

Sygn. akt XI GC 953/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 2 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, Wydział XI Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Wójcik-Wojnowska

Protokolant: Przemysław Badurka

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2016 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółka jawna w D.

przeciwko Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S.

o zapłatę kwot: 6 471,40 zł, 7 031,94 zł, 12 213,28 zł

I. zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz powódki (...) spółki jawnej w D. kwotę 6 471,40 zł (sześć tysięcy czterysta siedemdziesiąt jeden złotych czterdzieści groszy) z ustawowymi odsetkami (od dnia 1 stycznia 2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie) od dnia 18 września 2013 roku do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1 467,00 zł (jeden tysiąc czterysta sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz powódki (...) spółki jawnej w D. kwotę 7 031,94 zł (siedem tysięcy trzydzieści jeden złotych dziewięćdziesiąt cztery grosze) z ustawowymi odsetkami (od dnia 1 stycznia 2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie) od dnia 18 września 2013 roku do dnia zapłaty,

IV. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1 305 zł (jeden tysiąc trzysta pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

V. zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz powódki (...) spółki jawnej w D. kwotę 12 213,28 zł (dwanaście tysięcy dwieście trzydzieści dwa złote dwadzieścia osiem groszy) z ustawowymi odsetkami (od dnia 1 stycznia 2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie) od dnia 18 września 2013 roku do dnia zapłaty,

VI. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2 570 zł (dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XI GC 953/15

Sprawy rozpoznawane w postępowaniu zwykłym.

UZASADNIENIE

W sprawie XI GC 953/15 pozwem w wniesionym pierwotnie w elektronicznym postępowaniu upominawczym w dniu 10 czerwca 2015 r. (...) spółka jawna w D. wniosła o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwoty 6.471,40 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 18 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego.

W sprawie o sygn. XI GC 1059/15 pozwem w wniesionym pierwotnie w elektronicznym postępowaniu upominawczym w dniu 10 czerwca 2015 r. P. P. P. i A. P. spółka jawa w D. wniosła o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwoty 7.031,94 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 18 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego.

W sprawie o sygn. XI GC 1075/15 pozwem w wniesionym pierwotnie w elektronicznym postępowaniu upominawczym w dniu 10 czerwca 2015 r. P. P. P. i A. P. spółka jawa w D. wniosła o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwoty 12.213,28 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 18 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwów powódka wskazała, że zawarła z pozwaną umowy, na mocy których pozwana zlecił wykonanie docieplenia budynku wraz z robotami towarzyszącymi za wynagrodzeniem ryczałtowym. Dodała, że udzieliła pozwanej 60-miesięcznej gwarancji na wykonane roboty, licząc od daty końcowego odbioru robót. Nadto – ustanowiono kaucję gwarancyjną w wysokości 3% wartości przedmiotu umowy, która miała być potrącona z faktury końcowej wystawionej przez powódkę i miała podlegać zwrotowi po upływie okresu gwarancji i dokonaniu przeglądu gwarancyjnego. Wyjaśniła, że po upływie okresu gwarancji dokonano przeglądu, w wyniku którego stwierdzono określone usterki. Usterki te zostały następnie usunięte. Dodała, że wystąpiła o zwrot kaucji gwarancyjnej, jednak wezwanie pozostało bezskuteczne.

Pozwana wniosła o oddalenie wszystkich trzech powództw, zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz zgłosiła zarzut nieistnienia roszczenia oraz dokonania potrącenia wierzytelności.

W uzasadnieniu pozwana potwierdziła, że strony zawarły umowy. Dodała że strona powodowa wykonała przedmiotowe prace niestarannie, w związku z czym powstały liczne wady, których powódka nie usunęła w terminie. Wskazała, iż w związku z powyższym naliczyła kary umowne i złożyła oświadczenie o potrąceniu wierzytelności.

Sprawy o sygn akt. XI GC 953/15, XI GC 1059/15 oraz XI GC 1075/15 zostały przekazane do wspólnego rozpoznania.

Pismem z dnia 23 grudnia 2015 r. pozwana podtrzymała stanowisko w sprawie. Nadto, wskazała, że konsekwencją niewywiązania się przez powódkę z obowiązku dokonania napraw do dnia 31 lipca 2013 r. w związku z umową nr (...) było przedłużenie okresu gwarancji o 1 rok, tj. do dnia 31 lipca 2014 r. Dodała, że również w przypadku umowy (...) powódka nie dokonała terminowego usunięcia usterek, czego konsekwencją było przedłużenie okresu gwarancji o 1 rok.

Pismem z dnia 23 grudnia powódka wyjaśniła, że okres gwarancji co do umowy (...), jak też umowy (...) uległ przedłużeniu o rok wyłącznie co do robót wykonanych przez stronę powodową w usunięciu wad stwierdzonych podczas przeglądu gwarancyjnego. Podkreśliła, iż usunęła wady przedmiotu umowy stwierdzone w protokole przeglądu gwarancyjnego, jak też wady podlegające usunięciu w dodatkowym rocznym okresie gwarancji.

Pismem z dnia 7 stycznia 2016 r. strona pozwana podniosła, że protokoły przeglądów budynków, wykonywanych na podstawie umowy nr (...), obejmują taki sam zakres usterek. Dodała, że protokół z dnia 14 lutego 2014 r. nie ma znaczenia dla naliczania kar umownych oraz podnoszonego przez pozwaną zarzutu potrącenia, bowiem kwota naliczona tytułem kar umownych obejmuje usterki nie usunięte do dnia 31 lipca 2013 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 8 marca 2007 r. strony zawarły umowę nr (...), na mocy której pozwana zleciła powódcie wykonanie docieplenia budynku położonego w S. przy ulicy (...) wraz z robotami towarzyszącymi w systemie K. (§1 umowy), za wynagrodzeniem ryczałtowym w wysokości 215.713,60 zł (§ 4 umowy). Ponadto, w tym samym dniu strony zawarły umowę nr (...), na mocy której pozwana zleciła powódcie wykonanie docieplenia budynku położonego w S. przy ulicy (...) wraz z robotami towarzyszącymi, za wynagrodzeniem ryczałtowym w wysokości 234.398,14 zł oraz umowę nr

(...), na mocy której pozwana zleciła powódce wykonanie docieplenia budynku położonego w S. przy ulicy (...) wraz z robotami towarzyszącymi, za wynagrodzeniem ryczałtowym w wysokości 407.109,45 zł.

Na podstawie zawartych umów powódka udzielił pozwanej 60-miesięcznej gwarancji na wykonane każdej z robót, licząc od daty końcowego odbioru robót (§ 13 umowy). W celu zabezpieczenia właściwego i terminowego usuwania wad i usterek ujawnionych w okresie gwarancji strony ustanowiły kaucję gwarancyjną w wysokości 3% wartości przedmiotu umowy. Ustalono, że kaucja będzie potrącona z faktury końcowej wystawionej przez powoda i będzie podlegała zwrotowi po upływie okresu gwarancji i dokonaniu przeglądu gwarancyjnego na rzecz powoda, w terminie 14 dni od doręczenia pozwanemu wezwania do jej zwrotu (§7 umowy).

Termin rozpoczęcia robót w związku z umową (...) ustalono na 12 marca 2007 r. Termin rozpoczęcia robót w związku z umową (...) ustalono na 19 marca 2007 r. Termin rozpoczęcia robót w związku z umową (...) ustalono na 1 czerwca 2007 r.

W § 14 umów postanowiono, że przed upływem okresu gwarancji dokonany zostanie przegląd gwarancyjny. W wypadku wystąpienia wad ujawnionych podczas przeglądu gwarancyjnego Wykonawca dokona ich usunięcia w terminie wyznaczonym przez zamawiającego bez prawa żądania dodatkowego wynagrodzenia.. Termin gwarancji w tym przypadku zostanie przedłużony o 1 rok. Gwarancja ta obejmuje tylko roboty, które zostaną zrealizowane przez Wykonawcę na bazie przeglądu gwarancyjnego. W razie nieusunięcia wad wykonawca wyraził zgodę na potrącenie kosztu ich wykonania z gwarancji.

Strony ustaliły, iż w przypadku nie dotrzymania terminu ustalonego na usunięcie wad wykonawca zapłaci zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,5% liczony od kwoty stanowiącej wartość przedmiotu umowy brutto za każdy dzień zwłoki.

Dowód:

- umowa nr (...), k. 22 – 23v,
- aneks nr (...), k. 24,
- aneks nr (...), k. 24v,
- protokół, k. 25.
- umowa nr (...) z aneksami , k. 24 – 26 akt 1059/15
- umowa nr (...) z aneksami , k. 37-38 akt 1075/15

Końcowy odbiór robót wynikających z umowy (...) miał miejsce dnia 24 września 2007 r., zaś pierwotny okres gwarancji udzielonej przez powódkę trwał od dnia 24 września 2007 r. do dnia 24 września 2012 r. Końcowy odbiór robót wynikających z umowy (...) miał miejsce dnia 24 września 2007 r., zaś pierwotny okres gwarancji udzielonej przez powódkę trwał od dnia 24 września 2007 r. do dnia 24 września 2012 r. Końcowy odbiór robót wynikających z umowy (...) miał miejsce dnia 29 października 2007 r., zaś pierwotny okres gwarancji udzielonej przez powódkę trwał od dnia 29 października 2007 r. do dnia 29 października 2012 r.

Okoliczność bezsporna.

W dniu 24 września 2007 dokonano protokołu odbioru robót wynikających z umowy nr (...). Komisja stwierdziła usterki i zgłosiła następujące uwagi:

- 1) poprawić umocowanie parapetów szt 2 w mieszkaniu (...),
- 2) zamalować dziury na klatkach schodowych po przewierceniach,

- 3) uszczelnić boki loggii w mieszkaniu (...),
- 4) poprawić narożnik górny przy drzwiach wewnętrznych kl. 33,
- 5) pomalować ościeża wewnętrzne okien na klatkach schodowych.

Na usunięcie usterek wyznaczono termin do dnia 29 września 2007 r.

Dowód:

- protokół, k. 25 – 25v.

Pismem z 12.01.2010 r. kierowanym do powódki Spółdzielnia wskazała na usterki w loggiach budynków przy ul. (...): popękane styki ścian bocznych loggii ze ścianami okiennymi loggii i sufitów loggii, spowodowane zatasowaniem niewłaściwej technologii wykonania i niewłaściwym uszczelnieniem na złączach, zacieki i zawilgocenia sufitu loggii przy krawędzi płyty, zluszczenia, odparzenia i odpadanie płatów wyprawy, farby tynku z sufitu i ścian loggii.

Dowód:

- pismo z 12.01.2010 r., k. 38,

W dniu 8 kwietnia 2010 r. sporządzono protokół z przeglądu gwarancyjnego robót dociepleniowych na budynku przy ul. (...). Komisja stwierdziła w 9 lokalach popękane narożniki na balkonie, a nadto nieuszczelnione obróbki blacharskie, nieuszczelnione progi drzwi balkonowych oraz zacieki.

Dowód:

- protokół z 08.04.2010 r., k. 99,

- pismo z 20.04.2010 r., k. 100.

W dniu 11 czerwca 2010 r. sporządzono protokół z przeglądu pogwarancyjnego docieplenia budynków przy ulicy (...). Komisja stwierdziła następujące usterki: na wszystkich budynkach pęknięcia na połączeniach dylatacyjnych oraz przy połączeniu balkonów ze ścianą zewnętrzną, odbarwiona elewacja budynków (...), rdzewiejące obróbki blacharskie na balkonach bud. 15 – 23, (...) , 8, 2 ,5 – pęknięcia na balkonach, (...) – zacieki przy luksferach, (...) zacieki na balkonie, uszkodzone okna, (...) – zacieki przy wejściu do klatki schodowej, (...) zacieki na suficie, (...) – 23 i 25 – 31 – nieprawidłowo przymocowane obróbki blacharskie przy rynnach, (...) – brak sztucera przy rynnie, (...) 25 / 8, 7, 9, 3 – pęknięcia w narożach na balkonie.

Termin usunięcia usterek wyznaczono do dnia 23 lipca 2010 r.

Dowód:

- protokół z 11.06.2010, k. 74 – 75

- pismo z 16.11.2010 r., k. 77

Pismem z dnia 14 czerwca 2011 r. pozwana poinformowała powódkę, iż w mieszkaniu P. 33b/2 ponownie odpadł tynk na balkonie po dokonanej naprawie.

Dowód:

- pismo z 14.06.2011 r., k. 101.

W dniu 17 kwietnia 2012 r. sporządzono protokół z przeglądu pogwarancyjnego docieplenia budynków przy ulicy (...). Komisja stwierdziła następujące usterki: (...) – odpada tynk na suficie balkonu, rdza na parapecie okiennym, 17/2 – obróbki blacharskie na balkonie rdzewieją, 17/8 – pęknięcia w rogach balkonu na ścianie, 21/9 – rdza na parapecie okiennym, 21 – wiatrołap – pęknięcia na ścianie, na styku budynku wymienić dylatację, (...) i 5 zacieki na suficie i nadprożu, 15 – 23 – na klatkach schodowych brak uszczelnienia połączenia parapetów z oknami, odbarwiona elewacja od zaplecza budynku, pęknięcia na płycie pionowej zamykającej balkony na zewnątrz, na wszystkich balkonach pęknięcia na ścianach zewnętrznych, 17/5 parapet od strony ulicy – zły spadek, przecieki na klatce schodowej – (...), (...) – nieuszczelnione szczeliny dylatacyjne, pęknięcia przybudówki, zacieki przy luksferach, 21 – przecieki przy oknach, 31 – brak sztucera przy rynnie, 25/8, 21/9, 29 / 3 – pęknięcia w narożach na balkonie.

Termin usunięcia usterek wyznaczono na dzień 30 czerwca 2012 r.

Dowód:

- protokół z 17.04.2012 r., k. 71 – 73.

W dniu 7 sierpnia 2012 r. sporządzono protokół z przeglądu pogwarancyjnego docieplenia budynków przy ul. (...), C, 33 A – B. Komisja stwierdziła następujące usterki: odpadający tynk na balkonach przy ul. (...) oraz w budynku przy ul. (...)–B na trzech balkonach oraz na elementach pionowych i jednym poziomym balkonu (czoła). Termin usunięcia usterek wyznaczono do końca sierpnia 2012 r.

Dowód:

- protokół z 7.08.2012 r., k. 39.

Pismem z dnia 29 sierpnia 2012 r. pozwana wezwała powódkę do usunięcia stwierdzonych usterek do dnia 30 września 2012 r.

Dowód:

- wezwanie, k. 76.

Pismem z dnia 19 września 2012 r. pozwana wezwała powódkę do naprawy uszkodzonych wypraw tynkarskich i styropianowych balkonów. W odpowiedzi powódka poinformowała, iż usterki zostaną usunięte do dnia 15 października 2012 r. Pismem z dnia 26 października 2012 r. powódka poinformowała pozwaną, że usterki na budynkach mieszkalnych przy ul. (...)–B w S. zostały usunięte.

Dowód:

- korespondencja stron, k. 40 – 42.

- pismo, k. 26v.

Pismem z dnia 16 listopada 2012 r. pozwana wyznaczyła nieprzekraczalny termin usunięcia wad na budynku przy (...) na 29.11.2012 r. po rygorze wykonania zastępczego.

Dowód:

- wezwanie, k. 83.

Termin przeglądu gwarancyjnego przy ul. (...) ustalono na marzec-kwiecień 2013 r., na prośbę powódki przesuwając go z 14.12.2012 r.

Dowód:

- pisma k. 84-6

W dniu 14 marca 2013 r. sporządzono protokół z przeglądu pogwarancyjnego docieplenia budynków przy ulicy (...). Komisja stwierdziła następujące usterki: nieuszczelnione parapety okienne na klatkach schodowych, podrdzewiałe obróbki blacharskie na balkonach. W mieszkaniu (...) nieuszczelnione parapety okienne. Termin usunięcia usterek ustalono do dnia 15 maja 2013 r.

Dowód:

- protokół z 14.03.2013 r., k. 87,

- wezwanie z 07.05.2013 r., k. 88.

Pismem z dnia 8 maja 2013 r. powódka poinformowała pozwaną, iż usterki wskazane w protokole pogwarancyjnym budynku przy ul. (...) w S. zostały usunięte.

Dowód:

- pismo z 08.05.2013 r., k. 89.

W dniu 22 maja 2013 r. sporządzono protokół z przeglądu pogwarancyjnego docieplenia budynków przy ul. (...),C, 33 A – B. Komisja stwierdziła następujące usterki: na balkonach w budynkach występuje odspojenie tynków, odpada elewacja balkonowa - ul. (...) – czoło balkonu popękane, 33 A / 1u – naprawić blacharskie obróbki nad pomieszczeniami, 31B/3 – brak wyprawy na styku okna PCV z ociepleniem, w narożach pionowych na loggii występują spękania, 33 – przy pomieszczeniu komornika umocować parapety, popękane narożniki w budynku, 33/3, 9 i 10, 33a/7 – zardzewiałe obróbki blacharskie, 33 A/6 – uszczelnić pomiędzy progiem drzwi balkonowych a balkonem, popękane narożniki, 33A/5, 33B/2 – popękane narożniki.

Przedstawiciel wykonawcy odmówił podpisania protokołu.

Dowód:

- protokół z 22.05.2013 r., k. 43.

Pismem z dnia 4 lipca 2013 r. pozwana wezwała powódkę do usunięcia wad w budynku mieszkalnym zlokalizowanym przy ul. (...) do dnia 15 lipca 2013 r.

Dowód:

- wezwanie z 04.07.2013 r., k. 105.

W dniu 7 sierpnia 2013 r. sporządzono protokół z przeglądu pogwarancyjnego docieplenia budynków przy ul. (...),C, 33 A – B. Komisja stwierdziła następujące usterki: odspojone tynki na sufitach balkonów nad mieszkaniami (ul. (...)) – pęknięcia od czoła balkonów; ul. (...) pęknięcia na sufitach od czoła balkonów nad mieszkaniami (...) II piętro lewa strona, I piętro prawa strona.

Przedstawiciel wykonawcy był nieobecny przy sporządzaniu protokołu.

Dowód:

- protokół z 07.08.2013 r., k. 44.

Pismem z dnia 16 sierpnia 2013 r. pozwana poinformowała powódkę, iż termin na usunięcie wad wykazanych w protokole z dnia 22 maja 2013 r. upłynął w dniu 31 lipca 2013 r. Pozwana naliczyła w związku z tym powódce karę umowną w wysokości 17.257,09 zł. Pismo zostało doręczone powódce w dniu 26 sierpnia 2013 r.

Dowód:

- pismo z 16.08.2013 r., k. 48, wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 49-49v.

Pismem z dnia 29 sierpnia 2013 r. powódka wezwała pozwaną do zwolnienia z kaucji w kwocie 6.471,40 zł w terminie 3 dni od otrzymania wezwania.

Dowód:

- pismo, k. 27 – 27v.

Pismem z dnia 16 lipca 2013 r. pozwana wezwała powódkę do usunięcia wad w budynku przy ul. (...) w S.. W terminie do 31.07.2013 r.

Dowód:

- pismo z 16.07.2013 r., k. 90.

W dniu 9 sierpnia 2013 r. sporządzono protokół z przeglądu pogwarancyjnego docieplenia budynków przy ulicy (...). Komisja stwierdziła, że na przemalowanych obróbkach blacharskich na balkonach zaczyna wychodzić korozja.

Dowód:

- protokół z 09.08.2013 r., k. 91.

Pismami z dnia 16 sierpnia 2013 r. pozwana poinformowała powódkę, iż dokonuje naliczenia kary umownej w wysokości 32.568,96 zł oraz w wysokości 18.751,85 zł.

Dowód:

- pismo z 16.08.2013 r., k. 92, 106.

Podczas wizji lokalnej w dniu 19 września 2013 r. przy ul. (...) stwierdzono zły stan techniczny papy na wiatrolapach w budynkach nr (...).

Dowód:

- protokół z 19.09.2013 r., k. 93.

W dniu 10 października 2013 r. sporządzono protokół z przeglądu pogwarancyjnego docieplenia budynków przy ulicy (...). Komisja stwierdziła że należy uszczelnić parapety na klatkach schodowych ul. (...) między II a III piętrem oraz III a IV piętrem, ul (...) – parapety oczyścić z rdzy i punktów, pomalować farbą zacieki przy oknach, ul. (...) – pomalować przy oknach farbą na zacieki. Stwierdzono, iż rdza, która wychodzi na obróbki blacharskie spod szlichty betonowej jest spowodowana brakiem izolacji poziomej na balkonach.

W trakcie przeglądu gwarancyjnego z 9.12.2013 r. Komisja stwierdziła usunięcie usterek z protokołu z 10.10.2013 r., przedstawiciele Rady osiedla odmówili podpisania protokołu.

Dowód: protokół z 10.10.2013 r. k. 95

W dniu 14 lutego 2014 r. sporządzono protokół z przeglądu pogwarancyjnego docieplenia budynków przy ul. (...),C, 33 A – B. Komisja stwierdziła w 13 lokalach odpadający tynk na suficie oraz brak krutek wentylacyjnych w 2 lokalach. Wykonawca dopisał, że nie zgadza się z usterekami polegającym na odpadających tynkach. Powodem tych usterek jest brak izolacji płyt balkonowych co powoduje przecieki i odpadanie tynku.

Dowód:

- protokół z 14.02.2014 r., k. 46 .

Pismem z dnia 17 kwietnia 2014 r. pozwana wezwała powódkę do usunięcia usterek ujawnionych podczas przeglądu gwarancyjnego przeprowadzonego w dniu 14 lutego 2014 r., nadto pozwana wstrzymała wypłatę kaucji gwarancyjnej.

Dowód:

- pismo z 17.04.2014 r., k. 50, wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 51-51v,

- pismo z 17.04.2014 r., k. 52, wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 53-53v.

Pismem z dnia 18 lutego 2015 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 25.716,62 zł stanowiącej kwoty kaucji uiszczony w związku z umowami z dnia 8 marca 2007 r. nr (...), (...), (...).

Dowód:

- wezwanie do zapłaty, k. 28

W piśmie z 19 marca 2015 r. pozwana złożyła oświadczenie o potrąceniu:

- przysługującej jej względem pozwanej wierzytelności w kwocie 32.568,76 zł tytułem kary umownej naliczonej w związku z brakiem terminowego usunięcia wad przedmiotu umowy nr (...) z wierzytelnością powódki w kwocie 12.213,28 zł tytułem zwrotu kaucji gwarancyjnej;

- przysługującej jej względem pozwanej wierzytelności w kwocie 18.751,86 zł tytułem kary umownej naliczonej w związku z brakiem terminowego usunięcia wad przedmiotu umowy nr (...) z wierzytelnością powódki w kwocie 7.031,94 zł tytułem zwrotu kaucji gwarancyjnej;

- przysługującej jej względem pozwanej wierzytelności w kwocie 17.257,09 zł tytułem kary umownej naliczonej w związku z brakiem terminowego usunięcia wad przedmiotu umowy nr (...) z wierzytelnością powódki w kwocie 6.741,40 zł tytułem zwrotu kaucji gwarancyjnej.

Dowód:

- pismo z 19.03.2015 r., k. 54 – 54v

Sąd zważył, co następuje:

Powództwa wytoczone w połączonych do wspólnego rozpoznania sprawach o sygn. akt XI GC 953/15, XI GC 1059/15 oraz XI GC 1075/15 podlegały uwzględnieniu w całości.

Podstawę prawną roszczeń strony powodowej stanowiły przepisy 647 i n. k.c., tj. przepisy regulujące umowę o roboty budowlane. W umowie o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania inwestorowi obiektu powstałego w wyniku wykonania ustalonego zakresu robót, a inwestor do dokonania czynności związanych z przygotowaniem i prowadzeniem robót oraz do odebrania zbudowanego obiektu i do zapłaty umówionego wynagrodzenia. Podstawową regulację prawną omawianej umowy stanowią przepisy art. 647–658 k.c., a ponadto – na podstawie odesłania z art. 656 k.c. niektóre przepisy umowy o dzieło. Umowa stron przewidywała zatrzymanie części wynagrodzenia i jego zwrot

w warunkach opisanych w § 7 umowy po upływie okresu gwarancji. Wykonania tego obowiązku – zwrotu kaucji – dochodziła w niniejszej sprawie powódka.

W rozpoznawanej sprawie niespornym był fakt zawarcia przez strony w dniu 8 marca trzech umów w przedmiocie docieplenia budynków mieszczących się przy ul. (...), przy ulicy (...) oraz przy ulicy (...). Wyraźnego podkreślenia wymaga, iż treść umów łączących strony była w przeważającym zakresie tożsama – za wyjątkiem miejsca dokonania docieplenia i wysokości wynagrodzenia ryczałtowego. W szczególności zaś tożsame były postanowienia przewidujące udzielenie 60-miesięcznej gwarancji na wykonane roboty, ustanowienie trzyprocentowej kaucji gwarancyjnej. Nie stanowiło również przedmiotu sporu, że w przedmiotowych budynkach stwierdzono występowanie usterek, oraz że powódka zobowiązała się w tym okresie dokonać napraw w stosunku do tej części usterek, które zostały stwierdzone w czasie trwania okresu gwarancyjnego.

Pozwana roszczeniom powódki przedstawiła własne, zgłaszając je do potrącenia. Zgodnie z art. 498 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Potrącenia dokonuje się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe (art. 499 k.c.) Pozwana swoją wierzytelność wywodzi z tego, że naliczyła powódce kary umowne za zwłokę w usunięciu wad w ramach gwarancji.

Zgodnie z art. 483 § 1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna), przy czym w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły (art. 484 § 1 k.c.) Na tle tych uregulowań ugruntowany jest pogląd, że żądanie kary umownej nie jest uzależnione od wykazania szkody.

Umowa stron zawiera postanowienie, że za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 0,5 % ustalonego wynagrodzenia.

Powołując się na potrącenie kary, pozwana winna wykazać (art. 6 k.c.), że na powódce spoczywały określone obowiązki i że ich nie wykonała. W tym celu należało wykazać, iż powódka zobowiązana była do usuwania wskazywanych przez pozwaną usterek w ramach gwarancji. W ocenie Sądu dowód taki nie został skutecznie przeprowadzony. Strona pozwana przedstawiła szereg protokołów, wskazujących ujawnianie „wad” w czasie obowiązywania 60 miesięcy gwarancji. Te protokoły nie są jednak miarodajne dla ustalenia, że nie doszło do wykonania obowiązków umownych. W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że umowy zakładały, iż przed upływem okresu gwarancji dokonany będzie przegląd, w którym wskazane będą usterki. Okres gwarancji zgodnie z § 14 umów ulegał przedłużeniu o rok wyłącznie co do robót wykonanych przez stronę powodową w usunięciu wad stwierdzonych podczas przeglądu gwarancyjnego. Zatem nałożenie na stronę powodową kary umownej przewidzianej w umowie możliwe było wyłącznie w razie nieusunięcia wady stwierdzonej w protokole przeglądu pogwarancyjnego oraz wady tej samej części robót ujawnionej w okresie kolejnego roku. Przeglądy powinny być przeprowadzone przed 24.09.2012 (umowy dot. P.) i przed 29.10.2012 r. (umowa dot. (...)). Wobec tego za decydującą należy uznać treść protokołów z (mniej więcej) tego okresu. W dniu 17 kwietnia 2012 r. sporządzono protokół z przeglądu pogwarancyjnego docieplenia budynków przy ulicy (...), stwierdzając następujące usterki: (...) – odpada tynk na suficie balkonu, rdza na parapecie okiennym, 17/2 – obróbki blacharskie na balkonie rdzewieją, 17/8 – pęknięcia w rogach balkonu na ścianie, 21/9 – rdza na parapecie okiennym, 21 – wiatrołap – pęknięcia na ścianie, na styku budynku wymienić dylatację, (...) i 5 zacieki na suficie i nadprożu, 15 – 23 – na klatkach schodowych brak uszczelnienia połączenia parapetów z oknami, odbarwiona elewacja od zalepcza budynku, pęknięcia na płycie pionowej zamykającej balkony na zewnątrz, na wszystkich balkonach pęknięcia na ścianach zewnętrznych, 17/5 parapet od strony ulicy – zły spadek, przecieki na klatce schodowej – (...) 17, (...) 19 – nieuszczelnione szczeliny dylatacyjne, pęknięcia przybudówki, zacieki przy luksferach, 21 – przecieki

przy oknach, 31 – brak sztucera przy rynnie, 25/8, 21/9, 29 / 3 – pęknięcia w narożach na balkonie. Pismem z października 2012 r. powódka zawiadomiła o usunięciu usterek, kolejny protokół dotyczący (...) sporządzono 14 marca 2013 r., stwierdzając nieuszczelnione parapety okienne na klatkach schodowych, podrdzewiałe obróbki blacharskie na balkonach. W mieszkaniu (...) nieuszczelnione parapety okienne. Zatem protokół z marca 2013 r. stwierdza znacznie mniej usterek niż poprzednie, nieusunięte usterki dotyczą rdzy na obróbkach blacharskich i parapetów (uszczelnienia). Termin na ich usunięcie wyznaczono do 15.05.2013 r., (nie jest to jeszcze okres naliczania kary umownej, jak wynika z noty była ona naliczana od 31.07 do 16.08.13 r.) a komisja, która udała się sprawdzić ten fakt, w dniu 9.08.2013 r. stwierdziła wyłącznie ponowne wychodzenie korozji, co oznacza, że uszczelnienia parapetów musiały być wykonane zgodnie z wezwaniem, a pozwana nie miała prawa naliczać kary umownej do 16.08.2013 r. To, że w dniu 9.08.2013 r. ujawniono ponownie rdzę na obróbkach, nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności powódki. W jednym z protokołów znalazł się bowiem (nie pochodzący od powódki) zapis, że jest to skutek braku izolacji płyt balkonowych. Taka sytuacja powoduje, że pojawiającej się rdzy w ogóle nie można uznać za usterkę, która jest wynikiem złego wykonawstwa prac powódki i podlega usuwaniu w ramach gwarancji. Zatem brak usunięcia tej usterek nie stanowi nienależytego wykonania zobowiązania, pozwalającego naliczać karę umowną.

Podobnie rzecz przedstawia się z budynkami przy ul. (...). I tak, w protokole z 7.08.2012 r. opis usterek jest bardzo ogólnikowy, bez wskazania miejsca występowania, stwierdza się odpadający tynk na kilku balkonach. Równie ogólnikowe jest wezwanie z 19 września 2012 r. Pismem z dnia 26 października 2012 r. powódka poinformowała pozwaną, że usterki na budynkach mieszkalnych przy ul. (...)-B w S. zostały usunięte. Brak precyzyjnego wskazania poprzednich usterek powoduje, że kolejne protokoły nie mogą już stanowić dowodu na to, że chodzi o te same usterki, mimo, że tym razem wymieniono szczegółowo miejsce ich występowania. Ponadto także i tu skutecznie podważono odpowiedzialność powódki za usuwanie wskazanych usterek. Jak bowiem wynika z zeznań przedstawiciela powódki, ale także i świadka, remont elewacji odbył się bez jednoczesnego uszczelniania płyt balkonowych. Wobec tego za wiarygodne, zgodne z wiedzą powszechną i doświadczeniem życiowym trzeba uznać, że wielokrotne odspajanie się tynków w loggiach musi być konsekwencją braku izolacji poziomej płyt balkonowych powyżej. Tak więc i tu mamy do czynienia z usterką, która w ogóle nie powinna być przez powódkę usuwana w ramach gwarancji, nie jest to bowiem następstwo nienależytego wykonania przez nią prac.

W związku z powyższym, stwierdzić należy, iż strona pozwana nie była uprawniona do naliczenia kary umownej za zwłokę w usunięciu wad przedmiotu umowy. Tym samym, oświadczenie pozwanego o potrąceniu jest bezskuteczne, bowiem nie przysługuje mu wierzytelność wobec powódki. W tej sytuacji pozwany nie był uprawniony do dalszego zatrzymania części wynagrodzenia tytułem kaucji gwarancyjnej.

Nie można podzielić zapatrywania pozwanej, jakoby brak sporządzenia protokołu pogwarancyjnego uprawniał ją do odmowy zwrotu kaucji. Zgodnie z § 7 ust. 4 kaucja miała zostać zwrócona w terminie 14 dni od doręczenia wezwania, porządzonego na podstawie pogwarancyjnego protokołu odbioru. Skoro jednak usterki zostały usunięte (przy kolejnych przeglądach ujawniano inne), to pozwana miała obowiązek taki protokół sporządzić, a zaniechanie wykonania tego obowiązku nie może rodzić dla niej korzystnych skutków.

Każde z powództw wytoczonych przekazanych do wspólnego rozpoznania zasługiwało zatem na uwzględnienie w całości. Pozwany jest więc zobowiązany do zwrotu kaucji gwarancyjnych w kwotach: 6.471,40 zł, 7.031,94 zł oraz 12.213,38 zł.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c. i § 7 ust 4 umowy zgodnie z żądaniem pozwów, jako że pierwsze wezwania do zwrotu kaucji skierowano do pozwanej 29 sierpnia 2013 r., a pozwana nie kwestionowała otrzymania tych wezwań w terminie pozwalającym zwrócić kaucję do 17.09.13 r.

Ustalając stan faktyczny Sąd w całości oparł się dokumentach przedłożonych przez strony oraz na zeznaniach reprezentującego powódkę P. P.. Zeznania strony potwierdziły, iż powódka dokonywała naprawy usterek wykrytych w pierwotnym okresie gwarancyjny. P. P. podkreślił nadto, iż w zakresie jego obowiązków nie leżała naprawa części z wykrytych usterek – a ewentualnych napraw dokonywał w ramach „dobrej współpracy”.

Mniejszą wiarygodność przypisano zeznaniom świadka J. M. i przedstawicielki strony pozwanej, uznając, że są one ogólne, jeśli idzie o miejsce pojawiania się usterek, a zeznające osoby starały się pomniejszyć ewentualną odpowiedzialność spółdzielni za pojawiające się usterki (wykonanie termomodernizacji bez remontu izolacji na balkonach), co wskazuje na stronniczość zeznań, zmierzających do zniesienia obowiązku zwrotu kaucji.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c. oraz § 6 pkt. 4 i 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.02.163.1349 z późn. zm.), zasądzając na rzecz powódki równowartość opłat od pozwów w kwotach: 250 zł (w sprawie XI GC 953/15), 88 zł (w sprawie XI GC 1059/15) i 153 zł (w sprawie XI GC 1075/15) oraz odpowiednio kwoty wynagrodzenia pełnomocnika z opłatą skarbową w wysokości: 1217 zł, 1217 zł i 2417 zł.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)