

Sygn. akt **VII Ga 328/14**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 31 grudnia 2014 roku**

**Sąd Okręgowy w Białymstoku VII Wydział Gospodarczy**

w składzie: Przewodniczący SSO Leszek Ciulkin

po rozpoznaniu w dniu 31 grudnia 2014 roku w Białymstoku na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w B.

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

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 29 października 2014 roku, sygn. akt VIII GC 957/14

**Oddala apelację.**

sygn. akt VII Ga 328/14 upr

## UZASADNIENIE

(...) spółka akcyjna w B. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. kwoty 5.236,80 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 maja 2014 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, iż należność dochodzona pozwem stanowi karę umowną za brak usunięcia wad stwierdzonych w okresie rękojmi i gwarancji. W toku eksploatacji lokali ujawniono liczne wady stolarki, pozwana była wzywana do ich usunięcia, jednak nie zareagowała, dlatego też powódka była uprawniona do obciążenia pozwanej karą umowną. Wystawiona w związku z tym nota obciążeniowa została doręczona pozwanej, ale ta nie zapłaciła wynikającej z niej należności.

Sąd Rejonowy w Białymstoku VIII Wydział Gospodarczy nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 17.06.2014 roku w sprawie VIII GNc 2489/14 zasądził od pozwanej na rzecz powódki należność zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Przyznała, iż zawarła umowę z powódką, którą wykonała bezusterkowo. Podnosiła, że czynność regulacji stolarki nie podlega gwarancji, o czym powódka posiadała wiedzę, otrzymała od pozwanej kartę gwarancyjną, w której widnieje taka informacja. Ponadto wskazała, że wadą stolarki nie jest wypadnięcie śruby mocującej kłamkę, jest to bowiem usterka mechaniczna.

**Wyrokiem z dnia 29 października 2014 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt VIII GC 957/14 upr Sąd Rejonowy w Białymstoku oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.217 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.**

Istotne elementy stanu faktycznego przyjętego za podstawę tego orzeczenia przedstawiały się następująco.

W dniu 20 maja 2010 roku strony zawarły umowę nr (...) w przedmiocie dostawy oraz montażu stolarki okiennej (...) oraz nawietrzników, zgodnie z dokumentacją techniczną na budowę przy ul. (...) w W.. Wskazano w niej, że okres gwarancji jakości wykonanych robót oraz okres rękojmi za wady przedmiotu odbioru wynosi 37 miesięcy (§ 13 ust. 1 i 2 umowy). Celem potwierdzenia udzielonej gwarancji jakości, wykonawca wystawił kartę gwarancyjną (§ 13 ust. 13). Zobowiązano wykonawcę, tj. pozwaną, do usuwania wad stwierdzonych w tym okresie w terminie wskazanym przez zamawiającego, tj. powódkę. W przypadku opóźnienia w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi i gwarancji, wykonawca był zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 0,2% wartości wynagrodzenia umownego za każdy dzień opóźnienia liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad (§ 14 ust. 1 pkt 2).

Pozwana przekazała powódce kartę gwarancyjną. W dniu 26 września 2013 roku powódka zgłosiła pozwanej wady w 18 lokalach, z czego w 16 lokalach była to nieszczelność stolarki okiennej, wyznaczając pozwanej termin do ich usunięcia do dnia 07 października 2013 roku. Następnie poinformowała pozwaną, że brak usunięcia usterek do dnia 30 października 2013 spowoduje wykonanie zastępczych prac naprawczych. W odpowiedzi pozwana podniosła, że regulacja stolarki okiennej nie jest objęta gwarancją, zaproponowała powódce serwis stolarki za dodatkową opłatą.

W dniu 21 maja 2014 roku powódka poinformowała pozwaną, iż wobec braku reakcji na zgłoszenia z dnia 26 września 2013 roku obciążyła pozwaną karą umowną w kwocie 5.236,80 zł, zgodnie z § 14 umowy, z terminem płatności do dnia 30.05.2014 roku.

Pozwana nie zgodziła się z obciążeniem jej karą umowną podnosząc, że zgłoszone usterek nie podlegają gwarancji zgodnie z kartą gwarancyjną. Wskazała, iż każdy właściciel mieszkania ma obowiązek minimalnie raz w roku przeprowadzić serwis i konserwację okien przez wykwalifikowaną firmę, co jest warunkiem utrzymania w mocy gwarancji. Nieszczelności powstały z braku systematycznej regulacji okien, zaś wypadające śruby mocujące klamkę powstały w wyniku niewłaściwego użytkowania (uszkodzenie mechaniczne). Ostatecznie bezsporne było między stronami, że nie przystępowała do usunięcia usterek.

W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo na mocy art. 483 i 484 k.c. i § 14 ust. 1 pkt. 2) umowy należało w całości oddalić. Przywołując poglądy doktryny i judykatury na istotę kary umownej i przypadków, kiedy dłużnik może się od obowiązku jej zapłaty uwolnić stwierdził, że usterek zgłoszone przez powódkę nie były wadami podlegającymi gwarancji udzielonej przez pozwaną. Powołał się przy tym na spójne i logiczne zeznania T. P. (1), który wskazał, że powódka nie zwracała się o wykonanie napraw gwarancyjnych, wzywała do naprawy nieszczelności stolarki okiennej, które zgodnie z kartą gwarancyjną złożoną do umowy – nie podlegają gwarancji. Świadek zaznaczył też, że bez wystawionej karty gwarancyjnej nie był możliwy odbiór wykonanych prac, z dokumentacji pozwanej wynika zaś, iż taka karta została przekazana powódce. Wbrew twierdzeniom powódki Sąd I instancji uznał, iż otrzymała ona kartę gwarancyjną od pozwanej i zwrócił uwagę na treść postanowienia umowy § 13 pkt 13, zgodnie z którym wydanie karty gwarancyjnej jest warunkiem dokonania odbioru końcowego prac. Zdaniem tego Sądu nie sposób uznać, iż powódka jako profesjonalista, prowadząca działalność gospodarczą w zakresie robót budowlanych nie dopilnowała własnego interesu i dokonała odbioru końcowego robót bez otrzymania karty gwarancyjnej od wykonawcy – pozwanej.

Ponadto zaznaczył, że treść gwarancji wskazuje, że nie podlega jej m.in. regulacje opisane w Instrukcji Regulacji O., w tym regulacje stolarki okiennej, których dotyczyła zdecydowana większość zgłoszonych usterek, co wynika z „Protokołów usunięcia usterek” sporządzonych przez powódkę. Jeśli chodzi o pozostałe trzy przypadki usterek, tj. wypadnięcie śruby i „uszczelka drzwi balkonowych” oraz „uszczelki stolarki okiennej” Sąd Rejonowy uznał je za uszkodzenia mechaniczne, powstałe w toku eksploatacji stolarki, nie objęte również gwarancją pozwanej.

Reasumując, Sąd Rejonowy stwierdził, iż powódka nie wykazała, aby pozwana była zobowiązana na podstawie udzielonej gwarancji do usunięcia wad zgodnie z postanowieniami § 13 umowy stron, tym samym nie było podstaw, by obciążyć ją karą umowną za opóźnienie w usunięciu wad.

O kosztach orzekł w myśl art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona powodowa skarżąc go w całości. Zarzuciła mu naruszenie przepisów postępowania:

- art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez niedopuszczenie zgłoszonego prawidłowo przez powoda dowodu z przesłuchania w charakterze świadka J. G. i K. C. na okoliczność braku reakcji pozwanego na zgłaszane usterki oraz nieusunięcia usterek przez pozwanego, podczas gdy dowód ten dotyczy okoliczności mających dla sprawy istotne znaczenie, a sporne okoliczności nie zostały dostatecznie wyjaśnione, a ponadto Sąd dopuścił jednocześnie dowód z przesłuchania świadka strony pozwanej tj. T. P. (2) (oddalając dowody zgłoszone przez stronę powodową),

- art. 232 k.p.c. poprzez przyjęcie przez Sąd, że powód nie wywiązał się z obowiązku udowodnienia okoliczności, z której wywodzi skutki prawne, iż brak było podstaw uprawniających powoda do naliczenia kary umownej z tytułu opóźnienia w usunięciu usterek, podczas gdy powód zaoferował logiczne, wzajemnie uzupełniające się dowody w postaci m.in. zawartej pomiędzy stronami umowy z dnia 20.05.2010 roku nr (...), pisma wzywającego do usunięcia przez pozwanego usterek z dnia 26 września 2013 roku nr (...) i nr (...) (i związany z tymi pismami brak reakcji pozwanego) protokołów usunięcia usterek z dnia 28.10.2013 r., 13.11.2013 r., 15.11.2013 r., 19.11.2013 r., 15.11.2013 r., 20.11.2013 r., 6.12.2013 r., 14.11.2013 r., 13.11.2013 r., 5.12.2013 r., pisma z dnia 21.05.2014 r. o naliczeniu kary umownej z dnia 21.05.2014 r. (wraz z notą księgową z dnia 21.05.2014 roku), pisma zawierającego pierwszą i jedyną reakcję powoda w niniejszej sprawie z dnia 29.05.2014 r., zeznania świadków (J. G. i K. C., oddalone przez Sąd) potwierdzające okoliczności podane w treści pozwu, co przez oddalenie przez Sąd części wniosków dowodowych, w konsekwencji spowodowało oddalenie powództwa w całości w niniejszej sprawie,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia dowodowego, polegających na pełnym pominięciu dla oceny dowodów przedstawionych przez powoda w tym dowodu z zeznań świadków: J. G. i K. C., braku zważenia, iż pozwany zupełnie nie reagował na zgłaszane przez powoda wady do czasu wystosowania noty obciążającej, a w konsekwencji błędnym przyjęciu, zarówno na etapie subsumcji jak i wyrokowania, że pozwany nie był obowiązany do zapłaty zastrzeżonej umową kary umownej, co doprowadziło do oddalenia powództwa w całości,

- art. 328 § 2 k.p.c. polegające na niewskazaniu w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wszystkich dowodów, na których Sąd się oparł (dał wiarę), rozstrzygając sprawę, jak i przyczyn, dla których odmówił wiarygodności i mocy dowodowej innym dowodom i z jakich przyczyn, co w konsekwencji spowodowało oddalenie powództwo w niniejszej sprawie,

oraz naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.

- art. 483 § 1 k.c. i art. 484 § 1 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. poprzez jego niezastosowanie, sprowadzające się do przyjęcia, że w niniejszej sprawie pozwany nie był zobowiązany do zapłaty kary umownej ustalonej zgodnie z treścią wiążącej strony umowy, z uwagi na brak podstaw do jej naliczenia, podczas gdy podstawy do jej naliczenia istniały i zostały wykazane przez stronę powodową, co następczo doprowadziło do oddalenia powództwa w całości,

- art. 471 k.c. poprzez jego zastosowanie w sprawie, to jest przyjęcie, że pozwany nie był zobowiązany do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, bowiem niewykonanie lub nienależyte wykonanie nie było następstwem okoliczności, za które pozwany ponosi odpowiedzialność, podczas gdy w świetle art. 484 § 1 k.c. i utrwalonego w tym zakresie orzecznictwa sądów powszechnych, kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej w umowie wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody,

- art. 656 § 1 k.c. w zw. z art. 638 k.c. i art. 556 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, z uwagi na odgórne i władcze uznanie, że powód wywodzi swoje roszczenie z tytułu udzielonej przez pozwanego gwarancji, podczas gdy powód

wywodził swoje roszczenia z tytułu rękojmi za wady rzeczy, co w konsekwencji doprowadziło do oddalenia powództwa w całości.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powódka wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

**Sąd Okręgowy w Białymstoku zważył, co następuje:**

**apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, albowiem zaskarżony wyrok odpowiada prawu.**

Wskazać należy, że rozpoznawana sprawa toczy się w trybie przepisów o postępowaniu uproszczonym, Sąd Odwoławczy nie przeprowadzał w toku postępowania apelacyjnego postępowania dowodowego, dlatego też uzasadnienie wydanego rozstrzygnięcia na mocy art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c., zawiera wyjaśnienie jedynie podstawy prawnej orzeczenia z przytoczeniem właściwych przepisów prawa.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, ponieważ znajdują one oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym i wynikają w sposób logiczny z treści tych dowodów. Nie ma podstaw do przyjęcia by Sąd ten dokonując oceny zebranych dowodów uchybił zasadom doświadczenia życiowego czy też regułom logicznego rozumowania. Trafna okazała się też ocena prawna roszczenia o zapłatę kary umownej za opóźnienie w usunięciu wad stolarki okiennej (...) zgodnie z §14 ust. 1 pkt 2 umowy.

Wbrew stawianym zarzutom Sąd I instancji zbadał istotę sporu, rozważył wszechstronnie wszystkie zaoferowane przez strony dowody i dał temu wyraz w pisemnych uzasadnieniu wyraźnie powołując dowody, na których się oparł i powodów, które czyniły je w jego ocenie wiarygodnymi. Orzeczenie to poddaje się kontroli instancyjnej, dlatego też zarzut obrazy art. 328 § 2 k.p.c. był całkowicie chybiony.

Niezasadne było stawianie zarzutów naruszenia art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c., które sprowadzały się do kwestionowania decyzji Sądu Rejonowego o oddaleniu wniosków powoda mających na celu przeprowadzenie dowodu z zeznań J. G. i K. C.. Skarżący w apelacji utrzymywał, że okoliczności te miały dla sprawy istotne znaczenie. Zauważyć jednak trzeba, że wskazani świadkowie mieli zostać przesłuchani na okoliczność tego, że pozwany pozostaje w zwłoce w usunięciu zgłoszonych usterek, a nadto, że nie podjął próby ich naprawy. Te zostały wyraźnie przyznane przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. i prawidłowo zostały uznane przez Sąd I instancji za niesporne (k. 80 akt). W konsekwencji okoliczności te utraciły walor istotności dla rozstrzygnięcia i nie mogło dojść w tym zakresie do naruszenia art. 227 k.p.c. (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 6 listopada 2013 roku, I ACa 471/13, LEX nr 1416173).

Skarżący niewłaściwie też upatrywał znaczenia w braku reakcji ze strony pozwanej na wysyłane wezwania do usunięcia usterek, która od początku nie kwestionując ich wystąpienia, podnosiła tylko, że regulacja stolarki okiennej i wkręcanie śruby mocującej klamkę w pokoju nie należało do jej obowiązków.

Nie znajduje potwierdzenie w materiale dowodowym teza, że pierwsze pismo ze strony wykonawcy zostało nadesłane dopiero po wystawieniu noty księgowej w dniu 29 maja 2014 roku. Jak wynika z treści korespondencji e-mailowej z dnia 25 października 2013 roku w ślad za wezwaniem do usunięcia usterek w postaci nieszczelnej stolarki okiennej, pozwana wskazała (...) spółce akcyjnej w B., że regulacje nie są objęte kartą gwarancyjną (k. 53). Precyzyjne ustalenie, że pod pojęciem nieszczelnej stolarki okiennej skarżący rozumiał właśnie usterkę wymagającą regulacji wynika z telefonicznych rozmów przeprowadzonych z mieszkańcami lokali przez świadka T. P. (1) (k. 81) i dodatkowo znajduje potwierdzenie w przedłożonych protokołach usunięcia usterek (k. 54-62). Wskutek powzięcia tych informacji pojawiła się kategorierna odpowiedź pozwanej w emailu.

Wobec stanowiska strony pozwanej spór między stronami i konieczność prowadzenia postępowania dowodowego koncentrowała się tylko wokół kwestii tego czy ujawnione usterki mieściły się w ramach udzielonej gwarancji. Przesądzenie tej okoliczności, przy bezspornie istniejącym stanie nieusunięcia wskazywanych usterek przez

pozwanego, powodowałyby uwzględnienie powództwa. W tej materii Sąd na podstawie dokumentu gwarancji i zeznań świadka T. P. (1) wspartych zasadami doświadczenia życiowego przy prowadzeniu własnych spraw przez przedsiębiorców dokonał prawidłowych ustaleń w granicach art. 233 § 1 k.p.c. i właściwie przyjął, że opisane usterki nie były objęte gwarancją. Zarzuty skarżącego o naruszeniu dyspozycji tego przepisu pozostają gołosłowne - nie wskazał on jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (tak Sąd Najwyższy m.in. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347).

Chybionym był też zarzut obrazy art. 232 k.p.c. Przepis ten jest adresowany do stron postępowania, a nie Sądu orzekającego, stąd też zasadniczo nie może on go naruszyć. Obowiązek wskazania dowodów obciąża przede wszystkim strony postępowania (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.) Sąd może wprawdzie dopuścić dowód nie wskazany przez stronę, jednakże sąd powinien traktować takie dopuszczenie dowodu jako środek ostateczny. Stanowi on istotny wyjątek od zasady kontrydiktoryjności i wynikającego z niej ciężaru dostarczenia dowodów przez strony. Dopuszczenie z urzędu dowodu niewskazanego przez stronę jest prawem, nie zaś obowiązkiem sądu. Sąd nie ma także obowiązku wyłączenia strony zastępowanej przez adwokata lub radcę prawnego. Wbrew argumentacji apelującego charakter usterek w niniejszej sprawie nie wymagał wiadomości specjalnych i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, w pełni wystarczające była analiza twierdzeń stron i przedłożonych dokumentów przez pryzmat treści warunków karty gwarancyjnej.

Oczywiście nieusprawiedliwione były wszystkie podniesione zarzuty prawa materialnego. Wynikiem niezrozumienia rozważań Sądu I instancji jest stawianie zarzutów art. 483 k.c., art. 484 k.c., art. 353<sup>1</sup> k.c. i art. 471 k.c. Oczywiście jest, że żądanie zapłaty kary umownej nie wymaga udowodnienia wysokości szkody, Sąd Rejonowy nie uzależnił jednak zasadności powództwa od wykazania tej przesłanki. Zastrzeżenie kary umownej powoduje modyfikację ogólnych reguł odpowiedzialności w tym sensie, że dla zaistnienia obowiązku zapłaty kary umownej niezbędne jest łączne wystąpienie tylko dwóch przesłanek pozytywnych i niezastnienie żadnej z przesłanek negatywnych. Pierwszą z przesłanek pozytywnych jest istnienie skutecznego postanowienia umownego, z którego wynika obowiązek świadczenia kary umownej, drugą - niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania lub pojedynczego obowiązku, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Na dłużniku natomiast ciąży obowiązek wykazania, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 lutego 2013 roku, LEX nr 1289367).

Nie miał też racji apelujący, że Sąd Rejonowy dopuścił się obrazy art. 656 § 1 k.c. w zw. z art. 638 k.c. i art. 556 § 1 k.c. Prawdą jest, że klauzula § 14 łączącej strony umowy, na której treść powoływał się powód przewidywała kary umowne za opóźnienie w usunięciu wad ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi, jednak z załączonych do akt wezwań do naprawy nieszczelności jednoznacznie wynika, że powód domagał się ich naprawy wyłącznie w ramach gwarancji, a według art. 579 k.c. kupujący może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji. Tak określona podstawa faktyczna żądania wiązała Sąd i rzutowała na kierunek postępowania dowodowego. Uregulowany w art. 579 k.c. kumulatywny zbieg uprawnień z rękojmi i gwarancji sprowadza się do możliwości dokonania przez kupującego wyboru jednego z dwóch reżimów odpowiedzialności sprzedawcy (gwaranta) z tytułu wystąpienia określonej wady fizycznej rzeczy. Dokonany wybór wiąże w odniesieniu do tej wady do końca jej istnienia i powoduje zawieszenie roszczeń wynikających z drugiej podstawy odpowiedzialności. Dokonany przez kupującego wybór uprawnienia gwarancji lub rękojmi przesądza o zastosowaniu jednego z tych reżimów odpowiedzialności za wady. Nie jest to wybór definitywny w ogóle, lecz jedynie w odniesieniu do konkretnej wady, której wybrane uprawnienie dotyczy. (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2003 roku, II CKN 350/01, LEX nr 137515; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2003 roku, II CKN 1248/00, LEX nr 78871).

Gwarancja stanowi zapewnienie, że dana rzecz jest dobrej jakości. Odpowiedzialność z tego tytułu ma szeroki zakres i jest wyłączona tylko wtedy, gdy zostanie wykazane przez gwaranta zgodnie z art. 6 k.c., że wady towaru (robót) wynikają z przypadku, winy osoby trzeciej, niewłaściwego użytkownika rzeczy, braku odpowiedniej konserwacji,

nieprawidłowego korzystania lub obsługi. Opisane przyczyny muszą występować po stronie uprawnionego z gwarancji lub wynikać z okoliczności niezależnych od zobowiązanego (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 2 grudnia 2004 roku, I ACa 940/04 LEX nr 151726). Odpowiedzialność dającego gwarancję obejmuje zwykłe funkcjonowanie rzeczy przy jego zgodnym z przeznaczeniem eksploataowaniu – w sporze obejmowało ono użytkowanie stolarki okiennej zgodnie z instrukcją i jej regularne regulowanie. Obowiązki te spoczywały na kupującym, a następnie właścicielach mieszkań przy ulicy (...) w W., a nie dającym gwarancję pozwanym.

W sprawie, wobec przyznania okoliczności nieterminowego usunięcia przez pozwanego usterek w postaci regulacji stolarki okiennej, istotne było to czy, zachowanie to można zakwalifikować jako niewykonanie zobowiązania niepieniężnego, za które (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. ponosi odpowiedzialność. W kontekście powyższego rację miał Sąd Rejonowy uznając, że sporne usterki były wyłączone spod ochrony w ramach udzielonej gwarancji, a co za tym idzie nie można było mówić o zawinionym opóźnieniu w wykonaniu przez pozwanego zobowiązania niepieniężnego, które uzasadniałoby naliczenie kary umownej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.