

Sygn. akt VIII GC 529/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Patrycja Baranowska

Protokolant Monika Ziębakowska

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w M.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M. na rzecz powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 14.192,77 zł (czternastu tysięcy stu dziewięćdziesięciu dwóch złotych siedemdziesięciu siedmiu groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 6.260,27 zł od dnia 9 marca 2013 roku,

- 7.932,50 zł od dnia 2 kwietnia 2013 roku,

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 10.120,00 zł (dziesięć tysięcy stu dwudziestu złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt VIII GC 529/15

UZASADNIENIE

W dniu 5 sierpnia 2015 roku powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. złożyła w elektronicznym postępowaniu upominawczym pozew przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w M. o zapłatę kwoty 232.192,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 6.260,27 zł od dnia 9 marca 2013 roku, 25.932,50 zł od dnia 2 kwietnia 2013 roku, 200.000,00 zł od dnia 3 lutego 2015 roku. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że realizowała na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M. inwestycję budowlaną na podstawie umowy zawartej w dniu 27 lipca 2012 roku. Przedmiotem umowy było wykonanie obiektu handlowo- usługowego w (...) w Gminie K.. W umowie ustalono, że w celu zabezpieczenia należytego wykonania obiektu (roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji oraz ewentualnych roszczeń podwykonawców) pozwana miała prawo do zatrzymania kwoty 200.000,00 zł na 61 miesięcy od dnia podpisania protokołu końcowego.

Powódka wskazała, że strony ustaliły, iż rozliczenie będzie odbywać się na podstawie faktury VAT, która zostanie wystawiona po podpisaniu protokołu potwierdzenia wykonania poszczególnych elementów robót określonych w harmonogramie.

Powódka podała, że w dniu 22 lutego 2012 roku sporządzono protokół odbioru wykonanych prac i wystawiono fakturę VAT (...) na kwotę 861.000,00 zł z terminem płatności do dnia 8 marca 2013 roku. Faktura została przyjęta przez pozwaną w dniu 25 lutego 2013 roku. Wskazano, że pozwana nie uiściła z tej faktury kwoty 6.260,27 zł.

W dalszej części pozwu wskazano, że dniu 18 marca 2013 roku, po kolejnym odbiorze prac, powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 245.692,50 zł brutto, którą następnie skorygowano do kwoty 225.932,50 zł. Pozwana zatrzymała równowartość kwoty 200.000,00 zł, zaś 25.932,50 zł nie uiściła.

Powódka wskazała, że powołując się na art. 649³ k.c., pismem z dnia 15 października 2014 roku wezwała pozwaną do udzielenia gwarancji zapłaty, zaś pod odmowę pozwanej złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

Nakazem zapłaty wydanym w dniu 14 września 2015 roku w elektronicznym postępowaniu upominawczym nakazano pozwanej zapłatę żądanej kwoty wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

Od powyższego nakazu pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w M. złożyła sprzeciw, w którym zaskarżyła nakaz zapłaty w całości i wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwana wskazała, że objęta roszczeniem kwota została w całości rozliczona pomiędzy stronami.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w M. jest właścicielem sieci sklepów spożywczych.

Bezsporne,

Przedmiotem działalności gospodarczej pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, noszącej wcześniej nazwę (...) jest m.in. wykonywanie robót budowlanych.

Bezsporne,

W dniu 2 lipca 2012 roku Starosta (...) na wniosek J. C. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku handlowo- usługowego.

Dowód: decyzja nr (...) k.76-77,

Projekt budowlany i wykonawczy inwestycji przygotował architekt K. K.. Zatwierdzony projekt budowlany przewidywał jeden wjazd na teren inwestycji. Początkowo zaprojektowano dwa wjazdy, lecz Gmina P. w toku postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę nakazała dokonać zmiany projektu i usunąć jeden wjazd.

Dowód: zeznania świadka K. K. k. 246-247,

W dniu 8 lipca 2011 roku pomiędzy E. C. i J. C. pozostającymi we wspólnocie majątkowej małżeńskiej a (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawarta została umowa przedwstępna położonej w W. składającej się z dwóch działek gruntu o łącznej powierzchni 56.488 m². Sprzedający wskazali, że znane im są plany inwestycyjne kupującej, w tym plan zawarcia przez kupującą przedwstępnej umowy sprzedaży części nieruchomości z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Sprzedający oświadczyli, że zamierzają dokonać podziału geodezyjnego działek. Wskazano, że po dokonanych podziale nieruchomości będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej od strony drogi do R. co najmniej jednym wjazdem, w tym dla samochodów ciężarowych o nacisku do 10 ton na oś (szczegółowy sposób komunikacji oznaczono wektorami ruchu na Koncepcji)

Dowód: umowa z dnia 8 lipca 2011 roku k. 69- 75,

W tym samym dniu zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości pomiędzy stronami procesu. Powódka oświadczyła, że nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej. Po dokonanych podziale nieruchomości będzie miała stały i nieograniczony dostęp do drogi publicznej od strony drogi do R. co najmniej jednym wjazdem, w tym dla samochodów ciężarowych o nacisku 10 ton na oś. Powódka zobowiązała się sprzedać pozwanej nieruchomość położoną w W.. Poza tym powódka zobowiązała m.in. uzyskać ostateczną decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę na nieruchomości pawilonu handlowego wraz z infrastrukturą. Poza tym zobowiązała się uzyskać w ramach pozwolenia na budowę lub innego aktu pozwolenie na budowę wjazdów i zjazdów z nieruchomości zgodnie z Koncepcją.

Załącznikiem do umowy przedwstępnej był m.in. projekt zagospodarowania terenu.

Dowód: umowa z dnia 8 lipca 2011 roku wraz z załącznikami k. 141-160,

W dniu 27 lipca 2012 roku pomiędzy stronami procesu zawarta została umowa o wykonanie inwestycji budowlanej w (...), w gminie K.. Powódka przyjęła do wykonania całość prac związanych z wybudowaniem w systemie „pod klucz” obiektu handlowo- usługowego o łącznej powierzchni 1.224 m², w tym około 763 m² powierzchni sklepowej, około 461 m² powierzchni magazynowej, pomieszczeń socjalnych, innych pomieszczeń i komunikacji, co najmniej 60 miejsc parkingowych, śmietnika, wiaty na wózki, wraz z infrastrukturą techniczną, w tym z wewnętrznymi instalacjami oraz z przyłączami: instalacji wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, teleinformatycznej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wyposażeniem technicznym oraz infrastrukturą, zasilaniem pylona reklamowego i instalacjami zewnętrznymi, pracami związanymi z uzbrojeniem i zagospodarowaniem terenu przyległego, robotami ziemnymi, rozbiórkami, niwelacją terenu, wycinką drzew, nasadzeniami zieleni i zapewnieniem obiektowi korzystania ze wszystkich niezbędnych sieci uzbrojenia terenu oraz wybudowanie stosowanych połączeń drogowych , w tym wjazdów i wyjazdów objętych decyzją o pozwoleniu na budowę lub innym stosowanym zezwoleniem na ich wykonanie wraz z wykończeniem i wyposażeniem, miejscami postojowymi oraz stojakami na rowery a także uzyskanie ostatecznej, bezterminowej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie , z wyłączeniem robót związanych z posadowieniem i montażem pylonu reklamowego.

W celu wykonania zobowiązania wykonawca zobowiązał się wybudować i wyposażyć obiekt zgodnie z dokumentacją projektową zatwierdzoną decyzją nr (...) z dnia 2 lipca 2012 roku o pozwoleniu na budowę pawilonu handlowego wraz z infrastrukturą oraz decyzją nr (...) z dnia 24 kwietnia 2012 roku o pozwoleniu na budowę zjazdu z drogi publicznej, koncepcją zagospodarowania terenu stanowiącą załącznik nr 1 do Umowy i rzutem przyziemia stanowiącym załącznik nr 1A oraz wytycznymi do budowy sklepów (...), zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, zgodnie ze wskazówkami (...).

Powódka zobowiązała się wykonać przedmiot umowy w terminie 24 tygodni od dnia przekazania placu budowy, tj. do dnia 10 stycznia 2013 roku. Strony ustaliły, że terminem zakończenia wykonywania umowy będzie podpisanie przez strony protokołu odbioru końcowego robót.

Wysokość wynagrodzenia strony ustaliły na kwotę 4.035.000,00 zł netto, co odpowiadało 4.963.050,00 zł brutto.

Strony ustaliły, że w celu zabezpieczenia należytego wykonania obiektu (roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji oraz ewentualnych roszczeń podwykonawców) pozwana ma prawo do zatrzymania kwoty 200.000,00 zł na 61 miesięcy od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego. Miało to nastąpić poprzez zatrzymanie przez pozwaną wyżej wymienionej kwoty z ostatniej faktury VAT wystawionej przez wykonawcę. Wskazano również, że od zatrzymanej kwoty nie będą naliczane odsetki.

Uzgodniono, że wykonawca może żądać zwrotu kwoty zatrzymanej przez (...) na zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji lub rękojmi, przy czym warunkiem zwolnienia tej kwoty będzie przedstawienie nieodwołalnej, bezwarunkowej i płatnej na pierwsze żądanie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.

W §11 ust.1 pkt 1 umowy powódka zobowiązała się do zapłaty kary umownej za każdy dzień zwłoki w przypadku przekroczenia terminu odbioru. Kara miała wynieść 3.000,00 zł za każdy dzień zwłoki.

Umowa posiadała sześć załączników.

W projekcie zagospodarowania terenu uwzględniono jeden wjazd.

W dniu zawarcia umowy nastąpiło również przekazanie placu budowy powódce.

Pozwana podejmowała działania mające na celu zakończenie inwestycji w grudniu 2012 roku, aby otworzyć sklep przed Świętami Bożego Narodzenia.

W tym celu doszło do ustnych ustaleń stron, w wyniku których pozwana regulowała należności za materiały bezpośrednio na rzecz dostawców oraz opłacała podwykonawców. Ze spotkania stron, które miało miejsce w dniu 19 listopada 2012 roku sporządzona została notatka.

Powódka zadeklarowała uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie do końca 2012 roku.

W dniu 20 listopada 2012 roku strony zawarły aneks do umowy. Wprowadzono nowy harmonogram rzeczowo-finansowy. Wykonawca zadeklarował termin wykonania umowy na dzień 22 grudnia 2012 roku. Zgodnie z pkt 7 aneksu ustalono, że kary umowne mogły być naliczane od dnia 15 stycznia 2013 roku.

Funkcję inspektora nadzoru pełnił Z. Ż., zaś kierownikiem budowy był N. W..

Bezsporne, a nadto dowód: umowa o wykonanie inwestycji budowlanej k. 42-52, notatka ze spotkania koordynacyjnego 109- 110, Aneks nr (...) k. 111-113, zeznania świadka M. G. k. 239-241, zeznania świadka T. G. k. 241-242, zeznania świadka N. W., zeznania świadka Z. Ż. k. 249-250, zeznania świadka A. S. k. 243-246,

W dniu 30 października 2012 roku właściciel Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) B. W. wskazał, że powódka nie przestrzega zapisów umowy, gdyż nie utrzymuje temperatur wewnątrz obiektu. Zbyt niska temperatura ma wpływ na jakość betonu i wytrzymałość płytek.

Dowód: pismo z dnia 30 października 2012 roku k. 140,

W związku z tym, że pozwolenie na budowę obejmowało wykonanie tylko jednego wjazdu, a pozwanej bardzo zależało, aby do nieruchomości prowadziły dwa wjazdy, w listopadzie 2012 roku pomiędzy stronami trwała dyskusja dotycząca drugiego wjazdu na teren nieruchomości.

Stanowisko w tej sprawie zajął projektant, który wyjaśnił, że istniejący zjazd (ten, na który brak było pozwolenia na budowę) nie jest zjazdem publicznym dlatego Starostwo w P. na etapie wydawania pozwolenia na budowę zażądało zamknięcia go słupkami, krawężnikiem. Zmiany te zostały naniesione na projekcie. Architekt sporządzający projekt zaproponował, aby wystąpić o decyzję lokalizacyjną na zjazd publiczny i na tej podstawie zaprojektować i wykonać zjazd jako prace dodatkowe.

T. G. w wiadomości e- mail do M. P. (1) wskazał, że oficjalnie zrobiony zostaje jeden wjazd, zaś w związku z tym, że drugi wjazd istnieje po stronie działki zostanie doprowadzona infrastruktura, a geometria zostanie dostosowana do tego, co istnieje po drugiej stronie działki. Wskazał, że nie oznaczano wektorów ruchu na drugim wjeździe, tak aby nie budzić czujności zarządcy drogi.

W notatce z dnia 6 grudnia 2012 roku strony podały, że do wyjaśnienia jest sprawa drugiego zjazdu z działki na ulicę (...).

Bezsporne, a nadto dowód: wiadomość e- mail z dnia 27 listopada 2012 roku k. 161, wiadomość e- mail k. 164-165, notatka służbowa ze spotkania k. 167, zeznania świadka M. G. k. 239-240, zeznania świadka T. G. k. 241-243, zeznania M. P. (1) k. 251, zeznania świadka Z. Ż. k. 249-250, zeznania świadka A. S. k. 243-246,

Wpisy do dziennika budowy z grudnia 2012 roku i stycznia 2013 roku nie wykazują, że nastąpiło wstrzymanie prac z uwagi na warunki pogodowe.

W dniu 10 i 11 grudnia 2012 roku był opad śniegu lecz prace budowlane na zewnątrz były kontynuowane.

Dowód: fragment dziennika budowy k. 122-124, dokumentacja fotograficzna k. 125-127, zeznania świadka A. S. k. 243-246,

Nadzór nad realizacją inwestycji sprawował M. S. z Biura (...). Sporządzał on raporty, w których opisywał prace wykonane i prace pozostałe do wykonania, opisywał usterki weryfikował dokumentację budowlaną.

W raporcie nr 8 z dnia 7 grudnia 2012 roku określił procentowo stopień zaawansowania, zamieścił dokumentację fotograficzną, którą opisał. W uwagach podał, że stan zaawansowania budowy oraz aktualne warunki pogodowe w ocenie opracowującego powodują brak realnych możliwości uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie i uruchomienie sprzedaży w sklepie w grudniu 2012 roku.

W raporcie z dnia 20 grudnia 2012 roku M. S. wymienił pozostałe do wykonania prace wykończeniowe wewnątrz i na zewnątrz obiektu. Sporządził dokumentację fotograficzną.

Dowód: raporty k. 128-139,

W dniu 21 stycznia 2013 roku udzielono pozwolenia na użytkowanie obiektu.

W tym samym dniu powódka zgłosiła gotowość obiektu do odbioru końcowego. Pismo to zostało przesłane przez M. P. (1) do A. S. w dniu 23 stycznia 2013 roku.

Bezsporne, a nadto dowód: pismo z dnia 21 stycznia 2013 roku, wiadomość e- mail z dnia 23 stycznia 2013 roku k. 115, 116,

W dniu 25 stycznia 2013 roku dokonano odbioru wykonanych robót. Protokół stanowił skwitowanie robót budowlanych.

W protokole brali udział przedstawiciele stron. Wskazano na usterki w wykonanych robotach.

W załączniku Nr 2 do protokołu odbioru zawarto uwagi dotyczące parkingów i zagospodarowania terenu. Podniesiono brak drugiego wjazdu na posesję.

Strony spisały stan liczników.

Dowód: protokół odbioru wykonanych robót k. 78, k. 168-169, protokół k. 223, zeznania świadka A. S. k. 243-246,

W dniu 25 stycznia 2013 roku powódka sporządziła pismo, w którym wskazała, że na skutek niekorzystnych warunków pogodowych niemożliwe było wykonywanie prac na zewnątrz obiektu w dniach od 6 do 22 grudnia 2012 roku a także od 13 do 16 stycznia 2013 roku. Pismo zostało podpisane przez kierownika budowy, inspektora nadzoru i M. P. (2). Załącznikiem do pisma były dane pogodowe.

Pismo zostało przekazane pozwanej podczas spotkania stron w dniu 17 czerwca 2013 roku.

Dowód: pismo z dnia 25 stycznia 2013 roku k. 67-68, notatka służbowa z dnia 17 czerwca 2013 roku k. 117-120,

W piśmie z dnia 1 lutego 2013 roku M. P. (2) wskazał, że powódka wystąpi do odpowiednich organów o zrobienie drugiego wjazdu, zaś dalsza procedura będzie uzależniona od decyzji (...).

Dowód: pismo z dnia 1 lutego 2013 roku k. 170,

W dniu 21 lutego 2013 roku obiekt został udostępniony dla klientów.

Bezsporne,

W dniu 22 lutego 2013 roku sporządzony został protokół odbioru wykonanych robót, który podpisali przedstawiciele stron. Dokonano odbioru części prac.

Na podstawie protokołu wystawiono w dniu 22 lutego 2013 roku fakturę VAT nr (...) na kwotę 861.000,00 zł z terminem płatności wyznaczonym na dzień 8 marca 2013 roku. Faktura została przyjęta przez pozwaną w dniu 25 lutego 2013 roku.

Pozwana nie uregulowała w całości należności wynikającej z faktury. Do zapłaty pozostała kwota 6.260,27 zł.

Kolejny odbiór prac miał miejsce w dniu 18 marca 2013 roku. W treści protokołu wskazano, że dotyczy on wykonania części usterek z protokołu końcowego w zakresie S. sprzedaży, wiatrołapu, kotłowni, przygotowalni i śmietnika a także stoiska piekarniczego i mięsnego. W tym samym dniu powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 245.692,50 zł., którą następnie skorygowano do kwoty 225.932,50 zł. Termin zapłaty został określony na dzień 1 kwietnia 2013 roku. Z przedmiotowej faktury pozwana zatrzymała kwotę 200.000,00 zł, zaś kwoty 25.932,50 zł nie uiściła.

Dowód: protokół częściowego odbioru robót z dnia 22 lutego 2013 roku k. 57, faktura VAT nr (...) z dnia 22 lutego 2013 roku k. 58, protokół odbioru z dnia 18 marca 2013 roku k. 59, faktura VAT nr (...) z dnia 18 marca 2013 roku k. 60, korekta do faktury VAT nr (...) z dnia 17 lipca 2013 roku k. 61, pismo powódki z dnia 17 lipca 2013 roku k. 62,

W dniu 6 marca 2013 roku odbyło się spotkanie stron. Ze spotkania sporządzono notatkę dotyczącą wykonanych czynności odbiorowych.

Dowód: notatka służbowa ze spotkania z dnia 6 marca 2012 roku k. 121,

Strony spotkały się w dniu 19 marca 2013 roku celem omówienia problemów związanych z zakończeniem inwestycji. W notatce wskazano, że projektant wystąpi do właściwych organów i instytucji celem uzyskania warunków na budowę drugiego wjazdu na parking. Wskazano, że pozwana oczekuje potwierdzenia złożenia dokumentów do dnia 30 marca 2013 roku.

Poza tym wskazano, że (...) wstrzymuje kwotę 30.000,00 zł tytułem przekroczenia terminu umownego zakończenia inwestycji.

Dowód: notatka ze spotkania k. 171-173,

W dniu 12 kwietnia 2013 roku odbyło się spotkanie stron w przedmiocie odbioru końcowego inwestycji. Ze spotkania sporządzono notatkę. Odnośnie dróg i placów parkingowych wskazano, że brak jest zmian w stosunku do stwierdzeń zawartych w protokołach z dnia 6 i 19 marca 2013 roku.

Dowód: notatka służbowa ze spotkania k. 174-175,

Spotkanie na budowie w dniu 17 czerwca 2013 roku miało na celu weryfikację poprawienia usterek i niedoróbek stwierdzonych poprzednim protokołem.

W protokole zwarto zapis o zgodnych ustaleniach stron, że prace zostały zakończone z 10-dniowym opóźnieniem w stosunku do terminu umownego. Powódka stwierdziła, że opóźnienie było wynikiem niesprzyjających warunków pogodowych, zaś pozwana zajęła stanowisko, że zdarzenia te nie zostały odnotowane ani w dzienniku budowy ani w protokołach z narad. Powódka stwierdziła, że jest w trakcie opracowywania dokumentacji uzupełniającej dotyczącej drugiego zjazdu. Poza tym stwierdziła, że realizacja tego zjazdu nie jest przedmiotem umowy z dnia 27 lipca 2012 roku.

Pozwana zwróciła zaś uwagę, że załączniki graficzne do umowy przedwstępnej zakładają budowę dwóch zjazdów.

Dowód: notatka służbowa w sprawie końcowego odbioru inwestycji k. 117-120, zeznania świadka A. S. k. 243-246,

W dniu 9 lipca 2013 roku pozwana dokonała zgłoszenia w Urzędzie Miasta S. robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę. Zgłoszono zamiar przystąpienia do robót polegających na remoncie istniejącego zjazdu z drogi na działkę inwestora. Wskazano, że roboty mają polegać na zerwaniu istniejącej nawierzchni z asfaltu i zastąpieniu jej polbrukiem, wykonaniu podbudowy z kruszywa stabilizowanego mechanicznie, wymianie istniejących obrzeży i krawężników.

Dowód: zgłoszenie k. 176,

W dniu 5 sierpnia 2013 roku pozwana stwierdziła usunięcie usterek wskazanych w protokole odbioru.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 5 sierpnia 2013 roku k. 79,

Pismem z dnia 20 sierpnia 2013 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty wynagrodzenia wynikającego z faktur VAT (...).

Dowód: pismo z dnia 20 sierpnia 2013 roku k. 63,

W dniu 24 lipca 2013 roku wpłynęło do pozwanej zajęcie wierzytelności przysługującej Przedsiębiorstwu Handlowemu (...) s.a. w stosunku do powódki.

Pozwana dokonała zapłaty bezpośrednio na rzecz wierzyciela.

Podobna sytuacja miała miejsce w przypadku (...) sp. z o.o.

Dowód: zajęcie wierzytelności k. 187, próśby o zapłatę k. 188-190,

Pomiędzy stronami doszło do wymiany korespondencji e- mailowej. Przedstawiciel pozwanej A. S. skierował do M. P. w dniu 11 października 2013 roku wiadomość e- mail, w której zaproponował rozliczenie kary umownej i odszkodowania za niewykonanie połączenia drogowego.

Dowód: wiadomość e- mail z dnia 11 października 2013 roku k. 114, zeznania świadka A. S. k. 243-246,

W listopadzie 2013 roku pozwana zleciła spółce cywilnej (...), S. P. wykonania prac remontowych zjazdu z drogi do R. do sklepu (...) wraz z załatwieniem niezbędnych formalności z tym związanych.

Z tytułu wykonanych prac spółka (...) wystawiła protokół wykonania prac remontowych wraz z fakturą VAT Nr (...) opiewającą na kwotę 24.292,50 zł.

Pozwana odebrała bez uwag wykonane prace.

Pozwana dokonała zapłaty za wykonane prace.

Dowód: faktura VAT, protokół k. 177, protokół odbioru technicznego k. 178, oferta k. 178, wiadomość e- mail z dnia 20 listopada 2013 roku k. 179, potwierdzenie wykonania przelewu k. 181-182,

Pismem z dnia 18 grudnia 2013 roku pozwana obciążyła powódkę karą umowną w wysokości 18.000,00 zł za opóźnienie w realizacji inwestycji o sześć dni w stosunku do umówionego terminu oraz odszkodowaniem w kwocie 14.192,77 zł tytułem niewywiązania się przez powódkę z zobowiązania do zachowania wjazdu na działkę, na której budynek został wybudowany. Do pisma pozwana załączyła noty obciążeniowe. Poza tym pozwana dokonała potrącenia swojej wierzytelności w wysokości 32.192,77 zł z wierzytelnością powódki z tytułu wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane w tej samej kwocie.

Powódka nie zgodziła się na dokonane potrącenia i zajęła stanowisko w piśmie z dnia 16 stycznia 2014 roku. Wezwała pozwaną do zapłaty należności wynikających z faktur (...).

Dowód: pismo z dnia 18 grudnia 2013 roku k. 64, nota księgową nr (...) z dnia 23 grudnia 2013 roku k.65, nota księgową nr (...) z dnia 23 grudnia 2013 roku k. 66, pismo z dnia 16 stycznia 2014 roku k., zeznania świadka A. S. k. , zeznania świadka T. G. k. 241-242 ,

Na przełomie 2013 i 2014 roku były prowadzone rozmowy dotyczące zwrotu kwoty zatrzymanej kaucji. Warunkiem było przedstawienie przez powódkę gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej zgodnie z postanowieniami umowy. Powódka nie przedstawiła gwarancji.

Dowód: wiadomości e- mail k. 232-238, zeznania świadka M. G. k. 239-241,

Pismem z dnia 7 października 2014 roku, które zostało doręczone pozwanej w dniu 15 października 2014 roku, powódka wezwała pozwaną, powołując się na art. 649³ k.c. do udzielenia w terminie 45 dni od dnia otrzymania wezwania gwarancji zapłaty w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na kwotę w wysokości 200.000,00 zł.

Dowód: wezwanie do udzielenia gwarancji zapłaty k. 80,

Pozwana odmówiła w dniu 22 października 2014 roku udzielenia gwarancji.

Dowód: pismo z dnia 22 października 2014 roku k. 81,

Pismem z dnia 2 stycznia 2015 roku powódka złożyła oświadczenie, w którym wskazała, że odstępuje od umowy.

Dowód: pismo powódki z dnia 2 stycznia 2015 roku k. 82, potwierdzenie odbioru k. 83,

Pismem z dnia 20 stycznia 2015 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 200.000,00 zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Pozwana otrzymała wezwanie w dniu 26 stycznia 2015 roku.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 20 stycznia 2015 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 84,

W odpowiedzi pozwana wskazała, że odstąpienie jest bezpodstawne i nie wywołuje skutków prawnych. Powódka zażądała od pozwanej gwarancji zapłaty od umowy już rozliczonej. Wynagrodzenie za wykonane prace budowlane zostało przez (...) zapłacone, gdyż inwestycja została zrealizowana.

Dowód: pismo z dnia 22 stycznia 2015 roku k. 183-184,

Pismem z dnia 10 lutego 2015 roku pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie odnośnie odmowy zapłaty 200.000,00 zł.

Dowód: pismo z dnia 10 lutego 2015 roku k. 185, 186,

Pozwana wzywała powódkę do usunięcia usterek w wybudowanym przez powódkę obiekcie.

Powódka odmówiła wykonania napraw powołując się na odstąpienie od umowy.

Dowód: pismo z dnia 5 kwietnia 2016 roku k. 230, pismo z dnia 25 marca 2016 roku k. 231,

Na koncie pozwanej widnieje kwota 200.000,00 zł jako nierozliczona kaucja. Pozwana zamierza pokryć koszty napraw usterek z kaucji.

Dowód: zeznania świadka A. T. k. 247-248, zeznania świadka A. S. k. 243-246,

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione jedynie częściowo, a mianowicie co do kwoty 14.192,77 zł i odsetek liczonych od tej kwoty.

W analizowanej sprawie strona powodowa domagała się zapłaty reszty wynagrodzenia za roboty wykonane w ramach realizacji inwestycji polegającej na wykonaniu obiektu handlowo- usługowego w (...), gminie K.. Bezsporne było, że na podstawie umowy powódka zobowiązana była do wykonania całości prac związanych z wybudowaniem obiektu w systemie „pod klucz” zgodnie z dokumentacją projektową zatwierdzoną decyzją nr (...) o pozwoleniu na budowę pawilonu handlowego wraz z infrastrukturą oraz decyzją nr (...) o pozwoleniu na budowę zjazdu z drogi publicznej, koncepcją zagospodarowania terenu oraz wytycznymi do budowy sklepów (...) w (...).

Zawarta przez strony umowa miała charakter umowy, do której zastosowanie znajdują przepis art. 647 i nast. k.c.. Umowa o roboty budowlane ma charakter konsensualny, odpłatny i jest umową rezultatu. Zgodnie z przepisem art. 647 k.c. 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.

Świadczeniem wzajemnym inwestora jest wynagrodzenie wykonawcy, które musi być dokładnie ustalone w umowie albo jako wynagrodzenie ryczałtowe, w postaci z góry ustalonej kwoty, albo wynagrodzenie kosztorysowe, przez wskazanie podstaw i reguł jego ustalenia, którego wysokość zostanie obliczona po ukończeniu robót, według ustalonych

w umowie zasad. Strony postępowania ustaliły w umowie, że pozwany zapłaci wykonawcy wynagrodzenie określone kwotowo, na podstawie wystawionej faktury.

Z zebranego materiału dowodowego wynika, że w dniu 22 lutego 2013 roku został sporządzony protokół odbioru robót, na podstawie którego powódka wystawiła fakturę VAT nr (...), zaś na podstawie protokołu z dnia 18 marca 2013 roku wystawiona została faktura VAT nr (...), która następnie została skorygowana przez strony w dniu 17 lipca 2013 roku. Zgodnie z postanowieniami umowy uzyskanie protokołu uprawniało powódkę do wystawienia faktury VAT obejmującej umówione przez strony wynagrodzenie ryczałtowe.

Powódka udowodniła zatem, że wykonała swój obowiązek oddania przedmiotu umowy. Z definicji legalnej umowy o roboty budowlane wynika natomiast wprost, że protokół odbioru robót i przyjęcie tych robót determinuje obowiązek zapłaty.

Strona pozwana odmawiając zapłaty wynagrodzenia wynikającego z umowy podniosła w procesie zarzut nieistnienia zobowiązania. Powoływała się na zgłoszony zarzut potrącenia, wskazując, że z niekwestionowaną wierzytelnością z tytułu wynagrodzenia za wykonane prace potrąciła przysługującą jej wierzytelność z tytułu kar umownych w kwocie 18.000,0 zł oraz z tytułu odszkodowania w kwocie 24.929,50 zł.

Zgodnie z treścią art. 498 §1 k.c., gdy dwie osoby są względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem

do wysokości wierzytelności wyższej (§2). Na pozwanej, zgodnie z treścią art. 6 k.c. spoczywał obowiązek wykazania zasadności zgłoszonego zarzutu.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do naliczonych przez pozwaną kar umownych z tytułu opóźnienia w wykonaniu robót.

Zgodnie z treścią art. 483 §1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Zastrzeżenie dotyczące kar umownych w umowie stron było dopuszczalne w kontekście brzmienia art. 483 § 1 k.c. Podkreślić trzeba, że zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się w pełni z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.). Z tego też względu przesłanki obowiązku zapłaty kary umownej określane są przez pryzmat ogólnych przesłanek kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej. Wierzyciel, dla którego zastrzeżona została kara umowna, nie ma obowiązku wykazywać faktu poniesienia szkody oraz tego, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. 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. Wierzyciel nie musi jednak udowadniać, że wykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. To zobowiązany do zapłaty kary umownej może bronić się zarzutem – podobnie jak każdy dłużnik zobowiązany do naprawienia szkody stosownie do art. 471 k.c. – że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności (tak też Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania - część ogólna, A. G., Lex/el. 2011).

W celu wykazania, że istnieją podstawy do żądania zapłaty kary umownej, strona pozwana mogła ograniczyć się zatem do wykazania wyłącznie zaistnienia faktu opóźnienia. Fakt ten został przez pozwaną wykazany.

Z materiału dowodowego sprawy wynika kiedy powódka rozpoczęła prace budowlane oraz to, że doszło do opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy. Sama powódka nie kwestionowała tej okoliczności. W Aneksie nr (...) strony ustaliły termin zakończenia realizacji inwestycji. Zawarto w nim zapis dotyczący terminu początkowego naliczenia kar umownych. Ustalono, że dopiero od dnia 15 stycznia 2013 roku pozwana może naliczać kary umowne. Bezsporne jest, że dopiero w dniu 21 stycznia 2013 roku powódka zgłosiła gotowość obiektu do odbioru końcowego. Stąd nie ma żadnych wątpliwości, że prace zostały zakończone 6 dni po terminie umownym.

Powódka kwestionując obowiązek zapłaty kary podnosiła, że nie ponosi odpowiedzialności za zakończenie prac po terminie, gdyż warunki pogodowe panujące w grudniu 2012 roku i w styczniu 2013 roku uniemożliwiły kontynuowanie robót na zewnątrz.

Sąd nie zgodził się ze stanowiskiem powódki. Naliczenie przez pozwaną kary umownej za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy okazało się uzasadnione.

Nie zostało wykazane przez samą powódkę, że w dniach wskazanych w piśmie noszącym datę 25 stycznia 2013 roku powódka wstrzymała roboty budowlane. Przeczy temu przede wszystkim treść dziennika budowy. Wynika z niego, że w grudniu 2012 roku trwały prace. Brak jest natomiast wpisów, które świadczyłyby o niemożności prowadzenia robót z uwagi na śnieg, czy ujemne temperatury. Dziennik budowy jest dokumentem, który winien odzwierciedlać przebieg procesu budowlanego. Niewątpliwie, takie zdarzenia jak wstrzymanie na okres kilku, a w tym przypadku nawet kilkunastu dni prac budowlanych winny mieć odzwierciedlenie w dzienniku budowy. Zarówno kierownik budowy, jak i inspektor nadzoru potwierdzili, że w grudniu nastąpiło wykonanie robót w takim zakresie, że możliwe było w ich ocenie użytkowanie obiektu. Skoro w dniu 20 grudnia 2012 roku kierownik budowy opisał wykonanie prac w postaci dodatkowych studni rewizyjnych na kanalizacji sanitarnej, wykonanie wodociągu na odcinku równoległym do ul. (...), to biorąc pod uwagę, że poprzedni wpis miał miejsce w dniu 6 grudnia 2012 roku, wskazane prace musiały mieć miejsce pomiędzy 6 a 20 grudnia.

Pozwana zaprzeczyła, aby doszło do sytuacji wstrzymania robót budowlanych. Wręcz przeciwnie, zajmujący się inwestycją z ramienia pozwanej A. S. zeznał, że wykonywał zdjęcia, prace były kontynuowane, chociaż świadek sam przyznał, że warunki nie były sprzyjające.

Zwrócić należy poza tym uwagę na raporty, które składał sprawujący nadzór nad inwestycją M. S..

Treść tych raportów wskazuje, że w grudniu 2012 roku pozostawały do wykonania prace tak wewnątrz jak i na zewnątrz budynku. Wprawdzie z raportu nr 8 wynika, że warunki pogodowe powodują brak realnych możliwości uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie i uruchomienie sprzedaży w sklepie w grudniu 2012 roku, nie oznacza to jednak, że prace w tym miesiącu nie były prowadzone.

Poza tym wątpliwości Sądu budzi okoliczność sporządzenia pisma z dnia 25 stycznia 2013 roku. Zeznania świadków Z. Ż. oraz N. W. wskazują, iż pismo zostało przygotowane przez powódkę. Poza tym podkreślić należy, że dopiero w dniu 17 czerwca 2013 roku powódka poinformowała pozwaną o istnieniu omawianego pisma.

Dane meteorologiczne załączone do pisma nie stanowią obiektywnego dowodu w sprawie. M. P. (1) nie potrafił nawet wskazać dokładnego źródła, z którego czerpał informacje o pogodzie.

Na marginesie wskazać należy, że w grudniu 2012 roku do wykonania pozostawały prace również wewnątrz S. sprzedaży. Powódka nie wykazała, że warunki pogodowe uniemożliwiały prowadzenie robót wewnątrz obiektu.

Biorąc pod uwagę powyższe, uznać należało, że pozwana słusznie naliczyła powódce karę umowną obejmującą sześć dni zwłoki. Zgodnie z postanowieniami umowy kara za zwłokę w oddaniu przedmiotu umowy wynosiła 3.000,00 zł za jeden dzień. Kara umowna za sześć dni wynosi zatem 18.000,00 zł.

Nieuzasadniony okazał się natomiast zarzut związany z przeciwstawieniem wierzytelności powódki z tytułu zapłaty wynagrodzenia, wierzytelności pozwanej z tytułu odszkodowania za nienależyte wykonanie zobowiązania przez powódkę. Pozwana stała bowiem na stanowisku, że umowa stron nakładała na powódkę obowiązek wybudowania drugiego wjazdu na nieruchomości, czego powódka do końca trwania inwestycji nie uczyniła. Pozwana podnosiła, że w związku z tym zleciła te prace innemu podmiotowi, a wynagrodzenie zapłacone wykonawcy robót stanowi jej szkodę. Źródłem odpowiedzialności odszkodowawczej powódki miał być art. 471 k.c., zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonania lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Pozwana nie wykazała jednak przesłanek tej odpowiedzialności.

Podstawę zobowiązań powódki stanowiła umowa o wykonanie inwestycji budowlanej w W.. Zgodnie z postanowieniami umowy na wykonawcy spoczywał obowiązek wykonania przedmiotu umowy zgodnie z dokumentacją projektową zatwierdzoną decyzją nr (...) z dnia 2 lipca 2012 roku o pozwoleniu na budowę pawilonu handlowego wraz z infrastrukturą oraz decyzją nr (...) z dnia 24 kwietnia 2014 roku o pozwoleniu na budowę zjazdu z drogi publicznej. Bezsporne jest natomiast, że pozwolenie na budowę nie obejmowało drugiego zjazdu. Jak zeznał architekt sporządzający projekt K. K. pomimo, że docelowo miały być dwa zjazdy, na skutek decyzji organu administracji wydającego pozwolenie na budowę nastąpiła zmiana projektu i został zaprojektowany tylko jeden zjazd.

Trudno więc z umowy z dnia 27 lipca 2012 roku wyczytać zobowiązanie powódki do wykonania drugiego zjazdu. Również z koncepcji stanowiącej załącznik do umowy nie można odczytać obowiązku powódki do wykonania zjazdu.

Zgodnie natomiast z §2 ust.10 w zw. z §5 ust.1 pkt 7 przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 8 lipca 2011 roku wykonawca (powódka) zobowiązany był zachować co najmniej jeden wjazd na nieruchomość.

Tak więc Sąd nie zgodził się ze stanowiskiem pozwanej, że z umowy przedwstępnej wynika, że nieruchomość będzie miała zapewniony stały i nieograniczony dostęp do drogi publicznej od strony drogi do R. dwoma wjazdami. W umowie mowa jest bowiem o co najmniej jednym wjeździe na nieruchomość.

Niewątpliwie przyznać należy rację pozwanej, bo to wynika z zeznań pracowników (...), jak również z zeznań K. K., że zamiarem pozwanej było zapewnienie dostępu do nieruchomości przez dwa wjazdy. Niewątpliwie, w przypadku pozytywnej decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę, umowa stron dotyczyłaby wykonania dwóch wjazdów na budowę. W zaistniałej sytuacji pozwana nie zabezpieczyła jednak w należyty sposób swoich interesów i nie zawarła w umowie takich zapisów, które nakładałyby na powódkę obowiązek wykonania drugiego wjazdu w przyszłości, po wypełnieniu odpowiednich warunków administracyjnych.

Pozwana stała na stanowisku, że od początku dla stron było jasne, że wykonanie drugiego zjazdu obciąża powódkę i powódka wyrażała na to zgodę. Z treści korespondencji e-mailowej i notatek wynika jednak z góła inne stanowisko powódki. Otóż temat drugiego zjazdu był przedmiotem korespondencji stron (wiadomość e-mail z dnia 27 listopada 2012 roku) oraz był omawiany na spotkaniach. Pozwana zwracała powódce uwagę, że do wykonania pozostał jeden zjazd, zaś powódka zajmowała konsekwentne stanowisko, że jego wykonanie nie było objęte obowiązkiem umownym. Fakt kwestionowania przez powódkę obowiązku wykonania drugiego zjazdu został potwierdzony również przez świadka A. S..

Podkreślić jeszcze raz należy w umowie o wykonanie inwestycji powódka zobowiązała się do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z projektem i w zakresie określonym decyzją o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę, a jak już wskazano pozwolenie nie obejmowało drugiego wjazdu. Wprawdzie w umowie zawarto zapis, że powódka ma się stosować do zaleceń (...), nie oznacza to jednak, że pozwana mogła dowolnie kształtować zakres robót. Kwestię zlecenia prac dodatkowych regulował bowiem odrębny paragraf umowy.

Zbyt daleko idący byłby wniosek, że zgoda powódki na wystąpienie do odpowiednich organów z wnioskiem o zezwolenie na wykonanie robót budowlanych związanych z drugim wjazdem oznaczała zgodę na wykonanie tego wjazdu. W piśmie z dnia 1 lutego 2013 roku przedstawiciel powódki poinformował pozwaną, że wystąpi do odpowiednich organów o taką zgodę, wskazał jednak, że dalsza procedura uzależniona będzie od decyzji organu.

Zgody na pokrycie kosztów wykonania drugiego wjazdu nie można również wywnioskować z notatek służbowych w sprawie zakończenia inwestycji z dnia 19 marca i 19 kwietnia 2013 roku.

Wbrew stanowisku pozwanej brak jest w sprawie dowodów, które świadczyłyby, że doszło do ustaleń stron, iż drugi zjazd zostanie dostosowany przez powódkę do standardów (...) na podstawie zgłoszenia w trakcie budowy. Korespondencja prowadzona pomiędzy stronami a także z architektem nie potwierdza stanowiska pozwanej, co do zgody powódki na pokrycie kosztów wjazdu. Niewątpliwie pozwana zmierzała, aby taka sytuacja nastąpiła, jednakże nie sposób uznać, że doszło do zgodnych i ostatecznych ustaleń stron w tym zakresie.

Powódka zaprzeczyła również, aby wyrażała zgodę na pokrycie kosztów wykonania wjazdu przez inny podmiot.

Przesłuchany w sprawie A. S. wskazał, że istnieje dokument, który zawiera zgodę powódki na wykonanie wjazdu, jednakże nie został on złożony w sprawie przez stronę pozwaną.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu pozwana nie przedstawiła wystarczającego materiału dowodowego, z którego wynikałoby w sposób jednoznaczny, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy obejmującej swoim zakresem wykonanie, czy też remont drugiego wjazdu na teren sklepu (...).

Wobec powyższego z tytułu wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane powódce należna jest kwota 14.192,77 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia o odsetkach stanowi przepis art. 481 §1 k.c.. Sąd zasądził odsetki od kwoty 6.260,27 zł od dnia 9 marca 2013 roku (pozostała do zapłaty należność z faktury VAT nr (...), której termin zapłaty przypadał na dzień 8 marca 2013 roku) oraz od kwoty 7.932,50 zł od dnia 2 kwietnia 2013 roku (z tytułu faktury VAT nr (...), której termin zapłaty przypadał na dzień 1 kwietnia 2013 roku).

Powództwo podlegało oddaleniu w zakresie kwoty 200.000,00 zł. Powódka powołując się na art. 649³ k.c. zażądała od pozwanej gwarancji zapłaty powyższej kwoty, a następnie wobec nieudzielenia gwarancji złożyła oświadczenie, że odstępuje od zawartej umowy i w związku z tym kwota 200.000,00 zł powinna zostać zapłacona na jej rzecz.

Wskazać należy, że zgodnie z umową o roboty budowlane łączącą strony procesu kwota 200.000,00 zł stanowi kaucję gwarancyjną przeznaczoną do wykorzystania przez (...) w okresie udzielonej gwarancji. W związku z tym w przypadku zaistnienia potrzeby pokrycia kosztów wykonania zastępczego, usunięcia wad środki te zostaną wykorzystane przez inwestora. Poza tym kwota powyższa została pozostawiona do dyspozycji pozwanej na okres 61 miesięcy od podpisania protokołu odbioru końcowego i bezsporne jest, że termin ten jeszcze nie upłynął.

Rację przyznać należy pozwanej, iż nie zaistniały podstawy uprawniające powódkę do odstąpienia od umowy na podstawie art. 649⁴ k.c.. Nie zaistniały bowiem żadne przesłanki uzasadniające żądanie przez powódkę gwarancji zapłaty.

Zgodnie z treścią art. 649¹ § 1 k.c. gwarancji zapłaty za roboty budowlane, zwanej dalej „gwarancją zapłaty” inwestor udziela wykonawcy (generalnemu wykonawcy) w celu zabezpieczenia terminowej zapłaty umówionego wynagrodzenia za wykonanie robót budowlanych. Celem tego przepisu jest więc zabezpieczenie zapłaty wynagrodzenia za wykonanie robót budowlanych

W przedmiotowym stanie faktycznym żądanie udzielenia gwarancji przez wykonawcę nastąpiło już po zakończeniu realizacji inwestycji, gdy wynagrodzenie (z wyłączeniem kwoty objętej zarzutem potrącenia) zostało wypłacone powódce przez pozwaną. Wolą stron zawierających umowę było zaś, aby kwota 200.000,00 zł przez określony w umowie czas pozostała w dyspozycji pozwanej.

Należy wskazać, że postanowienie umowne dotyczące zatrzymania przez pozwaną kwoty 200.000,00 zł miało na celu ustalenie stosunków umownych stron już po wykonaniu umowy i po zapłacie przez pozwaną ustalonej w umowie kwoty wynagrodzenia pomniejszonej o kaucję gwarancyjną. Tak więc nie ma tutaj zastosowania przepis art. 649³ §1 k.p.c.. Co więcej umowa stron przewidywała, że to powódka w przypadku udzielenia gwarancji może doprowadzić do zwolnienia kwoty 200.000,00 zł.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony przede wszystkim na podstawie dowodów pisemnych przedłożonych przez strony postępowania. Treść dokumentów w postaci umów, protokołów odbioru, faktur VAT, protokołów ze spotkań, wiadomości e-mail nie była kwestionowana przez żadną ze stron, to zaś pozwala uznać, że odzwierciedlają one rzeczywisty stan rzeczy.

Strony procesu przedstawiały odmienną ocenę przedłożonych dokumentów, przede wszystkim umów. Nie oznacza to jednak, że kwestionowały ich prawdziwość. Czym innym jest bowiem rozbieżność stanowisk stron w ocenie dokumentów i ich wymowy w kontekście dochodzonego roszczenia, a czym innym kwestionowanie prawdziwości załączonych dokumentów.

Dowody z zeznań świadków oraz dowód z zeznań przedstawiciela powódki w charakterze strony miały charakter uzupełniający w stosunku do dowodów z dokumentów. Odnosząc się do zeznań pracowników (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Sąd uznał te zeznania za wiarygodne. Nie zgodził się jedynie ze stanowiskiem prezentowanym przez świadków, że powódka wyraziła zgodę na pokrycie kosztów wykonania drugiego wjazdu na teren inwestycji. Zeznania M. G., T. G., A. S. miały znaczenie dla ustalenia przebiegu inwestycji.

Istotne znaczenie miały zeznania K. K., gdyż świadek ten wyjaśnił problem związany z uzyskaniem pozwolenia na budowę na drugi zjazd i dalsze czynności podejmowane przez strony związane z realizacją drugiego zjazdu.

Zeznania N. W. i Z. Ż. niewiele wniosły do sprawy. Treść zeznań świadków nie pozwoliła Sądowi na dokładne ustalenie przebiegu prac w grudniu 2012 roku i styczniu 2013 roku.

Mając na uwadze powyższe zasadzeniu na rzecz powódki podlegała jedynie kwota 14.192,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami obejmująca nieuiszczoną część wynagrodzenia z wykonanie robót budowlanych, wobec nieuwzględnienia w tym zakresie zarzutu potrącenia pozwanej spółki.

O kosztach procesu należało orzec na podstawie art. 100 k.p.c.. Zgodnie z treścią tego przepisu w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny Sądu. Powódka wygrała proces w 6 %, stąd, Sąd nie dokonał stosunkowego rozdzielania kosztów procesu i obciążył powódkę kosztami w 100 %. Na koszty te złożyła się opłata od pozwu wynosząca 2.903,00 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego w wysokości 17,00 zł oraz wynagrodzenie dla reprezentującego pozwaną radcy prawnego w kwocie 7.200,00 zł.

Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika uzasadnia §6 pkt 7) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.).

Sygn. akt VIII GC 529/15

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...),

3. (...)