

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 03.09.2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Jaromir Antoszewski

Protokolant: Mariola Olechno

po rozpoznaniu w dniu 02.09.2013 r. w Jeleniej Górze sprawy

z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w J.

przeciwko D. U.

- o zapłatę

I. oddala powództwo w całości;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25.10.2012r. powód Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w J. , reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika , wystąpił przeciwko pozwanej D. U. o zasądzenie kwoty 12 810 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10.05.2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód podniósł , że strony zawarły w dniu 11.10.2010r. umowę o wykonanie robót budowlanych w okresie od dnia 15.10.2010r. do dnia 30.11.2010r. za wynagrodzeniem 9100 zł brutto, kolejną umową z dnia 18.11.2010r. Wspólnota powierzyła pozwanej wykonanie dalszych prac budowlanych za wynagrodzeniem 9200 zł . W obu umowach strony ustaliły jako formę odszkodowania kary umowne , m.in. za zwłokę w usunięciu wad ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 0,5 % wynagrodzenia wykonawcy za każdy dzień zwłoki. Nadmieniał , iż pozwana w określonym terminie ukończyła prace i otrzymała ustalone wynagrodzenie. Z uwagi na zastrzeżenia i wątpliwości ad. prawidłowości wykonanych prac powiadomił pozwaną o zamiarze protokolarnej oceny jakości robót i terminie oględzin w dniu 27.07.2011r. W oględzinach wzięli udział członkowie Wspólnoty K. W., Z. F. i A. S. , przedstawiciel zarządcy R. M. oraz pełnomocnik pozwanej L. U., który po ujawnieniu podczas oględzin wad robót odstąpił od udziału w dalszych oględzinach i nie podpisał protokołu sporządzonego po ich zakończeniu. Oględziny ujawniły szereg usterek wykonanych prac, które w zakresie wykonania kominów potwierdziła też ocena J. K. dokonana na zlecenie wspólnoty. Pismem z dnia 09.09.2011r. pełnomocnik pozwanej częściowo przyznał zakres prac, których wykonanie wynikało z obowiązków gwarancyjnych , deklarując wbrew umownym terminom wykonanie prac do 15.10.2011r. W dniu 05.11.2011r. przedstawiciele wspólnoty z udziałem pracowników zarządcy sporządzili protokół , którego przedmiotem była weryfikacja przeprowadzonych prac gwarancyjnych , a z uwagi na ich tylko częściowe wykonanie w dniu 15.12.2011r. odbyło się spotkanie przedstawicieli powoda z pełnomocnikiem pozwanej , na którym ustalono zakres usterek wymagających jeszcze usunięcia i termin prac. Pełnomocnik pozwanej pismem z dnia 19.12.2011r. powiadomił o wykonaniu części prac poprawkowych , a pismem z dnia 29.12.2011r. o wykonaniu ich pozostałej części . W takim stanie faktycznym powód uprawniony był do naliczenia kar umownych za zwłokę w usunięciu wad bo wg. §11 pkt.3 umów wykonawca obowiązany był usunąć wady powstałe w okresie gwarancyjnym w terminie 5 dni od daty ich zgłoszenia. Zważywszy na fakt uczestnictwa pełnomocnika pozwanej w oględzinach z dnia 21.07.2011r. początek terminu zwłoki to dzień 27.07.2011r. , a jeśli przyjąć za termin usunięcia usterek termin

wskazany przez pozwaną w piśmie z dnia 19.12.2011r. (choć dotyczy usunięcia jedynie części zgłoszonych usterek) to pozwana pozostawała w zwłoce co najmniej do dnia 18.12.2011r. Kalkulując wysokość kar powód przyjął , że pozwana pozostawała w zwłoce od dnia 01.08.2011r. do dnia 18.12.2011r. tj. przez 140 dni więc z tytułu umowy z 11.10.2010r należna kara umowna wyniosła 6370 zł , a z umowy z dnia 18.11.2010r. 6440 zł , łącznie 12 810 zł. Pozwana wezwana pismem z dnia 18.07.2012r., pismem z dnia 12.08.2012r. odmówiła zapłaty , a w dniu 27.08.2012r. powiadomiła o wykonaniu prac budowlanych zmierzających do usunięcia szkody w pokryciu dachowym nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew z dnia 16.04.2013 r. pozwana D. U. , reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika , wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu przecząc nie przyznanym twierdzeniom powoda przyznała zawarcie obu umów , z których prace wykonane zostały w terminie, protokolarnie odebrane bez zgłoszenia zarzutów i otrzymała umówione wynagrodzenie. Podniosła , iż na gruncie umów i wykonanych prac nie zaistniały przewidziane okoliczności uprawniające do naliczania kar umownych . Cytując §10 ust.1 pkt 3 i §11 ust. 3 umów , podała wbrew twierdzeniom powoda , nie zgłoszenie jej faktu ujawnienia się jakichkolwiek wad przedmiotu którejkolwiek z umów oraz wbrew postanowieniom umowy nie wyznaczenie jej terminu do usunięcia odkrytych wad , co najmniej nie w okresie od dnia 21.07.2011r. do 21.12.2011r. , kiedy to po raz pierwszy listem poleconym z dnia 12.12.2011r. wysłanym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru powód wskazał na ujawnione usterki i określił 5 dniowy termin na usunięcie wad. Zaznaczyła, iż została jedynie poinformowana o planowanych oględzinach w dniu 21.07.2011r. , stawił się tam jej pełnomocnik L. U. , który wobec kierowanych do niego obraźliwych słów opuścił teren oględzin i nie uczestniczył w protokolowanych czynnościach , a powód zaniechał zawiadomienia pozwanej o zaistnieniu rzekomych wad i nie wezwał jej do ich usunięcia w przewidzianym umową terminie. Pozwana w dniu 06.09.2011r. z własnej inicjatywy dokonała oględzin gwarancyjnych budynku przy ul. (...) w J. , określając zakres koniecznych prac i termin ich wykonania , co znalazło odzwierciedlenie w piśmie z dnia 09.09.2012r. po otrzymaniu którego powód nie zgłosił żadnych zastrzeżeń i nie wyznaczył okresu , w którym prace te winny zostać wykonane . Pozwana wykonała wskazane przez siebie prace i pismem z 15.10.2011r. poinformowała o tym powoda. Prace oceniła w dniu 05.11.2011r. komisja powołana przez powoda , o terminie oględzin pozwana nie została poinformowana i nie brała w nich udziału, powód nie kierował do pozwanej i tym razem informacji o terminie usunięcia ewentualnych pozostałych nie wykrytych wad . W wyniku dialogu z powodem zgodziła się na przeprowadzenie dodatkowych prac gwarancyjnych - protokół z dnia 15.12.2011r. , w którym strony zgodnie porozumiały się ,iż pozwana położy jeszcze papę dachową między kominem a ścianą ocieploną wiosną 2012r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 11.10.2010r. Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w J. (zlecający) i prowadząca (...) (wykonawca) zawarli umowę nr (...) na wykonanie robót budowlanych opisanych w § 1 umowy za wynagrodzeniem 9100 zł. W §2 umowy termin zakończenia umowy ustalono na dzień 30.11.2010r. Wg §13 umowy funkcję inspektora nadzoru pełnił R. M..

W dniu 18.11.2010r. zawarta została między Wspólnotą Mieszkaniową ul. (...) w J. (zlecający) a prowadzącą (...) kolejna umowa nr (...) na wykonanie za wynagrodzeniem 9200 zł opisanych w jej §1 robót budowlanych, których termin zakończenia określono na dzień 30.12.2010r.

W §10 każdej z umów strony ustaliły, iż obowiązującą formę odszkodowania stanowiąc będą kary umowne (ust.1) , a wykonawca zapłaci zamawiającemu karę umowną za zwłokę w usunięciu wad ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi – w wysokości 0,5% wynagrodzenia wykonawcy za każdy dzień zwłoki od dnia wyznaczonego do usunięcia wad (ust.3 pkt3).

Zgodnie z §11 ust. 1. każdej z ww. umów wykonawca udzielił zlecającemu gwarancji na wykonane prace na okres 60-u miesięcy , licząc od bezusterkowego protokołu odbioru końcowego robót . Wg. ust. 3 usunięcie wad nastąpi w terminie 5-u dni od daty zawiadomienia wykonawcy o zaistniałej wadzie.

Prace określone obiema umowami zostały zakończone w terminie , odebrane jako bezusterkowe, a wynagrodzenie wypłacono.

Dowód: umowy k.10-11, 13-15,

protokoły odbioru k. 43, 44,

okoliczności bezsporne .

W dniu 21.07.2011r. wobec wątpliwości co do prawidłowości wykonanych prac zarządca wspólnoty wyznaczył termin oględzin budynku , w którym były one wykonywane i zaprosił w tym celu pełnomocnika wykonawcy – L. U.. Pełnomocnik ten jednak wobec sprzeczki z członkami wspólnoty opuścił miejsce spotkania i nie uczestniczył w oględzinach. W wyniku tych oględzin w spisany protokole ustalono szereg usterek prac np. niedokładne połączenia blacharki przy kominie nr 8, miejscami brak lutowania, brak mocowań na kołki, złe ułożenie papy, złe mocowania instalacji odgromowej, użycie do przebudowy kominów nr 8,3,1,7, częściowo starej cegły .

Pismem z dnia 09.09.2011r. D. U. przez swojego pełnomocnika poinformowała wspólnotę o przeprowadzonych we własnym zakresie oględzinach gwarancyjnych budynku przy ul. (...) w J. i wykonaniu do dnia 15.10.2011r. w ramach czynności gwarancyjnych obsadzenia poluzowanej instalacji odgromowej, sprawdzenia spadków obróbek blacharskich wraz z polutowaniem w miejscach niedolutowanych, wymiany zlasowanych cegieł , poprawienia ułożenia papy przy kominie oraz naświetlu.

Pismem z dnia 15.10.2011r. pełnomocnik pozwanej poinformował zarządcę nieruchomości Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w J. o wykonaniu prac gwarancyjnych zgodnie z pismem z dnia 09.09.2011r.

W sporządzonym w dniu 05.11.2011r. bez udziału wykonawcy protokole w związku z informacją z dnia 15.10.2011r. stwierdzono nieprawidłowe usunięcie usterek określonych w protokole z dnia 21.07.2011r. i stwierdzono , że należy zobowiązać wykonawcę do usunięcia usterek zgodnie ze sztuką budowlaną . Odnotowano „ Wykonawca poinf.”.

Dnia 09.12.2011r. zarządca (...) Sp. z o.o. w J. sporządził pismo adresowane do (...) – pełnomocnika L. U. informujące , że do dnia 09.12.2011r. nie usunięto wszystkich usterek z protokołu z dnia 21.07.2011r. i oczekuje usunięcia usterek zgodnie z §12 pkt.3 umowy z dnia 11.10.2010r. Zaznaczono, że w sprawie usunięcia usterek był wielokrotnie informowany, w dniu 02.12.2011r. odbyło się spotkanie w siedzibie zarządcy , na którym adresat zobowiązał się do naprawienia wad do dnia 03.12.2011r. Zawiadomiono, że w przypadku nie wywiązania się z przyjętego terminu tj. usunięcia wad w terminie 5 dni od daty zawiadomienia o wadzie , zostaną naliczone kary umowne wg. § 10 pkt.1 ust. 3 umowy.

Pismem z dnia 12.12.2012r. zarządca (...) Sp. z o.o. w J. poinformował (...) – pełnomocnika L. U., że do dnia 12.12.2011r. nie usunięto wszystkich usterek z protokołu z dnia 21.07.2011r. i oczekuje usunięcia usterek zgodnie z §12 pkt.3 umowy z dnia 11.10.2010r. , w dniu 02.12.2011r. odbyło się spotkanie w siedzibie zarządcy , na którym adresat zobowiązał się do naprawienia wad do dnia 03.12.2011r. Odnotowano, że występowanie usterek było wiadome adresatowi w dniu sporządzenia protokołu usterkowego tj. 21.07.2011r. , protokół ten został mu dostarczony, a ponieważ jest to kolejne wezwanie do usunięcia usterek , zawiadomiono , iż zarządca będzie dochodził w imieniu wspólnoty kar umownych od dnia 30.07.2011r. za niewywiązanie się z terminów usunięcia wad wskazanych w protokole z dnia 21.07.2011r.

Pismo to doręczono w dniu 21.12.2011r.

Podczas spotkania komisji przedstawicieli wspólnoty mieszkaniowej i L. U. w dniu 15.12.2011r. spisano protokół stwierdzający ślady korozji na balustradzie, jej niedomalowanie – wymóg poprawy , oczyszczenia, w dwóch kominach po 1-j zlasowanej cegle, - fakt dokonania ich wymiany, poprawienie instalacji odgromowej, na kominie nr 7 zawnioskowano do uzupełnienia dwa otwory po instalacji odgromowej, przesmarowanie przy kominie 3,4 – do

usunięcia w terminie 19.12.2011r. Zaznaczono, że strony doszły do porozumienia pomiędzy „P.F., P. U., iż w okresie wiosennym 2012r., p. U. dokona ułożenia papy w miejscu wskazanym tj. między kominem przy wejściu , a ściana ocieploną”.

Pismem z dnia 19.12.2011r. L. U. poinformował zarządcę nieruchomości , że z powodu pogorszenia warunków atmosferycznych nie mógł w całości wykonać czynności poprawkowych ustalonych na spotkaniu w dniu 15.12.2011r. . Zobowiązał się z chwilą poprawy pogody do natychmiastowego wykonania reszty poprawek. Pismem z dnia 29.12.2011r. poinformował on zarządcę o wykonaniu pozostałych czynności poprawkowych ustalonych na spotkaniu w dniu 15.12.2011r.

Wezwaniem z dnia 18.07.2012r. pełnomocnika Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w J. , D. U. wezwana została do zapłaty kwoty 726,87 zł odszkodowania za uszkodzone pokrycie dachowe , którego naprawa nastąpić miała na podstawie porozumienia z dnia 15.12.2011r. oraz kwoty 12 810 zł kar umownych z umów z dnia nr 96/KB/2010 i nr (...) , w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

W odpowiedzi z dnia 12.08.2012r. pełnomocnik D. L. U. podnosząc prawidłowe i terminowe wykonanie wszystkich prac , które zostały odebrane jak też , iż pokrycie dachowe nie zostało uszkodzone tylko trochę pobrudzone nadmienił że zobowiązał się 15.12.2011r. do położenia papy na dachu między kominem przy wejściu a ścianą ocieploną i do końca sierpnia 2012r. to zrobi. Nie uznał roszczeń wspólnoty.

Pismem z dnia 27.08.2012r. poinformował on zarządcę o położeniu papy w wymienionym miejscu.

Dowód: protokoły k. 16,

notatka służbowa k.17,

uwagi do wykonawstwa k.18,

pisma pozwanej k.19, 45, 24, 25, 27, 29,

pisma powoda k. 21, 22, 26,

zeznania świadka Z. F. k. 61v.,

zeznania świadka A. S. k. 62,

zeznania świadka K. W. k. 62,

zeznania świadka L. U. k. 72 ,

zeznania świadka I. B. k. 72 v.-73,

zeznania świadka R. M. k. 73-74 ,

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie strony bezspornie zawarły umowy z dnia 11.10.2010r. nr (...) i z dnia 18.11.2010r. nr (...) na wykonanie opisanych w nich prac budowlanych , prace odebrane zostały bez zastrzeżeń w umówionych terminach a wynagrodzenie zapłacono, sporządzenia oględzin i protokołu w dniu 21.07.2011r. bez udziału pozwanej i jej pełnomocnika , doręczenie pozwanej pisma zarządcy powódki z dnia 12.12.2011r. nastąpiło w dniu 21.012.2011r.

Spór sprowadzał się do zasadności żądanego świadczenia w kontekście braku zawiadomienia pozwanej zgodnie z umową o wadach w objętym roszczeniem okresie i upływu terminu do ich usunięcia jako podstawy do naliczania kar umownych .

Sąd dopuścił dowody z dokumentów i zeznań świadków , zgłoszone przez strony .

W myśl art. 483 kc. : § 1. Można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).

§ 2. Dłużnik nie może bez zgody wierzyciela zwolnić się z zobowiązania przez zapłatę kary umownej.

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 postanowiły.

§ 2. Jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.

Zgodnie z art. 6 kc. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

W ocenie sądu strona powodowa nie wykazała słuszności swojego roszczenia wobec treści umów – § 10 ust.2 pkt. 3 i §11 ust.3 tj. ad. obowiązku zawiadomienia wykonawcy o wadach i terminie usunięcia wad.

Ze zgodnych tu zeznań świadków wiadomo, iż pozwana ani jej pełnomocnik nie uczestniczyli w oględzinach budynku z punktu widzenia wystąpienia usterek robót i sporządzeniu protokołu w dniu 21.07.2011r. Strona pozwana nie uczestniczyła też w oględzinach z dnia 05.11.2011r. , a z protokołu z tej daty wiadomo jedynie , że „należy wykonawcę zobowiązać do usunięcia usterek” , zaś fakt takiego wezwania pozwanej nie został udokumentowany przed datą 15.12.2011r. Świadcowie , w tym podpisana pod pismem z dnia 12.12.2011r. stwierdzającym dostarczenie pełnomocnikowi tegoż protokołu , I. B. ani sporządzający to pismo wg. jej zeznań świadek R. M. - pracownicy zarządcy nieruchomości powodowej wspólnoty nie potrafili wskazać w jaki sposób ani kiedy ten protokół strona pozwana otrzymała. Tymczasem świadek L. U. zeznał , iż owego protokołu nie otrzymał, ani nie był zawiadamiany o konkretnych wadach prac przez powoda do czasu spotkania w grudniu 2011r. , gdy sporządzono protokół i obiecał jeszcze dokleić papę. Z treści protokołu z dnia 15.12.2011r. wiadomo iż , wymienione spotkanie miało miejsce właśnie w tej dacie. Z jedyne go dowodu doręczenia korespondencji , które przedłożono w sprawie wiadomo natomiast , iż pismo zarządcy z dnia 12.12.2011r. doręczono pozwanej w dniu 21.12.2011r. Niewystarczające przy tym do uznania zawiadomienia wykonawcy o zaistniałej wadzie były zeznania I. B. o udziale pełnomocnika pozwanej w spotkaniu w dniu 03.12.2011r. skoro nieznanym jest przebieg tego spotkania, pozwana kwestionuje okoliczność zawiadomienia jej o wadach w umownym terminie, a jedynie z pism zarządcy powoda z dnia 09.12.2011r. i 12.12.2011r. wynika wzmianka o takim spotkaniu w dniu 02.12.2011r. , przy czym doręczenie jej pierwszego z tych pism kwestionuje pozwana i brak dowodu jego doręczenia.

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego powód nie wykazał aby zawiadomił pozwaną o wadach zgodnie z §11 ust.3 umów i aby pozwana nie usunęła usterek w terminie 5-u dni od takiego zawiadomienia w okresie objętym roszczeniem tj. od 01.08.2011r. do 18.12.2011r., co uzasadniałoby naliczanie kar umownych. Pierwszym wykazany m zawiadomieniem o wadach pozwanej jest dzień 15.12.2011r. , a uwzględniając 5-dniowy termin do usunięcia wad i abstrahując od faktycznego ich usunięcia , upływał on po dniu 18.12.2011r. zakreślonym w pozwie. Wcześniej sze ustereki usuwane były przez sama pozwaną , bez wezwań powoda , w myśl przedstawionego materiału dowodowego – pism pełnomocnika pozwanej - w ramach przeglądów gwarancyjnych. Dodatkowo zauważyć należy , iż zgodnie z adnotacją w protokole z dnia 15.12.2011r. strony uzgodniły termin usunięcia stwierdzonych w protokole usterek na dzień 19.12.2011r. tj. także poza okresem naliczania kar umownych przyjętym w pozwie, a w zakresie położenia papy nawet na wiosnę 2012r.

W świetle powyższych okoliczności powództwo jako nieuzasadnione Sąd oddalił.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.