

. Sygn. akt II C 1302/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2015 roku

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Dubinowicz – Motyk

Protokolant: praktykant Adrian Fijałkowski

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2015 roku na rozprawie

sprawy z powództwa A. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o zapłatę

I zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powoda A. B. kwotę 83 684,18zł (osiemdziesiąt trzy tysiące sześćset osiemdziesiąt cztery złote osiemnaście groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 19 października 2013 roku do dnia zapłaty;

II zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powoda A. B. kwotę 7802zł (siedem tysięcy osiemset dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 1302/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 15 listopada 2013 roku A. B. wniósł o zasądzenie od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwoty 83 684,18zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 października 2013 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż strony łączyła umowa o wykonanie robót budowlanych, iż pozwana wspólnota odstąpiła od umowy z przyczyn leżących po jej stronie, co uprawnia powoda do żądania zapłaty kary umownej w wysokości 10% wartości przedmiotu umowy, zastrzeżonej w §8.1c umowy stron (k.3-4).

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia od powoda na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Strona pozwana twierdziła, iż oświadczenie z września 2013 roku było potwierdzeniem ustnych uzgodnień stron o rozwiązaniu umowy, wobec braku środków na sfinansowanie przez wspólnotę drugiego etapu prac. Wskazywała także, iż oświadczenie o odstąpieniu od umowy, jako złożone po upływie terminu przewidzianego w §9 ust.2 umowy było bezskuteczne i nie może być interpretowane jako oświadczenie od umowy z innej przyczyny. Dodatkowo podnosiła, iż umowne prawo odstąpienia zastrzeżone w §9 ust.3 i 4 umowy było nieważne wobec niespełnienia przesłanek z art. 395§1 kc oraz iż oświadczenie o odstąpieniu zostało podpisane przez jednego z członków zarządu wspólnoty, niezgodnie z zasadami jej reprezentacji (k.21 -22)

W toku postępowania A. B. podtrzymywał żądanie i zaprzeczał by doszło do rozwiązania umowy na mocy porozumienia stron. Powód twierdził, że pozwana wspólnota jednostronnie zadecydowała o odstąpieniu od realizacji drugiego etapu prac, nie dopuściła powoda do wykonania tych prac, zlecając ich wykonanie innemu wykonawcy. Akcentował niekonsekwencje w posługiwaniu się w tekście umowy terminem „odstąpienie od umowy” i konieczność odwołania się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy, wskazując iż w §8 ust.1 pkt c umowy strony zastrzegły karę

umowną na wypadek skorzystania przez jedną ze stron z uprawnienia kształtującego i twierdził iż wspólnota odstąpiła od umowy w sposób konkludentny z przyczyn leżących po jej stronie. Z tzw. ostrożności procesowej powód domagał się zasądzenia kwoty wskazanej w pozwie jako wynagrodzenia należnego na podstawie art. 694⁴ §3 kc i art. 644 kc w zw. z art. 656 kc (k.30-32 i 89).

Do chwili rozprawy strony podtrzymywały dotychczasowe stanowiska (k.171).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

6 września 2012 roku między Wspólnotą Mieszkaniową (...) w W. i A. B., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Zakład (...), zawarta została umowa dotycząca wykonania przez powoda termoizolacji ścian budynku mieszkalnego w W. W. przy ul. (...) zgodnie z projektem, wykonania hydroizolacji fundamentów tego budynku i innych prac przewidzianych w projekcie. Należne powodowi wynagrodzenie za całość prac i materiałów koniecznych do ich wykonania strony określiły na 836 841,78zł. W chwili zawierania umowy pozwana wspólnota nie dysponowała środkami umożliwiającymi zapłatę całego wynagrodzenia, planując uzyskać kredyt bankowy. Strony postanowiły więc, iż zlecone prace mają być wykonywane w dwóch etapach: – w pierwszym, w ciągu 60 dni od podpisania umowy, hydroizolacja i docieplenie piwnic wraz z dociepleniem cokołu do wysokości 110cm i wymianą okien piwnicznych, wynagrodzenie za tę część prac określono na 184 300zł, - w drugim etapie, w ciągu 60 dni od zawiadomienia wykonawcy o kontynuowaniu umowy, wykonane miały zostać pozostałe przewidziane w projekcie prace, a wynagrodzenie za nie wynosić miało 652 541,78zł, przy czym w §9 ust.1 i 2 umowy zastrzeżono uprawnienie pozwanej wspólnoty do złożenia w terminie 7 dni od podpisania umowy oświadczenia o odstąpieniu od umowy lub w terminie do dnia 30 maja 2013 roku oświadczenia o odstąpieniu od umowy w części nie zrealizowanej w 2012 roku, jeżeli wspólnota nie otrzyma kredytu na sfinansowanie drugiego etapu prac, bez prawa wykonawcy do uzyskania kary umownej przewidzianej w §8 ust.1 pkt c umowy. Strony przewidziały bowiem w §8 ust.1 pkt c umowy, iż w wypadku odstąpienia od niej przez jedną ze stron z przyczyn leżących po jej stronie, jest ona zobowiązana do zapłaty drugiej stronie kary umownej w wysokości 10% wartości umowy. Ponadto, strony zastrzegły obowiązek zapłaty kary umownej przez stronę umowy, jeśli z przyczyn przez nią zawinionych druga strona odstąpi od umowy (§8 ust.1 pkt d), sprecyzowały sytuacje w jakich wspólnota może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie wykonawcy, potwierdzonych przez inspektora nadzoru, bez prawa wykonawcy do odszkodowania (§9 ust.3 i 4) i zastrzegły uprawnienie wspólnoty do zatrudnienia innego wykonawcy w razie odstąpienia przez powoda od umowy z przyczyn leżących po jego stronie i obciążenia powoda kosztami prac inwentaryzacyjnych i zabezpieczających (§9 ust.5). Projekt umowy przygotowywała pozwana wspólnota, negocjacje poprzedzające jej podpisanie dotyczyły głównie kwestii finansowych.

Dowody: umowa nr (...) (k.8-10), zeznania świadka M. C. (1) (k.85-88), zeznania świadka M. C. (2) (k.136-138), zeznania świadka R. S. (k.162-163), zeznania powoda A. B. (k.167-168)

Powód wykonał pierwszy etap prac jesienią 2012 roku, pozwana uiściła za to umówione wynagrodzenie, a dostrzeżone w późniejszym czasie usterki zostały usunięte przez powoda wiosną 2013 roku.

Dowody: zeznania świadka M. C. (1) (k.85-88), zeznania świadka M. C. (2) (k.136-138), zeznania świadka M. Z. (k.161), zeznania świadka S. M. (k.161-162), zeznania świadka R. S. (k.162-163)

Wiosną 2013 roku A. B. poinformował zarząd pozwanej wspólnoty o gotowości przystąpienia do wykonania drugiego etapu prac, dysponując i pracownikami i materiałami i sprzętem koniecznym do wykonania drugiego etapu prac.

Dowody: zeznania świadka M. C. (1) (k.85-88), zeznania świadka P. P. (k.135-136), zeznania świadka M. C. (2) (k.136-138)

Pozwana bezskutecznie starała się o uzyskanie kredytu bankowego, o czym powód był informowany, deklarując swą pomoc poprzez odroczenie terminu płatności czy skontaktowanie strony pozwanej z doradcą kredytowym. Pozwana wspólnota nie odstąpiła od umowy zawartej z pozwanym, mimo iż do końca maja 2013 roku nie udało jej się

podpisać umowy kredytu na sfinansowanie drugiego etapu prac. Ostatecznie, w sierpniu 2013 roku, dzięki pomocy poleconego przez powoda pośrednika, pozwana wspólnota otrzymała kredyt bankowy, jednak w kwocie 485 000zł, czyli niższej niż ustalone w umowie wynagrodzenie za prace II etapu. W sierpniu i wrześniu 2013 roku odbywały się spotkania członków zarządu wspólnoty z powodem i jego pracownikami, w czasie których negocjowano czy powód wykona II etap prac za niższą cenę lub też z jakich prac pozwana wspólnota byłaby skłonna zrezygnować, przedstawiano kosztorysy, powód proponował skredytowanie części prac, a dodatkowo wspólnota sygnalizowała konieczność wykonania prac dodatkowych przy obróbce kominów i ustalano wynagrodzenie za te prace. Negocjacje nie zakończyły się wiążącymi ustaleniami, wspólnota twierdziła że nie ma możliwości zapłacenia powodowi o ile ten nie obniży ceny, a powód oczekiwał na decyzję reprezentantów wspólnoty. Negocjacje te prowadził nowy zarząd wspólnoty, którego członkowie nie podpisywali i nie znali treści umowy zawartej z powodem. Reprezentanci pozwanej wspólnoty uznawali, że brak po stronie wspólnoty środków na sfinansowanie drugiego etapu prac i niechęć powoda do obniżenia ceny oznacza, iż umowa z powodem nie będzie wykonywana oraz uzasadnia poszukiwanie nowego wykonawcy i zlecenie mu tych prac do wykonania jesienią 2013 roku.

Dowody: zeznania świadka M. C. (1) (k.85-88 w części), zeznania świadka M. C. (2) (k.136-138), zeznania powoda A. B. (k.167-168), zeznania reprezentanta pozwanej wspólnoty J. Z. (k.169-171)

We wrześniu 2013 roku pozwana wspólnota wystosowała do powoda pismo zawierające oświadczenie o odstąpieniu od umowy nr (...) na podstawie §9 ust.2 umowy, powołując się na to, iż do dnia 31 maja 2013 roku wspólnocie nie został przyznany kredyt umożliwiający sfinansowanie prac określonych w umowie. Po otrzymaniu tego pisma powód zlecił swemu pracownikowi skontaktowanie się z reprezentantami wspólnoty i przeprowadzenie ponownych negocjacji, jednak dowiedział się od niego, że prace przy budynku przy ul. (...) prowadzi inny wykonawca.

Dowody: pismo zawierające oświadczenie o odstąpieniu od umowy z potwierdzeniem nadania (k.11 i 13), zeznania powoda A. B. (k.167-168, zeznania reprezentanta pozwanej wspólnoty J. Z. (k.169-171)

Pismem z dnia 9 października 2013 roku A. B. wezwał Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. do zapłaty w terminie do dnia 18 października 2013 roku kary umownej w wysokości 10% wartości umowy, przewidzianej w §8 ust.2 pkt c umowy, wskazując iż odstąpienie od umowy bez obowiązku zapłaty kary umownej było możliwe jedynie do dnia 31 maja 2013 roku.

Dowody: pismo z 09.10.2013r. (k.12)

Przedstawiony powyżej stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przywołanych dowodów, uznając je za wiarygodne i korespondujące ze sobą. Wyjątkiem są zeznania świadka M. C. (1) w tej części, w jakiej świadek relacjonowała iż rozmowy stron z września 2013 roku zakończyły się zgodnym ustaleniem, że II etap prac nie będzie wykonywany i strony rozstały się bez wzajemnych pretensji, co sugerowało rozwiązanie umowy za porozumieniem stron. Twierdzeniu temu przeczy pismo reprezentanta wspólnoty wystosowane we wrześniu 2013 roku (k.11), gdyż o ile strony rozwiązałyby umowę to odstępowanie od niej przez pozwaną byłoby zbędne. Twierdzeniu temu przeczył także powód, a jego relację potwierdzali świadkowie z wyjątkiem M. C. (1). Wymaga zaznaczenia, iż wszystkie osoby współpracujące z powodem wskazywały, iż we wrześniu 2013 roku ani powód ani M. C. (2) jako kierownik robót nikomu nie przekazali, że prace w budynku przy (...) nie będą wykonywane, iż cały czas oczekiwano na decyzję wspólnoty i rozpoczęcie prac oraz iż zaskoczeniem była informacja o zleceniu przez pozwaną wspólnotę tych prac innemu wykonawcy. Trudno przypuszczać, by wiadomość o tak istotnej zmianie planów, jaką byłoby wyeliminowanie zamówienia na kwotę ponad 600 000zł nie została przekazana pracownikom powoda. Co więcej, tej części zeznań świadka M. C. (1) nie potwierdził reprezentant pozwanej wspólnoty, wskazując iż uczestniczył w negocjacjach z przekonaniem iż poprzednia umowa jest nieaktualna i negocjuje z powodem nową umowę, nie zaś by osiągnięto porozumienie co do rozwiązania poprzedniej umowy. Odnosząc się do przywołanego twierdzenia reprezentanta strony pozwanej, Sąd zaznacza, iż dostrzega rozbieżność między nim a czynnościami podjętymi przez wspólnotę po zakończeniu rozmów z powodem (tj. pismem na k.11). Zważywszy na to, iż p. J. Z. twierdził że podpisał projekt pisma

przygotowanego przez inną osobę, trudno zweryfikować tę relację, jednak skoro pismo to zostało podpisane, to p. Z. złożył oświadczenie w nim zawarte.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione.

A. B. domagając się zasądzenia od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwoty 83 684,18zł powoływał się na dyspozycję §8 ust.1 pkt c umowy stron z dnia 6 września 2012 roku o zastrzeżeniu kary umownej, należnej od pozwanej na wypadek nie wykonania umowy w następstwie odstąpienia od niej przez pozwaną z przyczyn leżących po jej stronie. W opinii Sądu postanowienie zamieszczone w §8 ust.1 pkt c umowy stron stanowi skuteczne zastrzeżenie kary umownej, co nakazuje stosować do analizy zasadności żądania powoda także art. 483 kc.

Stosownie do art. 471 kc dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Art. 483§1 kc stanowi zaś, iż można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody (art. 484 kc). Tak więc, zastrzeżenie kary umownej powoduje modyfikację reguł odpowiedzialności odszkodowawczej określonych w art. 471 kc, ponieważ wystarczające jest wykazanie samego faktu zastrzeżenia kary umownej i niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika, bez względu na fakt wystąpienia szkody (por. wyrok Sądu Najwyższego z 9 lutego 2005 roku sygn. II CK 420/04), a zastrzeżona kara umowna ma zrekompensować wszelkie niedogodności spotykające wierzyciela, których przyczyną jest niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

Przedmiotem kontrowersji stron była m.in. interpretacja zapisów umowy zawierających zastrzeżenia kar umownych oraz uprawnień stron do zakończenia łączącego je stosunku prawnego. Regulacje zamieszczone w §8 i §9 umowy istotnie są niejednoznaczne (np. wymiennie stosowane są w nich pojęcia wypowiedzenia umowy i odstąpienia od umowy), fragmentaryczne i chaotyczne. Odkodowanie zgodnego zamiaru stron, stosownie do dyspozycji art. 65§2 kc, okazało się być niemożliwe, skoro powód twierdził iż podpisał przygotowany przez pozwaną i negocjowany przez swojego pracownika tekst umowy nie czytając jej, a aktualny członek zarządu pozwanej wspólnoty nie reprezentował pozwanej w dacie zawierania umowy i nie znał jej tekstu. Brzmienie zapisów umowy i jej cel stały się jednak podstawą uznania przez Sąd, iż wolą stron było zastrzeżenie na rzecz pozwanej wspólnoty umownego prawa odstąpienia od umowy w ciągu 7 dni od podpisania umowy oraz prawa odstąpienia od tzw. II etapu umowy (§9 ust.1 i 2), zastrzeżenie na rzecz pozwanej wspólnoty i na rzecz powoda umownego prawa wypowiedzenia umowy w każdym czasie (§9 ust.3-5 i §8 ust. 1 pkt c-d) oraz zastrzeżenie kary umownej na rzecz strony wypowiadającej umowę, jeśli wypowiedzenie nastąpiło z przyczyn zawinionych przez kontrahenta (§8 ust.1 pkt d) i kary umownej na rzecz kontrahenta strony wypowiadającej umowę, jeśli wypowiedzenie nastąpiło z przyczyn leżących po stronie wypowiadającego, z wyjątkiem dotyczącym odstąpienia od II etapu umowy przez wspólnotę w terminie do dnia 30 maja 2013 roku (§8 ust.1 pkt c oraz §9 ust.2). Powyższy wniosek jest uzasadniony tym, iż analiza zapisów §8 i 9 umowy wykazuje, iż strony nie nadawały pojęciom „odstąpienia od umowy”, „rozwiązania umowy bez wypowiedzenia” czy „wypowiedzenia umowy” tych znaczeń, jakie mają one w języku prawnym, nie dostrzegając dystynkcji między nimi. Uwidacznia to porównanie zapisów zamieszczonych w §9 ust.3, w którym mowa o możliwości rozwiązania umowy bez wypowiedzenia i w §9 ust.4, gdzie dla tej samej sytuacji co uregulowana w ust.3 mowa jest o odstąpieniu od umowy, co powielono w §8 ust.1 pkt 2. Skoro umowne prawo odstąpienia jest przyznaniem w umowie stronom kompetencji do jednostronnego rozwiązania umowy z mocą wsteczną, skutkującą koniecznością zwrotu wcześniej spełnionych świadczeń (art. 494 kc), a umowne prawo wypowiedzenia umowy jest przyznaniem w umowie stronom kompetencji do jednostronnego rozwiązania umowy ze skutkiem na przyszłość, natomiast strony, co do zasady, nie ograniczały umownych praw odstąpienia od umowy do części zobowiązania, a nie uregulowały zasad rozliczeń w razie skutecznego odstąpienia od

umowy (art. 494 kc), w ocenie Sądu ich zamiarem było przyznanie uprawnień do wypowiedzenia umowy, nie zaś do odstępowania od niej.

Konsekwencją powyższego jest przyjęcie, iż w §8 ust.1 c umowy zastrzeżona została kara umowna na wypadek nie wykonania umowy w następstwie odstąpienia od niej czy wypowiedzenia jej z przyczyn leżących po stronie odstępującego czy wypowiadającego. Dopuszczalność stosowania postanowień umownych, w których kara umowna jest zastrzegana na wypadek skorzystania przez jednego z kontrahentów z uprawnienia kształtującego do wypowiedzenia umowy czy odstąpienia od niej, jest przyjęta w orzecznictwie (uchwała Sądu Najwyższego z 06.11.2003r. w sprawie III CZP 61/03), a Sąd pogląd ten podziela. Czynności podjęte przez stronę pozwaną we wrześniu 2013 roku należy zaś ujmować jako wypowiedzenie umowy i to z przyczyn leżących po jej stronie, gdyż uzyskanie źródeł finansowania umówionych prac obciążało pozwaną. W ocenie Sądu nie można przypisać rozstrzygającego znaczenia temu, iż oświadczenie pozwanej z września 2013 roku podpisane zostało jedynie przez jednego z członków zarządu (k.11), mimo wymaganej przez przepisy ustawy o własności lokali dwuosobowej reprezentacji, skoro czynność ta została potwierdzona przez stronę pozwaną poprzez zawarcie umowy wykonania termoizolacji budynku z kolejnym wykonawcą. Wymaga podkreślenia, iż na wypadek nieuzyskania kredytu bankowego pozwana była uprawniona do odstąpienia od II etapu umowy w terminie do dnia 30 maja 2013 roku, będąc wówczas zwolniona z obowiązku uiszczenia kary umownej, jednak z możliwości tej nie skorzystała. Powoływanie się na tę samą okoliczność kilka miesięcy później musiało być nieskuteczne, w tym znaczeniu, iż powód stał się uprawniony do żądania zapłaty kary umownej.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, na podstawie §8 ust.1 pkt c umowy stron i przytoczonych powyżej przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku. Podstawą rozstrzygnięcia o odsetkach był art. 481§1 i 2 kc w zw. z art. 455 kc, z uwzględnieniem terminu spełnienia świadczenia określonego przez powoda w wezwaniu do zapłaty z dnia 9 października 2013 roku.

Podstawę orzeczenia o kosztach procesu zawartego w punkcie II sentencji wyroku stanowił przepis art. 98§1 i 3 k.p.c. Pozwana, jako strona przegrywająca proces, winna zwrócić powodowi poniesione koszty procesu, w skład których wchodzi wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3600zł (stosownie do §6 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.), uiszczona opłata sądowa od pozwu w kwocie 4185zł i uiszczona opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17zł.