

Sygn. akt I C 229/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 07 czerwca 2016 r.

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

Przewodniczący: Anna Romańczyk-Symonowicz

Protokolant: Beata Toll - Lisiecka

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2016 r. w Jeleniej Górze na rozprawie

sprawy z powództwa

(...) Sp. z o.o. w J.

przeciwko **M. G. i P. G.**

o zapłatę

I. powództwo oddała;

II. zasądza od strony powodowej (...) Sp. z o.o. w J. na rzecz pozwanej M. G. kwotę 3.179,09 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. zasądza od strony powodowej (...) Sp. z o.o. w J. na rzecz pozwanego P. G. kwotę 3.179,08 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

IV. zasądza od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze kwotę 1.316,95 zł tytułem zwrotu kosztów wynagrodzenia biegłego tymczasowo pokrytych ze środków Skarbu Państwa.

Sygn. akt I C 229/13

UZASADNIENIE

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w J., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, w pozwie skierowanym w dniu 01 lutego 2013 r. przeciwko P. G. i M. G. wniosła o zasądzenie na jej rzecz kwoty 43.053,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Dodatkowo wymieniona domagała się przyznania zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu żądania wskazała, że w dniu 01 sierpnia 2012 r. zawarła z pozwanymi umowę o roboty budowlane, na podstawie której zobowiązała się wybudować dom jednorodzinny wraz z garażem wolnostojącym na działce nr (...) w P. przy ul. (...) do Wodospadu. Przekazanie placu budowy nastąpiło w dniu 06 sierpnia 2012 r. Jak wskazała projekt załączony do umowy był niekompletny lub inwestor zamierzał dokonać zmian w przedmiocie izolacji fundamentu i drenażu. W dniu 07 października 2012 r. po raz pierwszy otrzymała informację o projekcie zamiennym odwodnienia terenu (działki). Nadmieniła, że pozwani przyznali, że są nieścisłości w projekcie, jak również informowali spółkę o braku uzgodnień z Gminą odnośnie odprowadzenia wód deszczowych i drenażu. Jak podała dalej, pismem z dnia 09 listopada 2012 r. pozwani bezpodstawnie odstąpili od umowy, co uprawniało stronę powodową do obciążenia ich w myśl § 13 ust. 1 i 2 lit. a umowy karą umowną. Powodowa spółka podkreśliła, że

wstrzymanie robót spowodowane było zachowaniem pozwanych, którzy w trakcie prowadzenia robót zmienili rodzaj materiałów izolacyjnych. Mimo świadomości, że zmiana ta wiąże się ze zwiększeniem wartości umowy i rodzi konieczność podpisania stosownego aneksu, aneks taki nie został przez wymienionych podpisany. Ponadto pozwani informowali stronę powodową, że oczekują na decyzję Gminy w zakresie możliwości odprowadzenia wód opadowych zalegających na działce do przepustu gminnego. W dniu 04 listopada 2012 r. inwestorzy przesłali szkic odwodnienia. Zdaniem strony powodowej, pozwani przy zawieraniu umowy przedstawili nieprawidłowy projekt, który w trakcie realizacji prac chcieli zmienić. Spółka mimo zgłoszenia zapotrzebowania na sporządzenie projektu zamiennego, nigdy takowego nie otrzymała, pozwani wręcz uchylali się od jego przedłożenia. Jego brak uniemożliwiał natomiast wykonywanie prac, w tym planowe wykonanie stanu "zero". Opóźnienie w realizacji umowy nastąpiło z winy pozwanych, którzy następnie nagle wstrzymali prace i odstąpili od umowy. Inwestorzy swoim działaniem spowodowali opóźnienie realizacji umowy, uniemożliwiając tym samym spółce wywiązanie się z niej, czym narazili ją na szkodę. Strona powodowa nadmieniła ponadto, że we wrześniu 2012 r. Gmina P. złożyła wniosek do Wojewody (...)

o stwierdzenie nieważności pozwolenia na budowę nr 107/12 dotyczącego spornej inwestycji z uwagi na wydanie jej z rażącym naruszeniem prawa.

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 maja 2013 r. (k. 74-80) pozwani, działający przez profesjonalnego pełnomocnika, domagali się oddalenia powództwa w całości jako bezzasadnego oraz zasądzenia odrębnie na rzecz każdego z nich kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Argumentując zajęte stanowisko zaprzeczyli twierdzeniom strony powodowej jakoby byli odpowiedzialni za opóźnienia w realizacji prac. W tej mierze podkreślili, że jedyną usprawiedliwioną przerwą w świadczonych pracach była przerwa w dniach 20-24 sierpnia 2012 r., która spowodowana była awarią przepustu. Po kilku dniach prace wznowiono, a prawidłowość pozwolenia na budowę potwierdziła kontrola nadzoru budowlanego.

Odnosnie zarzutów zgłoszonych pod adresem dokumentacji projektowali wskazali, że strona powodowa przystępując do realizacji umowy potwierdziła jej kompletność. Co więcej, spółka nigdy w trakcie wykonywania prac nie informowała pozwanych zgodnie z treścią § 2 ust. 4 umowy o brakach, czy też nieścisłościach w dokumentacji. Nigdy również nie skorzystała z zapisów § 2 ust. 9 umowy i nie wskazywała na trudności, które uniemożliwiłyby jej prowadzenie prac. Następnie, powołując się na zapisy wynikające z dziennika budowy podniosła, że wykonawca wykonywał prace nie tylko niezgodnie ze sztuką budowlaną, ale i nieterminowo. Dalej podnieśli, że zmiana w projekcie budowlanym w zakresie drenażu nie powodowała wstrzymania prac budowlanych dotyczących izolacji budynku, albowiem tak izolacja, jak i drenaż mogą być wykonane dopiero po posadowieniu fundamentów, których realizacja była powolna. Podkreślili przy tym, że uzgodnienia prowadzone z Gminą dotyczyły odprowadzenia wody wzdłuż ulicy, nie zaś drenażu wokół budynku. Jednocześnie zaprzeczyli, by zmiana dokonana w zakresie izolacji fundamentów w jakikolwiek sposób wpływała na dynamikę prac powodowej spółki. Po raz kolejny w tym zakresie uwydatnili, że aby można było izolować fundamenty, to bez wątpienia musiałyby one uprzednio powstać, a te wykonane zostały dopiero w dniu 23 października 2012 r. Odnosnie projektu odwodnienia budynku wskazali, że wykonawca mimo otrzymania go w dniu 04 listopada 2012 r. nie zaangażował się w ich realizację. Zanegowali, by niepodpisanie aneksu uzasadniało opóźnienie w prowadzonych pracach, tym bardziej, że ich zakres został potwierdzony drogą mailową. Zdaniem pozwanych, strona powodowa nie angażowała się w powierzone jej prace, skierowała niedostateczną ilość osób do ich wykonywania, unikała kontaktu z inwestorami, nie odpowiadała na wiadomości e-mail, co zbiorczo doprowadziło do odstąpienia od umowy. Pozwani zaprzeczyli także, by kwestia ważności decyzji o pozwoleniu na budowę w jakikolwiek sposób uniemożliwiała realizację prac przez stronę powodową.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W 2012 r. M. G. oraz P. G. podjęli decyzję o budowie domu w P.. Wymienieni, mając świadomość specyfiki oraz uwarunkowań terenu, na którym zaplanowali inwestycję, nie tylko poszukiwali firmy z odpowiednim doświadczeniem

i zapleczem budowlanym, ale i zlecieli wykonanie specjalistycznych badań geologicznych terenu. Chęć powierzenia realizacji inwestycji profesjonalnej firmie podyktowana była również tym, że środki na sfinansowanie inwestycji pochodziły częściowo z kredytu bankowego, co wiązało się z koniecznością dochowywania terminu realizacji poszczególnych etapów prac budowlanych, których spełnienie warunkowało z kolei wypłatę transz pieniężnych.

Jeszcze przed zawarciem umowy (...) sp. z o.o. z siedzibą w J. G. okazała inwestorom swoje dotychczasowe realizacje i zapewniała o posiadaniu odpowiedniego doświadczenia budowlanego, pozwalającego na realizację zaplanowanego przedsięwzięcia.

/dowód: zeznania J. K., k. 654v-657v,

zeznania M. G., k. 660-661v,

zeznania P. G., k. 661v-664/

W dniu 01 sierpnia 2012 r. P. G. i M. G. zawarli z (...) sp. z o.o. z siedzibą w J. G. umowę o roboty budowlane obejmującą wykonanie domu jednorodzinnego wraz z garażem wolnostojącym, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce gruntu nr (...), położonej w P., Gmina P. przy ul. (...) do Wodospadu, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej własność inwestorów.

Inwestycja miała być realizowana zgodnie z pozwoleniem na budowę, przekazaną przez inwestora kompletną dokumentacją techniczną oraz przepisami prawa i wiedzą techniczną w tym względzie.

Jak zapisano w § 1 ust. 3 integralną część umowy stanowiły załączniki w postaci: pozwolenia na budowę - decyzji, projektu budowlanego, kosztorysu ofertowego przygotowanego przez wykonawcę i zaakceptowanego przez inwestora, przedmiaru sporządzonego przez inwestora oraz harmonogramu finansowo - rzeczowego realizacji przedmiotu umowy przygotowanego przez wykonawcę i zaakceptowanego przez inwestora.

Wykonawca składając podpis pod umową oświadczył, że zapoznał się z terenem budowy, dokumentacją techniczną, w tym projektem, pozwoleniem na budowę na podstawie czego potwierdził sposób wykonania prac, opierając się na własnym doświadczeniu i wiedzy w zakresie budownictwa. Zamawiający z kolei podał, że przekazana dokumentacja techniczna jest mu znana, pełna i obejmuje cały zakres robót określonych umową niezbędnymi do kompletnego i rzetelnego wybudowania budynków zgodnie z projektem budowlanym, rozwiązaniami szczegółowymi oraz przeznaczeniem, z wyłączeniem ewentualnych robót dodatkowych i zamiennych.

Stosownie do § 2 ust. 4 umowy, w przypadku gdyby dostarczony przez inwestora projekt budowlany i rozwiązania szczegółowe zawierały wady lub braki uniemożliwiające wykonanie prac, wykonawca zobowiązał się w formie pisemnej niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie inwestora. Inwestor z kolei zobowiązał się dostarczyć poprawioną dokumentację bez wad i usterek w terminie najkrótszym. Jak postanowiono w tym czasie może nastąpić przestój w wykonywaniu części robót zależnych od wadliwej części dokumentacji.

Strony jednocześnie zgodnie oświadczyły, że dołożą wszelkich starań, aby kontakt, współpraca oraz uwagi do przedmiotu prac dokonywać w możliwie krótkim czasie, gwarantującym realizację prac bez zbędnej zwłoki.

Wykonawca oświadczył ponadto, że posiada niezbędne umiejętności, wiedzę, środki, sprzęt i doświadczenie do wykonania prac będących przedmiotem umowy i zobowiązał się wykonać je z należytą starannością oraz aktualnym poziomem wiedzy i techniki. Oświadczył również, że dysponuje pracownikami gwarantującymi rzetelne, terminowe oraz zgodne z wiedzą techniczną wykonanie prac objętych przedmiotem umowy, za które ponosi pełną odpowiedzialność.

Wykonawca oświadczył także, że warunki techniczne dotyczące planowanej budowy budynku są mu znane, jest mu znany projekt budowlany i wskazane w umowie prace zostaną wykonane w terminie zgodnie z kosztorysem ofertowym i harmonogramem finansowo - rzeczowym.

Wykonawca zobowiązał się do informowania inwestora o wszelkich trudnościach (kompli-kacjach) w realizacji umowy w terminie najpóźniej do 7 dni od dnia powzięcia wiedzy przez wykonawcę o występujących trudnościach w wykonaniu umowy.

Termin rozpoczęcia prac ustalono na dzień 08 sierpnia 2012 r., zaś ich zakończeniu na dzień 30 czerwca 2013 r., z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy warunki pogodowe uniemożliwią dotrzymanie terminu zakończenia całości prac konieczne będzie ustalenie nowego terminu ich zakończenia.

W § 3 ust. 6 zapisano, że szczegółowy zakres etapów robót określa załącznik nr 1 do umowy (kosztorys ofertowy), który po podpisaniu przez strony stanowić będzie jej integralną część. Szczegółowe terminy wykonania przedmiotu umowy i poszczególnych elementów rozliczeniowych robót określone z kolei zostały w załączniku nr 2, który po podpisaniu przez strony również miał się stać jej integralną częścią. Strony zastrzegły przy tym, że wiążącymi terminami, których wykonawca zobowiązał się dotrzymać są: termin kończenia etapu VI - "Dach - konstrukcja, pokrycie, obróbki" - określony na dzień 31 grudnia 2012 r. oraz termin zakończenia całej inwestycji - określony na dzień 30 czerwca 2013 r. Jak zaznaczono pozostałe terminy zakończenia poszczególnych etapów określone w harmonogramie finansowo - rzeczowym mają charakter orientacyjny i są niezobowiązujące.

Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy ustalone została na łączną kwotę 848.040,03 z brutto, płatne w określonych transzach, po zakończeniu wyszczególnionych etapów prac.

W § 4 ust. 5 umowy ustalono, że w przypadku zaistnienia konieczności wykonania prac dodatkowych bądź prac zamiennych lub używania materiałów zamiennych w trakcie realizacji umowy wykonawca zobowiązany jest taką konieczność zgłosić pisemnie inwestorowi a następnie uzyskać na to zgodę inwestora.

Na wykonawcę nałożone zostały m.in. następujące obowiązki: weryfikacji kompletności i poprawności dokumentacji technicznej inwestycji, zapewnienia ciągłości robót, wykonania zakresu robót objętego umową zgodnie ze sztuką budowlaną i najlepszą wiedzą techniczną, normami i przepisami.

W § 13 ust. 2 umowy strony przewidziały możliwość naliczania kar umownych m.in. w następujących sytuacjach i w następujący sposób:

(a) inwestor zapłaci wykonawcy kary umowne z tytułu odstąpienia od przedmiotu umowy z winy inwestora w wysokości 5% wynagrodzenia brutto za przedmiot umowy,

(b) wykonawca zapłaci inwestorowi kary umowne za odstąpienie od umowy z winy wykonawcy w wysokości 5% wynagrodzenia brutto za przedmiot umowy.

Każda ze stron zastrzegła sobie również możliwość odstąpienia od umowy i odpowiedniego naliczenia kar umownych, o których mowa w § 13 ust. 2 lit. a i b, w tym wykonawca m.in. w przypadku braku reakcji ze strony inwestora na zgłoszone błędy w projekcie, wezwania do dostarczenia projektów zamiennych, przy czym brak reakcji musi być dłuższy niż 25 dni od daty zgłoszenia (§ 13 ust. 3 lit b); zaś inwestor w przypadku gdy wykonawca przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 10 dni chyba, że przerwa wynika z powodu siły wyższej (§ 13 ust. 4 lit b), jak również gdy wykonawca pomimo uprzednich zastrzeżeń inwestora nie wykonuje robót zgodnie z warunkami umowy lub w rażąco sposób zaniedbuje rozwiązania zawarte w umowie (§ 13 ust. 4 lit c).

Jak zaznaczono odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności z 14 dniowym terminem wypowiedzenia umowy oraz zawierać uzasadnienie.

/dowód: umowa o roboty budowlane z dnia 01.08.2012 r. wraz z harmonogramem finansowo - rzeczowym, k. 10-20/

Funkcję kierownika budowy objął F. B., którego osoba wskazana została przez wykonawcę.

/okoliczność bezsporna/

Przekazanie placu budowy nastąpiło w dniu 06 sierpnia 2012 r. Pierwsze prace podjęte zostały w dniu 10 sierpnia 2012 r.

W dniu 01 września 2012 r. wykonano wykop dla zakładanej rzędnej oraz wykonano warstwę chudego betonu. Do dnia 21 września 2012 r. trwały prace przy ustawianiu deskowania łąw fundamentowych.

W dniu 23 września 2012 r. inwestor poinformował wykonawcę o stwierdzeniu usterek, obejmujących niewłaściwe przygotowanie (złe wytyczenie) chudego betonu pod łąwę fundamentową, występowanie raków w podkładzie pod łąwę fundamentową oraz niewłaściwe przygotowanie powierzchni pod hydroizolację wobec stwierdzenia wody na chudym betonie oraz błota i pojedynczych kamieni. Zwrócił się również z prośbą o zabezpieczenie skarpy przy prowadzonych wykopach, ponieważ grozi ona usunięciem.

W dniu 25 września 2012 r. okazało się zbrojenie łąw oraz stabilizacja deskowania wykonane zostały w stopniu uniemożliwiającym wykorzystanie betonu, który został już zamówiony na budowę i który po 3 godzinach oczekiwania nie nadawał się do wykorzystania. Kierownik budowy zaznaczył wówczas, że betonowanie będzie mogło nastąpić dopiero po właściwym przygotowaniu elementów do betonowania. Odbiór zbrojenia i deskowania łąw fundamentowych, umożliwiające przystąpienie do betonowania łąw fundamentowych, został dokonany w dniu 27 września 2012 r.

W dniu 11 października 2012 r. rozpoczęto montaż zbrojenia ścian fundamentowych i zdjęto deskowanie łąw fundamentowych. W dniu 16 października 2012 r. zbrojenie łąw zostało zakończone. Wówczas rozpoczęto deskowanie ścian fundamentowych.

W dniu 23 października 2012 r. stwierdzono poprawność wykonania prac przygotowawczych do wykonania betonowania ścian żelbetowych, z wyjątkiem odstępstw w pionowości ściany frontowej i zezwolono na wykonanie betonowania.

W dniu 30 października 2012 r. zdemontowano deskowanie i stemplowanie ścian fundamentowych.

/dowód: zapisy dziennika budowy wraz z jego czytelnym odpisem, k. 27-30, 355-356 i 359,

wiadomość e-mail, k. 105/

Już po przystąpieniu do realizacji prac zdecydowano o zmianie materiałów izolacyjnych z desperbitu i papy termozgrzewalnej ustalonych w umowie na izolację typu ciężkiego, jaką pierwotnie przewidziano w projekcie.

Stosownie do ustaleń do 03 września 2012 r. projektant miał przesłać dokładne wytyczne w zakresie materiału i miejsca zastosowania izolacji, z kolei wykonawca do 05 września 2012 r. miał wycenić zmianę względem kosztorysu z umowy i w tym samym dniu inwestor miał potwierdzić zastosowanie izolacji ciężkiej na bazie zaferowanej mu wyceny.

W dniu 03 września 2012 r. inwestor otrzymał od projektanta wytyczne dla wykonawcy w zakresie zastosowania izolacji typu (...), które już następnego dnia przesłane zostały do wykonawcy.

W dniu 07 września 2012 r. wykonawca zaproponował zastosowanie opcji M. - (...).

Jeszcze tego samego dnia inwestor, po konsultacjach z projektantem, zażądał od wykonawcy potwierdzenia przez producenta, że zaproponowana przez niego izolacja jest izolacją typu ciężkiego. Następnego dnia inwestor ponaglił wykonawcę o sporządzenie wyceny dwóch rozważanych opcji dotyczących izolacji fundamentów, tj. opcji (...) zaproponowanej przez projektanta oraz opcji M. - (...) zaproponowanej przez wykonawcę.

W dniu 10 września 2012 r. wykonawca zwrócił się do inwestora o podanie konkretnych materiałów do wykonania izolacji. Jeszcze tego samego dnia inwestor oświadczył, że oczekuje od wykonawcy informacji o zaproponowanej przez niego opcji

w zakresie pytań ujętych w poprzedniej wiadomości e-mail oraz wyceny obu opcji. Podkreślił przy tym, że od tygodnia (a dokładniej od 04 września) oczekuje na wycenę opcji (...), co wstrzymuje go od podjęcia decyzji w zakresie materiałów do izolacji fundamentów i dalsze prace na budowie.

W dniu 11 września 2012 r., inwestor przesłał wykonawcy propozycję dotyczącą wykonania izolacji.

W dniu 12 września 2012 r. wykonawca przesłał ofertę materiałów izolacyjnych. Jeszcze tego samego dnia inwestor zaakceptował wycenę i zwrócił się z prośbą o sporządzenie aneksu.

/dowód: wiadomości e-mail, k. 37, 39-44, 88/

W dniu 12 września 2012 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w J. G., w związku ze zmianą materiałów izolacyjnych, sporządziła i podpisała aneks nr (...) do umowy o roboty budowlane z dnia 01 sierpnia 2012 r. w sprawie zwiększenia wartości umowy.

W jego treści ustalono, że wynagrodzenie należne wykonawcy zostaje podwyższone o kwotę 12.067,70 zł.

/dowód: aneks nr (...) z dnia 12.09.2012 r., k. 55-57/

W dniu 18 września 2012 r. wykonawca przesłał inwestorowi przygotowany projekt aneksu do umowy. Aneks ten nie został wprawdzie podpisany przez inwestora, ale został przez niego zaakceptowany.

/dowód: wiadomości e-mail, k. 83/

Z uwagi na wartość zamówienia materiałów izolacyjnych, producent zaproponował przeprowadzenie specjalnego przeszkolenia dla pracowników wykonawcy. Wykonawca nie skorzystał jednak ze złożonej mu propozycji i mimo nieposiadania przeszkolenia w zakresie izolacji wybranej przez inwestora, zdecydował, że będzie w tej mierze polegał na własnym doświadczeniu.

/dowód: zeznania B. S., k. 218v-219v,

zeznania S. G., k. 260-263,

zeznania J. K., k. 654v-657v,

zeznania M. G., k. 660-661v,

zeznania P. G., k. 661v-664/

W dniu 27 września 2013 r. Powiatowy (...)w J. przeprowadził kontrolę placu budowy, która wszczęta została na skutek zawiadomienia ze strony Gminy P..

/dowód: wiadomość e-mail, k. 114,

pismo z dnia 07.09.2010 r., k. 115/

W dniu 03 października 2012 r. inwestor przesłał wykonawcy zestawienie materiałów, jakie należy zastosować przy wykonywaniu hydroizolacji fundamentów systemem (...).

W dniu 07 października 2012 r. inwestor zgłosił wykonawcy uwagi dotyczące wykonywania izolacji, zwracając się z prośbą o wyrównanie powierzchni pionowych ławy fundamentowej oraz zaokrąglenie rogów, co jest wymagane do prawidłowego położenia systemu izolacji (...). Zwrócił również uwagę na przerwanie izolacji swelltite w rogach ławy fundamentowej.

/dowód: wiadomości e-mail, k. 47 i 48/

W dniu 05 listopada 2012 r. rozpoczęto wykonywanie gruntowania ścian fundamentowych zgodnie z technologią S. formy C..

W dniu 08 listopada 2012 r. stwierdzono wykonywanie izolacji ścian fundamentowych podczas zalegania wody w wykopach. Mimo zwrócenia wykonawcy uwagi na konieczność uprzedniego odprowadzenia wód opadowych z miejsca wykonywania izolacji prace te nie zostały wykonane. Stwierdzono, że sposób przyklejenia izolacji do ścian jest niezgodny z technologią. W tym samym dniu inwestor po zapoznaniu się ze stanem faktycznym zażądał wstrzymania prac.

/dowód: zapisy dziennika budowy wraz z jego czytelnym odpisem, k. 27-30, 355-356 i 359/

Problem z wodą zalegającą pojawił się tuż po przystąpieniu do wykonywania prac, przy czym projekt budowlany nie zakładał odprowadzenia wód do przepustu gminnego.

Wykonawca, z uwagi na brak możliwości trwałego pozbycia się wody z wykopów, zaproponował realizację drenażu wokół budynku zaraz po wykonaniu ścian fundamentowych, co wymagało decyzji dotyczącej lokalizacji zbiornika retencyjnego (rozważana była zmiana projektu ze względu na chęć podłączenia odpływu ze zbiornika do przepustu).

W dniu 07 października 2012 r. inwestor poinformował wykonawcę, że w dniu 12 października ma zaplanowane spotkanie w Gminie celem omówienia projektu odwodnienia, zakładającego zmianę projektu i podpięcie również wody deszczowej do przepustu gminnego w narożu działki. W załączeniu przesłał projekt odwodnienia.

Jeszcze tego samego dnia inwestor oświadczył, że w ramach etapu II (stan zero) wykonany dodatkowo zostanie drenaż.

W dniu 14 października 2012 r. inwestor oświadczył wykonawcy, że poinformował Gminę o planach zmian projektowych celem odprowadzenia wód deszczowych oraz drenażu do przepustu. Wyrażenie zgody przez Gminę uwarunkowane zostało sporządzeniem bilansu wód opadowych i drenażu, wykonania weryfikacji drożności instalacji na całej długości oraz przejęcia obowiązku utrzymania instalacji w czystości.

Inwestor oświadczył, że zgoda Gminy wstrzymuje wykonanie drenażu budynku. Założył jednocześnie, że do 26 października powinien uzyskać stosowną zgodę Gminy.

/dowód: wiadomości e-mail, k. 37, 45, 46, 109,

projekt odwodnienia, k. 544/

W dniu 04 listopada 2012 r. inwestor przesłał wykonawcy oraz kierownikowi budowy zaktualizowany projekt odwodnienia.

Inwestor wskazał jednocześnie kolejne etapy dalszych prac wskazując, że w pierwszej kolejności należy pozbyć się w sposób trwały wody zalegającej wokół fundamentów (odprowadzenie do przepustu), następnie wykonać drenaż wokół budynku, izolację ław

i ścian fundamentowych, ułożyć niezbędne instalacje, zasypać fundamenty oraz wykonać stan zero budynku garażu. Odnosnie odwodnienia działki podał, że wstępna data uzyskania zgody Gminy określona na 26 października 2012 r. nie była możliwa do dotrzymania ze względu na niedrożność kanalizacji, nadmieniając przy tym, że podjął działania mające na celu uzyskanie zgody warunkowej Gminy. Dodał także, że jak wynika z deklaracji Gminy na początku tygodnia, tj. w dniach 05-07 listopada 2012 r. taka zgoda warunkowa zostanie wydana, co pozwoli na rozpoczęcie prac z drenażem po zmianie projektu.

Jeszcze tego samego dnia F. B. zwrócił się do inwestora z pytaniami dotyczącymi udostępnionego mu rysunku odwodnienia.

W dniu 06 listopada 2012 r. kierownik budowy otrzymał informacje od projektanta w zakresie uwag zgłoszonych do projektu odwodnienia.

/dowód: wiadomości e-mail, k. 53, 54, 101, 112,
projekt odwodnienia, k. 546/

W dniu 08 listopada 2012 r. inwestor zdecydował o wstrzymaniu dalszych prac budowlanych, o czym poinformował kierownika budowy, wnosząc jednocześnie o dokonanie stosownego wpisu w dzienniku budowy. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że po pierwsze wykonawca nie realizuje prac budowlanych zgodnie z ustalonym w mailu z dnia 04 listopada 2012 r. planem, w tym gruntuje i wykonuje hydroizolację bez wcześniejszego odprowadzenia wody zalegającej przy ławach fundamentowych, po drugie – do wykonywania hydroizolacji ław i ścian fundamentowych skierował nieprzeszkolony personel – wykonana do tej pory izolacja jest ułożona nieprawidłowo z licznymi pęcherzami z powietrzem, źle przykrytymi załamaniem ścian fundamentowych od wewnątrz, po trzecie – gruntowanie ścian i ław fundamentowych wykonane zostało niezgodnie z ustaloną z inwestorem technologią (a mianowicie klejem (...), zamiast gruntem M. G.) i po czwarte – brak jest konsensusu między inwestorem a przedstawicielem wykonawcy – B. S., co do dalszych etapów prac.

/dowód: wiadomość e-mail, k. 102/

W dniu 09 listopada 2012 r. P. G. i M. G. złożyli pisemne oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 01 sierpnia 2012 r., powołując się na treść § 3 ust. 6 lit a umowy w zw. z § 13 ust. 4 lit. c oraz art. 649⁵ k.c. w zw. z art. 635 k.c.

W uzasadnieniu przedmiotowego oświadczenia podali, że realizacja prac przebiegała niezgodnie z technicznymi warunkami wykonania i odbioru robót, zarzucając w tym zakresie:

- niewłaściwe przygotowanie chudego betonu pod wylanie ław fundamentowych,
- próbę betonowania ław fundamentowych bez zakończonych prac zbrojeniowych ścian fundamentowych,
- wykonywanie izolacji w nieodpowiednich warunkach/bez odpowiedniej wiedzy,
- samowolną zmianę technologii wykonywania prac.

Ponadto wskazali na opóźnienie w realizacji harmonogramu prac, skutkujące niemożliwością dotrzymania daty wiążącej zakreślonej na dzień 31.12.2012 r., a ustalonej jako zakończenie etapu VI.

/dowód: oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 09.11.2012 r., k. 24-26/

O treści złożonego oświadczenia małżonkowie G. poinformowali prezesa spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w J. G. drogą mailową oraz telefonicznie jeszcze w dniu 09 listopada 2012 r.

/dowód: wiadomość e-mail, k. 103/

W dniu 12 listopada 2012 r. prezes spółki poinformował inwestora, że oczekuje na doręczenie oświadczenia o odstąpieniu listem poleconym. Jednocześnie wskazał, że inwestor nie miał prawa wstrzymać prac i odstąpić od umowy. Nadmieniał również, że winę za wstrzymanie i odstąpienie od umowy ponosi wyłącznie inwestor ze względów faktycznych

i prawnych. Zarzucił ponadto, że od przeszło 2 miesięcy spółka nie otrzymała podpisanego aneksu nr (...) z dnia 12 września 2012 r., jak również projektu zamiennego drenażu w formie papierowej. Prezes spółki zaproponował również dokończenie inwestycji do stanu zerowego i zapieczenie budynku.

/dowód: wiadomość e-mail, k. 104/

W dniu 14 listopada 2012 r. rozpoczęto inwentaryzację wykonanych robót budowlanych, która zakończyła się w dniu 22 listopada 2012 r. W ramach kontroli komisyjnej przeprowadzonej podczas inwentaryzacji, w której z ramienia inwestora uczestniczyli P. G. oraz S. G., zaś z ramienia wykonawcy B. S. oraz F. B., stwierdzono, że:

- w zakresie budynku mieszkalnego wykonano: wykop pod budynek, zdjęcie warstwy humusu, chudy beton pod ławami fundamentowymi, podsypkę piaskową pod chudym betonem, izolację poziomą ław fundamentowych, ławy żelbetowe, żelbetowe ściany fundamentowe, podsypkę piaskową pod komin, chudy beton pod komin, izolację poziomą pod komin, stopę żelbetową pod komin, mur fundamentowy komina, wylewkę cementową między ścianą żelbetową a odsadzką ławy fundamentowej, zamontowanie przepustów

w ścianach żelbetowych dla wprowadzenia instalacji do budynku, zbrojenie trzpieni i słupów dla części parterowej, wyprowadzenie bednarki ze zbrojenia ław fundamentowych, gruntowanie ścian żelbetowych oraz izolację z folii ścian żelbetowych;

- w zakresie budynku garażu samochodowego wykonano: zdjęcie humusu oraz wykop szerokoprzestrzenny pod budynek garażu;

- w zakresie zagospodarowania terenu wykonano: zdjęcie humusu z terenu działki, wykop pod parking i tymczasową drogę dojazdową, tymczasowe odprowadzenie wód deszczowych kanalizacją ze studnią żelbetową, przyłącze wodne od sieci wodociągowej

w kierunku budynku, wykop pod przyłącze gazowe, ogrodzenie tymczasowe placu budowy.

Z ustaleń komisji wynikało ponadto, że zakończenia ścian fundamentowych nie wykonano do rzędnej projektowanej i w części wymagane jest ich skucie lub nadlanie, przy czym różnice wynoszą do 4 cm. Zaznaczono również, że izolacja ścian fundamentowych wykonana z materiału S. w 35% wymaga zerwania ze względu na zły stan wykonania, przy czym wykonano 50,60 m² izolacji.

W ramach zapisanych uwag wykonawca zgłosił, że do dnia 22 listopada 2012 r. nie otrzymał od inwestora projektu zamiennego drenażu.

/dowód: protokół z inwentaryzacji robót budowlanych, k. 31-35/

Prace na budowie od początku nie przebiegały w sposób usystematyzowany. Zdarzały się przestoje będące wynikiem zaangażowania przez wykonawcę pracowników nie tylko

w zbyt małej liczbie, ale i niemających odpowiedniego doświadczenia i przeszkolenia. Wystąpiła również konieczność odsunięcia jednego z pracowników od prac budowlanych z uwagi na wyczuwalną od niego woń alkoholu.

Miała miejsce również sytuacja, w ramach której jeden z pracowników wykonawcy, bez jakiegokolwiek konsultacji z inwestorem, samowolnie, z powodu braku właściwego podkładu używanego do gruntowania ściany fundamentowej, rozpuścił klej do mat i tym gruntował ścianę.

/dowód: zeznania świadka F. B., k. 150v-156v,

zeznania S. G., k. 260-263,

częściowo zeznania J. K. , k. 654v-657v,

zeznania M. G., k. 660-661v,

zeznania P. G., k. 661v-664/

Na żadnym etapie realizacji inwestycji wykonawca nie informował o możliwości wstrzymania prac, czy też o tym, że nie jest w stanie z jakichś względów ich kontynuować, mimo że spółka wcześniej nie trafiła na inwestycję z takimi uwarunkowaniami wodnymi i nie miała w tym zakresie odpowiedniego doświadczenia. Wykonawca nie zwrócił się również do inwestora o zajęcie jednoznacznego stanowiska co do sposobu odprowadzenia wody zalegającej w wykopach.

Ze strony inwestorów w trakcie realizowania umowy nie było żadnych uchybień w zakresie terminowości płatności zaliczek na poczet wynagrodzenia wykonawcy.

Prace na budowie były znacznie opóźnione względem harmonogramu wynikającego z umowy. Wykonawca mając świadomość opóźnień zaczął poszukiwać nowych rozwiązań, które miały przyspieszyć postęp prac.

/dowód: zeznania świadka F. B., k. 150v-156v,

zeznania J. K. , k. 654v-657v,

zeznania M. G., k. 660-661v,

zeznania P. G., k. 661v-664/

W dniu 31 grudnia 2012 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w J. G. wystawiła przeciwko P. G. i M. G. notę księgową opiewającą na kwotę 43.053,65 zł tytułem kar umownych za odstąpienie od umowy z winy inwestora.

Pismem sygnowanym tę samą datą spółka wezwała inwestorów do zapłaty kwoty wynikającej z noty księgowej, wskazując że wysokość kary umownej znajduje uzasadnienie w treści § 13 ust. 2 lit. a umowy, dodatkowo powiększonej o kwotę 12.067,70 zł wynikającej ze zwiększenia wartości umowy o zmienione materiały izolacyjne.

/dowód: dowód nadania, k. 21,

wezwanie do zapłaty, k. 22,

nota księgowa, k. 23/

Pozwolenie na budowę z dnia 02 kwietnia 2012 r. (decyzja nr (...)) wydane dla M. G. i P. G., w oparciu o które realizowana była inwestycja w P., zmienione zostało decyzją nr (...) z dnia 10 lipca 2013 r. w zakresie dotyczącym likwidacji zbiornika retencyjnego wraz z korektą trasy kanalizacji deszczowej oraz korektą lokalizacji szafki gazowej. Projekt zamienny stanowiący podstawę wydania przedmiotowej decyzji sporządzony został w kwietniu 2013 r., z kolei wnioski o zmianę pozwolenia złożony został w dniu 17 czerwca 2013 r., zaś sama decyzja o pozwoleniu na budowę uprawomocniła się z dniem 30 sierpnia 2013 r.

/dowód: pismo z dnia 23.06.2014 r., k. 328,

decyzja nr (...) z dnia 10.07.2013 r., k. 329-330/

Projekt budowlany przekazany wykonawcy do realizacji nie zawierał żadnych rozwiązań niezgodnych ze sztuką budowlaną i prawem budowlanym, które uniemożliwiłyby realizację przedmiotu umowy.

(...) sp. z o.o. z siedzibą w J. G. nie mogła wpiąć wykonanego drenażu wokół budynku do przepustu gminnego bez zgody jego właściciela - Gminy P..

Spółka ta nie mogła również wykonać drenażu opaskowego wokół budynku zgodnie z koncepcjami (rysunkami) przesłanymi przez inwestora w dniach 07 października 2012 r. oraz 04 listopada 2012 r. Dokumenty te w świetle przepisów prawa budowlanego nie spełniają bowiem warunków wymaganych w postępowaniu w sprawie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę. Przy czym, w chwili odstąpienia od umowy spółka nie zakończyła prac przy izolacjach przeciwwilgociowych ścian fundamentowych budynku mieszkalnego, a więc nie mogła przystąpić do realizacji drenażu opaskowego budynku.

Warunkami koniecznymi przystąpienia do wykonywania drenażu budynku mieszkalnego jest zakończenie prawidłowo wykonanych prac izolacyjnych przeciwwilgociowych i termicznych ścian fundamentowych.

W chwili odstąpienia od umowy przez inwestora prace realizowane przez wykonawcę były opóźnione względem harmonogramu umowy o co najmniej 54 dni robocze, co znacząco naruszało umowne ustalenia.

Kontynuowanie prac izolacyjnych ław i ścian fundamentowych przy wodzie zalegającej w wykopach, podobnie jak i samowolna zmiana technologii wykonywania hydroizolacji budynku w zakresie gruntowania ścian fundamentowych, stanowiło nie tylko rażące naruszenie umowy, ale i norm oraz zasad sztuki budowlanej.

Zmiana technologii w zakresie izolacji ław fundamentowych nie powodowała opóźnienia prac.

/dowód: opinia biegłego sądowego L. T. wraz z opiniami uzupełniającymi, k. 565 i 618-627/

Sąd zaważył, co następuje:

Powództwo wobec jego bezzasadności nie zasługiwało na uwzględnienie i jako takie podlegało oddaleniu w całości.

Nie ulega wątpliwości, że zawartą przez strony umowę z dnia 01 sierpnia 2012 r. należy zakwalifikować jako umowę o roboty budowlane, o której mowa w przepisie art. 647 k.c. Strona powodowa jako wykonawca zobowiązała się bowiem do wykonania i oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, zaś pozwani jako inwestorzy zobowiązali 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.

Strona powodowa swoje uprawnienie do dochodzenia kary umownej wywodziła z treści § 13 ust. 2 umowy i na tej podstawie obciążyła pozwanych notą opiewającą na wysokość 5% wynagrodzenia brutto za przedmiot umowy.

Analizę zasadności wywiedzionego przez stronę powodową roszczenia należy tym samym rozpocząć od przytoczenia dokładnej treści łączącej strony umowy, która w § 13 ust. 2 stanowi, że: „Strony postanawiają, że obowiązującą je formą odszkodowania będą kary umowne naliczone w następujących przypadkach i wysokościach: (a) inwestor zapłaci wykonawcy kary umowne z tytułu odstąpienia od przedmiotu umowy z winy inwestora w wysokości 5% wynagrodzenia brutto za przedmiot umowy, (b) wykonawca zapłaci inwestorowi kary umowne za odstąpienie od umowy z winy wykonawcy w wysokości 5% wynagrodzenia brutto za przedmiot umowy (...)”, zaś w § 13 ust. 3, że: „Wykonawca ma prawo odstąpienia od umowy i naliczenia kary, o której mowa w ust. 2 lit a. z winy inwestora w szczególności: (a) zaleganiu z płatnościami za wykonane i odebrane etapy prac dłużej niż 21 dni od momentu poprawnie wystawionej faktury za te prace, (b) braku reakcji ze strony inwestora na zgłoszone błędy w projekcie,

wezwania do dostarczenia projektów zamiennych, przy czym brak reakcji, tj. dostarczenia projektu zamiennego, był dłuższy niż 25 dni od daty zgłoszenia.”, natomiast w § 13 ust. 4, że: Inwestor ma prawo odstąpienia od umowy i naliczenia kary, o której mowa w ust. 2 lit b. z winy wykonawcy (w umowie omyłkowo wskazano inwestora) w szczególności: (a) wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn lub nie kontynuuje ich pomimo wezwania inwestora złożonego na piśmie, (b) wykonawca przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 10 dni chyba, że przerwa wynika z powodu siły wyższej, (c) wykonawca pomimo uprzednich zastrzeżeń inwestora nie wykonuje robót zgodnie z warunkami umowy lub w rażący sposób zaniedbuje rozwiązania zawarte w umowie.”

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 483 § 1 k.p.c. istotnie można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).

Z literalnego brzmienia przepisu wynika, że kara umowna może zostać zastrzeżona jedynie na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Orzecznictwo rozciąga natomiast możliwość zastrzeżenia kary umownej również na wypadek odstąpienia od umowy, jednak przy zachowaniu pewnych standardów – w szczególności – kara ta powinna być zastrzeżona na wypadek odstąpienia od umowy przez wierzyciela w następstwie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, nie zaś w sposób dowolny, a więc nie w każdym przypadku odstąpienia od umowy (por. uzasadnienie uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003 roku, III CZP 61/03, OSN 2004, Nr 5, poz. 69, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2006 roku, IV CSK 154/06, OSNC 2007/7-8/117, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2012 roku, V CSK 260/11, G. Prawna 2012/101/1).

Przyjmuje się jednolicie, że ustawowa konstrukcja kary umownej nie opiera się na mechanizmie gwarancyjnym, lecz na ogólnych zasadach odpowiedzialności odszkodowawczej. Karą umowną może zostać obciążona tylko strona odpowiadająca za powstanie okoliczności, które zgodnie z treścią umowy mogły spowodować złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Jednocześnie zaś, strona ta może zostać obciążona karą umowną jedynie w sytuacji, gdy oświadczenie o odstąpieniu od umowy złożyła druga strona. Przeciwnie postanowienie umowne wychodzi poza granice ukształtowanej art. 353¹ k.c. swobody stron w kreowaniu stosunku zobowiązaniowego, gdyż istotnie odstępuje od wymagań narzuconych imperatywną normą prawną, jaką jest art. 483 k.c.

W judykaturze przyjęto więc, że odstąpienie od umowy stanowi realizację uprawnień związanych z określonymi wypadkami niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań z umów wzajemnych (art. 491-493 k.c.) i skuteczne odstąpienie od umowy stanowi w pewnym sensie potwierdzenie, że istotnie miał miejsce wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez drugą stronę. Zastrzeżenie kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy traktuje się jako formę uproszczenia redakcji warunków umowy, która pozwala na przyjęcie przez strony, że wypadki niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, które uprawniają stronę do odstąpienia od umowy, stanowią jednocześnie podstawę do domagania się zapłaty kary umownej. Ocena skuteczności zastrzeżenia kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy nie może być oderwana od oceny, na czym polegało niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2007 roku, III CSK 288/06, Lex nr 274191), jak też (w szczególności) ogólnych zasad dopuszczalności zastrzeżenia kary umownej.

Podkreślić należy, że złożenie przez jedną ze stron oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy stanowi wykonanie przysługującego jej uprawnienia kształtującego. Obowiązek zapłaty kary umownej wynika zawsze z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego. Zatem zastrzeżenie kary umownej na wypadek odstąpienia traktować należy jako postanowienie zawierające skrót semantyczny, przez który strony zmierzają do nałożenia na jedną z nich obowiązku zapłaty kary umownej za niewykonanie lub nieprawidłowe wykonanie zobowiązania niepieniężnego, o ile zdarzenie stanie się podstawą odstąpienia od umowy przez drugą stronę. Stanowi ona indemnizację nie tylko uszczerbku wynikającego z naruszenia danego obowiązku niepieniężnego przez dłużnika, ale także szkody (utraconego zysku) wynikającej z przedwczesnego zakończenia stosunku obligacyjnego będącego tego konsekwencją. Należy podkreślić, że skuteczność zastrzeżonej w ten sposób kary umownej powinna być oceniana w

kontekście normy art. 483 § 1 k.c. (iuris cogentis) i zależy od przesądzenia czy wykonanie prawa odstąpienia wynikało w danym wypadku z niewykonania lub nieprawidłowego wykonania przez dłużnika obowiązku niepieniężnego (E. Łętowska (red), P. Drapała i in. „System prawa prywatnego. Tom 5. Prawo zobowiązań – część ogólna” wyd.2, C.H. Beck, W-wa 2013, s. 1144).

Podsumowując dotychczasowe rozważania natury ogólnej, należy raz jeszcze wydatnie wskazać, że karą umowną może zostać obciążona wyłącznie strona odpowiadająca za powstanie okoliczności, które zgodnie z treścią umowy mogły spowodować złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Co więcej, strona ta może zostać obciążona karą umowną jedynie w sytuacji, gdy oświadczenie o odstąpieniu od umowy złożyła druga strona.

Zdaniem Sądu orzekającego stronie powodowej całkowicie umknął powyższy fakt. Nie ulega bowiem żadnej kwestii, że stroną, która odstąpiła od umowy nie była strona powodowa (wykonawca), a pozwani (inwestorzy).

Co więcej o bezzasadności zgłoszonego roszczenia przesądzały nie tylko bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, ale również i sama treść umowy. Zgodnie bowiem z jej brzmieniem możliwość naliczenia inwestorowi wskazanej w treści § 13 ust. 2 lit. a umowy kary umownej uzależniona została od uprzedniego odstąpienia przez wykonawcę od umowy, o czym wprost świadczą zapisy § 13 zarówno ust. 2 jak i ust. 3 umowy.

W rozpoznawanej sprawie natomiast, co pozostawało okolicznością bezsporną, wykonawca od umowy nie odstąpił. Wręcz przeciwnie, przeprowadzone postępowanie dowodowe jednoznacznie wskazywało, że wykonawca zgłaszał chęć i wolę kontynuowania stosunku umownego, nawet już po złożeniu przez pozwanych oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Skoro strona, która nie odstąpiła od umowy, nie może żądać kary umownej od drugiej strony stosunku prawnego. Już z tej chociażby tylko przyczyny zgłoszone powództwo podlegało oddaleniu jako oczywiście bezzasadne.

Jakkolwiek czynienie jakichkolwiek dalszych rozważań w sprawie uznać należałoby już na tym etapie za zbyteczne, Sąd chciał zauważyć, że zgłoszone powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie również z innej przyczyny. W ocenie Sądu orzekającego bowiem - wbrew zapatrywaniom spółki - powody odstąpienia od umowy wskazane w oświadczeniu pozwanych z dnia 09 listopada 2012 r. były jak najbardziej rzeczywiste, a co za tym idzie wymienieni skutecznie, w sposób w pełni uprawniony i uzasadniony, odstąpili od łączącej ich ze stroną powodową umowy z winy wykonawcy.

Analiza przepisów prawnych posługujących się pojęciem odstąpienia pozwala na wyodrębnienie spośród nich czterech grup z punktu widzenia funkcji, które pełnią. Do pierwszej można zaliczyć art. 395 k.c., który jest przepisem ogólnym, przewidującym prawo odstąpienia od umowy, gdy strony takie prawo sobie zastrzegły. Do drugiej grupy zaliczają się przepisy także o charakterze ogólnym, odnoszące się do umów wzajemnych (art. 491-496 k.c.). Regulują one tzw. ustawowe prawo odstąpienia w przypadku zwłoki dłużnika, niemożliwość spełnienia świadczenia, za którą dłużnik nie ponosi odpowiedzialności albo za którą ponosi odpowiedzialność. Do trzeciej grupy przepisów określających warunki odstąpienia od umowy można zaliczyć wszystkie przepisy szczególne odnoszące się do umów typowych, w których przyznano jednej stronie uprawnienie do odstąpienia z powodu naruszenia zobowiązania przez stronę przeciwną. Przyznają one przykładowo prawo odstąpienia od umowy zamawiającemu dzieło (inwestorowi) dopóty, dopóki dzieło (obiekt) na podstawie umowy o dzieło (umowy o roboty budowlane) nie zostało skończone, (art. 644 k.c. w zw. z art. 656 k.c.), zamawiającemu dzieło (inwestorowi), gdy zaszła konieczność znacznego podwyższenia wynagrodzenia kosztorysowego za dzieło (obiekt) - (art. 631 k.c.

w zw. z art. 656 k.c.), jak i zamawiającemu dzieło (inwestorowi), gdy przyjmujący zamówienie (wykonawca) opóźnia się z rozpoczęciem lub wykończeniem dzieła tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w czasie umówionym (art. 635 k.c. w zw. z art. 656 k.c.) Ocena skuteczności odstąpienia od umowy i jego konsekwencji zależy od tego, z którego

z opisanych odstąpień skorzysta strona umowy.

Pozwani odstępując od umowy odwołali się zarówno do zapisów umownych, jak i do treści przepisu art. 635 k.c.

Odnosząc się do zarzutów opartych na postanowieniach umownych pozwani zarzucili stronie powodowej wykonywanie umowy niezgodnie z jej warunkami, jak również z podstawowymi zasadami sztuki budowlanej. Zastrzeżenia generalnie rzecz ujmując dotyczyły również kwestii terminowości wykonywanych prac.

W świetle łączącego strony stosunku obligacyjnego nie ulega dyskusji, że wykonawca zapewnił inwestorów o tym, że posiada niezbędne umiejętności, wiedzę, środki, sprzęt i doświadczenie do wykonania prac będących przedmiotem umowy i zobowiązał się wykonać je z należytą starannością oraz aktualnym poziomem wiedzy i techniki. Oświadczył również, że dysponuje pracownikami gwarantującymi rzetelne, terminowe oraz zgodne z wiedzą techniczną wykonanie prac objętych przedmiotem umowy, za które ponosi pełną odpowiedzialność. Równocześnie wymieniony potwierdził, że znane są mu warunki techniczne dotyczące planowanej budowy budynku, podobnie jak i projekt budowlany. Gwarantował także, że wskazane w umowie prace zostaną wykonane w terminie zgodnie z kosztorysem ofertowym i harmonogramem finansowo - rzeczowym. Jednocześnie wykonawca zobowiązał się do informowania inwestora o wszelkich trudnościach (kompli-kacjach) w realizacji umowy w terminie najpóźniej do 7 dni od dnia powzięcia wiedzy przez wykonawcę o występujących trudnościach w wykonaniu umowy. Powyższe zapewnienia i obowiązki złożone i przyjęte na siebie przez wykonawcę wynikały wprost z treści załączonej do akt umowy o roboty budowlane.

Dokonując oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd orzekający nie miał najmniejszych wątpliwości, że powodowa spółka naruszyła i to w sposób rażący nie tylko obowiązki ciążące na niej w związku z zawartą umową, ale i obowiązki, jakie nakładają na nią przepisy prawa budowlanego oraz zasady sztuki budowlanej.

Fakt niewłaściwego przygotowania chudego betonu pod wylanie łąw fundamentowych, czy też próba betonowania łąw fundamentowych bez zakończonych prac zbrojeniowych ścian fundamentowych, były okolicznościami znajdującymi pełne odzwierciedlenie już w samej treści zapisów dziennika budowy. Co więcej nie tylko zostały one potwierdzone zeznaniami świadków (dość w tym zakresie wskazać choćby na przesłuchanie F. B., B. S. - "(...) kierownik miał 3 uwagi - pierwsza to ewidentny błąd z naszej strony, który dotyczył chudego betonu (...) druga (...) była kuriozalna - dotyczyła zbrojenia łąw fundamentowych (...) Trzeci błąd to była kwestia izolacji ścian.", k. 214-214v, S. G.), ale i wprost przyznane zostały przez samą stronę powodową (vide: relacja przedstawiciela strony powodowej).

Omawiane błędy strony powodowej popełnione przy wykonywaniu prac budowlanych nie tylko naruszały postanowienia umowne, ale przede wszystkim pozostawały one w całkowitej sprzeczności z normami przewidzianymi technologią prowadzenia i wykonywania tego typu prac, a tym samym w sposób jaskrawy i rażący naruszały podstawowe zasady sztuki budowlanej.

Tłumaczenie przedstawiciela strony powodowej, że przecież nieprawidłowości te zostały ostatecznie usunięte, po pierwsze nie neguje w żaden sposób faktu ich wystąpienia. Po wtóre, rzeczą oczywistą jest, że konieczność przeprowadzenia poprawek wiąże się z koniecznością nie tylko poświęcenia dodatkowego czasu na usunięcie stwierdzonych usterek, ale na ponowne wykonanie prac już w sposób prawidłowy. Tym samym, za nieuprawnione uznać należy twierdzenie strony powodowej, jakoby sam fakt braku analizowanych usterek w dacie odstąpienia umowy z uwagi na ich usunięcie, przesądzał

o niezasadności złożonego przez inwestorów w tym przedmiocie oświadczenia, skoro bez wątplenia prace przy poprawkach wpływały na postęp prac, w tym zwłaszcza na ich tempo. Po trzecie wreszcie błędy, a w szczególności ich rodzaj, składają się na całościowy obraz, pozwalający ocenić stopień profesjonalizmu wykonawcy. Nie trzeba bowiem dysponować żadną wiedzą specjalną, aby mieć świadomość, jak duże znaczenie dla powodzenia całej inwestycji ma prawidłowe, spełniające wszelkie wymogi prawa budowlanego i sztuki budowlanej, wykonanie fundamentów obiektu.

Teza ta jest tym bardziej aktualna, gdy zważy się na uwarunkowania terenowe, w jakich powodowa spółka podjęła się realizacji przedsięwzięcia. Przy niewątpliwie niekorzystnych warunkach gruntowych, jakie zastano na placu budowy, zapewnienie prawidłowej pracy konstrukcji budynku powinno być dla wykonawcy sprawą priorytetową. Błędy popełnione na tym etapie mogły bowiem skutkować nawet utratą stateczności budynku.

W tej mierze dodać jedynie można, że uchybień jakich dopuścił się wykonawca niepodobna uznać za drobne, jak zdawała się sugerować strona powodowa, bagatelizując je. Pomijając konsekwencje z jakimi usterki te mogły się wiązać, a o których była mowa powyżej, wskazać trzeba, że przygotowanie elementów w sposób umożliwiający przystąpienie do betonowania zajęło spółce od momentu stwierdzenia nieprawidłowości w tym zakresie aż 2 dni robocze. Świadczy to o tym, że zbrojenie wymagało znacznego jeszcze nakładu pracy, a nie jedynie drobnych poprawek. Niepodobna tym samym przyjąć, by rodzaj niedociągnięć, których dopuściła się strona powodowa był na tym etapie prac błahy.

Dwie pozostałe przyczyny wskazane jako podstawy odstąpienia od umowy były w sprawie okolicznościami w istocie całkowicie bezspornymi. Zarówno bowiem fakt kontynuowania prac w zakresie hydroizolacji budynku mieszkalnego przy wodzie zalegającej w wykopach, jak i dokonanie samowolnej zmiany technologii w zakresie gruntowania ścian fundamentowych zostały wprost przyznane przez stronę powodową w ramach przesłuchania jej przedstawiciela.

W tym miejscu godzi się jedynie zauważyć, że rzeczą oczywistą, nie wymagającą żadnej wiedzy specjalistycznej, jest konieczność prowadzenia prac izolacyjnych

w odpowiednich, tj. suchych warunkach. Brak zachowania elementarnych zasad w tym zakresie - co także jest kwestią niewątpliwą nawet dla przeciętnego człowieka - skutkuje bowiem utratą właściwości izolacyjnych i naraża obiekt na destrukcyjne działanie wód gruntowych. Zdaniem Sądu już samo zatem prowadzenie przez stronę powodową prac izolacyjnych przy wodzie zalegającej w wykopach ("Izolacja fundamentów wykonywana była w sytuacji, gdy pracownicy firmy powodowej brodzili po kolana w błocie.", k. 662), abstrahując w tym miejscu zupełnie od nader wątpliwej kwestii umiejętności i wiedzy strony powodowej w tym zakresie, uznać należy za rażąco sprzeczne z podstawowymi zasadami sztuki budowlanej. Wykonawca tymczasem mimo pełnej świadomości o problemach z występującymi na terenie inwestycji wodami gruntowymi nie wstrzymał się z realizacją robót, ani też nie uzależnił kontynuowania tychże od uaktualnienia projektu stosownie do zastanych warunków gruntowo - wodnych. Wręcz przeciwnie, jak już nadmieniono, prace te kontynuował. Takie zachowanie powodowej spółki ocenić należy jako dalece nieprofesjonalne. Nawiązując przy tym do zagadnienia umiejętności i wiedzy w zakresie zastosowanej przez stronę powodową technologii izolacji, wysoce wymowne były dla Sądu

w tej mierze zeznania jej przedstawiciela, który wskazywał, że przeszkolenie w tym zakresie - mimo przyznania jego braku - nie było konieczne z uwagi na posiadane doświadczenie. Potwierdzeniem tego ostatniego zaś, miał być jedynie fakt odebrania izolacji ław fundamentowych bez zastrzeżeń. Strona powodowa, mimo jasnych sugestii ze strony inwestora co do zasadności odbycia stosownego przeszkolenia, z propozycji tej nie skorzystała. Samego natomiast faktu położenia izolacji na ścianach fundamentowych, niespełniającej wymogów sztuki budowlanej, już nie kwestionowała.

J. K. wprost przyznał również, że w trakcie realizacji robót doszło do samowolnego zastosowania innego, aniżeli uzgodniony z inwestorem, materiału do gruntowania ścian fundamentowych (k. 655v). Co więcej, przedstawiciel powodowej spółki nie potrafił wyjaśnić dlaczego materiał nieustalony z inwestorem w ogóle znalazł się na budowie. Zdaniem Sądu, działanie strony powodowej należy uznać nie tylko za wysoce niestaranne, ale za odbiegające od wszelkich standardów zawodowych. Co więcej, próbę usprawiedliwiania zaistniałej sytuacji przez wskazywanie na niewielką ilość przedmiotowego materiału, uznać należy za zupełnie nieudolną i całkowicie nieprofesjonalną.

Dodać jedynie można, że powyższe przyczyny odstąpienia od umowy były w dacie złożenia przedmiotowego oświadczenia w pełni aktualne.

Pozwani w treści złożonego oświadczenia o odstąpieniu odwołali się również do treści przepisu art. 635 k.c. (znajdującego w odniesieniu do umowy o roboty budowlane odpowiednie zastosowanie za pośrednictwem przepisu art. 656 k.c.), zgodnie z którym, 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.

Zwrócić trzeba uwagę, że odstąpienie od umowy w warunkach omawianego przepisu, inaczej niż w art. 491 § 1 k.c., nie wymaga, po pierwsze, aby owo zaniechanie wykonania

w ustalonym terminie czynności przyjmującego zamówienie było kwalifikowane

w kategoriach zwłoki. Zamawiający (inwestor) może więc z niego skorzystać nawet wtedy, gdy nie da się przyjmującemu zamówienie (wykonawcy) postawić zarzutu naruszenia należytej staranności wymaganej w stosunkach danego rodzaju (art. 355 k.c. i 472 k.c.). Po drugie, zamawiający (inwestor) nie jest w tym przypadku zmuszony do wyznaczenia drugiej stronie odpowiedniego terminu do wykonania koniecznych czynności, z zastrzeżeniem, że po jego bezskutecznym terminie będzie mógł od umowy odstąpić. W tym wypadku może to czynić w razie ustalenia, że przyjmujący zamówienie (wykonawca) opóźnia się z rozpoczęciem lub wykończeniem dzieła, i to tak dalece, że nie jest prawdopodobne, że zdoła je wykończyć w czasie właściwym.

W analizowanym zakresie dość odwołać się do jednoznacznych ustaleń i spostrzeżeń biegłego sądowego, którym Sąd - jako popartym nie tylko stosowną wiedzą specjalistyczną, ale i wieloletnim doświadczeniem zawodowym - w pełni przydał walor wiarygodności. Biegły kategorycznie stwierdził, że z punktu widzenia technologicznego strona powodowa - nawet gdyby dysponowała znacznie większym od posiadanego potencjałem produkcyjnym - nie byłaby w stanie wykonać prac objętych umową i harmonogramem do pierwszego wiążącego terminu, jaki określony został na dzień 31 grudnia 2012 r. (k. 622). W tej mierze na względzie mieć bowiem należało, że okres czasu w jakim doszło do odstąpienia od umowy był bardzo niekorzystny dla kontynuowania procesu budowlanego pod względem klimatycznym (zbliżająca się zima, ujemne temperatury), jak i uwarunkowaniami związanymi z dostępem światła dziennego. Ponadto biegły nie miał wątpliwości, że opóźnienie sięgające co najmniej 54 dni roboczych w stosunku do ustalonego harmonogramu oznaczało, w sytuacji zbliżającej się zimy, rażące naruszenie umowy.

W tym zakresie warto zwrócić uwagę, że prace na budowie od początku nie przebiegały w sposób usystematyzowany. Jak wynika wprost z relacji świadka F. B., działającego notabene w ramach spornej inwestycji z ramienia samego wykonawcy, na budowie zdarzały się przestoje będące wynikiem zaangażowania przez wykonawcę pracowników nie tylko w zbyt małej liczbie, ale i niemających odpowiedniego doświadczenia oraz przeszkolenia. Co więcej, świadek wskazał również, że wystąpiła konieczność odsunięcia jednego z pracowników od prac budowlanych z uwagi na wyczuwalną od niego woń alkoholu.

W ocenie Sądu zeznania świadka F. B. były jasne, logiczne i spójne. Sąd nie dopatrywał się w nich żadnych cech świadczących o nieszczerości. Wymieniony jest dla stron osobą obcą, a co za tym idzie niezaangażowaną, nie mającą interesu, by zeznawać tendencyjnie na korzyść którejkolwiek ze stron. Co więcej, jeśli świadek miałby zeznawać na korzyść jednej ze stron, to mogłaby to być strona powodowa, która wymienionego w ramach inwestycji zatrudniła. O wiarygodności i prawdziwości świadka świadczyło ponadto to, że jego zeznania nie tylko znalazły odzwierciedlenie w pozostałych dowodach zgromadzonych w aktach sprawy, ale i po części w relacji przedstawiciela strony powodowej, w całości zaś pozostają zgodne z twierdzeniami pozwanych.

W analizowanym zakresie wskazać dodatkowo trzeba, że Sąd nie podzielił zapatrywań strony powodowej, jakoby to pozwani swoim zachowaniem przyczynili się do zaistniałych na budowie opóźnień.

Przede wszystkim żadnych opóźnień nie spowodowała zmiana technologii dotycząca izolacji ław fundamentowych. Została ona dokonana jeszcze na etapie prac poprzedzających przystąpienie do hydroizolacji. Co więcej, ze zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów w postaci wiadomości e-mail, wynikało jednoznacznie, że opóźnień w zakresie finalizowania zmiany rodzaju izolacji dopuszczała się wyłącznie strona powodowa, zwlekając z przesłaniem

inwestorowi wyceny materiałów, o którą ten musiał usilnie zabiegać i dopominać się. Z całą pewnością przy tym sam fakt niepodpisania aneksu przez inwestorów nie miał wpływu na kwestie zmian związanych z izolacją, albowiem ich akceptacja została w sposób dostateczny wyrażona drogą mailową. Co więcej, sama strona powodowa zdawała się nie mieć najmniejszych wątpliwości co do tego, że aneks obowiązuje, skoro karę umowną naliczyła od wyższej kwoty wynagrodzenia.

Jeśli zaś chodzi o problem odprowadzenia wody gruntowej zalegającej w wykopach, to w tej mierze godzi szczególnie uwzględnić fakt, że wykonawca na żadnym etapie realizacji inwestycji nie informował o możliwości wstrzymania prac, czy też o tym, że nie jest w stanie z jakichś względów ich kontynuować. Wykonawca nie zwrócił się również do inwestora o zajęcie jednoznacznego stanowiska co do sposobu odprowadzenia wody zalegającej w wykopach. Skoro powodowa spółka, jak twierdzi, nie mogła odprowadzić wody zalegającej w wykopach legalnie do przepustu gminnego, a czego według jej twierdzeń domagali się od niej pozwani, to powinna w świetle jasnych postanowień umownych, o komplikacjach z tym związanych nie tylko poinformować inwestora w formie pisemnej, ale i zażądać od niego zajęcia jednoznacznego stanowiska co do sposobu odprowadzenia wody zalegającej w wykopach, z jednoczesnym wstrzymaniem się od kontynuowania jakichkolwiek prac. Zdaniem Sądu nie uczyniwszy tego strona powodowa zobowiązana była do realizacji umowy zgodnie z pierwotnie obowiązującym projektem, który nie zawierał żadnych rozwiązań niezgodnych ze sztuką budowlaną i prawem budowlanym, jak i takich, które uniemożliwiałyby realizację przedmiotu umowy. Okoliczność tę potwierdził nie tylko biegły sądowy, ale i pracownik strony powodowej B. S. ("Trwałe usunięcie wody z wykopu byłoby możliwe na dzień 09 listopada (...) gdybyśmy robili drenaż zgodnie z projektem", k. 215; "Gdybyśmy odprowadzili drenaż z pierwotnym projektem, to nie byłoby żadnego problemu i nie byłoby tak dużego opóźnienia.", k. 216). Za trafne uznać należy uwagi wysuwane w tej mierze przez pozwanego - inwestora, że jakkolwiek informował on wykonawcę na bieżąco o rozważanych koncepcjach zmian w zakresie odwodnienia terenu, to w żadnym wypadku nie oświadczył, że odstępuje od rozwiązań i założeń ujętych w pierwotnym projekcie.

Podsumowując, zdaniem Sądu, pozwani wykazali, że zostały spełnione warunki do odstąpienia przez nich od umowy, przewidziane tak treścią łączącej strony umowy, jak i przepisem art. 635 k.c., a co za tym idzie ich oświadczenie w tym przedmiocie, złożone w piśmie z dnia 09 listopada 2012 r., było jak najbardziej skuteczne. Tym samym do odstąpienia od umowy doszło z winy wykonawcy.

Ze wszystkich przytoczonych wyżej względów orzeczono jak w pkt I uzasadnianego wyroku.

Zawarte w pkt II oraz III rozstrzygnięcie kosztach procesu znajduje oparcie w zasadzie „odpowiedzialności za wynik” ujętej w przepisie art. 98 § 1 k.p.c., w myśl której strona przegrywająca sprawę jest obowiązana do zwrotu przeciwnikowi – na jego żądanie – kosztów procesu. Na poniesione i żądane odrębnie przez każdego z pozwanych koszty procesu złożyły się koszty zastępstwa procesowego w wysokości po 2.400,00 zł, kwoty po 17,00 zł wydatkowane tytułem opłat skarbowych od pełnomocnictw oraz dalsze kwoty odpowiednio po 762,09 zł (w przypadku M. G.) i 762,08 zł (w przypadku P. G.) tytułem kosztów związanych z osobistym stawiennictwem pełnomocnika pozwanych w Sądzie oraz na oględzinach z udziałem biegłego sądowego (łącznie koszty te wyniosły - zgodnie ze spisem kosztów kwotę 1.524,17 zł i były poniesienie w interesie obojga pozwanych). W tej mierze nadmienić wypada, że koszt podróży (przejazdu do sądu) pełnomocnika strony mieści się w ramach pojęcia „wydatków jednego adwokata” (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 13 grudnia 2013 r., I ACa 1323/13, LEX nr 1439352), a co za tym idzie żądanie ich zwrotu należy uznać za celowe. Tym bardziej gdy zważy się, że udział pełnomocnika pozwanych nie sprowadzał się w niniejszym procesie wyłącznie do biernego uczestnictwa w rozprawach, ale wręcz przeciwnie udział ten był aktywny.

Dodać także trzeba, że Sąd nie znalazł podstaw, które przemawiałyby za zasadnością podwyższenia stawki wynagrodzenia pełnomocnika zawodowego. Jakkolwiek niniejsza sprawa wymagała wiadomości specjalnych i sporządzenia opinii uzupełniającej, nie można przyjąć by jej charakter, czy też nakład pracy pełnomocnika, był na tyle istotny, że uzasadniał podwyższenie wynagrodzenia. Teza ta była tym bardziej aktualna, gdy zważyło się, że wszelkie

pisma składane były jednocześnie w imieniu obojga pozwanych, a koszty zasądzone zostały na rzecz każdego z nich odrębnie.

Odnosnie zaś przyznanym pozwany kwot po 17,00 zł tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, godzi się jedynie zauważyć, że opłata skarbowa uiszczana jest od dokumentu pełnomocnictwa. Z tych względów Sąd przyznał zwrot kwot po 17,00 zł od pełnomocnictwa głównego oraz pełnomocnictwa substytucyjnego.

W związku z powyższym Sąd zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanej M. G. kwotę 3.179,09 zł (2.400,00 zł + 17,00 zł + 762,09 zł) tytułem zwrotu kosztów procesu, zaś na rzecz pozwanego P. G. z tego samego tytułu kwotę 3.179,08 zł (2.400,00 zł + 17,00 zł + 762,08 zł).

Jednocześnie, posilkując się zasadą określoną w art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 623 ze zm.), pokrytymi tymczasowo ze środków Skarbu Państwa kosztami wynagrodzenia biegłego Sąd obciążył stronę powodową stosownie do wyników postępowania, zobowiązując do uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze kwoty 1.316,95 zł – pkt IV uzasadnianego wyroku.