

Sygn. akt I C 133/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2019 roku

Sąd Rejonowy G.I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Joanna Zachorowska

Protokolant: Sylwia Pordzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 kwietnia 2019 roku

sprawy z powództwa Syndyka Masy Upadłości (...) Sp. z o.o. w upadłości w G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G.

o zapłatę

1. powództwo oddała;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5 417 zł (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Joanna Zachorowska

Sygn. I C 133/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 03 lutego 2017 r. (...) Sp. z o.o. w G. (poprzednio (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Z., następnie zaś syndyk masy upadłości (...) Sp. z o.o. w upadłości w G.) wniósł o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) kwoty 58 382,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 lipca 2015 r. do dnia zapłaty. Nadto zażądał zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko powód wskazał, że w dniu 25 kwietnia 2013 r. zawarł z pozwaną oraz Stowarzyszeniem (...) (...)H. w G. trójstronną umowę współpracy w zakresie wykonania remontu elewacji w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w G.. Termin rozpoczęcia prac budowlanych określono na dzień 06 maja 2013 r., natomiast termin zakończenia robót budowlanych na dzień 15 lipca 2013 r. Strony zgodnie ustaliły wysokość wynagrodzenia powoda na kwotę 245 000,00 zł brutto. Powód niezwłocznie po przekazaniu terenu budowy zlecił podwykonawcom prace polegające na demontażu płyt azbestowo – cementowych z budynku oraz transport i utylizację odpadów. W dniu 06 czerwca 2013 r. przedstawiciele pozwanej dokonali protokolarnego, częściowego odbioru prac polegających na remoncie elewacji, których jakość zgodnie określili jako dobrą. W trakcie realizacji umowy pozwana zwróciła się do powoda z prośbą o przedłożenie oferty na realizację dodatkowego zadania, polegającego na wymianie odgromu w budynku przy ul. (...), co powód uczynił. Po akceptacji pozwanej przystąpił do wykonania przedmiotowych prac. Prace te zostały odebrane przez pozwaną bez zastrzeżeń dnia 15 czerwca 2013 r. Dnia 05 lipca 2013 r. pozwana oceniając zaawansowanie i jakość prac, scharakteryzowała je jako dobre podpisując protokół częściowego odbioru prac. W dniu 23 września 2013 r. doszło do końcowego odbioru robót, w czasie których pozwana zgłosiła zastrzeżenia do wykonanych prac. Niezwłocznie pismem z dnia 23 września 2013 r. powód celem ostatecznego wywiązania się ze zleconych robót, zwrócił się od pozwanej z informacją o terminie realizacji robót poprawkowych. Dnia 26 września 2013 r. poczyniono szczegółowe ustalenia w zakresie wykonania robót naprawczych, z których sporządzono notatkę. W czasie wykonywania prac

powstało kolejne zagrożenie opóźnienia prac budowlanych, bowiem kierownik budowy złożył rezygnację z pełnionej funkcji, w następstwie czego prace budowlane mogły zostać wstrzymane, jednak powód niezwłocznie wyznaczył nowego kierownika budowy. Pismem z dnia 11 października 2013 r. powód wezwał pozwaną do ostatecznego odbioru robót w dniu 17 października 2013 r. Powód podał, że opóźnienie w wykonaniu prac wynikało ze złych warunków atmosferycznych w miesiącu czerwcu i lipcu 2013 r., które nie pozwalały na szybkie kontynuowanie prac oraz na zlecenie w trakcie realizacji umowy dodatkowych prac. W rekompensacie za powstałe opóźnienia powód wykonał na zlecenie pozwanej dodatkowe prace, za które nie pobierał dodatkowego wynagrodzenia. Powód kilkakrotnie wzywał pozwaną do dobrowolnego spełnienia świadczenia, a ostatni raz pismem z dnia 25 lutego 2015 r., zakreślając termin do spełnienia świadczenia do dnia 04 marca 2015 r. Pozwana pismem z 2 czerwca 2015 r. poinformowała powoda, iż w związku z nieterminowym wykonaniem prac oraz wadami wykonanych robót zostanie naliczona kara umowna w wysokości 122 500,00 zł. Pozwana dokonała potrącenia przysługującej jej wierzytelności z tytułu kary umownej (122 500,00 zł) i obniżenia wynagrodzenia należnego wykonawcy (79 368,11 zł) z wierzytelności przysługującej powodowi w kwocie 125 500,00 zł. Pozwana nie przedstawiła noty obciążeniowej z tytułu kary umownej i uregulowała na rzecz powoda jedynie wynagrodzenie w kwocie 119 500,00 zł. Do uregulowania na rzecz powoda pozostała kwota 125 500,00 zł. Pozwana zleciła rzeczoznawcy budowlanemu sporządzenie opinii w przedmiocie oceny jakości robót oraz wyceny obniżenia wynagrodzenia należnego powodowi. Biegły określił zakres wadliwości robót wykonanych przez powoda oraz wskazał ich wartość na 79 368,11 zł. Dlatego też powód wystawił w dniu 15 lipca 2015 r. fakturę VAT na sumę 46 131,98 zł, obejmującą wynagrodzenie należne powodowi po potrąceniu kwoty 79 368,11 zł, stanowiącej wartość robót naprawczych oraz wartość obniżenia wynagrodzenia należnego powodowi zgodnie z wyceną biegłego wykonaną na zleceni pozwanej. W odpowiedzi pozwana wystawiła w dniu 18 sierpnia 2015 r. notę księgową na kwotę 122 500,00 zł, niemniej jednak powód nie zaksięgował tej noty i odesłał ją pozwanej. Powód podkreślił, że strony w umowie przewidziały obowiązek zapłaty kar umownych przez wykonawcę w przypadku zwłoki, a nie opóźnienia w oddaniu robót. Powód podał, że nie uznaje roszczenia wynikającego z rzekomej kary umownej. Pozwana dokonując potrącenia kary umownej winna wykazać powstałą po stronie pozwanej szkodę, czego jednak nie uczyniła. Nałożone przez pozwaną kary umowne są całkowicie bezpodstawne, a to ze względu na fakt, że opóźnienie postępów prac budowlanych powstało z przyczyn, za które powód nie ponosi odpowiedzialności – złe warunki pogodowe, zlecenie przez pozwaną dodatkowych prac. Pozwana ostatecznie nie wykazała poniesionej szkody. Powód wskazał nadto, że na zasadzie § 8 umowy z dnia 25 kwietnia 2013 r. wniósł na rzecz pozwanej kaucję gwarancyjną w wysokości 5% wartości umowy, która miała zostać zwrócona po upływie roku od dnia podpisania końcowego protokołu odbioru. Powód zakończył pracę w październiku 2013 r., więc pozwana najpóźniej w październiku 2014 r. winna była zwrócić powodowi wpłaconą kaucję gwarancyjną w kwocie 12 250,00 zł. Na dochodzone przez powoda roszczenie składa się kwota 46 131,89 zł wynikająca z faktury VAT nr (...) oraz kaucja gwarancyjna w kwocie 12 250,00 zł.

W odpowiedzi pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego i przedawnionego, a nadto o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko podkreśliła, że powód mija się z prawdą twierdząc, że do końcowego odbioru robót doszło w dniu 23 września 2013 r. W protokole odbioru z dnia 23 września 2013 r. stwierdzono, że prace nie zostały zakończone, a roboty nie zostały wykonane należycie z powodów leżących wyłącznie po stronie powoda. Po sporządzeniu tego protokołu zostały sporządzane jeszcze trzy protokoły odbioru robót: w dniu 17 października 2013 r., w dniu 25 października 2013 r. oraz w dniu 08 listopada 2013 r. W każdym z nich stwierdzono, że roboty budowlane nie zostały naprawione. Pozwana podkreśliła, że nie doszło do sporządzenia końcowego odbioru robót budowlanych, ponieważ nie zostały one należycie wykonane przez powoda, a zamawiający zmuszeni byli ponieść dodatkowe koszty związane z przeprowadzeniem koniecznych napraw. W związku z powyższym nałożona została na powoda kara umowna, o której mowa w § 9 umowy z dnia 25 kwietnia 2013 r. Powód w żaden sposób nie wykazał, by w miesiącach czerwcu i lipcu 2013 r. istniały warunki pogodowe, które usprawiedliwiałyby czteromiesięczne opóźnienie w wykonaniu robót remontowo – budowlanych. Powód jako podmiot profesjonalny powinien przewidzieć przy ustalaniu terminu oddania prac warunki pogodowe panujące w okresie wiosenno – letnim. Powód nie informował pozwanej o konieczności wydłużenia terminu wykonania prac ze względu na znaczne pogorszenie się

warunków pogodowych. Pozwana zaprzeczyła także, by poza instalacją odgromową powód wykonywał jakiegokolwiek inne dodatkowe prace. Powód nie informował jej o tym, że przyjęcie przez nią do realizacji wykonania instalacji odgromowej prowadzi do wydłużenia terminu wykonania umowy z dnia 25 kwietnia 2013 r. Prace zamówione przez pozwaną nie zostały należycie wykonane przez powoda, co doprowadziło do licznych szkód oraz powstania zwłoki z przyczyn leżących po stronie powodowej. Termomodernizacja budynku położonego w G. przy ul. (...) trwała od maja 2013 r. do listopada 2013 r. Przez cały wskazany okres na budynku założone były rusztowania, co utrudniało mieszkańcom korzystanie z lokali. Wykonawca wielokrotnie wykonywał czynności na własną rękę, bez porozumienia z mieszkańcami, zmieniając m.in. kolorystykę i elewację balkonów. Kratki wentylacyjne zaczęły odpadać po miesiącu. W trakcie remontu uległy zniszczeniu szyby, ramy okienne, parapety i balkony, ponieważ wykonawca nie zabezpieczył ich należycie folią ochronną. Nadto nieprawidłowo zamontowane parapety powodowały w czasie deszczu zalewanie ścian wewnątrz mieszkań, a nieszczelnie wykonane prace remontowe spowodowały szybkie wychładzanie lokali przy każdym obniżeniu temperatury, przez co mieszkańcy zmuszeni byli ponieść wyższe koszty ogrzewania. Problemem były także porysowane szyby, zniszczone kafelki balkonowe oraz wiatrolap, który przeciekał podczas deszczu przez źle wykonane obróbki blacharskie. Nadto pozwana zmuszona była ponieść dodatkowe koszty naprawy w związku z wadliwie wykonaną obróbką blacharską dachu. Przedstawiciele firmy budowlanej odmawiali kontaktu z przedstawicielami pozwanej. Mieszkańcy i członkowie zarządu niemal codziennie bezskutecznie informowali administratora o nieprawidłowościach, braku robotników, alkoholu i niepełnych godzinach pracy. Wykonawca nie chciał ponieść odpowiedzialności za nienależyte wykonanie prac, w konsekwencji czego kierownik budowy wypowiedział umowę. W protokole z dnia 06 czerwca 2013 r. wykonawca wnioskował o wypłatę 50% wartości umowy, lecz Inspektor Nadzoru Budowlanego ze względu na jakość i zaawansowanie prac zgodził się na wypłatę jedynie 23% wartości umowy. Również opinie wykonane przez rzeczoznawców stwierdziły wystąpienie licznych nieprawidłowości, wykazały ze powód jako wykonawca dopuścił się wielu błędów i zaniedbań, które doprowadziły do powstania licznych szkód i dodatkowych uciążliwości związanych z niewłaściwą i nieterminową realizacją inwestycji. Powód uznał swoje zaniedbania poprzez obniżenie wartości prac o 79 369,11 zł. Zgodnie z § 11 umowy pozwana zobowiązana była do zapłaty na rzecz wykonawcy 95 000,00 zł brutto. Zgodnie z rozliczeniem konta bankowego pozwanej na okres od 01 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. pozwana zapłaciła na rzecz powoda kwotę 100 500,00 zł na którą złożyła się suma 5 500,00 zł za dodatkowo wykonaną usługę demontażu oraz wykonania nowego odgromu oraz kwota 95 000,00 zł za wykonanie prac remontowo – budowlanych. Mając na uwadze powyższe pozwana nie zalega z żadnym zobowiązaniem względem powoda. W dalszej części pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia.

W piśmie procesowym z dnia 24 października 2018 r. powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie, zaś w piśmie procesowym z dnia 14 grudnia 2018 r. powód wskazał, że dochodzone roszczenia stało się wymagalne w dniu 30 lipca 2015 r. co wynika z faktury VAT nr (...).

Na rozprawie w dniu 16 stycznia 2019 r. pełnomocnik pozwanej oświadczył, że roszczenie jest przedawnione biorąc pod uwagę zarówno okres przedawnienia wynikający z umowy o roboty budowlane, jak i z umowy o dzieło. Pełnomocnik powódki oświadczył, że roszczenie wynika z zawartej umowy o roboty budowlane, z kolei pełnomocnik pozwanej wskazał, że była to umowa o dzieło. Podał, że roboty nie były zgłoszone do organu administracyjnego. Pełnomocnik pozwanej podał, że niezasadne jest liczenie daty wymagalności roszczenia od chwili wystawienia faktury VAT. Contra legem byłoby określenie daty wymagalności od dnia wystawienia faktury VAT przy dużym opóźnieniu. Końcowy protokół odbioru prac w ogóle nie został sporządzony z uwagi na występujące wady w obiekcie. Prace objęte umową miały być wykonane do 15 lipca 2013 r. Ponieważ prace nie zostały wykonane w określonym zakresie faktura VAT nie została wystawiona. Poprawki zostały uczynione przez wykonawcę w 2013 r. Pismem z 13 października 2013r. powódka wezwała pozwaną do odbioru prac wykonanych.

Pełnomocnik strony pozwanej złożył propozycję zakończenia sprawy przez cofnięcie powództwa ze zrzeczeniem roszczenia z jednoczesną rezygnacją z kosztów zastępstwa procesowego, niemniej jednak strona powodowa nie przystała na propozycję pozwanej.

Na rozprawie w dniu 10 kwietnia 2019 r. pełnomocnik pozwanej w pierwszej kolejności podniósł zarzut przedawnienia roszczenia. Jako datę wymagalności roszczenia wskazał 16 lipca 2013 r. W protokole odbioru z 08 listopada 2013 r. wskazano szereg usterek robót. Elewacja była wykonana, ale w sposób niewłaściwy. Nawet gdyby przyjąć tą datę za datę wymagalności, przedawnienie nastąpiło.

Pełnomocnik powódki oświadczył, że z umowy wynika, iż faktura ma być wystawiona po zakończeniu prac. We wrześniu 2013 roku zakończył się pewien etap prac. W dniu 23 września 2013 r. sporządzono protokół odbioru, gdzie zgłoszono zastrzeżenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

W dniu 25 kwietnia 2013 r. w G. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w G., Stowarzyszeniem (...) (...)H. w G. oraz (...) Spółką z o.o. z siedzibą w Z. (obecnie (...) Sp. z o.o. w upadłości w G.) jako wykonawcą została zawarta trójstronna umowa o współpracy w zakresie wykonania remontu elewacji w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w G..

Zgodnie z § 1 umowy wykonawca zobowiązał się do wykonania robót remontowo – budowlanych polegających na termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego zgodnie z załączonym projektem, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy oraz zgodnie z kosztorysem ofertowym z dnia 22 stycznia 2013 r., stanowiącym załącznik nr 2 do umowy.

Stosownie do § 3 umowy wykonawca miał wykonać przedmiot umowy w terminie od 06 maja 2013 r. do 15 lipca 2013 r., zaś pozwana zobowiązała się do przekazania obiektu wykonawcy w terminie do 06 maja 2013 r.

Zgodnie z § 4 pkt 1 umowy wynagrodzenie za wykonanie prac będących przedmiotem umowy wynosiło 245 000,00 zł i obejmowało wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy, w tym robocizną i materiały. Końcowe rozliczenia nastąpić miało na podstawie podpisanego przez strony końcowego protokołu odbioru robót (§ 4 pkt 4 umowy). Termin zapłaty faktury VAT wynosił 14 dni od daty potwierdzenia ich odbioru przez pozwaną (§ 4 pkt 5 umowy).

Zgodnie z umową zamawiający miał dokonać protokolarnego odbioru przedmiotu umowy w terminie 7 dni od daty powiadomienia na piśmie przez wykonawcę o gotowości do odbioru. Jeżeli w toku czynności odbioru zostało stwierdzone, że przedmiot odbioru nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu niezakończenia robót lub jego wadliwego wykonania, Wspólnota odmówi odbioru z winy wykonawcy (§ 6 pkt 2 umowy). Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady nadające się do usunięcia Wspólnota odmówi podpisania protokołu odbioru i zażąda ich usunięcia, wyznaczając Wykonawcy odpowiedni termin (§ 6 pkt 3 umowy).

Zgodnie z § 7 umowy wykonawca udzielił gwarancji jakości na wykonany przedmiot umowy na okres 60 miesięcy licząc od daty odbioru końcowego robót. W celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń z tytułu gwarancji lub rękojmi, Wykonawca wniósł na rzecz Wspólnoty kaucję gwarancyjną w wysokości 5% wartości umowy, która miała zostać potrącona z faktury końcowej i ulokowana na koncie bankowym Wspólnoty, zaś jej zwrot nastąpić miał po upływie 1 roku od podpisania końcowego protokołu odbioru.

Na okoliczność niewykonania lub nienależytego wykonania umowy strony ustaliły kary umowne: Wspólnota zapłaci wykonawcy karę umowną za zwłokę w przekazaniu obiektu w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto za wykonanie przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki liczonej od daty opływu terminu wyznaczonego do przekazania, za zwłokę w odbiorze robót w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto za wykonanie przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki liczonej od ustalonego terminu odbioru robót oraz za odstąpienie od umowy z winy zamawiającego w wysokości 20% wartości wynagrodzenia brutto za wykonanie przedmiotu umowy. Wykonawca zapłaci Wspólnocie karę umowną za zwłokę w wykonaniu prac objętych umową w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto za wykonanie przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki liczonej od daty opływu terminu wyznaczonego na zakończenie robót, za zwłokę w usunięciu wad w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto za wykonanie przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki liczonej od ustalonego terminu oraz za odstąpienie od umowy z winy wykonawcy w wysokości 20% wartości wynagrodzenia brutto

za wykonanie przedmiotu umowy niezależnie od wartości zrealizowanych robót. W przypadku zwłoki przekraczającej termin rozpoczęcia prac objętych umową o 30 dni wspólnota zastrzegła sobie prawo odstąpienia od umowy z zachowaniem prawa do naliczenia kary umownej (§ 10 umowy).

Zgodnie z § 11 umowy do zapłacenia Wykonawcy za wykonanie zakresu robót określonego kosztorysem z dnia 22 stycznia 2013 r. zobowiązało się (...) w kwocie 150 000,00 zł brutto oraz Wspólnota w kwocie 95 000,00 zł brutto. Rozliczenie należności nastąpić miało na podstawie faktury VAT wystawionej przez wykonawcę. Płatności za faktury wystawione na podstawie protokołów odbioru miały nastąpić w trzech transzach (§ 13 umowy).

/okoliczności bezsporne, a nadto: umowa z dnia 25.04.2013 r. (k. 24-28)/

W dniu 29 kwietnia 2013 r. pomiędzy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Z. a R. Ż., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w G. została zawarta umowa o pełnienie funkcji kierowania budowy.

/dowód: umowa z dnia 29.04.2013 r. wraz z załącznikami (k. 29-35)/

W dniu 06 maja 2013 r. w G. przy udziale zleceniodawcy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Z. a wykonawcą Przedsiębiorstwem (...) R. S. (1) z siedzibą w R. został spisany protokół odbioru robót polegających na demontażu płyt azbestowo – cementowych budynku, transporcie i utylizacji odpadów etap I. Protokół został przyjęty przez zleceniodawcę bez uwag. W dniu 27 maja 2013 r. w G. przy udziale zleceniodawcy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Z. i wykonawcy Przedsiębiorstwa (...) R. S. (1) z siedzibą w R. został spisany protokół odbioru robót polegających na demontażu płyt azbestowo – cementowych budynku, transporcie i utylizacji odpadów etap II. Protokół został przyjęty przez zleceniodawcę bez uwag.

/dowód: protokół z dnia 06.05.2013 r. (k. 36), protokół z dnia 27.05.2013 r. (k. 37)/

W dniu 06 czerwca 2013 r. w G. został sporządzony protokół odbioru częściowego wykonania remontu elewacji budynku mieszkalnego przy ul. (...) w G. z udziałem kierownika budowy R. Ż., przedstawicieli pozwanej oraz inspektora nadzoru inspektorskiego. Zgodnie z protokołem praca została wykonana zgodnie z umową, projektem oraz sztuką budowlaną, zaawansowanie prac budowlano - remontowych w odniesieniu do zakresu umownego określono na poziomie 23%, zaś jakość prac została oceniona na dobrą.

/dowód: protokół z dnia 06.06.2013 r. (k. 38)/

Na podstawie zlecenia z dnia 21 czerwca 2013 r. (...) Spółka z o.o. z siedzibą w Z. na prośbę pozwanej zleciła podwykonawcy wykonanie prac związanych z wymianą odgromu w budynku przy ul. (...) w G.. Koszt wymiany odgromu wraz z materiałem i pracami związanymi z wymianą wynosił 5 000,00 zł. W dniu 25 czerwca 2013 r. w G. został spisany protokół odbioru wykonania części wymiany instalacji odgromowej wraz z wykonaniem niezbędnych pomiarów skuteczności instalacji odgromowej w budynku mieszkalnym położonym w G. przy ul. (...) na podstawie zlecenia z dnia 20 czerwca 2013 r. Praca została wykonana zgodnie z umową, projektem oraz sztuką budowlaną, a jakość wykonanych prac określono na dobrą.

/dowód: oferta z dnia 18.06.2013 r. (k. 39), zlecenie z dnia 21.06.2013 r. (k. 40), protokół odbioru z dnia 25.06.2013 r. (k. 41)/

Pismem z dnia 05 lipca 2013 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Z. przedstawiła Inspektorowi Nadzoru Inspektorskiego do odbioru częściowego roboty budowlano, wnioskując o dokonanie odbioru na poziomie 50% w odniesieniu do zakresu umownego.

/dowód: pismo z dnia 05.07.2013 r. (k. 42)/

W dniu 23 września 2013 r. w G. został sporządzony protokół odbioru wykonania remontu elewacji budynku mieszkalnego przy ul. (...) w G. z udziałem kierownika budowy R. Ż., przedstawicieli pozwanej oraz inspektora

nadzoru inspektorskiego. Zgodnie z protokołem roboty wykonane zostały źle, z wadami wymienionymi szczegółowo w załączniku nr 1. Stwierdzono także, że termin wykonania robót został przekroczony.

W piśmie z dnia 23 września 2013 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Z. zobowiązał się do ukończenia prac wyszczególnionych w załączniku nr 1 do protokołu z dnia 23 września 2013 r. oraz do usunięcia wad i usterek wymienionych w punkcie 3 załącznika nr 1 w terminie do dnia 07 października 2013 r. Kwestia ściany szczytowej, w tym technologia oraz termin, zostały ustalone w notatce z dnia 25 września 2013 r.

/dowód: protokół z dnia 23.09.2013 r. wraz z załącznikami (k. 43-45, 153-155), pismo z dnia 23.09.2013 r. 9k. 46), notatka (k. 47)/

Z uwagi na rezygnację R. Ź. z funkcji kierownika budowy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Z. wyznaczyła nowego kierownika w osobie M. M..

/dowód: mail z dnia 03.10.2013 r. (k. 48), pismo z dnia 04.10.2013 r. (k. 49), mail z dnia 02.10.2013 r. (k. 260), pismo z dnia 02.10.2013 r. (k. 261)/

Pismem z dnia 11 października 2013 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Z. wezwała administratora R. S. (2) do ostatecznego odbioru robót na budowie w G. przy ul. (...) w dniu 17 października 2013 r.

/dowód: wezwanie z dnia 11.10.2013 r. (k. 50)/

W dniu 17 października 2013 r. w G. został sporządzony protokół odbioru wykonania remontu elewacji budynku mieszalnego przy ul. (...) w G. z udziałem przedstawicieli pozwanej oraz inspektora nadzoru inspektorskiego. W protokole wskazano, że nie usunięto żadnych wad opisanych w protokole z poprzedniego odbioru, tj. z dnia 23 września 2013 r.

/dowód: protokół z dnia 17.10.2013 r. (k. 151)/

W dniu 25 października 2013 r. w G. został sporządzony protokół odbioru wykonania remontu elewacji budynku mieszalnego przy ul. (...) w G. z udziałem przedstawicieli pozwanej oraz inspektora nadzoru inspektorskiego. W protokole wskazano, że wykonawca zobowiąże się do wykonania prac naprawczych do 07 listopada 2013 roku.

/dowód: protokół z dnia 25.10.2013 r. (k. 152)/

W dniu 08 listopada 2013 r. w G. został sporządzony protokół odbioru wykonania remontu elewacji budynku mieszalnego przy ul. (...) w G. z udziałem kierownika budowy M. M., przedstawicieli pozwanej, administratora oraz inspektora nadzoru inspektorskiego. Zgodnie z protokołem roboty nie zostały zakończone w terminie, zaś istniejące usterki i wady zostały szczegółowo opisane w załączniku do protokołu.

/dowód: protokół z dnia 08.11.2013 r. wraz z załącznikiem (k. 149-150)/

Pismem z dnia 25 lutego 2015 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Z. wezwała pozwaną do zwrotu kwoty 12 250,00 zł w terminie do 04 marca 2015 r., stanowiącej kaucję gwarancyjną określoną w § 8 umowy z dnia 25 kwietnia 2013 r. W piśmie z dnia 11 marca 2013 r. pozwana odmówił zapłaty kwoty 12 250,00 zł z uwagi na brak odbioru robót.

W piśmie z dnia 02 czerwca 2015 r. pozwana poinformowała (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Z. o potrąceniu przysługującej jej wierzytelności z tytułu obniżenia wynagrodzenia i oszacowanych przez rzeczoznawcę kosztów naprawy elewacji w wysokości 79 369,11 oraz z tytułu kary umownej w wysokości 122 500,00 zł z wierzytelnością (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Z. w kwocie 125 000,00 zł.

/dowód: wezwanie z dnia 25.02.2015 r. wraz z potwierdzeniem nadania (k. 51-52), pismo z dnia 11.03.2015 r. (k. 53), pismo z dnia 02.06.2015 r. 9k. 54)/

W dniu 15 lipca 2015 r. M.K. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Z. wystawiła na rzecz pozwanej fakturę VAT NR (...) opiewającą na kwotę 46 131,89 zł tytułem rozliczenia końcowego umowy z dnia 25 kwietnia 2013 r. Termin płatności przypadł na dzień 29 lipca 2015 r. Pismem z dnia 14 sierpnia 2015 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Z. bezskutecznie wezwała pozwaną do zapłaty 46 131,89 zł w terminie do 21 sierpnia 2015 roku.

/dowód: faktura VAT z dnia 15.07.2015 r. (k. 55), wezwanie do zapłaty z dnia 15.08.2015 r. wraz z potwierdzeniem nadania(k. 56-57), pismo z dnia 21.08.2015 r. (k. 60, 136)/

W dniu 19 sierpnia 2015 r. pozwana wystawiła na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Z. notę obciążeniową nr (...) opiewającą na 122 500,00 zł tytułem kary umownej za zwłokę w wykonaniu trójstronnej umowy o współpracę w zakresie remontu elewacji w budynku mieszkalnym położonym w G. przy ul. (...) za okres od 01 sierpnia 2013 r. do 08 listopada 2013 r. W piśmie z dnia 31 sierpnia 2015 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Z. odesłała pozwanej notę obciążeniową nr (...) jako bezpodstawną.

/dowód: pismo z dnia 21.08.2015 r. (k. 58, 134), nota obciążeniowa (k. 59, 135), pismo z dnia 31.08.2015 r. (k. 61, 137)/

Mieszkańcy budynku położonego w G. przy ul. (...) wielokrotnie zwracali uwagę na uchybienia i nieprawidłowości wykonywanych przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Z. prac, brak odpowiedniego ich zabezpieczenia, co prowadziło do porysowania szyb, parapetów i ram okien, uszkodzenia kafelków na balkonach, uszkodzenie ścian zewnętrznych.

/dowód: pismo mieszkańców pozwanej (k. 139-146), dokumentacja fotograficzna (k. 147)/

Pozwana zleciła rzeczoznawcy budowlanemu sporządzenie opinii na okoliczność oceny jakości wykonanych robót budowlanych oraz ich zgodności z obowiązującymi przepisami. W opinii z dnia 29 sierpnia 2014 r. rzeczoznawca budowlany L. G. zwrócił uwagę na braki i nieprawidłowości w wykonanych robotach, zwłaszcza w stosunku do wymogów technologicznych określonych przez producenta. Braki i nieprawidłowości spowodowały kolizję z projektem, obowiązującymi normami oraz zasadami wiedzy technicznej – budowlanej. W konsekwencji brak efektu końcowego w postaci wymaganej wartości technicznej, użytkowej i estetycznej robót budowlanych.

W dniu 30 kwietnia 2015 r. rzeczoznawca budowlany L. G. sporządził opinię ustalając sumaryczną redukcję należnego powódce wynagrodzenia o sumę 79 368,11 zł brutto.

Również w opinii z lutego 2018 r. J. C. stwierdził szereg nieprawidłowości związanych z wykonaniem umowy z dnia 25 kwietnia 2013 r.

/dowód: opinia z dnia 30.04.2015 r. (k. 157-182), opinia z dnia 29.08.2014 r. (k. 183-249), opinia z 02.2018 r. (k. 249-258)/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił częściowo na podstawie okoliczności bezspornych, a w części w oparciu o przedłożone dokumenty, których treść ani autentyczność nie była kwestionowana przez strony reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników.

Sąd zważył, co następuje

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie (...) Sp. z o.o. w upadłości w G. (poprzednio (...) Spółka z o.o. z siedzibą w Z.) wniosła o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) kwoty 58 382,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 lipca 2015 r. do dnia zapłaty. Wskazała, że kwota ta wynika z faktury VAT nr (...) opiewającej na kwotę 46 131,89 zł oraz z wysokości kaucji gwarancyjnej 12 250,00 zł należnej do zwrotu.

Bezspornym w przedmiotowej sprawie był fakt, że w dniu 25 kwietnia 2013 r. w G. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w G., Stowarzyszeniem (...) for H. w G. oraz (...) Spółką z o.o. z siedzibą w Z. (wykonawca) została zawarta

trójstronna umowa o współpracy w zakresie wykonania remontu elewacji w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w G., na podstawie której wykonawca zobowiązał się do wykonania robót remontowo – budowlanych polegających na termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G..

Bezspornym był także fakt, że wykonawca miał oddać przedmiot umowy w terminie do 15 lipca 2013 r. Wynagrodzenie za wykonanie prac będących przedmiotem umowy wynosiło 245 000,00 zł i obejmowało wszystkie koszty związane z realizacją jej przedmiotu, w tym robociznę i materiały. Końcowe rozliczenia nastąpić miało na podstawie podpisanego przez strony końcowego protokołu odbioru robót, a termin zapłaty faktury VAT wynosił 14 dni od daty potwierdzenia ich odbioru przez pozwaną.

Spór sprowadzał się do zasadności domagania się przez powoda od pozwanej zapłaty kwoty w łącznej wysokości 58 383,00 zł z tytułu rozliczenia kontraktu.

Pozwana podniosła zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia, zatem w pierwszej kolejności należało rozstrzygnąć tę kwestię, z uwagi na potencjalny brak konieczności dalszego merytorycznego rozpoznania sprawy.

Z art. 647 k.c. wynika, że przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia. Umowa ta zbliżona jest do umowy o dzieło, jednak pomiędzy nimi zachodzą istotne różnice. Po pierwsze, przedmiotem świadczenia niepieniężnego wykonawcy w ramach umowy o roboty budowlane może być nie każdy rezultat pracy, lecz tylko taki, który powstał w wyniku prac budowlanych. Tę cechę odróżniającą dostrzeżono również w orzecznictwie uznając, że zasadniczym kryterium rozróżnienia umowy o dzieło i umowy o roboty budowlane jest ocena realizowanej inwestycji stosownie do wymagań ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1998 r., II CKN 653/97). Przedmiot świadczenia niepieniężnego w umowie o roboty budowlane jest zarazem przedsięwzięciem o większych rozmiarach, zindywidualizowanych właściwościach, zarówno fizycznych, jak i użytkowych, któremu z reguły towarzyszy wymóg projektowania i zinstytucjonalizowany nadzór. Po drugie, elementem konstytutywnym umowy o roboty budowlane jest dająca się wyinterpretować z art. 647 k.c. szczególna postać współdziałania inwestora z wykonawcą w zakresie przygotowania i wykonania przedmiotu świadczenia, przejawiająca się w dostarczeniu projektu i przekazaniu terenu budowy. Wskazane powyżej specyficzne cechy normatywne, charakteryzujące regulację prawną umowy o roboty budowlane, niewątpliwie przesądzają o odrębnym i samoistnym charakterze tej umowy i to niezależnie od statusu prawnego związanych nią stron. Celem jej jest bowiem m.in. zapewnienie właściwego rozkładu między inwestora i wykonawcę ryzyka inwestowania, którego rozkład kształtowany jest nie tylko przez unormowania prawne dotyczące poszczególnych postaci ryzyka obciążającego wykonawcę, ale także przez ustalony w umowie określony podział obowiązków (tak SN w uzasadnieniu uchwały z 11.01.2002r. III CZP 63/01). Zasadniczym kryterium rozróżnienia umowy o dzieło i umowy o roboty budowlane jest ocena realizowanej inwestycji stosownie do wymagań Prawa budowlanego (tak SN w wyroku z dnia 25 marca 1998 r., II CKN 653/97, OSNC 1998, nr 12, poz. 207).

Uwzględniając powyższe Sąd ocenił, że strony wiązała umowa o roboty budowlane, na co wskazuje jej treść i wymogi prawa budowlanego. Przedmiotem kontraktu było wykonanie robót remontowo – budowlanych polegających na termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego zgodnie z załączonym projektem. Wykonanie robót potwierdzone było wpisami do dziennika budowy. Wyznaczony został kierownik budowy. Nadzór nad pracami objął inspektor nadzoru inspektorskiego. W ekspertyzie z dnia 29 sierpnia 2014 r. rzeczoznawca budowlany L. G. zwrócił uwagę na braki i nieprawidłowości w wykonanych robotach, zwłaszcza w stosunku do wymogów technologicznych określonych przez producenta. Braki i nieprawidłowości spowodowały kolizję z projektem, obowiązującymi normami oraz zasadami wiedzy techniczno – budowlanej.

Przedawnienie roszczeń wynikających z umowy o roboty budowlane podlega ogólnym normom art. 120 i 118 k.c., co oznacza m. in., że bieg przedawnienia tych roszczeń rozpoczyna się nie od dnia odbioru robót, lecz od dnia wymagalności roszczenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 1991 r., III CRN 500/90).

Z art. 120 § 1 k.c. wynika, że bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie.

Ustawodawca zdecydował się na swoiste „wymuszenie” rozpoczęcia biegu przedawnienia (tak SN w wyroku z dnia 29 listopada 1999 r., III CKN 474/98, LEX nr 142585). Termin przedawnienia każe bowiem liczyć od momentu, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika w najwcześniejszym możliwym terminie (por. wyrok SN z dnia 16 maja 2013 r., V CSK 277/12, LEX nr 1353299). Tak samo należy ocenić przypadki, gdy wymagalność zależy od pewnych sformalizowanych czynności (np. zafakturowania) - decyduje najwcześniejszy możliwy termin ich wykonania (tak SN w wyroku z dnia 16 listopada 1995 r., II CRN 156/95, (...) 1996, nr 3, s. 22). Ponieważ wierzyciel w zobowiązaniu bezterminowym może żądać spełnienia świadczenia zaraz po tym, jak dłużnik się do niego zobowiązał, należy uznać, że pierwszym dniem terminu przedawnienia tego rodzaju roszczeń jest dzień, w którym zobowiązanie powstało.

Wezwanie dłużnika przez wierzyciela do spełnienia świadczenia jest tą czynnością, o jakiej mowa w art. 120 § 1 zd. 2 k.c. Ustawodawca oderwał jednak fakt samego wezwania, o jakim mowa w art. 455 k.c., od początku biegu terminu przedawnienia, łącząc początek biegu tego terminu z dniem, w którym wierzyciel mógł, w obiektywnie możliwym najwcześniejszym terminie, tego dokonać. Powiązanie początku biegu terminu przedawnienia z samym faktem wezwania do spełnienia świadczenia prowadziłoby do stanu, w którym wierzyciel decyduje o tym kiedy roszczenie ulegnie przedawnieniu, a tym samym prowadziłoby do obejścia zakazów przewidzianych w przepisie art. 119 k.c. Ustalenia, kiedy uprawniony (wierzyciel) mógłby najwcześniejszym podjąć czynność, o jakiej mowa w komentowanym przepisie, należy dokonywać in casu, analizując konkretny stan faktyczny, w jakim znalazł się wierzyciel.

W przedmiotowej sprawie w protokole odbioru robót z dnia 23 września 2013 r. zgłoszono zastrzeżenia odnośnie prawidłowości, jakości i terminowości wykonywanych prac, szczegółowo opisując usterki i wady w załączniku nr 1 do protokołu. W notatce z dnia 26 września 2013 r. ustalono konieczne do wykonania roboty naprawcze. Pismem z dnia 11 października 2013 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Z. wezwała administratora R. S. (2) do ostatecznego odbioru robót na budowie w G. przy ul. (...) w dniu 17 października 2013 r. Końcowy odbiór robót nastąpił w dniu 08 listopada 2013 r., kiedy to po raz ostatni został sporządzony protokół odbioru wykonania remontu elewacji budynku mieszkalnego przy ul. (...) w G. z udziałem kierownika budowy M. M., przedstawicieli pozwanej, administratora oraz inspektora nadzoru inspektorskiego. Zgodnie z protokołem roboty nie zostały zakończone w terminie zaś powstałe usterki i wady zostały szczegółowo opisane w załączniku do protokołu.

Stosownie do art. 118 k.c. obowiązującego w dacie rozpoczęcia biegu przedawnienia, jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi trzy lata. W przedmiotowej sprawie roszczenie wynikało z prowadzonej przez powoda działalności gospodarczej, stąd okres przedawnienia roszczeń z tytułu umowy o roboty budowlane wynosił 3 lata. Mając na uwadze fakt, że końcowy odbiór robót nastąpił 08 listopada 2013 r., wystąpienie na drogę procesu dopiero 03 lutego 2017 r. nastąpiło po upływie okresu przedawnienia. Stosownie do art. 117 § 2 k.c. po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia.

Mając na uwadze powyższe, wobec podniesienia zarzutu przedawnienia przez stronę pozwaną, Sąd oddalił powództwo.

O kosztach postępowania orzeczono z mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej

obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Na koszty postępowania poniesione przez pozwaną złożyły się koszty zastępstwa procesowego pozwanej w kwocie 5 400 zł (§ 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Mając na uwadze fakt, że powód przegrał sprawę w całości, winien zwrócić na rzecz pozwanej kwotę w łącznej wysokości 5 417 zł, o czym orzeczono w punkcie 2 wyroku.

SSR Joanna Zachorowska