

Sygnatura akt **IC 1598/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Urszula Wiewióra

Protokolant: Agnieszka Dymitroca

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2014r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa **Syndyka Masy Upadłości (...) (...)A. M. (1)w Z.**

przeciwko **Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W.**

o zapłatę

utrzymuje w mocy nakaz zapłaty z dnia 21 sierpnia 2013r. I Nc 70/13.

Sygn. akt IC 1598/13

UZASADNIENIE

Powód Syndyk Masy Upadłości A. M. (1) prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo (...) w Z. w upadłości likwidacyjnej wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. ma zapłacić na rzecz powoda 1333.551,74 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 06.04.2013r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według przepisanych norm.

W uzasadnieniu powód wskazał, że strony łączyła umowa o roboty budowlane, której przedmiotem był między innymi remont części wspólnych budynku po pożarze budynku. Zgodnie z § 13 umowy końcowe rozliczenie miało nastąpić kosztorysem powykonawczym. Dalej powód wskazał, że 05.03.2013r. spisany został protokół odbioru robót oraz została wystawiona przez powoda faktura na kwotę 133.551,74 zł, zaakceptowana przez pozwaną, której termin zapłaty upływał 05.04.2013r. Pozwana nie zapłaciła powodowi wskazanej kwoty.

Powód wskazał, że 26.04.2013r. postanowieniem Sądu Rejonowego w J. ogłoszono upadłość A. M. (1) prowadzącego działalność gospodarczą Przedsiębiorstwo (...)wZ., na mocy którego zarząd przedsiębiorstwem przejął syndyk masy upadłości. Wezwał on pozwaną do zapłaty przedmiotowej należności pismem z 14.05.2013r., która nie zapłaciła żądanej kwoty.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu nakazowym z dnia 21.08.2013r. nakazał pozwaną, aby zapłaciła na rzecz A. M. (1)PW (...)A. M. (1)w upadłości likwidacyjnej kwotę 133.551,74 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 06.04.2013r. do dnia zapłaty i kosztami procesu w wysokości 5.270 zł (k. 24).

W ustawowym terminie pozwana wniosła zarzuty od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wniosła o oddalenie powództwa.

Pozwana przyznała, że strony łączyła umowa o roboty budowlane z 10.09.2012r. Podniosła jednakże, że brak zapłaty kwoty objętej pozwem wynika z przyczyny niezależnej od pozwanej, to jest nie wypłaceniem przez ubezpieczyciela

całości odszkodowania za mienie zniszczone w pożarze budynku wspólnoty. Powołała przy tym § 13.3 umowy w którym zastrzeżono możliwość zwłoki pozwanej w zapłacie z tej przyczyny. Oprócz tego dodała, że powód nie wywiązuje się z umowy, albowiem nie dokończył prac związanych z wymianą instalacji elektrycznej, co naraziło pozwaną na dodatkowe koszty w wysokości 17.064 zł wynikające z powierzenia dokończenia prac innej firmie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 28.12.2011r. w budynku pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej miał miejsce pożar dachu, w wyniku którego uszkodzeniu uległy części wspólne budynku oraz lokale mieszkalne.

(bezsporne)

W dniu 10.09.2012r. pomiędzy pozwaną, a A. M. (1)prowadzącym działalność gospodarczą Przedsiębiorstwo (...)A. M. (1)wZ., zawarta została umowa nr (...)której przedmiotem był remont części wspólnych budynku (między innymi klatek schodowych, poddasza po pożarze budynku polegający na robotach rozbiórkowych i wyburzeniowych, ułożeniu podłóg i przewodów instalacji elektrycznych) oraz remont lokali mieszkalnych na poddaszu.

Termin wykonania umowy określony został na 05.03.2013r. Za wykonanie przedmiotu umowy ustalono maksymalne wynagrodzenie kosztorysowe, zgodne z kosztorysem ofertowym w kwocie 292.417,38 zł brutto. Rozliczenie miało nastąpić kosztorysem powykonawczym. W punkcie 13.3 umowy wskazano, że strony dopuszczają zwłokę w zapłacie za wykonanie przedmiotu umowy z przyczyny niezależnej od ubezpieczającego, wyłącznie z tytułu nieterminowej wypłaty odszkodowania przez ubezpieczyciela za zniszczone mienie z powodu pożaru w przedmiotowej nieruchomości. Zapłata będzie realizowana niezwłocznie po wypłacie odszkodowania przelewem na rachunek bankowy wykonawcy.

Umowa w punkcie 15 przewidywała gwarancję jakości na wykonane prace z terminem 60 miesięcy, a także rękojmię za wady fizyczne przedmiotu umowy oraz za wady powstałe po odbiorze, lecz z przyczyn tkwiących w przedmiocie odbioru.

Całkowite rozliczenie miał nastąpić jednorazowo, faktura miała zostać wystawiona w oparciu o sporządzony protokół odbioru końcowego robót.

(umowa nr (...) - k. 5-7)

W dniu 05.03.2013r. pozwana dokonała odbioru robót budowlanych, co stwierdzone zostało w protokole odbioru końcowego. Komisja odbiorcza nie wniosła uwag do wykonania przedmiotu umowy.

(protokół odbioru końcowego k.9)

Zgodnie z dokonanym przez strony rozliczeniem wartość wszystkich prac remontowych określona została na kwotę 384.917,83 zł.

Pozwana zapłaciła wykonawcy jedynie część tej kwoty, to jest:

- 244.102,59 zł (faktura VAT (...)),

- 3.655,27 zł (faktura VAT (...)),

Łącznie 247.757,86 zł.

(kosztorysu k.10-12; rozliczenia k.16,17; częściowa zapłata k.18, 19)

Wspólnota Mieszkaniowa zapłaciła wykonawcy środkami uzyskanymi z tytułu wypłaty odszkodowania od ubezpieczyciela w ramach umowy ubezpieczenia nieruchomości wspólnoty od ognia i innych zdarzeń losowych.

(bezsporne)

A. M. (1) prowadzący działalność gospodarczą Przedsiębiorstwo (...) A. M. (1) w Z., wystawił w dniu 22.03.2013r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 133.551,74 zł tytułem zapłaty pozostałej części wynagrodzenia za remont budynku pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej. Termin zapłaty określony został na 14 dni. Faktura została podpisana przez I. D., zarządcę pozwanej nieruchomości, która była upoważniona do odbioru faktury.

(faktura k.8)

Pozwana nie zapłaciła w terminie pozostałej części wynagrodzenia. Uzasadniała to brakiem pieniędzy z uwagi na odmowę wypłacenia dalszego odszkodowania przez ubezpieczyciela. Ubezpieczyciel odmówił zapłaty za dalsze przedstawione faktury uznając, że nie są one objęte zakresem ubezpieczenia. Pozwana po odmowie wypłaty odszkodowania nie wystąpiła na drogę sądową przeciwko ubezpieczycielowi.

(pismo z 20 stycznia 2013r. k.129; zeznania świadka M. M. e-protokół z 29.01.2014r. 00:16:00:45:41)

Sąd Rejonowy w J. postanowieniem z 26.04.2013r. w sprawie o sygn. akt V GU 22/13 ogłosił upadłość A. M. (1) prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo (...) w Z. określając sposób prowadzenia postępowania upadłościowego jako obejmującego likwidację majątku upadłego. Na syndyka masy upadłości wyznaczono A. M. (2).

(bezsporne)

Pismem z 14.05.2013r. Syndyk Masy Upadłości wezwał pozwaną do zapłaty kwot 133.551,74 (faktura VAT nr (...)) oraz 3.608,22 zł (faktura Vat nr (...)).

(wezwanie do zapłaty k. 15)

Pismem z 13.08.2013r. pozwana wezwała powoda do usunięcia w terminie 14 dni usterek w zakresie:

- przeciekania dachu,
- prawidłowego ułożenia instalacji elektrycznej w części strychowej.

Do pisma dołączona była opinia K. B. prowadzącego przedsiębiorstwo w zakresie instalacji elektrycznej, w której stwierdzono, że instalacja elektryczna na poddaszu budynku wspólnoty wykonana została nieprawidłowo.

(pismo z 13.08.2013r. k. 131; opinia k. 145)

W dniu 11.09.2013r. sporządzony został przegląd budynku wspólnoty. W protokole przeglądu wskazano na występujące wady i usterki:

- związane z zalewaniem lokali mieszkalnych,
- spękania na ścianach i obudowie dachu,
- nieprawidłowego ułożenia instalacji elektrycznej,
- złe mocowanie wełny mineralnej, folii na poddaszu budynku.

(protokół przeglądu k.132-144)

Firma (...) (...) K. B. z siedzibą w Ż. na zlecenie pozwanej z dnia 10.05.2013r. wykonała roboty elektryczne w budynku wspólnoty, za co wystawiła fakturę nr (...) z 06.07.2013r. na kwotę 17.064 zł.

(faktura nr (...) z 06.07.2013r. k. 146)

Prace wykonane przez przedsiębiorstwo K. B. miały odmienny zakres niż określone w umowie o roboty budowlane łączącej strony.

(bezsporne)

Na zlecenie pozwanej wykonany został montaż okien dachowych wraz z obróbką za cenę 2.400 zł. Pozwana zakupiła także okna wraz z kołnierzami za cenę 4.034,56 zł.

(faktura k. 147; rachunek k. 148)

W toku niniejszej sprawy pozwana w marcu 2014r. wystąpiła z powództwem przeciwko (...)S.A. w Ł. o zapłatę kwoty 237.603 zł tytułem dalszego odszkodowania.

(bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Strona powodowa wywodziła swoje roszczenie z umowy nr (...) z dnia 10.09.2012r. zawartej pomiędzy pozwaną, a A. M. (1) prowadzącym działalność gospodarczą Przedsiębiorstwo (...) A. M. (1) w Z., której przedmiotem był remont części wspólnych budynku.

Jak stanowi art. 647 k.c. przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia. Przepis ten znajduje odpowiednie zastosowanie do umowy o wykonanie remontu budynku lub budowli (art. 658 k.c.).

Zatem, podstawowym obowiązkiem wykonawcy jest wykonanie i oddanie obiektu (remontu), zaś inwestora odebranie obiektu i zapłata umówionego wynagrodzenia.

Strona powodowa wykazała, że wykonała zobowiązanie w terminie – przeprowadziła remont w jego pełnym zakresie, co stwierdzone zostało protokołem odbioru końcowego z dnia 05.03.2013r. Zaznaczenia wymaga, że komisja odbiorcza nie wniosła uwag i zastrzeżeń do wykonanych na budynku prac. Wobec tego, z chwilą odbioru prac i przejścia budynku, zaktualizował się obowiązek strony pozwanej zapłaty całego umówionego wynagrodzenia, które ostatecznie określone zostało na kwotę 384.917,83 zł (co nie było sporne między stronami), z czego przed zakończeniem remontu zapłacone zostało stronie powodowej łącznie 247.757,86 zł.

Mając na uwadze powyższe, strona pozwana, zgodnie z punktem 17 łączącej strony umowy, obowiązana była do zapłaty pozostałej części wynagrodzenia po przedstawieniu jej do zapłaty faktury w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Pozwana uchyliła się od zapłaty pozostałej kwoty 133.551,74 zł (faktura VAT nr (...) z 22.03.2013r.), w określonym terminie, co czyniło zasadnym wystąpienie z roszczeniem o zapłatę tejże kwoty.

Nieskuteczne były zarzuty pozwanej, które w jej ocenie uzasadniały opóźnienie w wypłacie wynagrodzenia.

Zarzucała ona, że wykonawca nie wykonał w całości umówionych prac, co skutkowało powierzeniem ich wykonania innemu podmiotowi, co naraziło Wspólnotę mieszkaniową na dodatkowe koszty w wysokości 17.064 zł, zaś po przejściu obiektu ujawniały się kolejne wady i usterki. Przede wszystkim w dacie odbioru prac remontowych pozwana nie stwierdziła wad i usterek, a odebranie prac dowodzi, że wykonany został cały ich zakres. Wskazać należało, że nawet w razie stwierdzenia wad w dacie odbioru (co nie miało miejsca), pozwanej zgodnie z umową (punkt 16.6) przysługiwało – odmówienie odbioru do czasu usunięcia wad, ewentualnie stosowne obniżenie wynagrodzenia albo

odstąpienie od umowy. Niemniej, skoro pozwana odebrała przedmiot umowy, to po tej dacie przysługiwały jej jedynie roszczenia z tytułu rękojmi i gwarancji jakości, co zresztą zostało przewidziane w umowie w punkcie 15. Pozwana nie mogła natomiast wstrzymać się z zapłatą wynagrodzenia.

Jak wynika z dokumentów przedstawionych przez pozwaną, w istocie wezwała ona wykonawcę pismem z 13.08.2013r. do usunięcia usterek, a więc już po dokonaniu odbioru końcowego. Zatem nie mogła na tej podstawie odmówić zapłaty wynagrodzenia. Podobnie wskazał Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 12 września 2012 r. I ACa 803/12, lex nr 1223214, wskazując, że „Obowiązku dokonania odbioru wykonanych prac, a co za tym idzie zapłaty wynagrodzenia nie znosi, co do zasady, sytuacja, w której przedmiot umowy zrealizowany przez wykonawcę jest dotknięty wadami wykonawczymi, albowiem z chwilą odbioru zamawiający (inwestor) nabywa wobec drugiej strony umowy - wobec ich stwierdzenia - roszczenia z tytułu rękojmi i ewentualnie gwarancji jakości, o ile taka była umownie przewidziana.”

Odnosząc się do prac wykonanych na zlecenie pozwanej przez przedsiębiorstwo K. B. wskazać należało, że pozwana sama wskazała, że wykonał on inny zakres prac, niż (...)A. M. (1). Ponadto zwrócić należy uwagę, że zlecenie prac K. B. nastąpiło w maju 2013r., a zatem przed zgłoszeniem wad stronie powodowej. Zatem, nawet gdyby uznać, że „poprawiał” on prace wykonane wadliwie przez powoda, to pozwana nie powiadamiając najpierw o wadach wykonawcy, utraciła prawo do żądania usunięcia usterek na zasadzie rękojmi, czy też zwrotu kosztów prac zleconych innemu przedsiębiorcy. Z całą pewnością, jak wskazano wyżej, nie przysługiwało jej z tego tytułu prawo do wstrzymania się z zapłatą pozostałej części wynagrodzenia.

Ponadto pozwana powoływała się na punkt 13.3 łączącej strony umowy, gdzie wskazano, że strony dopuszczają zwłokę w zapłacie za wykonanie przedmiotu umowy z przyczyny niezależnej od ubezpieczającego, wyłącznie z tytułu nieterminowej wypłaty odszkodowania przez ubezpieczyciela za zniszczone mienie z powodu pożaru w przedmiotowej nieruchomości (zatem w istocie mowa tutaj o opóźnieniu, a nie zwłoce – patrz art. 476 k.c.).

I w tym wypadku zarzut pozwanej nie zasługiwał na uwzględnienie. Zarządca pozwanej I. D. przyjmując i akceptując fakturę VAT nr (...) z 22.03.2013r. z 14 dniowym terminem zapłaty przyjęła na pozwaną obowiązek zapłaty we wskazanym tam terminie. Z kolei, jak wynika z przytoczonego punktu 13.3 umowy, strony dopuściły możliwość zapłaty faktury po terminie jedynie w wypadku nieterminowej wypłaty odszkodowania przez ubezpieczyciela, z czego należy wnosić, że chodzi tutaj o okoliczności w toku postępowania likwidacyjnego. Natomiast, jak wskazała pozwana, po marcu 2013r. ubezpieczyciel wogóle odmówił wypłaty dalszego odszkodowania, uznając je za bezpodstawne, nie objęte zakresem umowy ubezpieczenia. Wobec tego, nie wypłacenie tych środków związane było z zakończeniem postępowania likwidacyjnego. Takiej sytuacji w ocenie sądu nie można utożsamiać z nieterminową wypłatą o której mowa w punkcie 13.3 umowy.

Ponadto zwrócić należy uwagę, że pozwana, która jest profesjonalnym zarządcą nieruchomości, niezwłocznie powinna wystąpić na drogę sądową przeciwko ubezpieczycielowi, czego nie uczyniła w rozsądnym terminie (uczyniła to dopiero w marcu 2014r., w toku niniejszej sprawy). Nie sposób zatem uznać, aby w tych okolicznościach pozwana mogła powoływać się skutecznie na wskazany zapis w łączącej strony umowie. Nie zmierzał on wszak do bezterminowego oddalenia w czasie obowiązku zapłaty za wykonane prace z powodu bezczynności pozwanej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd, na podstawie art. 496 k.p.c., utrzymał w mocy w całości nakaz zapłaty z dnia 21 sierpnia 2013r. I Nc 70/13, w którym nakazano pozwanej, aby zapłaciła na rzecz A. M. (1)PW (...)A. M. (1)w upadłości likwidacyjnej kwotę 133.551,74 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 06.04.2013r. do dnia zapłaty i kosztami procesu w wysokości 5.270 zł.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c. zasądzając je zgodnie z żądaniem, od dnia 06.04.2013r., którego to terminu strona pozwana nie kwestionowała, a który wynikał z treści łączącej strony umowy oraz faktury VAT nr (...) z 22.03.2013r.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Na zasądzoną kwotę złożyły się: opłata od nakazu zapłaty (1.670 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego (3.600 zł), łącznie 5.270 zł.