przeróbkę hydrauliki w kotłowni, poprawki hydrauliczne natrysków i listwy w oknach.

W dniu 26 sierpnia 2016 roku wykonawca wystawił łącznie trzy faktury opatrzone tym samym numerem, każda opiewająca na inną kwotę. Powód zaproponował, że wystawi fakturę za docieplenia w kwocie 20.000 zł, kwota 26.000 zł zostanie rozliczona z zaliczki, nadto wystawił fakturę na pompę ciepła w kwocie 25.000 zł. Należności wynikające z ww. faktur nie zostały opłacone, zatem ostatecznie faktury na kwoty 20.000 zł i 25.000 zł zostały anulowane, „w

mocy” pozostała faktura VAT obejmująca usługi budowlane – wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych na kwotę 46.300 zł brutto.

Pismem z dnia 16 września 2016 roku pozwani wezwali powoda do dokończenia prac budowlanych oraz usunięcia stwierdzonych istotnych wad budowy. Złożyli oświadczenie o obciążeniu wykonawcy karą umowną w wysokości 115.392,97 zł za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy, z adnotacją iż w przypadku braku dokonania płatności w terminie 3 dni od daty doręczenia pisma, inwestorzy dokonają stosownego potrącenia z kwotą należności wykonawcy w kwocie 20.000 zł za fakturę nr (...) z dnia 26.08.2016 roku. Powyższe pismo zostało doręczone powodowi w dniu 26 września 2016 roku.

Pismem z dnia 26 września 2016 roku pozwani potrącili kwotę należnego powodowi wynagrodzenia w kwocie 20.000 zł wynikającego z faktury VAT nr (...) z dnia 26.08.2016 roku z karą umowną do kwoty wierzytelności niższej.

Pismem opatrzonym datą 13 października 2016 roku pozwani potrącili również dalszą kwotę należnego powodowi wynagrodzenia w kwocie 26.300 zł z karą umowną za zwłokę do wysokości niższej z wierzytelności.

Pozwani wpłacili powodowi łącznie na poczet wynagrodzenia z tytułu umowy kwotę 520.486 zł, uiszczając należności zgodnie z wystawianymi przez wykonawcę fakturami. Nieuiszczona pozostała należność z faktury nr (...) na łączną kwotę 46.300 zł.

Pozwani powierzyli dokończenie przedmiotu umowy osobie trzeciej na koszt wykonawcy, wzywając go w dniu 14 grudnia 2016 roku do zapłaty kwoty 56.714,99 zł - wynikającej z faktur wystawionych przez wykonawców zastępczych - w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił przede wszystkim na podstawie powołanych dokumentów znajdujących się w aktach sprawy. Dokumenty te nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a w ocenie Sądu nie było podstaw, by poddawać w wątpliwość okoliczności faktyczne wynikające z ich treści. Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda w zakresie jego twierdzeń dotyczących przyczyn opóźnienia prac. Treść tych zeznań nie korelowała z pozostałym materiałem dowodowym, w tym z zapisami korespondencji elektronicznej między stronami, zeznaniami świadków A. S. i P. K., nadto miejscami była wewnętrznie sprzeczna. W jednym miejscu powód zeznał, iż pozwani mieli problem z utrzymaniem płynności finansowej, co miało bezpośrednie przełożenie na opóźnienie prac budowlanych, by w dalszej kolejności zeznać odmiennie, wskazując, iż pozwani nigdy nie opóźnili się z zapłatą należności, a nawet płacili przed terminem. Ponadto powód zeznał w sposób sprzeczny z przedstawionym przez niego harmonogramem prac, korespondencją mailową między stronami a nawet, w zakresie terminu realizacji przedmiotu umowy, sprzecznie z treścią umowy, stanowiącej wzorzec zaproponowany przez niego. Sąd oparł się w swych ustaleniach faktycznych na zeznaniach przesłuchanych świadków, gdyż były one spójne, logiczne, wzajemnie i wewnętrznie niesprzeczne, a ponadto korespondowały z dokumentami złożonymi do akt sprawy. Czyniąc ustalenia faktyczne, Sąd uwzględnił także zgodne twierdzenia stron w trybie art. 229 k.p.c. oraz twierdzenia strony, którym przeciwnik nie przeczył w trybie art. 230 k.p.c.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Jako podstawę roszczenia powoda Sąd powołał art. 647 k.c., zgodnie z którym, przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do wykonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności oraz do odebrania obiektu i do zapłaty umówionego wynagrodzenia. Zgodnie z art. 656 § 1 k.c., do skutków wykonywania przez wykonawcę robót w sposób wadliwy lub sprzeczny

z umową, do rękojmi za wady wykonanego obiektu, jak również do uprawnienia inwestora do odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu stosuje się odpowiednio przepisy umowy o dzieło. Sąd Rejonowy wskazał, iż kryterium wielkości czy też zakresu prac wykonanych przez powoda jednoznacznie wskazuje, iż strony zawarły umowę o roboty budowlane, której przedmiotem było zaprojektowanie oraz wybudowanie domu mieszkalnego w miejscowości P., gminie B. w powiecie (...) - Wschodnim.

Sąd wskazał następnie, że w analizowanej sprawie bezspornym była okoliczność, iż powód nie wykonał całości umówionych prac, które pozwani dokończyli z udziałem wykonawcy zastępczego. Współpraca stron zakończyła się w połowie września 2016 roku. Powód podnosił, iż pozwani nie uiszcili wynagrodzenia za prace dociepleniowe w kwocie 46.300 zł. Pozwani natomiast podnieśli zarzut potrącenia przedmiotowej wierzytelności z przysługującą im wierzytelnością o zapłatę kary umownej, ponadto alternatywnie wskazali brak rozliczenia przez powoda części uiszczonych przez nich zaliczek w kwocie 46.127,26 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, że niedbałość powoda w wykonaniu postanowień umowy pozostaje w sprzeczności z profesjonalnym charakterem jego działalności. Pozwani mieli prawo oczekiwać od powoda, który prowadzi działalność gospodarczą w zakresie objętym umową, że wykona on oferowane usługi z należytą starannością i że posiada ku temu możliwości logistyczno-organizacyjne.

Sąd podkreślił, iż powód jest profesjonalistą i zawarł z pozwanymi umowę jako przedsiębiorca z konsumentami, przy użyciu zaproponowanego przez siebie wzorca umownego. Zgodnie więc z zasadą in dubio contra proferentem wyrażoną w treści art. 385 § 2 zd. 2 k.c. postanowienia niejednoznaczne tłumaczy się na korzyść konsumenta. Skoro zatem strona pozwana, zarówno przy zawieraniu umowy jak i w trakcie jej trwania była przekonana a nadto utwierdzana w takim przekonaniu przez powoda, że roboty budowlane zostaną zakończone w terminie 3 miesięcy od daty uruchomienia środków finansowych i rozpoczęcia pierwszych prac na terenie budowy czyli od tzw. „wbicia pierwszej łopaty”, to należy uznać, że przy powstałych w procesie wątpliwościach co do terminu realizacji umowy należy je tłumaczyć na korzyść konsumentów.

W oparciu o zgromadzony materiał dowodowy – tj. treść zawartej przez strony umowy, w szczególności § 7 ust. 1 i 2, harmonogramu prac wskazanego przez powoda określającego czas ich trwania na 202 dni, czy też treść korespondencji mailowej pomiędzy stronami, jak również posiłkując się zasadami doświadczenia życiowego, Sąd Rejonowy stwierdził, iż trudno przyjąć za wiarygodne stanowisko powoda, iż w rzeczywistości umowa nie przewidywała żadnego terminu ukończenia prac. Wręcz przeciwnie, termin ten został wskazany w ww. § 7 ust. 1 umowy i rozpoczął swój bieg po spełnieniu ostatniej z trzech wskazanych w nim przesłanek czyli od uruchomienia środków finansowych – co nastąpiło 18 sierpnia 2015 roku. Przyjmując korzystne dla powoda stanowisko, iż termin realizacji umowy został precyzyjnie określony w harmonogramie prac oraz niemożność prowadzenia poszczególnych prac równocześnie, termin realizacji umowy wynosił 202 dni od dnia 18 sierpnia 2015 roku czyli upływał w dniu 4 kwietnia 2016 roku. W ocenie Sądu, jednoznaczna treść aneksu nr (...) z dnia 28 lipca 2016 roku nie pozwala na przyjęcie, iż termin ukończenia innych prac poza wykonaniem tynku zewnętrznego silikonowo-silikatowego został przesunięty na maj 2017 roku.

Sąd wskazał, iż rażącym przykładem niedochowania przez powoda terminu realizacji poszczególnych prac są właśnie prace dociepleniowe elewacji. Z dziennika budowy wynika, że przedmiotowe prace zostały ukończone w dniu 26 kwietnia 2016 roku a odebrane, z uwagi na konieczność kilkukrotnych poprawek, dopiero w dniu 24 sierpnia 2016 roku (k. 82-84).

Z zeznań świadka P. K. będącego inspektorem budowy u pozwanych jednoznacznie wynika, iż tak duży odstęp czasowy pomiędzy pierwszą realizacją prac dociepleniowych elewacji a ich odbiorem wynikał tylko z nieprawidłowości realizacji tych prac, a nie miał żadnego związku z działaniami pozwanych. Zgodnie natomiast z umową, odpowiedzialność za prace wykonane przez wybranych przez pozwanego podwykonawców spoczywała na nim.

Rekapituluując powyższy tok rozważań, Sąd podniósł, iż przy interpretacji treści umowy zawartej przez strony, również w zakresie spornego terminu realizacji przedmiotu umowy należy zastosować przepis art. 385 § 2 k.c. Artykuł 385 § 2 k.c. ustanawia zasadę transparentności wzorca umowy, stanowiąc, że powinien on być sformułowany w sposób jednoznaczny i zrozumiały. Przy czym przez jednoznaczność należy rozumieć brak wątpliwości co do znaczenia postanowień wzorca. Ich interpretacja nie powinna umożliwiać nadania im różnych znaczeń. Przy wykładni wzorców umownych intencja jaka przyświecała profesjonalnemu uczestnikowi obrotu gospodarczego, który ten wzorzec przygotował lub na zlecenie którego go opracowano, nie ma znaczenia. Przy wykładni wzorców umowy z uwagi na ich funkcję standaryzacyjną stosuje się metodę obiektywną, tj. za miarodajny uznaje się sens dostępny dla typowego adresata wzorca. Strona pozwana wskazywała, iż zależało jej

na szybkim terminie realizacji umowy, z uwagi na ponoszenie wysokich kosztów czynszu

a nadto na fakt, iż pozwana oczekiwała narodzin dziecka. Pozwani byli utrzymywani przez pozwanego w przekonaniu, że najpóźniej do Świąt Bożego Narodzenia 2015 roku możliwe będzie wprowadzenie się do nowego domu. Harmonogram realizacji budowy przedstawiony pozwanym został określony na łącznie 202 dni, przy czym, co zostało podkreślone

w korespondencji mailowej między stronami, poszczególne prace miały „się zająć”,

a zatem okresy wskazane w harmonogramie nie podlegały prostemu sumowaniu. Krótki termin wykonania oferowany przez powoda był ważnym czynnikiem, wpływającym

na decyzję pozwanych co do wyboru wykonawcy. Nawet gdyby uznać, iż termin 3 miesiące był nierealny do utrzymania, powód opóźniał się z pracami dalece bardziej wykraczając

za wskazany termin, ponieważ we wrześniu 2016 roku, a zatem po dwóch latach od daty zawarcia umowy i ponad półtora roku po zakończeniu fazy projektowania (koniec 2014 roku), dom nie był ukończony. Co więcej w ocenie Sądu argumenty pozwanego o braku możliwości ukończenia budowy w terminie 3 miesiące od daty rozpoczęcia prac z uwagi na „reżimy technologiczne” czy też warunki pogodowe nie zasługują na uwzględnienie. Po pierwsze, termin określony w umowie został zaproponowany w ramach wzorca sformułowanego

przez powoda. Po drugie, powód jako profesjonalista, który zawodowo trudni się wykonywaniem prac budowlanych musiał mieć świadomość przy podpisywaniu umowy odnośnie realnych terminów, w których będzie możliwe ukończenie poszczególnych etapów prac bądź całej budowy. W konsekwencji albo celowo wprowadził pozwanych w błąd

w zakresie terminu realizacji inwestycji i wtedy tym bardziej jest odpowiedzialny

za niedochowanie umówionego terminu albo też doszło do złej kalkulacji możliwości logistyczno – technicznych po stronie powoda, która też w świetle zawartej przez strony umowy nie może obciążać pozwanych. Podobnie powód nie może skutecznie powoływać się na przestoje wynikające z warunków atmosferycznych, gdyż nie wykazał, iż nosiły one znamiona siły wyższej (vide § 7 ust. 2 umowy – k. 11).

W świetle postanowień umownych łączących strony, tak duże opóźnienie w realizacji prac było wystarczające do zastosowania kary umownej. Zgodnie zaś z art. 471 k.c. i art. 476 k.c. zachodziło przy tym domniemanie, iż zwłoka w wykonaniu umowy, wynikała z przyczyn leżących po stronie powodowej, która nie zdołała go obalić.

Sąd podzielił przy tym pogląd wyrażany w orzecznictwie i doktrynie, że wierzyciel, dla którego zastrzeżona została kara umowna nie ma obowiązku wykazywać faktu poniesienia szkody. 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 Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2005r., V CK 869/04, LEX nr 150649).

Sąd podkreślił, iż powód zawierał umowę z pozwanymi we wrześniu 2014 roku, deklarując wykonanie dzieła w przeciągu 3 miesiące od faktycznego rozpoczęcia prac

na budowie i przekazaniu pierwszej transzy środków finansowych na nie. Można zatem przyjąć, że nawet przy uwzględnieniu czasu potrzebnego na sporządzenie projektu architektonicznego, powód mógł i powinien był przewidzieć, że okres budowy przypadnie

na miesiące zimowe bądź wczesnowiosenne, zatem mógł i powinien był przewidywać ewentualne przeszkody w postaci niesprzyjających warunków pogodowych. Nadto w umowie łączącej strony, zawarto klauzulę o wyłączeniu możliwości powoływania się przez wykonawcę na warunki atmosferyczne w razie opóźnienia prac. Jedyнным czynnikiem, wpływającym na ewentualne przedłużenie prac, za który powód miał nie ponosić odpowiedzialności to zaistnienie siły wyższej.

Sąd nie znalazł także podstaw do uznania, że w realiach sprawy kara w wysokości nałożonej przez pozwanych jest nadmierna i rażąco wygórowana w rozumieniu art. 484 § 2 k.c. Stopień opóźnienia realizacji umowy do czasu zaprzestania jakichkolwiek prac

przez powoda wynosił ponad półtora roku (od stycznia 2015 roku do września 2016 roku),

co stanowi co najmniej sześciokrotność terminu realizacji przedmiotu umowy wskazanego przez strony. Ponadto działania pozwanego spowodowały konieczność zlecenia wykonawcy zastępczemu ukończenie domu. Należy mieć na uwadze także to, że pozwani dokonali wyboru oferty powoda, właśnie z uwagi na m.in. kompleksowe wykonanie budynku

w krótkim czasie. Nadto wskazanie przez powoda w umowie jako terminu realizacji terminu trzech miesięcy od tzw. "wbicia pierwszej łopaty" do oddania obiektu i nieoportunym utrzymywanie w takim przekonaniu inwestorów, a nadto zastrzeżenie w treści postanowień umownych jedynie siły wyższej jako czynnika umożliwiającego odstąpienie od umówionego terminu, by następnie w toku procesu powoływać się na brak winy w opóźnieniu prac,

z uwagi na trudne warunki atmosferyczne lub trudności logistyczno – organizacyjne

oraz „reżimy technologiczne” prac nie zasługuje na aprobatę. W konsekwencji, zdaniem Sądu, w okolicznościach niniejszej sprawy kara umowna naliczona przez pozwanych jest zasadna i nie powinna podlegać obniżeniu w drodze jej miarkowania.

Wysokość kary umownej nie była kwestionowana przez stronę powodową i wynikała z postanowień § 8 ust. 1 umowy – k. 12. Strony uzgodniły, iż kwota kary umownej za jeden dzień opóźnienia wynosi 0,2 % wynagrodzenia netto ustalonego ostatecznie na 576.964,96 zł czyli wynosi 1.153,93 zł nie więcej jednak niż 20 % wynagrodzenia. Mając na względzie ilość dni zwłoki wskazaną przez stronę pozwaną i wynoszącą 165 dni (od dnia 4 kwietnia 2016 roku do dnia 16 września 2016 roku), wyliczoną w sposób korzystny dla powoda

z uwzględnieniem dłuższego terminu wykonania prac wynikającego z harmonogramu – 202 dni – łączna wysokość kary umownej wynosiłaby 190.392,97 zł. Z uwagi jednak,

iż przekraczałyby wtedy wysokość 20 % wynagrodzeniu podlegała zmniejszeniu do tej kwoty - 115.392,97 zł.

Na marginesie powyższych rozważań Sąd wskazał, iż nawet gdyby uznać,

iż pozwanym nie przysługiwał zarzut potrącenia, powództwo podlegałoby oddaleniu

z uwagi na nieudowodnienie roszczenia powoda co do zasady. Bezspornym w niniejszej sprawie pozostawało bowiem, iż pozwani na początku współpracy między stronami, uiszcili

na poczet wykonania dzieła zaliczkę w wysokości 71.374 zł. Kwota ta, wbrew obowiązкови wynikającemu zarówno z postanowień umownych, jak i z ustawy, została prawidłowo rozliczona przez wykonawcę jedynie w zakresie kwoty 25.246,74 zł, zatem w dyspozycji wykonawcy pozostała jeszcze nierozliczona kwota 46.127,26 zł. Powód nie przedstawił natomiast, mimo jasno sformułowanego zarzutu pozwanych, sposobu rozliczenia uiszczonej zaliczki, przyznając w przesłuchaniu, iż nie doszło do jej całkowitego rozliczenia. Wobec niewykazania rozliczenia zaliczki na wykonanie dzieła, powód nie wykazał tym samym,

że przysługuje mu roszczenie o zapłatę kwoty 46.300 zł od pozwanych tytułem zapłaty za prace dociepleniowe elewacji.

Orzeczenie o kosztach procesu zapadło w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy, zgodnie z treścią art. 98 k.p.c.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych

w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 §1 k.p.c. Sąd nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi kwotę 117,27 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postaci wynagrodzenia tłumacza przysięgłego za tłumaczenie przebiegu rozprawy w dniu 17 października 2017 roku.

(uzasadnienie – k. 365-386)

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa. Zaskarżyła wyrok w całości, zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów skutkujące:

a) błędną interpretacją zapisów umowy zawartej przez strony w zakresie ustalenia terminu jej wykonania, a co za tym idzie, błędnym ustaleniem długości okresu rzekomo zawinionego opóźnienia wykonania umowy przez powoda, a w konsekwencji błędnym ustaleniem wysokości kary umownej;

b) przyjęciem tezy o zawinionym przez powoda przekroczeniu terminu realizacji umowy zawartej przez strony i w konsekwencji uwzględnieniem zarzutu potrącenia w wymiarze wskazanym przez pozwanego bez uwzględnienia innych przyczyn wskazanych i udokumentowanych przez powoda;

2. naruszenie prawa materialnego tj. art. 384 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie skutkujące ustaleniem, że źródłem stosunku prawnego jest wzorzec umowy jednostronnie narzucony przez powoda oraz, że pozwany nie miał wpływu na jego treść oraz uznaniu, że zapisy umowy nie zostały sformułowane w sposób zrozumiały, a dodatkowo skutkujące uznaniem, że okoliczność ta obciąża powoda.

Wobec powyższego, skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości bądź uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

(apelacja – k. 392-395)

W odpowiedzi na apelację M. G. wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

(odpowiedź na apelację – k. 403-406v)

D. B. również wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

(odpowiedź na apelację – k. 410-414)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna.

Rozpoczynając analizę zarzutów apelacji, należało odnieść się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc, gdyż prawidłowo ustalony i oceniony stan faktyczny determinuje kierunek dalszych rozważań w aspekcie prawa materialnego.

Stosownie do powołanego przepisu, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron, na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W niniejszej sprawie nie sposób zarzucić Sądowi Rejonowemu sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceny materiału dowodowego. Sąd I instancji prawidłowo ustalił, w oparciu o zgromadzone w sprawie dowody, iż umowa zawarta pomiędzy stronami określała termin ukończenia prac. Oznaczenie przedmiotowego terminu było szczególnie istotne w okolicznościach niniejszej sprawy ze względu na fakt, iż pozwanym zależało na jak najszybszym wprowadzeniu się do nowo wybudowanego domu z uwagi na ponoszenie kosztów najmu mieszkania. Termin 6 miesięcy na wybudowanie domu w systemie oferowanym przez powoda jest przy tym terminem realnym do osiągnięcia, a termin 3 miesięcy również jest możliwy do osiągnięcia przy jednoczesnym wykonywaniu części prac. Wbrew twierdzeniom powoda, Sąd Rejonowy nie ustalił terminu odbioru prac w kilku wariantach. Z uzasadnienia wyroku jednoznacznie wynika, że Sąd ustalił, iż termin ten rozpoczął swój bieg po spełnieniu ostatniej z trzech wskazanych w umowie przesłanek, czyli od uruchomienia środków finansowych – co nastąpiło 18 sierpnia 2015 roku. Przyjmując natomiast korzystne dla powoda stanowisko, iż termin realizacji umowy został precyzyjnie określony w harmonogramie prac oraz niemożność prowadzenia poszczególnych prac równocześnie, termin realizacji umowy wynosił 202 dni (wskazanych w harmonogramie prac załączonym do umowy) od dnia 18 sierpnia 2015 roku, czyli upływał w dniu 4 kwietnia 2016 roku. W sierpniu 2015 roku możliwe już było przystąpienie do prac, gdyż etap przygotowawczy zakończony został w maju 2015 roku, kiedy wydano pozwolenie na budowę. Ocena dokonana przez Sąd Rejonowy jest zgodna z zasadami logiki jak i treścią umowy oraz całokształtem okoliczności sprawy wynikającej z wiadomości e-mailowych, zeznań świadków i pozwanych.

Sąd Rejonowy słusznie przy tym wskazał, iż niejasne postanowienia umowne należy interpretować na korzyść konsumenta. Umowa przedstawiona pozwanym miała bowiem charakter wzorca umownego, którego postanowienia nie były uzgadniane indywidualnie. Pozwani w stosunkach z powodem byli natomiast konsumentami. Faktu tego nie zmienia,

iż indywidualnie uzgadniany był zakres prac, co jest oczywiste w umowach o roboty budowlane. Postanowienia dotyczące terminu wykonania umowy nie podlegały jednakże negocjacom i zostały przedstawione przez powoda na stosowanym przez niego wzorcu umownym. Również zawarte później aneksy do umowy nie zmieniały postanowień dotyczących terminów zakończenia prac. Chybiony był zatem zarzut naruszenia przepisu art. 384 k.c.

Sąd Rejonowy wyczerpująco wyjaśnił również, dlaczego nie dał wiary zeznaniom powoda na okoliczność przyczyn opóźnienia prac. Powód zasadniczo nie przedstawił natomiast innych dowodów na okoliczność przyczyn opóźnienia. Podniósł, iż zgodnie

z wymogami technologicznymi producentów materiałów, ich wykorzystanie możliwe jest jedynie przy określonych warunkach atmosferycznych. Jak zeznali jednakże świadkowie

w osobie kierownika budowy i inspektora nadzoru, nie zachodziły usprawiedliwione przyczyny przerwania prac na okres zimowy. Niektóre z prac jak np. zabezpieczenie okien, dogrzanie budynku i wykonywanie instalacji wewnątrz mogły być wykonane bez względu

na niskie temperatury powietrza. Poza tym w samej treści umowy łączącej strony powód złożył oświadczenie, że przy złożeniu oferty i ustaleniu terminu, wziął pod uwagę warunki atmosferyczne i nie będzie podnosił z tego tytułu żadnych roszczeń, o ile warunki nie będą nosiły znamion siły wyższej. W razie uznania, że zachodzą okoliczności opóźniające wykonanie prac wykonawca zobowiązał się bezzwłocznie powiadomić o tym drugą ze stron umowy. Sąd Rejonowy ustalił, iż warunki atmosferyczne w dacie wykonywania prac nie nosiły znamion siły wyższej. Nie było również przeszkód, aby po dniu 4 marca 2016 roku, kiedy to zakończono montaż stolarki okiennej PCV, przystąpić do ocieplania budynku. Powód nie udowodnił również, aby opóźnienie nastąpiło z winy inwestora oraz, aby aneksowanie pierwotnej umowy wpłynęło na opóźnienie zakończenia prac, szczególnie że na mocy przedmiotowych aneksów zakres prac był częściowo rozszerzony, a częściowo ograniczony. Skarżący nie udowodnił również, iż przyczyną opóźnienia był brak zapłaty wynagrodzenia za poszczególne etapy prac. W oparciu o zgromadzone dowody Sąd Rejonowy ustalił natomiast, że pozwani posiadali płynność finansową i opłacali faktury na bieżąco, często przed terminem płatności.

Skarżący podniósł, iż prace zostały ukończone w 90 %, jednakże słuszne są rozważania Sądu Rejonowego odnośnie braku podstaw do miarkowania wysokości kary umownej z uwagi na znaczący okres opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy, utrzymywanie pozwanych w przekonaniu o szybkim zakończeniu budowy (co miało wpływ na wybór przez nich oferty powoda) oraz doprowadzenie przez powoda do sytuacji, w której pozwani zmuszeni zostali do zlecenia zakończenia budowy wykonawcy zastępczemu.

W tym stanie faktycznym apelacja powoda podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

w zw. z art. 391 k.p.c. Sąd zasądził na rzecz pozwanej 1.800 zł wynagrodzenia pełnomocnika w oparciu o § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości

z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804), zaś na rzecz pozwanego 2.700 zł stosownie do ww. rozporządzenia, gdyż reprezentujący pozwanego w postępowaniu apelacyjnym radca prawny nie działał w jego imieniu w postępowaniu przed Sądem I instancji.