

**Sygn. akt: I C 484/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Południe w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agnieszka Gieral-Siewielec
Protokolant:	stażysta Izabela Chyła

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2015 r. w Gdańsku

sprawy z powództwa **D. C. i J. C.**

**przeciwko (...) spółce z o.o. z siedzibą w G.**

**o zapłatę**

I. Zasądza od pozwanego (...) spółki z o.o. z siedzibą w G. na rzecz powodów D. C. i J. C. kwotę 53.929,89 zł ( słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset dwadzieścia dziewięć zł 89/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 września 2010 r. do dnia zapłaty;

II. Oddala powództwo w pozostałej części;

III. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 6.309 zł ( słownie: sześć tysięcy trzysta dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. Nakazuje ściągnąć od pozwanego (...) Spółki z o.o. z siedzibą w G. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Gdańsk – Południe w Gdańsku kwotę 1.688,04 zł (słownie: tysiąc sześćset osiemdziesiąt osiem złotych 04/100) tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów opinii biegłego.

Sygn. akt I C 484/12

## UZASADNIENIE

Powodowie D. C. oraz J. C. wnieśli przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. pozew o zapłatę kwoty 53.930 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 września 2010 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podnieśli, że w dniu 10 października 2009 roku powodowie zawarli z pozwanym umowę, przedmiotem której była budowa wraz wykończeniem całorocznego domu mieszkalnego o konstrukcji szkieletowej (...). Zamierzeniem stron było wybudowanie w ramach umowy domu mieszkalnego „pod klucz”, co zostało wycenione na łączną kwotę 324.943,81 złotych. Sporządzona wycena nie obejmowała m.in. kosztów wykonania instalacji wewnętrznych domu, gdyż w momencie zawierania umowy strony nie dysponowały jeszcze projektem prac

instalacyjnych. W ramach wspólnych uzgodnień pozwany zobowiązał się jednak do wykonania również instalacji wewnętrznych, co miało zostać potwierdzone podpisanym przez strony aneksem do umowy.

Zgodnie z pkt 18 umowy z dnia 10 października 2009 roku przedmiot umowy miał zostać przekazany kupującemu w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28 lutego 2010 roku pod warunkiem, że prace związane z instalacjami wewnątrz oraz warunki atmosferyczne umożliwią dotrzymania w/w zobowiązania. Zgodnie z pkt 21 umowy, w przypadku niedotrzymania przez sprzedającego (pозwanego) terminu wskazanego w pkt 18, kupującemu przysługiwało prawo pomniejszenia należnego wykonawcy wynagrodzenia o 0,2 % wartości umowy za każdy dzień opóźnienia.

Podczas realizacji umowy pozwany uporczywie odmawiał potwierdzenia na piśmie czynionych przez strony ustaleń. W związku z tym nie doszło do podpisania aneksu do umowy, a wykonanie części instalacji wewnętrznych powodowie zostali zmuszeni zlecić innym wykonawcom. Terminy poszczególnych etapów prac budowlanych przesunęły się, pozwany natomiast notorycznie żądał od powodów wpłat kolejnych zaliczek. Z uwagi na ciągle nieporozumienia, co do szczegółowego zakresu robót objętych umową oraz brak możliwości ustalenia z pozwanym realnego terminu ich zakończenia, pismem z dnia 15 czerwca 2010 roku inspektor nadzoru inwestorskiego, J. W. poinformował z upoważnienia powodów o zakończeniu współpracy. Do przekazania budowy doszło w dniu 24 czerwca 2010 roku, zaś J. W. dokonał oceny zaawansowania i jakości wykonanych robót budowlanych. Za wykonane, w ramach łączącej strony umowy powodowie zapłacili na rzecz pozwanej spółki łączną kwotę 271.928 złotych.

Po zakończeniu współpracy pismem z dnia 30 lipca 2010 roku powodowie zostali przez pozwanego wezwani do zapłaty kwoty 21.456,19 złotych, wynikającej z faktury VAT nr (...). W odpowiedzi na to wezwanie, w piśmie z dnia 26 sierpnia 2010 roku powodowie zażądali od pozwanego zapłaty kwoty 69.379,89 złotych. Powodowie potrącili przysługującą im wobec pozwanej spółki wierzytelność o zapłatę kwoty 90.836,08 złotych, na którą składały się: kwota 75.386,08 złotych z tytułu opóźnienia pozwanego w wykonaniu prac budowlanych objętych umową z dnia 10 października 2009 roku oraz kwota 15.450 złotych z tytułu poniesionej przez powodów szkody spowodowanej nienależytym wykonaniem umowy z kwotą 21.456,19 złotych, wynikającą z faktury VAT nr (...).

Pozwany wniósł do Sądu Rejonowego Gdańsk - Południe w Gdańsku pozew o zapłatę kwoty 21.456,19 złotych, wynikającej z faktury VAT nr (...). W toku przedmiotowego postępowania powodowie podnieśli zarzut potrącenia przysługującej im wierzytelności z tytułu kary umownej, który został uwzględniony przez Sąd i powództwo (...) sp. z o.o. zostało oddalone.

W dalszej części uzasadnienia powodowie podali, że zamiarem stron było zastrzeżenie w pkt 21 umowy kary umownej na wypadek niewykonania przez pozwanego przedmiotu umowy - tj. budowy całorocznego domu mieszkalnego wraz z wykończeniem - w ustalonym umownie terminie, tj. do dnia 28 lutego 2010 roku. W ocenie powodów pozwany dopuścił się 116 dni opóźnienia w wykonaniu ciężącego na nim zobowiązania tj. za okres od 28 lutego 2010 roku do 24 czerwca 2010 roku, kiedy to strony definitywnie zakończyły przedmiotową współpracę. Wobec tego w świetle zapisów umowy przewidujących, że kupującemu przysługiwało prawo pomniejszenia należnego wykonawcy wynagrodzenia o 0,2 % wartości umowy za każdy dzień opóźnienia, to przy wartości umowy wskazanej na 324.943,81 złotych oraz potrąceniu w procesie IX C (...) kwoty 21.456,19 złotych, zasadnym jest dochodzenie przez powodów pozostałej do zapłaty kary umownej w kwocie 53.929,89 złotych.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienia, albowiem upływ terminu ukończenia robót - określony w pkt 18 umowy z dnia 10 października 2009 roku - został uzależniony od wykonania instalacji wewnętrznych. Pozwana zgodnie z umową nie miała wykonywać instalacji wewnętrznych, albowiem strony w umowie ustaliły, że odnośnie tych robót miało dojść do porozumienia w odrębnej umowie (aneksie). Nie mniej do takiego porozumienia nie doszło. Zatem to inwestor miał wykonać te roboty i to on ponosi odpowiedzialność za opóźnienie w realizacji robót. Skoro prace, które miały zostać wykonane przez inwestorów - powodów, nie zostały wykonane w terminie do dnia 28 lutego 2012 roku i uniemożliwiło to oddanie obiektu w terminie wskazanym

w umowie, to wykonawca - pozwana nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienia w tym zakresie. Prace, które spowodowały opóźnienia to zmiana przez powodów wykonawcy stolarki zewnętrznej oraz zmiana wykonawcy instalacji wewnętrznej. Ponadto nie można było kontynuować prac przez cały okres z powodu złych warunków atmosferycznych.

Pozwana zastrzegła również, że kara umowna nie została skutecznie zastrzeżona, albowiem pkt 21 umowy odnosi się do pkt 16, który ma określać warunki kary umownej, jednakże punkt 16 takich warunków nie określa.

Pozwana podała również, że pkt 21 umowy statuujący karę umowną i tak nie mógłby w tym przypadku być podstawą dochodzenia zapłaty, ponieważ jego zastosowanie w ocenie pozwanej odnosi się jedynie do sytuacji, gdy umowa została wykonana w całości, ale po terminie. Podała również, że w umowie brak jest postanowień co do rozwiązania umowy, natomiast zdaniem strony pozwanej w niniejszej sprawie nie nastąpiły żadne okoliczności umożliwiające jednostronne odstąpienie od umowy przez zamawiającego (art. 635,636,637 k.c.). Zamawiający odstąpił od umowy pismem z dnia 15 czerwca 2010 roku i wykonawca przystał na takie rozwiązanie.

W następnym piśmie procesowym powodowie wskazali, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w tym przede wszystkim zapisy w dzienniku budowy oraz dokumentacja fotograficzna potwierdza jednoznacznie, że w lutym 2010 roku, kiedy to budowa całego domu miała zostać zakończona, stan budynku był surowy zaś powodem tych opóźnień była opieszałość i brak należytej staranności po stronie pozwanej. Zmiana stolarki okiennej nie miała żadnego znaczenia dla stanu zaawansowania robót budowlanych, gdyż okna były wykonane w lutym 2010 rok, a w tym okresie budowa i tak znajdowała się na etapie uniemożliwiającym dokonanie ich montażu. Na przełomie lutego i marca nie było również jakiegokolwiek możliwości chociażby rozpoczęcia montażu instalacji wewnętrznych. Przeszkodą dla prac nie były również warunki atmosferyczne, ponieważ właśnie w okresie najbardziej niesprzyjających warunków postęp pracy był największy.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W marcu 2009 roku D. C. oraz J. C. zainteresowali się budową drewnianego domu mieszkalnego i z tego względu rozpoczęli konsultacje ze spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w G., w której współnikiem oraz członkiem zarządu był W. M.. Do spotkania doszło w siedzibie spółki, przy ulicy (...) w G.. Powodowie wszczęli procedurę uzyskania pozwolenia na budowę, które ostatecznie zostało uzyskane 18 sierpnia 2009 roku. Odnosząc się do terminu, który pozwalałby wykonawcy na wybudowanie domu to początkowo mowa była o terminie 3 miesiącach. Ostatecznie obie strony zgodziły się, żeby termin ten był uwzględniony z zapasem.

/dowód: zeznania D. C. k. 92 - 96, zapis dźwięku k. 285;

zeznania B. M. k. 150 - 153;

zeznania J. C. zapis dźwięku k. 285

odpis KRS pozwanej k.70 - 71/

W dniu 10 października 2009 roku D. C. oraz J. C. zawarli z (...) Sp. z o.o. umowę o nazwie (...) będąca w istocie umową o roboty budowlane, której przedmiotem, określonym w punkcie pierwszym umowy była budowa wraz z wykończeniem całorocznego domu mieszkalnego o konstrukcji szkieletowej (...). W punkcie 3 umowy określono, że sprzedawca sprzedaje przedmiot umowy wymieniony w punkcie 1 za cenę 324.943,81 złotych brutto, która miała być płatna w transzach po wykonaniu kolejnych etapów procesu budowlanego.

W punkcie 18 przedmiotowej umowy znajdował się zapis wskazujący, że przedmiot umowy zostanie przekazany kupującemu w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28 lutego 2010 roku, pod warunkiem, że prace związane z instalacjami wewnątrz oraz warunki atmosferyczne tj. deszcz, śnieg, temperatura powyżej +5 st. C. umożliwią dotrzymanie w/w zobowiązania. W punkcie 20 umowy znajdował się zapis, że w przypadku odstąpienia od

umowy przez sprzedającego lub nie wywiązania się z winy sprzedającego z warunków, sprzedający ponosi koszty manipulacyjne w wysokości nie mniejszej niż 10% wartości umowy.

Strony w punkcie 21 umowy przewidziały, że w przypadku niedotrzymania przez sprzedającego terminu wykonania umowy, kupujący będzie miał prawo pomniejszyć należne wykonawcy wynagrodzenie o 0,2 % wartości umowy za każdy dzień opóźnienia.

/dowód: umowa wraz z załącznikiem oraz aneksem k. 19 - 24/

W momencie podpisania umowy wykonawca działając przez W. M. zażądał od powodów zaliczki w kwocie 20 000 złotych mimo tego, że ten sposób rozliczenia nie był przewidziany w umowie zawartej 10 października 2009 roku. Zaliczka została wpłacona w dniu 24 października 2009 roku i tego samego dnia rozpoczęły się prace związane z budową domu. Budowa domu obejmowała wykonanie go do stanu używalności tzw. „pod klucz”. W umowie zawarty był zapis, że ustalenia między wykonawcą a kupującymi dotyczące wartości instalacji wewnętrznych będą doprecyzowywane w formie aneksu do umowy, jednakże ostatecznie do zawarcia takiego aneksu nie doszło. W. M. zapewniał przy tym, że gdy będzie już możliwość dokonywania montażu instalacji wewnętrznej tj. instalacji wodnej, grzewczej i elektrycznej, to wtedy skontaktuje powodów z odpowiednimi podwykonawcami, żeby uzgodnić szczegóły. Na dzień zawarcia umowy oraz na dzień rozpoczęcia prac nie były jeszcze gotowe projekty instalacji wewnętrznych. Pozwany jednak podjął się koordynowania wykonania całego przedmiotu umowy w tym kontaktowania się z podwykonawcami i projektantami instalacji wewnętrznych. Projekt instalacji grzewczej powstał na skutek telefonu W. M.. Projekt wodno - kanalizacyjny powstał na etapie wykonawczym przez W. M..

/dowód: zeznania D. C. k. 92 - 96, 100 - 102;

zeznania J. C. k. 103 - 107, 184 - 185, zapis dźwięku k. 285;

umowa wraz z załącznikiem oraz aneksem k. 19 - 24;

zeznania W. M. k. 131 - 135, 185, zapis dźwięku k. 285;

zeznania B. M. k. 150 - 153/

Kierownikiem budowy domu powodów do 24 czerwca 2010 roku był W. W., który został zatrudniony w tym charakterze przez stronę pozwaną. Podczas trwania budowy kierownik znajdował się kilkanaście razy na jej terenie, przeważnie w soboty i w poniedziałki. Inspektorem nadzoru z ramienia powodów był J. W., do którego zadań należało m.in. dokonywanie odbioru robót tj. jej poszczególnych etapów. Kierownikiem budowy na budowie do 24 czerwca 2010 roku był W. W., który został zatrudniony w tym charakterze przez stronę pozwaną. Podczas trwania budowy kierownik znajdował się kilkanaście razy na jej terenie, przeważnie w soboty i w poniedziałki.

/dowód: zeznania W. W. k. 149 - 150;

zeznania W. M. k. 131 - 135/

W momencie wejścia na plac budowy w dniu 24 października 2009 roku wykonawca napotkał na pierwszy problem związany z odmiennym od spodziewanego i wynikającego z dokumentacji, charakterem gruntu, który zamiast piaszczystego był gliniasty. Wymagało to dodatkowych kosztów i dostarczenia podsypki. Nie stanowił to jednak przyczyny opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy. Początkowo budowa przebiegała bez większych opóźnień i zarówno strony umowy jak i inspektor nadzoru nie miał zastrzeżeń do jej przebiegu. Po kończeniu kolejnych etapów inspektor nadzoru J. W. zatwierdzał dany etap. Na przebieg budowy nie miały wpływu warunki atmosferyczne panujące o tej porze roku.

W połowie grudnia 2009 roku powodowie w rozmowie z wykonawcą W. M. zgłosili, że w ramach stolarki okiennej chcieliby zrezygnować z początkowo zakładanych okien antywłamaniowych i nie zmieniając otworów okiennych

chcieliby zwykle szyby, ale zaopatrzone w rolety. Wówczas W. M. nie oponował i nie wskazywał, że może to wydłużyć termin wykonania robót. Nie dokonano również żadnej modyfikacji pierwotnej umowy aneksem, w którym mowa była o przedłużeniu terminu wykonania umowy z uwagi na powyższy fakt. W związku z koniecznością wykonania nowego zamówienia w firmie (...) ostatnich uzgodnień dokonano z W. M. 8 lutego 2010 roku. W dniu 15 lutego 2010 roku zostały przelane środki na rachunek W. M. za stolarkę okienną obejmującą wprowadzone zmiany. Do montażu okien doszło pod koniec marca 2010 roku, kiedy z uwagi na stan budowy domu istniała już możliwość ich zamontowania. Montażu dokonał wykonawca.

W dniu 27 stycznia 2010 roku powodowie otrzymali od W. M. kosztorys instalacji wodnej i grzewczej firmy (...). Powodowie wówczas zaznaczyli, że chcieliby, aby instalacja odpowiadała projektowi pochodzącemu od nich.

Pod koniec kwietnia 2010 roku za wiedzą i zgodą W. M. powodowie nawiązali współpracę z firmą (...), która miała zająć się kwestią instalacji wewnętrznych. Wówczas istniały już projekty wszystkich instalacji oraz była już wykonywana instalacja elektryczna. 5 maja 2010 roku doszło do zawarcia umowy z firmą (...) i w ciągu trzech tygodni instalacja była gotowa. Podczas prac instalacyjnych nie były prowadzone żadne prace przez wykonawcę.

/dowód: zeznania D. C. k. 92 - 96, 100 - 102;

zeznania J. C. k. 103 - 107, 184 - 185, zapis dźwięku k. 285;

umowa wraz z załącznikiem oraz aneksem k. 19 - 24;

zeznania W. M. k. 131 - 135, 185, zapis dźwięku k. 285;

zeznania B. M. k. 150 - 153;

zeznania Z. K. k. 193 - 194;

zeznania J. W. k. 176 - 178/

W okresie od października do grudnia 2009 roku wylewane były fundamenty domu i stawiana była konstrukcja szkieletowa domu. W styczniu prace stanęły i nie były kontynuowane. Strona pozwana poważnie przesuwiała w czasie zakończenie prac budowlanych związanych z budową domu. W dzienniku budowy brak było jakiegokolwiek informacji pochodzącej od kierownika budowy, że wstrzymuje się roboty budowlane, ani też nie zostały wskazane przyczyny tego faktu. W dniu 20 lutego 2010 roku inspektor nadzoru J. W. w dzienniku budowy dokonał zapisu o treści „roboty wewnętrzne z doskoku, brak ciągłości robót. Prace instalacyjne uniemożliwiają zakończenie ocieplenia ścian i szalunków ścian. Proszę o pilny kontakt z wykonawcą”

/dowód: opinia biegłego k. 200-216, zapis dźwięku z zeznania biegłego S. A. k. 278;

materiał zdjęciowy k. 59;

dziennik budowy k. 52 - 58/

Pozwana mimo możliwości po wykonaniu fundamentów nie zadbała mimo możliwości o odpowiednią izolację umożliwiającą dokonywanie montażu instalacji wewnętrznej. Brak przy tym stolarki okiennej i drzwiowej nie stanowił przy tym realnej przyczyny powstrzymania prac. Pozwana nie zadbała o zapewnienie na etapie przygotowań do rozpoczęcia budowy odpowiednich projektów instalacji, które były niezbędne dla wykonania przedmiotu umowy w terminie. Brak instalacji nie powinien doprowadzić do wstrzymania budowy. Stan, w którym budowa znajdowała się budowa na przełomie lutego i marca w 2010 roku był to stan surowy otwarty bez stolarki okiennej i drzwiowej.

Roboty budowlane zlecone pozwanej nie były zakończone do dnia zakończenia współpracy. Opóźnienie pozwanej wyniosło 116 dni licząc od dnia 28 lutego 2010 roku do 24 czerwca 2010 roku.

/dowód: opinia biegłego k. 200-216, zapis dźwięku z zeznania biegłego S. A. k. 278;

materiał zdjęciowy k. 59;

dziennik budowy k. 52 - 58/

W czerwcu 2010 roku podczas spotkania między powodami a W. M. powodowie zaproponowali, że wobec tego, że termin wykonania domu był wyznaczony na 28 lutego 2009r. a są opóźnienia to składają pozwanemu propozycję wykonania nieodpłatnych prac polegających na budowie plotu, bramy wjazdowej, bramy wjazdowej, furtki, drewnitni i podłogi na poddaszu, jednakże do takiego porozumienia z uwagi na sprzeciw W. M. nie doszło.

W związku z tak daleko idącymi opóźnieniami oraz przerwaniem robót, a także brakiem realnej szansy na rychłe zakończenie przez pozwanego, powodowie pismem skierowanym w dniu 15 czerwca 2010 roku do pozwanej wezwali do komisyjnego przekazania budowy w obecnym stanie oraz odstąpili od zawartej umowy. Ustalono również termin tego przekazania na 24 czerwca 2010 roku. W dniu 24 czerwca 2010 roku doszło do spotkania stron, podczas którego sporządzono ocenę zaawansowania i jakości robót budowlanych, sporządzoną przez inspektora nadzoru J. W..

/dowód: zeznania D. C. k. 100-102;

pismo z dnia 15 czerwca 2010 roku k. 25;

zeznania W. M. k. 131 - 135;

ocena zaawansowania i jakości robót budowlanych wraz z załącznikami k. 26 - 32/

Po zakończeniu współpracy pismem z dnia 30 lipca 2010 roku powodowie zostali przez pozwanego wezwani do zapłaty kwoty 21.456,19 złotych, wynikającej z faktury VAT nr (...). W odpowiedzi na to wezwanie, w piśmie z dnia 26 sierpnia 2010 roku powodowie zażądali od pozwanego zapłaty kwoty 69.379,89 złotych. Powodowie potrącili przysługującą im wobec pozwanej spółki wierzytelność o zapłatę kwotę 90.836,08 złotych, na którą składały się: kwota 75.386,08 złotych z tytułu opóźnienia pozwanego w wykonaniu prac budowlanych objętych umową z dnia 10 października 2009 roku oraz kwota 15.450 złotych z tytułu poniesionej przez powodów szkody spowodowanej nienależytym wykonaniem umowy z kwotą 21.456,19 złotych, wynikającą z faktury VAT nr (...).

Pozwany wniósł do Sądu Rejonowego Gdańsk - Południe w Gdańsku pozew o zapłatę kwoty 21.456,19 złotych, wynikającej z faktury VAT nr (...). W toku przedmiotowego postępowania powodowie podnieśli zarzut potrącenia przysługującej im wierzytelności z tytułu kary umownej, który został uwzględniony przez Sąd i powództwo (...) sp. z o.o. zostało oddalone.

/dowód: przedsądowe ostateczne wezwanie do zapłaty k. 44;

wezwanie do zapłaty (...) Sp. z o.o. k. 46;

oświadczenie o potrąceniu wierzytelności k. 47;

pozew w sprawie IX C (...) k. 3 - 7 akt IX C (...);

wyrok w sprawie IX C (...) - k. 354 akt IX C (...)/

### **Sąd zważył co następuje:**

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie całego materiału dowodowego, w szczególności na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów, jak również na podstawie zeznań świadków Z. K. oraz J. W., a także B. M.. Sąd oparł się również na zeznaniach stron niniejszego sporu tj. D. C., J. C. oraz W. M..

Sąd dał wiarę wszystkim zebranych w sprawie dokumentom, albowiem ich autentyczność i wiarygodność nie budziła uzasadnionych wątpliwości Sądu ani nie była kwestionowana przez strony. Szczególnie istotne z punktu widzenia spornych dla stron kwestii była dokumentacja w postaci umowy zawartej między stronami w dniu 10 października 2009 roku oraz dziennik budowy i dokumentacja fotograficzna złożona do akt sprawy przez stronę powodową.

Sąd w pełni dał wiarę pisemnej opinii biegłego S. A. oraz jego zeznaniom złożonym na rozprawie. Opinia została sporządzona w sposób rzetelny i prawidłowy, a biegły udzielił wyczerpującej, logicznej odpowiedzi na wszystkie zadane mu pytania. Opinia biegłego pozwoliła Sądowi na poczynienie ustaleń co do zakresu opóźnień, których dopuściła się pozwana przy wykonaniu domu, a także pozwoliła na ocenę przez Sąd, jakie były czynniki powodujące te opóźnienia. Sąd przy tym pragnie zauważyć, że w toku rozprawy oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej o uzupełniającą opinię biegłego na okoliczność ustalenia, czy nowy zakres prac zleconych przez stronę powodową nie objęty umową z dnia 10 października 2009 roku mógł spowodować przesunięcie tych prac i nie dotrzymanie terminu ustalonego umową z 10 października 2009 roku i w jakim terminie te prace mogłyby zostać wykonane. Powyższy wniosek został przez Sąd oddalony z uwagi na fakt, że okoliczności te w istocie zostały ustalone na podstawie zeznań przedstawiciela samego pozwanego, który w swych zeznaniach wskazywał m.in. odnośnie przeprowadzonych na początku prac wykopów, że nie stanowiły one przeszkody dla zachowania terminów umownych. Ponadto w istocie biegły w swojej opinii wypowiedział się w kwestii objętej wnioskiem strony pozwanej, ponieważ wskazał jednoznacznie, że brak stolarki okiennej i drzwiowej, ani instalacji wewnętrznej nie stanowił przeszkody do kontynuowania przez wykonawcę prac wewnątrz domu, a to do obowiązków wykonawcy należało prawidłowe zaizolowanie budynku w sposób umożliwiający dokonywanie niezbędnych prac w okresie zimowym.

Odnosząc się do zeznań strony powodowej Sąd uznał zeznania D. C. i J. C. za wiarygodne w całości, albowiem były one logiczne i wzajemnie się uzupełniały. Pozostawały one również w zgodności z dokumentacją oraz innymi dowodami uznanymi przez Sąd za wiarygodne. Powodowie, jako osoby nieprofesjonalne i nieznające się na zasadach techniki budowlanej opisywały w sposób naturalny i swobodny zdarzenia faktyczne, które miały miejsce podczas wykonywania umowy zawartej między stronami. Ich zeznania zwłaszcza pozwoliły Sądowi na poczynienie ustaleń co do faktu, że to przedstawiciel pozwanego miał wiedzę i umiejętności jako profesjonalny podmiot co do tego jak przeprowadzić proces budowlany oraz brał na siebie pełną odpowiedzialność za jego przebieg tak, aby zrealizowany został termin wykonania określony w punkcie 18 umowy zawartej 10 października 2009 roku.

Sąd mając na względzie uznane za wiarygodne dowody w postaci zeznań powodów oraz m.in. opinii biegłego uznał jedynie częściowo za wiarygodne zeznania przedstawiciela strony pozwanej W. M.. Sąd uznał za niewiarygodne zeznania w tym zakresie, w jakim obciążały winą za opóźnienia w wykonaniu umowy stroną powodową. W. M. zgodnie z prawdą podał, że problemy związane z charakterem ziemi zastanej w dniu rozpoczęcia prac choć spowodowały mały poślizg czasowy to nie przeszkadzał on w zachowaniu terminów. Sąd nie dał wiary przedstawicielowi pozwanej, że to na powodach ciążyła wyłączna odpowiedzialność za opóźnienia w wykonaniu instalacji wewnętrznej. Powyższe stoi w sprzeczności z tym, co można wywnioskować z całości jego zeznań, a mianowicie, że to W. M. kierował w całości, do momentu zawarcia przez powodów umowy z firmą (...) procesem zakładania instalacji wewnętrznych. Świadczą o tym chociażby jego słowa o sporządzaniu projektów instalacji grzewczej w wyniku telefonu przedstawiciela pozwanej oraz samodzielnemu sporządzeniu projektu instalacji wod-kan. To W. M. negocjował kosztorys projektu instalacji pochodzącego od firmy (...). Całością zeznań wskazuje więc, że to właśnie strona pozwana brała pełną odpowiedzialność za wykonanie instalacji wewnętrznych.

Sąd uznał za wiarygodne tylko częściowo, podobnie jak się to ma w przypadku W. M., zeznania B. M.. Jej zeznania cechuje duży stopień podobieństwa w kwalifikowaniu faktów z zeznania przedstawiciela pozwanej i co do jej zeznań zachowuje aktualność uwaga, że Sąd uznał za niewiarygodne jej zeznania w tym zakresie, w jakim obciążały winą za opóźnienia w wykonaniu umowy stroną powodową.

Sąd uznał za częściowo wiarygodne zeznania W. W.. Jako ówczesny pracownik pozwanej w ocenie Sądu jego zeznania w zakresie winy za opóźnienie w budowie domu są nacechowane chęcią umniejszenia odpowiedzialności pozwanej.

Sąd dał jednak wiarę jego zeznaniom w zakresie przebiegu procesu budowlanego, a także w zakresie tego, jak często kierownik budowy przebywał na jej terenie w okresie trwania umowy.

Za wiarygodne w całości Sąd uznał zeznania Z. K. i J. W. gdyż ich zeznania były spójne, logiczne i znajdowały potwierdzenie w zebranych w sprawie dokumentach, którym Sąd dał wiarę.

W sprawie niniejszej w istocie bezspornym było, że strony łączyła umowa o roboty budowlane i to wbrew literalnej nazwie umowy (...). Świadczą o tym nie tylko wszystkie zapisy umowy odnoszące się do przedmiotu umowy, a także powoływane przez strony podstawy odpowiedzialności. Zgodnie z art. 647 k.c. 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 dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu oraz odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia.

Wbrew początkowym twierdzeniom strony pozwanej analiza postanowień umowy z 10 października 2009 r., dokonana w świetle przepisów kc i ogólnych reguł wykładni oświadczeń woli (art. 65 kc), prowadziła do wniosku, że istotnie w umowie strony zastrzegły karę umowną. Ustanawiał ją punkt 21 umowy, w którym spółka zobowiązała się, że w przypadku niedotrzymania przez sprzedającego terminu wykonania umowy, kupujący będzie miał prawo pomniejszyć należne wykonawcy wynagrodzenie o 0,2 % wartości umowy za każdy dzień opóźnienia. Powyższy zapis wbrew twierdzeniom strony pozwanej w ocenie Sądu jednoznacznie wskazuje, że żądanie takie jest uzasadnione również w przypadku, gdy nie doszło do wykonania w całości umowy. Taki proces wykładni dokonany przez pozwaną byłby absurdalny i czynił by ten zapis furtką pozwalającą na uniknięcie przez wykonawcę zapłaty kary umownej tylko przez nie zakończenie budowy. Podobnie uważa, że kara nie została skutecznie zastrzeżona, ponieważ pkt 21 odnosi się do terminu, o którym mowa w art. 16 nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż w pkt. 16 brak jest jakiegokolwiek terminu, zaś oczywisty zamiar stron umowy, wskazuje, że w istocie termin o którym mowa w pkt 21 jest zawarty w punkcie 18, zaś omyłka pisarska w tym zakresie nie unicestwia rzeczywistego znaczenia tego zapisu. W konsekwencji należało przyjąć, że uzgodniona w punkcie 21 podstawa zapłaty kwoty pieniężnej w pełni mieściła się w ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie (nienależyte wykonanie) zobowiązania i tym samym w pełni odpowiadała cechom kary umownej.

W istocie w niniejszej sprawie kwestią sporną było to, czy opóźnienia, które niewątpliwie wystąpiły przy budowie domu mieszkalnego (...) nastąpiły z winy pozwanego, czy też wina ta obciąża stronę powodową i tym samym żądanie kary umownej nie jest uzasadnione w żądanym zakresie. Pozwany w istocie podniósł trzy grupy okoliczności, które w jego ocenie z winy powodów przyczyniły się do opóźnienia wykonania domu, który miał być wykonany do 28 lutego 2010 roku.

Pierwszą kwestią podnoszoną przez powoda przez pozwanego było zastanie w momencie rozpoczęcia prac innego rodzaju gruntu niż zakładany (miał być piaszczysty, a zastano gliniasty), co pociągnęło za sobą konieczność wybrania dodatkowej ilości ziemi, dostarczenia niezbędnej podsypki oraz wyrwanie ław. Sam jednak przedstawiciel pozwanego w swoich zeznaniach złożonych zarówno w słuchaniu informacyjnym, jak i w zeznaniu złożonym w dniu 5 listopada 2015 roku wskazał, że termin wykonania umowy miał odpowiedni zapas na takie przypadki, a jemu samemu wymiana gruntu w niczym nie przeszkodziła. W istocie Sąd pragnie zauważyć, że jako profesjonalista bez wątplienia pozwana powinna odpowiednio przygotować dokumentację w taki sposób, który zapewniłby pewność co do tego jaki grunt znajduje się na placu budowy, a nie być zaskoczonym dopiero w dniu rozpoczęcia prac. Uwaga ta odnosi się w istocie do wszystkich zarzutów podnoszonych przez pozwaną, albowiem nie ulega wątpliwości, że to właśnie na wykonawcy, który przyjął na siebie „ambitny” plan wykonania domu mieszkalnego w 4 miesiące spoczywa obowiązek szczególnie dokładnego planowania i koordynowania działań budowlanych.

Kolejną i właściwie jedną z głównych kwestii podnoszonych przez pozwanego na obronę była okoliczność, że przyczyną opóźnienia w wykonaniu umowy była zmiana koncepcji wykonania stolarki okiennej i drzwiowej oraz zmiana przy tym producenta tych okien na firmę (...). W ocenie Sądu zmiana w zakresie rodzaju mających być zamontowane okien



nie powinna wpłynąć w żaden sposób na opóźnieniu w wykonywaniu prac przez wykonawcę domu. W tym zakresie Sąd w pełni podziela i przyjmuje za własne uwagi biegłego zawarte w jego opinii pisemnej oraz uzupełniającej złożonej na rozprawie. Wynika z tego jednoznacznie, że wykonawca, gdyby dokonywał prac rzetelnie i zgodnie z zasadami prawa budowlanego, to mógłby zastępczo dokonać izolacji i wykonywać niezbędnych prac. Brak okien, czy drzwi nie stanowią bowiem żadnej przeszkody dla pracy nad budynkiem, który wówczas znajdował się jeszcze w stanie surowym otwartym. Oczekiwanie zaś do marca na montaż stolarki okiennej nie miało rzetelnego uzasadnienia. W tym zakresie należy poczynić jeszcze jedną uwagę natury ogólnej, że zarówno wykopy (wchodzące w element kładzenia fundamentów) jak i stolarka okienna były objęte zakresem obowiązków po stronie wykonawcy, a wynika to wprost z zapisów umowy z dnia 10 października 2009 roku. To właśnie na wykonawcy ciążyło takie koordynowanie prac, aby uczynić możliwym wykonanie w terminie budowy domu mieszkalnego. Jak wskazał biegły, co również podziela Sąd orzekający w niniejszej sprawie wykonawca, jako profesjonalista był świadom istnienia terminu wykonania umowy. Mimo tego zarówno z lektury wyjątkowo skrótowo, wręcz skandalicznie prowadzonego dziennika budowy, jak i z zeznań świadków wynika, że wykonawca w okresie trwania umowy nie informował powodów o jakichkolwiek opóźnieniach oraz nie informował o jakichkolwiek problemach, w których pomocni mogli okazać się powodowie. Zgodnie z treścią oczywistego w swej treści art. 651 k.c. jeżeli dostarczona przez inwestora dokumentacja, teren budowy, maszyny lub urządzenia nie nadają się do prawidłowego wykonania robót albo jeżeli znajdą inne okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót, wykonawca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym inwestora. Jedyne zapis, który był poświęcony zakłóceniom w przebiegu budowy należał do inspektora nadzoru J. W., który w dniu 20 lutego 2010 roku dokonał zapisu o treści „roboty wewnętrzne z doskoku, brak ciągłości robót. Prace instalacyjne uniemożliwiają zakończenie ocieplenia ścian i szalunków ścian. Proszę o pilny kontakt z wykonawcą” Zważając na to, że było to na 8 dni przed planowanym zakończeniem robót - jest to dowód jak dalece pozwany opóźniał się z dokonywaniem robót. Ponadto treść opinii biegłego i zeznań powodów pozwoliły na poczynienie ustaleń, że w istocie zarówno w styczniu jak i w lutym 2010 roku budowla nie była jeszcze w stanie umożliwiającym nawet montaż stolarki okiennej i drzwiowej.

Trzecim zarzutem, na który powołuje się strona pozwana jest okoliczność, że powodowie nie dostarczali na czas i nie zapewnili projektów instalacji wewnętrznej grzewczej, elektrycznej oraz wod - kan, co skutkowało koniecznością oczekiwania i wstrzymania prac wykonawcy do czasu wykonania instalacji. W pierwszym rzędzie Sąd pragnie zauważyć i w tym zakresie podzielić pogląd biegłego, że mimo braku szczegółowych zapisów w umowie łączącej strony, dotyczących montażu instalacji wewnętrznych to bez wątpienia na stronie pozwanej, która odpowiadała za całą budowlę ciążył obowiązek zharmonizowania i skoordynowania prac związanych z montażem instalacji. Nawet jeżeli to powodowie mieli dostarczyć pozwanemu niezbędnych projektów i dokonać wpłat na rzecz podwykonawców to z zeznań obu stron jednoznacznie wynika, że to W. M. przyjął na siebie odpowiedzialność za całość przebiegu budowy, również obejmujący uzyskiwanie projektów instalacji oraz ich montaż. Świadczy o tym również fakt, że W. M. sporządził projekt instalacji wod - kan, a także pośredniczył w tworzeniu projektu instalacji elektrycznej. Pozwana dopiero pod koniec kwietnia zrezygnowała wobec trudności w przebiegu wykonania umowy, z zajmowania się tą kwestią, co skutkowało podpisaniem umowy przez firmę (...) i założeniem instalacji w przeciągu 3 tygodni. To w sposób jaskrawy ukazuje, że to nie brak woli po stronie powodowej spowodował opóźnienie w tym zakresie, a opieszałość strony pozwanej. Sąd podziela również pogląd biegłego, który wskazał, że właściwie dla terminowego wykonania umowy strona pozwana powinna dysponować projektami instalacji już w momencie zawierania umowy, a nie dogrywała szczegóły „na gorąco” już w styczniu, czy lutym. Stan, w którym budowa znajdowała się budowa na przełomie lutego i marca w 2010 roku biegły określił w przybliżeniu jako stan surowy otwarty. Stan taki w sposób oczywisty nie pozwala na dokonywanie w nim instalacji wewnętrznej, co jak widać mogło być możliwe dopiero pod koniec kwietnia 2010 roku. Mając to na względzie Sąd pragnie jeszcze raz podkreślić że obowiązek zapewnienia prawidłowego przebiegu prac budowlanych obejmujący czy to wykopy, stolarkę okienną i drzwiową, czy to wreszcie instalację wewnętrzną spoczywał na stronie pozwanej. Pozwany na żadnym etapie wykonania umowy nie sygnalizował problemów z terminowością wykonania umowy, ani nie sygnalizował jakichkolwiek kwestii po stronie inwestorów, które wpływały na opóźnienie budowy.

Instytucję kary umownej normują przede wszystkim przepisy art. 483 – 485 k.c. Pierwszy z nich stanowi, iż można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna; § 1). Dłużnik nie może bez zgody wierzyciela zwolnić się z zobowiązania przez zapłatę kary umownej (§ 2). Według art. 484 § 1 kc w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody; żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej nie postanowiły. Z cytowanego art. 483 § 1 kc wynika, że kara umowna ma na celu „naprawienie szkody”, a zatem można uznać ją za swoistą postać odszkodowania. Może obejmować trzy grupy zdarzeń, a mianowicie: a) niewykonanie zobowiązania, b) nienależyte wykonanie zobowiązania w ogólności i c) konkretne uchybienie w zakresie sposobu wykonania zobowiązania (T. Wiśniewski [w:] G. Bieniek, H. Ciepła, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, Cz. Żuławska, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania, Tom 1, Warszawa 2005, s. 583 – 584). Treść art. 483 § 1 kc nie pozostawia przy tym wątpliwości, że kara umowna może być zastrzeżona wyłącznie w odniesieniu do zobowiązania niepieniężnego rozumianego szeroko: zarówno jako takie, które przewiduje świadczenie o charakterze majątkowym, jak i świadczenie o charakterze niemajątkowym. Wchodzi też w grę zastrzeżenie kary umownej na wypadek skorzystania przez jedną ze stron umowy z uprawnienia kształtującego, np. wypowiedzenia umowy lub odstąpienia od niej.

Zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się w pełni z zakresem odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie albo nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 kc). Wynika to zgodnie z wykładni systemowej i celowościowej przepisów o karze umownej. Podporządkowanie kary umownej podstawom odpowiedzialności kontraktowej sprawia, że zobowiązany do zapłaty tej kary może bronić się zarzutem – podobnie jak każdy dłużnik zobowiązany do naprawienia szkody stosownie do art. 471 kc – że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności.

W ocenie Sądu powód w pełni wykazał, że to strona pozwana ponosi winę za opóźnienie w wykonaniu umowy, której przedmiotem było budowa wraz z wykończeniem całorocznego domu mieszkalnego o konstrukcji szkieletowej (...). W punkcie 18 umowy przewidziano, że przedmiot umowy zostanie przekazany kupującemu w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28 lutego 2010 roku, pod warunkiem, że prace związane z instalacjami wewnątrz oraz warunki atmosferyczne tj. deszcz, śnieg, temperatura powyżej +5 st. C. umożliwią dotrzymanie w/w zobowiązania. Mimo tak ukształtowanego zapisu umowy w ocenie Sądu pozwany nie wykazał w żaden sposób, że termin wykonania umowy prace związane z instalacjami wewnątrz czy warunki atmosferyczne uniemożliwiły dotrzymanie zobowiązania. Co do tego drugiego sama strona pozwana ostatecznie przyznała, że w istocie warunki atmosferyczne nie były przeszkodą dla prowadzenia prac - wręcz przeciwnie, najbardziej intensywne prace na budowie miały miejsce właśnie w listopadzie i grudniu 2009 roku. Co do zaś instalacji wewnątrz to powodowie wykazali w niniejszym procesie, że to opóźnienie w budowie po stronie wykonawcy uniemożliwiło montaż instalacji wewnętrznej, zaś na przełomie lutego i marca prace były już w takim stopniu opóźnione, że nawet wtedy montaż instalacji wewnętrznych nie był możliwy.

W myśl art. 635 k.c., który ma zastosowanie przy umowach o roboty budowlane, jeżeli przyjmujący zamówienie opóźnia się z rozpoczęciem lub wykończeniem dzieła tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w czasie umówionym, zamawiający może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić jeszcze przed upływem terminu do wykonania dzieła. Mając na uwadze fakt, że umówiony termin w umowie minął w dniu 28 lutego 2010 roku, a wykonawca w żaden sposób nie doprowadził do prolongowania w drodze aneksu okresu trwania umowy z uwagi na problemy wykonawcze, to zważyć należy, że w istocie z dniem 24 czerwca 2010 roku powodowie odstąpili skutecznie od umowy.

Jednocześnie całość materiału dowodowego prowadził do wniosku, że opóźnienie w spełnieniu świadczenia wynikało w całości z okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi pozwana spółka (...) Sp. z o.o.. Jak wskazano wyżej, odpowiedzialność z tytułu kary umownej podporządkowana jest regułom odpowiedzialności kontraktowej, co oznacza, że dłużnik zobowiązany do zapłaty kary może bronić się zarzutem, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności. Odpowiedzialność dłużnika za

karę umowną niezmiennie opiera się na domniemaniu, że niewykonanie (nienależyte wykonanie) zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które ponosi on odpowiedzialność (art. 471 k.c.). Zatem do dłużnika obciąża zatem ciężar obalenia powyższego domniemania. W rozpoznawanej sprawie środki dowodowe dostarczone przez stronę pozwaną nie stanowiły wystarczającej podstawy do podważenia domniemania.

W rezultacie powyższych rozważań Sąd przyjął, że pozwana spółka znajdowała się w opóźnieniu wynoszących 116 dni (tj. okres od 28 lutego 2010 roku do 24 czerwca 2010 roku).

Dokonując wyliczenia kwoty żądanej kary umownej Sąd miał na względzie fakt, że w świetle zapisu punktu 21 umowy przewidującym, że kupującemu przysługiwało prawo pomniejszenia należnego wykonawcy wynagrodzenia o 0,2 % wartości umowy za każdy dzień opóźnienia, to przy wartości umowy wskazanej na 324.943,81 złotych oraz skutecznemu potrąceniu w procesie IX C (...) kwoty 21.456,19 złotych, zasadnym jest dochodzenie przez powodów pozostałej do zapłaty kary umownej w kwocie 53.929,89 złotych. Stanowi to wynik działania:  $(116 \text{ dni} \times 0,2\% \times 324.943,81 \text{ złotych}) - 21.456,19 \text{ złotych} = 53.929,89 \text{ złotych}$ .

Reasumując, mając na względzie całość powyższych rozważań Sąd na mocy art. 647 kc w zw. z art. 635 kc w zw. z art. 483 kc w punkcie pierwszym zasądził od stron pozwanej na rzecz powodów kwotę 53.929,89 złotych.

Z uwagi na fakt, że powodowie w sposób nieuzasadniony dokonali zaokrąglenia żądania pozwu do pełnych złotych wnosząc o zasądzenie kwoty 53.930 złotych Sąd był zobligowany co do 11 groszy powództwo oddalić, o czym orzekł w punkcie drugim wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy oraz na podstawie przepisów art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 100 i art. 108 § 1 k.p.c. – jak w pkt. III wyroku zasądzać od pozwanej na rzecz powodów kwotę 6.309 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu obejmujących wynagrodzenie dla radcy prawnego (według stawki minimalnej określonej w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, Dz. U. Nr 163 poz. 1349 ze zm.).

Sąd mając na względzie treść art. 83§1 i 2 oraz art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od pozwanej kwotę 1.688,04 złotych tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów opinii biegłego, w sytuacji gdy tymczasowo koszty te poniósł Skarb Państwa.