

**Sygn. akt: I C 88/18**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2018 roku

Sąd Okręgowy w Tarnowie, I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący: SSO Piotr Wicherek**

Protokolant: protokolant sądowy Monika Barwacz

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2018 roku w Tarnowie na rozprawie

sprawy z powództwa P. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w T.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w T. na rzecz powoda P. K. kwotę 12.866,08 (dwanaście tysięcy osiemset sześćdziesiąt sześć 08/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot :

- 3.966,08 (trzy tysiące dziewięćset sześćdziesiąt sześć 08/100) złotych od dnia 12 lutego 2016 roku do dnia zapłaty,

- 8.900,00 (osiem tysięcy dziewięćset) złotych od dnia 18 października 2016 roku do dnia zapłaty,

a ponadto odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 32.240,00 (trzydzieści dwa tysiące dwieście czterdzieści) złotych za okres od dnia 18 października 2016 roku do dnia 23 grudnia 2016 roku,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddała,

III. zasądza od powoda P. K. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w T. kwotę 3.381,40 (trzy tysiące trzysta osiemdziesiąt jeden 40/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 88/18**

## UZASADNIENIE

**wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 27 czerwca 2018r.**

Powód P. K. w pozwie skierowanym przeciwko stronie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w T. domagał się zasądzenia od strony pozwanej na swoją rzecz kwoty 100.281,12 złotych i odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od kwot: 7.317,12 złotych od dnia 12 lutego 2016 roku do dnia zapłaty, 60.080,00 złotych od dnia 18 października 2016 roku do dnia 23 grudnia 2016 roku, 27.840,00 złotych od dnia 24 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty, 59.620,00 złotych od dnia 15 listopada 2016 roku do dnia zapłaty, 4.540,00 złotych od dnia 2 listopada 2016 roku do dnia zapłaty, 944,00 złotych od dnia 14 listopada 2016 roku do dnia zapłaty, wraz z kosztami postępowania w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie pozwu powód wskazał, że na podstawie umowy z dnia 13 października 2015 roku zobowiązał się do wykonania na rzecz pozwanej termomodernizacji budynku przy ul. (...) oraz wykonania robót remontowych balkonów i loggii w tym budynku. Prace miały być podzielone na cztery etapy, zwane ścianami A, B, C i D, przy czym zgodnie z umową termin wykonania prac na ścianach A i B strony ustaliły na dzień 4 grudnia 2015 roku, a ścian C i D na dzień

30 czerwca 2016 roku. Za wykonanie prac miało powodowi przysługiwać wynagrodzenie odpowiednio za ściany: A – 49.280,00 złotych, B – 55.440,00 złotych, C – 123.200,00 złotych i D – 80.080,00 złotych, to jest łącznie 308.000,00 złotych brutto. Wyплаты miały nastąpić na podstawie faktury VAT wystawionej po sporządzeniu protokołu odbioru bez zastrzeżeń w terminie 30 dni od dnia doręczenia faktury VAT zamawiającemu. Powód kilka razy miał wzywać pozwanego do odbioru prac na ścianie A, lecz dopiero w dniu 25 stycznia 2016 pozwana przystąpiła do tego odbioru, i to od razu na ścianach A i B, w protokole odbioru wskazano jednak szereg usterek. Termin usunięcia tych usterek wskazano w protokole na dzień 31 marca 2016 roku, a następnie na mocy porozumienia stron z dnia 23 kwietnia 2016 roku określono go ostatecznie na dzień 7 maja 2016 roku, jednocześnie przyjmując, że kara umowna wynosić będzie po 900 złotych za dzień liczone na każdej ze ścian odrębnie. Potwierdzono to w aneksie sporządzonym dnia 26 kwietnia 2016 roku. Zmieniono też tym aneksie szereg innych zapisów z umowy, w tym terminy zakończenia prac.

W dniu 28 lipca 2016 roku powód zgłosił A. O. gotowość do odbioru ściany D w następstwie czego w dniu 2 sierpnia 2016 roku dokonano odbioru prac, w treści protokołu wskazano jednak znowu na usterki, których termin usunięcia ustalono na dzień 12 sierpnia 2016 roku, ale wobec nieobecności pozwanej do odbioru tych usterek nie doszło. Następnie 13 września sporządzono kolejny protokół a w końcu w dniu 16 września odebrano ścianę. W dniu 16 października z kolei strony sporządziły protokół odbioru robót na ścianie C, lecz i tam ujawniono pewne braki w wykonawstwie. W efekcie z faktur wystawionych ostatecznie przez powoda potrącono łącznie kwotę dochodzoną pozewem, zdaniem powoda bezzasadnie.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Przyznała, że zawarła z powodem umowę o wykonanie remontu budynku z dnia 13.10.2015 r. Odnośnie prac remontowych na ścianach A i B wskazała, że powód rażąco opóźnił się z rozpoczęciem prac i w konsekwencji nie ukończył ich w terminie i nie oddał do odbioru prac co miało nastąpić do dnia 4.12.2015 r. Zakończenie robót na ścianach A i B nastąpiło dopiero 25.01.2016 r. Przekroczenie terminu spowodowało, że pozwana naliczyła kary umowne przewidziane w umowie, które następnie potrąciła z faktury wystawionej przez wykonawcę na remont ścian. Odnośnie prac remontowych na ścianach C i D pozwana wskazała, że również przy wykonywaniu tych prac doszło do nieterminowego ich wykonania. Dodatkowo wskazane prace były obciążone wadami i usterekami. Jednocześnie należności powoda w zakresie wynagrodzenia za remont ścian C i D zostały obniżone i zaakceptowane przez powoda. Dalej pozwana podaje, że kary umowne za przekroczenie terminu oddania ścian oraz za nieterminowe usuwanie wad i usterek naliczone zgodnie z umową główną oraz aneksem nr 1 byłyby znacznie wyższe. Jednakże strony porozumiały się co do wysokości kar umownych, a powód przyjął ich wysokość w wynegocjowanej wysokości. Dlatego też w ocenie pozwanej jego żądania są bezzasadne.

#### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 13.10.2015 r. strony zawarły umowę o wykonanie remontu budynku. Przedmiotem umowy było wykonanie termomodernizacji ścian oznaczonych w dokumentacji projektowo -technicznej literami: „A”, „B”, „C”, „D” oraz robót remontowych balkonów i loggii budynku mieszkalnego wielorodzinnego, położonego w T. przy ul. (...).

Cały remont był podzielony na etapy. Termin zakończenia robót w zakresie ścian oznaczonych literą „A” i „B” strony ustaliły na 4.12.2015 r. Zakończenie robót w zakresie ścian oznaczonych literą „C” i „D” nastąpić miał w terminie określonym przez strony w aneksie do umowy, wstępnie określono go na dzień 30 czerwca 2016 roku. Odbiór robót na każdej ze ścian miał być stwierdzony końcowym protokołem odbioru sporządzonymi na piśmie i podpisanymi przez obie strony, bez zastrzeżeń.

Zgodnie z umową wszelkie zmiany umowy mogły nastąpić jedynie za zgodą stron wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

**Dowód:** umowa o wykonanie remontu budynku – k. 9-12v,

Strony ustaliły wynagrodzenie za wykonanie przedmiotowej umowy w łącznej kwocie 308 000,00 zł brutto, na którą to składało się wynagrodzenie:

- za roboty wykonane na ścianie „A” w kwocie 49 280, 00 zł brutto;
- za roboty wykonane na ścianie „B” w kwocie 55 440, 00 zł brutto;
- za roboty wykonane na ścianie „C” w kwocie 123 200, 00 zł brutto;
- za roboty wykonane na ścianie „D” w kwocie 80 080, 00 zł brutto.

Wynagrodzenie płatne miało być w terminie 30 dni od dnia doręczenia pozwanemu faktur VAT. Podstawą wystawienia faktur miały być podpisane przez obie strony bez zastrzeżeń końcowe protokoły odbioru dla każdej ze ścian.

Strony w umowie przewidziały również odpowiedzialność z tytułu kar umownych za każdy dzień zwłoki w oddaniu wyremontowanych ścian oznaczonych:

- lit A lub B w wysokości 0,1 % wynagrodzenia brutto określonego łącznie dla ścian oznaczonych lit. A i B
- lit. C lub D w wysokości 0,1 % wynagrodzenia brutto określonego łącznie dla ścian oznaczonych lit. C i D

Nadto w umowie strony ustaliły kary umowne za każdy dzień zwłoki, liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad lub usterek stwierdzonych przy odbiorze, dla ścian oznaczonych:

- lit. A i B w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto określonego łącznie dla ścian oznaczonych lit. A i B
- lit. C i D w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto określonego łącznie dla ścian oznaczonych lit. C i D

Za zwłokę w oddaniu całości przedmiotu zamówienia strony ustaliły kare umowną w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto, łącznie dla ścian oznaczonych lit A B C i D za każdy dzień zwłoki.

Kary umowne miały być płatne na podstawie noty obciążeniowej w terminie 5 dni od otrzymania przez stronę powodową noty lub potrącane z faktur końcowych.

Nadto strona pozwana uprawniona była do potrącenia z wynagrodzenia wypłacanego powodowi, kaucji na zabezpieczenie wszelkich roszczeń w wysokości stanowiącej 3 % całości wynagrodzenia tj. w kwocie 9.240 złotych.

**Dowód:** umowa o wykonanie remontu budynku – k. 9-12v

Strony nie ustalały terminu rozpoczęcia prac. Prace rozpoczęły się pod koniec listopada 2015 r. W dniu 1.12.2015 r. strona pozwana przelała na rachunek powoda kwotę 30 000 zł tytułem zaliczki na roboty wg Umowy. W dniu 2.12.2015 r. odbyło się spotkanie, udokumentowane notatką służbową. W czasie spotkania stwierdzono że planowany umownie termin odbioru ścian A i B na 5.12.2015 r. jest nierealny, ze względu na dotychczasowy stopień zaawansowania robót. Na kolejnym spotkaniu w dniu 5.12.2015 r. udokumentowanym notatką służbową, stwierdzono, że termin zakończenia inwestycji dotyczącej ścian A i B nie został dotrzymany. W mailach z 19 i 28.12.2015 r. powód powiadomił stronę pozwaną o gotowości do przekazania robót budowlanych ww. ścian. W dniu 30.12.2015 r. odbyło się spotkanie, udokumentowane notatką służbową na okoliczność zgłoszenia odbioru robót. Pozwany zgłosił zastrzeżenia co do wykonywanych robót, wobec czego strony ustaliły kolejny termin odbioru na dzień 5.01.2016 r. W dniu 7.01.2016 r. powód wezwał stronę pozwaną od odbioru robót na ścianach A i B na dzień 11.01.2016 r. pod rygorem wystawienia protokołu końcowego. Z uwagi na brak odpowiedzi strony pozwanej, powód w dniu 11.01.2016 r., mając na uwadze dalszą współpracę, poprosił o wyznaczenie odbioru na dzień 12.01.2016 r. W odpowiedzi z dnia 12.01.2016 r. strona pozwana z uwagi na utrudnioną korespondencję z wszystkimi członkami zarządu, stwierdziła, że nie jest w stanie dokonać odbioru prac. W tym samym dniu pozwana przelała na rachunek powoda kwotę 30 000 zł tytułem zaliczki na roboty.

**Dowód:** notatka służbowa z dnia 2.12.2015 r. – k.130, notatka służbowa z dnia 5.12.2015 r. – k.131, wydruki wiadomości mailowych powoda i pozwanego – k.14 i następne, historia rachunku – k.137, historia rachunku pozwanej – k.197

W związku z realizacją robót na ścianach A i B w dniu 12.01.2016 r. powód wystawił fakturę VAT nr (...) na kwotę 104.720,00 zł z terminem płatności na dzień 11.02.2016 r.

**Dowód:** kserokopia faktury VAT (...) – k. 26

W dniu 25.01.2016 r. strony przystąpiły do odbioru robót na ścianach A i B. Z czynności sporządzono protokół, w którym wskazano, że dokonano odbioru, a także wskazano usterki do poprawy:

- 1) wymiana płytek zamontowanych przy wejściu do klatki schodowej nr I i II
- 2) wyczyszczenie płytek przy klatkach schodowych nr I i II
- 3) niewykonanie obróbki styropianu przy obróbce blacharskiej przy klatce schodowej I i II;
- 4) poprawa malowania przy oknach holu garażowego;
- 5) brak wykonania ocieplenia kominów wraz z wypełnieniem masą elewacyjną;
- 6) miejscowo występujące lekkie przebarwienia i ubytki;
- 7) plamy i przebarwienia występujące przy narożach klatki schodowej nr I i II, na całej wysokości fragmentu w kolorze ciemnego brązu;
- 8) poprawa szpalety okna jaskółki, w związku z pękniętą masą elewacyjną.

Jednocześnie strony uzgodniły, że usterki i niedoróbki wymienione w protokole usterkowym, zostaną usunięte do dnia 31.03.2016 r.

**Dowód:** protokół odbioru ścian A i B z dnia 25.01.2016 – k. 135-135v

W dniu 5.02.2016 r. strona pozwana wystawiła powodowi notę księgową nr (...), w której obciążyła go karą umowną w kwocie 4.817,12 zł czyli za czas od 4.12.2015 r. do 25.01.2016 r. Jednocześnie w jej treści wskazała, że należność ta zostanie potrącona przy płatności faktury końcowej.

**Dowód:** nota księgową nr (...) wraz z dowodem nadania – k. 136, zeznania świadka M. B. – k.210v – 211

W związku z otrzymaną fakturą nr (...) pozwana w dniu 5.02.2016 r. dokonała potrącenia kaucji w wysokości 10 000 zł oraz kary umownej w wysokości 4 817,12 zł z kwoty faktury za ściany A i B i przelała na rachunek powoda kwotę 59 902,88 zł. Pismem z dnia 9.02.2016 r. pozwana poinformowała powoda, że należność za wykonaną usługę polegającą na remoncie segmentu A i B została pomniejszona o kwotę 10 000 zł, którą wspólnota zabezpieczyła na poczet wykonania usterek i niedoróbek wynikających z ww. remontu.

**Dowód:** historia rachunku – k.201 i następne, pismo pozwanej z dnia 9.02.2016 wraz z dowodem nadania – k. 137,

W dniu 26.04.2016 r. strony zawarły aneks nr (...) do umowy z dnia 13.10.2015 r. na podstawie którego m.in. wyznaczyły termin na usunięcie usterek na ścianach A i B na dzień 7.05.2016 r. W przypadku przekroczenia tego terminu, strona pozwana naliczyć mogła karę umowną w kwocie 900 zł za każdy dzień przekroczenia tego terminu liczony odrębnie dla ściany A i B.

W dniu 7.05.2016 r. sporządzono notatkę na okoliczność odbioru usterek objętych protokołem z dnia 25.01.2016 r. W treści notatki stwierdzono usunięcie usterek 1,2,3,4,6 i 7 wskazanych w protokole odbioru z dnia 25.01.2016r.

Usterka określona w pkt. 8 miała zostać usunięta do dnia 14.05.2016 r., zaś usterka określona w pkt. 5 miała zostać usunięta przy realizacji ściany C. Jednocześnie na poczet zabezpieczenia robót strona pozwana miała zabezpieczyć finalnie kwotę 2,5 tys. zł. Wobec tego kwotę 7.500 złotych z tytułu zatrzymanej wcześniej wyższej kaucji w dniu 13.05.2016 r. przelano na rachunek powoda. Łącznie za ten etap robót strona pozwana zapłaciła powodowi kwotę 97.402,88 zł. (30.000 zaliczki + 59.902,88 + 7500)

**Dowód:** aneks nr (...) z dnia 26.04.2016 r. – k.122 – 126, notatka z dnia 7.05.2016 r. – k.145, dowód wpłaty kwoty 7500 złotych – k. 200

Jednocześnie strony przyjęły, że prace związane z wykonaniem robót na ścianie D rozpoczną się do dnia 26.04.2016 r.. W przypadku nieterminowego rozpoczęcia wykonywania robót na ścianie D powód miał zapłacić pozwanej karę umowną w kwocie 900 zł za każdy dzień przekroczenia terminu. Termin zakończenia robót wyznaczono na 30.06.2016 r. Natomiast prace związane z wykonaniem robót na ścianie C miały zakończyć się do 31.08.2016 r.

W (...) aneksu strony zastrzegły możliwość stosowania kar umownych. Wykonawca miał zapłacić zamawiającemu kary umowne m.in. za każdy dzień przekroczenia terminu w oddaniu wyremontowanych ścian C lub D w wysokości 900 zł za każdy dzień opóźnienia oraz 900 zł za każdy dzień przekroczenia terminu w usunięciu stwierdzonych na nich wad lub usterek, liczony odrębnie dla każdej ze ścian od dnia wyznaczonego w protokole na usunięcie wad lub usterek.

Równocześnie strony zastrzegły formę pisemną pod rygorem nieważności dla zawiadomienia o gotowości do przekazania wykonanych robót. Jednocześnie ustaliły, że zawiadomienie należy przesłać na adres administratora wskazany w aneksie lub złożyć na jednocześnie na ręce dwóch członków zarządu wspólnoty.

**Dowód:** aneks nr (...) z dnia 26.04.2016 r. – k.122 – 126

W dniu 17.05.2016 r. strona pozwana przelała na konto powoda kwotę 20 000 zł (na ścianę C i D, rozliczone potem przy wypłacie za ścianę C), a następnie w dniu 28.07.2016 r. kwotę 15 000 zł (na ścianę C) tytułem zaliczki.

**Dowód:** historia rachunku bankowego pozwanej- k. 198-199

W dniu 1.07 na wniosek powoda odbyło się spotkanie z zarządem wspólnoty, na którym strony ustaliły, że prace na ścianie D z powodu konieczności wykonania dodatkowych robót (na które pozwana się zgodziła) i zbyt wysokich temperatur, które uniemożliwiają położenie masy elewacyjnej, prace zostaną zakończone w dniu 16.07.2016 r. Dodatkowe prace, jak umówiły się strony miały zostać dodatkowo zapłacone, poza uzgodnionym wynagrodzeniem, co też się później stało.

Z uwagi na dodatkowe prace powód w dniu 27.10.2016 r. wystawił fakturę VAT nr (...) na kwotę 4 540 zł z terminem płatności 3 dni oraz fakturę VAT nr (...) na kwotę 944 zł z terminem płatności 14 dni. Zostały one zapłacone przez pozwaną kolejno w dniu 15.11.2016 r. oraz dniu 12.12.2016 r.

**Dowód:** notatka ze spotkania z dnia 1.07.2016 r. – k.151-152, kserokopia faktury VAT nr (...) – k.28 verte, kserokopia faktury VAT nr (...) – k.29, potwierdzenie przelewu kwoty 4540zł z dnia 15.11.2016 r. – k.160 i potwierdzenie przelewu kwoty 944 zł z dnia 12.12.2016 r. k.161, zeznania powoda P. K. –k.223 i następne

W dniu 2.08.2016 r. strony dokonały odbioru robót na ścianie D. Jednocześnie w protokole wskazano usterki i niedoróbki, które powód zobowiązał się usunąć do dnia 12.08.2016 r.

**Dowód:** protokół odbioru z dnia 2.08.2016 r. –k.153-154

W dniu 30.08.2016 strony sporządziły notatkę służbową na okoliczność sprawdzenia wykonania usterek opisanych w protokole odbioru z dnia 2.08.2016 r. oraz zaleceń zarządu wspólnoty z dnia 25.08.2016r. W treści notatki stwierdzono, że powód nie wykonał robót objętych ww. protokołem.

W piśmie z dnia 2.09.2016r. strona pozwana wezwała powoda do bezusterkowego zakończenia robót na ścianie D w terminie 3 dni od momentu otrzymania wezwania.

W dniu 12.09.2016 r. strony ponownie sprawdziły wykonanie usterek. Następnie w dniu 13.09.2016 r. strony sporządziły protokół odbioru usterek. W protokole tym stwierdzono brak zamontowanych kraterki wentylacyjnych na końcówkach kominów ścian A i D. Jednocześnie strony ustaliły termin ich wykonania na dzień 16.09.2016 r.

W dniu 16.09.2016 r. w notatce służbowej strony stwierdziły, że ww. usterki na ścianie D zostały usunięte. Jednocześnie strona pozwana wystawiła notę księgową (...) która została podpisana przez obie strony, w której obciążyła powoda karą umowną za 33 dni zwłoki w wysokości 29 700 zł (po 900 złotych za dzień), która to kwota uwzględniała ustną prośbę powoda o zmniejszenie kary, gdyby bowiem kary były naliczane zgodnie z pierwotną umową, to dawało by to w sumie karę za 72 dni zwłoki w wysokości 70 200 zł.

Kwota 29 700 zł została potrącona z wystawionej przez powoda faktury VAT nr (...), na kwotę 80.080 zł, z terminem płatności na dzień 17 października 2016 roku. Dodatkowo pozwana potrąciła z wynagrodzeniem powoda kwotę 4.540 zł odpowiadającą kwocie wynagrodzenia za roboty dodatkowe, 9940 zł tytułem kaucji oraz kwotę 3660 zł za roboty, których powód miał w porozumieniu z pozwaną nie wykonywać na ścianie garażowej, a które to kwoty pozwana ponownie potrąciła z wynagrodzenia za ścianę C. Przelano zatem powodowi w dniu 23 grudnia 2016 roku kwotę 32.240 złotych.

**Dowód:** notatka służbowa z dnia 30.08.2016 r. – k.155, notatka służbowa z dnia 12.09.2016 r. –k.156, protokół odbioru – k. 157, notatka służbowa – k.158, wezwanie do zakończenia robót –k.218, faktura VAT nr (...) – k.27v, rozliczenie do noty księgowej z dnia 19.12.2016r. – k.217, nota księgowa nr (...) – k.159,wydruk potwierdzenia wykonania przelewu – k.203, zeznania przedstawiciela pozwanej M. K. – k.224 i następne

W dniu 15.10.2016 r. strony przystąpiły do odbioru robót na ścianie C. Z czynności sporządzono protokół, w którym wskazano, że dokonano odbioru, a jakość robót określono jako dobrą. Z uwagi na brak wykonania okładziny z masy elewacyjnej ścian garażu, którego niewykonywanie uzgodniono między stronami bez sporu, które to prace powód wycenił w porozumieniu z pozwaną na 3 660 zł wynagrodzenie o taką kwotę miało być mniejsze. Niewykonane prace obejmowały 122 m<sup>2</sup> natomiast wartość robocizny przyjęto po 30 zł za m, co łącznie dało kwotę 3 660 zł.

**Dowód:** protokół odbioru z dnia 15.10.2016 r. – k.148, kserokopia faktury VAT nr (...) – k.28, zeznania przedstawiciela pozwanej M. K. – k.224 i następne

Tego samego dnia, strona pozwana wobec znacznego przekroczenia terminu oddania robót w zakresie tego etapu wystawiła powodowi notę księgową nr (...), w której obciążyła powoda kwotą 44 160 zł tytułem kary umownej stosownie do zawartej umowy. Powyższą kwotę pozwana potrąciła z płatnością za fakturę VAT nr (...), z tym, że sama kara umowna wyniosła 40.500 złotych, a dodatkowo do noty tej włączono wartość tych dodatkowych robót w kwocie 3.660 złotych.

**Dowód:** nota księgowa nr (...) – k.149, zeznania przedstawiciela pozwanej M. K. – k.224 i następne

Na poczet płatności faktury za wykonanie ściany C pozwana w dniu 14.11.2016 r. przelała powodowi kwotę 48 580 złotych

**Dowód:** wydruk potwierdzenia wykonania przelewu – k.202, twierdzenie zawarte w pozwie na karcie 65

Po zebraniu informacji o usterkach od lokatorów pozwana w dniu 22.10.2016 r. skierowała pismo do powoda, wzywając go do usunięcia wskazanych przez lokatorów usterek. Powód usunął wszystkie usterki do końca listopada 2016 r.

**Dowód:** pismo z dnia 22.10.2016 r. – k. 96, zeznania świadka T. G. – k.213,

W dniu 19.12.2016 r. na prośbę powoda, strony w celu uchylenia niepewności, co do treści łączącego je stosunku oraz w celu uniknięcia sporu z nim związanego zawarły dodatkowo aneks nr (...) do umowy z dnia 13.10.2016 r. W jego treści wskazały, że z uwagi na wystąpienie prac dodatkowych zgłoszonych przez powoda pismem z dnia 20.06.2016 r. termin wykonania remontu ściany D przesunięto na dzień 14.08.2016 r..

**Dowód:** aneks do umowy z dnia 13.10.2015 r. (...) z dnia 19.12.2016 r – k.127, zeznania przedstawiciela pozwanej M. K. – k.224 i następne

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dowodów z dokumentów prywatnych, korespondencji mailowej oraz zeznań świadków, powoda i przedstawiciela strony pozwanej.

Sąd dał wiarę dokumentom przedstawionym w stanie faktycznym. Nie zostały ujawnione żadne okoliczności, które w jakikolwiek sposób podważały by moc dowodową tych dokumentów. Pozostały również niewzruszone domniemania, z których korzystają dokumenty urzędowe, jak i prywatne w tym co do autentyczności i złożenia zawartego w nim oświadczenia przez osobę, która podpisała dokument prywatny. Dokumenty prywatne na podstawie art. 245 k.p.c. stanowiły dowód tego, że osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenia zawarte w dokumentach. Sąd uznał także za wiarygodną korespondencję mailową wymienianą pomiędzy stronami postępowania. W zebranych w toku postępowania materiale dowodowym, zarówno powód, jak i pozwana powoływali się na fakty wynikające z w/w korespondencji. Żadna ze stron natomiast nie podnosiła zarzutów co do treści zawartej w tych materiałach. Zatem w części w jakiej zostały przedstawione, Sąd uznał że zasługują na wiarę.

Sąd uznał za wiarygodne dowody osobowe w postaci zeznań świadków oraz zeznań powoda w zakresie w jaki pokrywają się z dowodami z dokumentów. Należy przy tym podkreślić, że te dowody osobowe miały w istocie drugorzędne znaczenie, wobec bogatej dokumentacji pisemnej, która obejmuje wszystkie etapy budowy.

W szczególności zatem wskazuje Sąd, że treść zeznań świadków nie dała w istocie żadnej nowej wiedzy ponad to co wynika z dokumentacji, trudno zatem ją w jakikolwiek sposób oceniać, poza stwierdzeniem, że zeznania te są wiarygodne. Co do zeznań przedstawiciela pozwanej M. K., to Sąd dał im wiarę. Przedstawiciel pozwanego wyjaśnił w szczególności przekonująco, skąd wzięła się wysokość potrącenia za ścianę C, opisał okoliczności zawarcia „aneksu numer (...)”, przyznał wreszcie, że wspólnota zatrzymała kaucję gwarancyjną w wysokości wyższej od umówionej pisemnie, gdyż rzekomo tak dogadała się z wykonawcą. W pozostałym zakresie potwierdzał on to, co wynikało z dokumentów. Także powód w zasadzie podawał to samo, co już i z dokumentów wynikało, a jego twierdzenia odnośnie problemów powstających w trakcie wykonywania umowy na placu budowy także traktuje Sąd zasadniczo jako wiarygodne, choć okresy rzekomych upałów podawanych przez powoda są przesadzone, bo z załączonych do akt archiwalnych danych pogodowych nie wynika, by były one aż tak długie.

### **Sąd Okręgowy rozważył co następuje:**

Powództwo jest jedynie w niewielkiej części uzasadnione. W przedmiotowej sprawie nie budzi wątpliwości treść zawartej umowy o remont budynku, niesporne są też w zasadzie daty poszczególnych etapów wykonywania inwestycji, oraz wysokość wzajemnych rozliczeń dokonywanych przez strony.

Istotą sporu w przedmiotowej sprawie jest zatem nie tyle fakt wykonania czy jakości wykonanych robót, ale zasadność lub bezzasadność naliczenia powodowi przez pozwaną kar umownych i dokonania potrącenia tych kar umownych, kaucji gwarancyjnej oraz innych należności z należnością wynikającą z faktur przedstawionych przez powoda.

Dalej należy wskazać, że zgodnie z art. 498 i 499 kodeksu cywilnego (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 dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

Powód domaga się zapłaty reszty kwot wynikających z wystawionych przez niego faktur. Kwoty samych faktur nie są co do zasady kwestionowane przez pozwaną, gdyż strona pozwana odmówiła wypłaty nie dlatego, że twierdzi iż kwoty objęte fakturami są niezgodne z umową, ale dlatego, że uważa, iż zwolniła się z tego zobowiązania na skutek dokonania potrącenia, co z kolei było następstwem naliczenia kary umownej, zatrzymania kaucji gwarancyjnej oraz niewykonania części robót przez powoda.

W tej sytuacji przedmiotem rozważań Sądu musi być ustalenie przede wszystkim tego, czy w ogóle istniała możliwość dokonania potrącenia, co obejmuje zbadanie czy należności objęte tym potrąceniem istniały i czy istniały w takiej wysokości w jakiej je potrącono.

Zgodnie z art. 484 kodeksu cywilnego 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 przenoszące wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły. Jak się przyjmuje w doktrynie prawa (System prawa prywatnego Prawo zobowiązań – część ogólna pod redakcją prof. dr. hab. Ewy Łętowskiej, 2006, rozdział X) do przedmiotowo istotnych elementów zastrzeżenia kary umownej zalicza się określenie zobowiązania (albo pojedynczego obowiązku), którego niewykonanie lub nienależyte wykonanie rodzi obowiązek zapłaty kary, oraz określenie świadczenia stanowiącego karę umowną. Obowiązek zapłaty kary umownej jest przy tym oderwany od ewentualnej szkody jaką poniósł wierzyciel, nawet powstaje wtedy gdy po stronie wierzyciela żadnej szkody nie ma. Jak wyjaśnił bowiem Sąd Najwyższy zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody. (por. uchwała z dnia 6 listopada 2003 r., sygn. akt III CZP 61/03, publikowane w OSNC 2004, z.5, poz. 69)

Ukształtowanie zastrzeżenia kary umownej jest w szerokim zakresie pozostawione woli stron. Mogą one zastrzec karę umowną na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania w ogólności lub powiązać ją z poszczególnymi przejawami niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (np. zwłoką dłużnika, spełnieniem świadczenia niewłaściwej jakości albo w niewłaściwym miejscu). Wysokość kary umownej może być także już na etapie jej ustalania uzależniona od rodzaju obowiązków, jakie zostaną przez dłużnika naruszone (główne, uboczne), od zakresu naruszenia, stopnia zawinienia (np. wyższa kara przy rażącym niedbalstwie), a nawet wielokrotności naruszenia (np. kara wzrastająca przy kolejnych naruszeniach) Wysokość kary umownej określana jest zwykle kwotowo (kwota stała lub odnoszona do poszczególnych naruszeń, np. dni zwłoki dłużnika), procentowo (jako oznaczony procent całego świadczenia lub świadczenia zaległego) albo w sposób mieszany.

Dla powstania obowiązku zapłaty kary umownej niezbędne jest wystąpienie łącznie dwóch przesłanek pozytywnych. Pierwszą z nich jest istnienie skutecznego postanowienia umownego kreującego obowiązek świadczenia kary. W ramach badania tej przesłanki poczynione przez strony zastrzeżenie kary umownej może być poddane kontroli w kontekście ograniczeń swobody umów (art. 3531 KC), obejścia prawa (art. 58 § 1 KC) oraz ewentualnej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 KC). Drugą przesłankę stanowi niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (albo pojedynczego obowiązku), za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Istotne znaczenie ma przy tym rozkład ciężaru dowodowego. Na wierzycielu spoczywa obowiązek wykazania przesłanki pierwszej, w ramach przesłanki drugiej zaś jedynie faktu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (obowiązku), do którego odnosi się ustalona kara umowna.



Lustrzanym odbiciem wskazanych wyżej przesłanek pozytywnych są okoliczności, których udowodnienie przez dłużnika powoduje uchylenie obowiązku zapłaty kary umownej (przesłanki negatywne). Do kategorii przesłanek negatywnych zalicza się tradycyjnie w piśmiennictwie brak winy dłużnika. Przeprowadzenie przez dłużnika dowodów ekskulpujących powoduje uchylenie obowiązku świadczenia kary umownej w tych stosunkach zobowiązaniowych, w których dłużnik odpowiada na zasadzie winy. Dodać przy tym należy, że zgodnie z art. 471 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, a przepis ten stanowi domniemanie winy dłużnika, zatem to na dłużniku ciąży obowiązek wykazania braku jakiegokolwiek zawinienia po swojej stronie.

W ocenie Sądu fakt zastrzeżenia kary umownej w tej sprawie nie jest sporny, wynika wprost z umowy, a treść tych umownych zastrzeżeń nie jest sprzeczna z prawem ani zasadami współżycia społecznego.

Natomiast w przekonaniu Sądu powód w żaden sposób nie wykazał, aby po jego stronie nie było winy w niewykonaniu w terminie zobowiązania umownego. Sąd nie kwestionuje faktów podawanych przez powoda na usprawiedliwienie opóźnienia, w szczególności okresu wysokich temperatur w lecie, jednak nawet sam powód wskazuje, że był to okres nie dłuższy jak trzy tygodnie, a z przedstawionych przez niego archiwalnych danych pogodowych wynika, że okres upałów, czyli temperatur przekraczających założony 30 stopni akurat w lecie 2016 roku był problemem marginalnym dotyczących pojedynczych dni i tak też przyjmuje to Sąd. Problem ten został zresztą w pełni uwzględniony przez stronę pozwaną, gdyż strona ta przesunęła pierwotny termin wykonania ściany D jeszcze w początku lipca 2016 roku o dwa tygodnie. Natomiast pozostałe opóźnienia wykonawcy, czyli powoda, nie były przez niego jakoś szczególnie nawet tłumaczone. W szczególności nie był powodem tych opóźnień brak zaliczek od pozwanej, te bowiem były wypłacane dość regularnie i w znaczących kwotach. Zatem uznać należy, że powód nie wykazał, aby nie ponosił winy za opóźnienia w wykonaniu umowy. Gołosłowne zupełnie są też twierdzenia powoda, jakoby to pozwana zwlekała celowo z odbiorami robót i przedłużała okres jego opóźnienia, nie ma na to żadnych dowodów, poza opisany dalej okresem początku stycznia 2016 roku (przy odbiorze ścian A i B). Należało zatem co do zasady naliczyć kary umowne zgodnie z umową, co też strona pozwana uczyniła.

W zakresie odbioru ścian A i B w ocenie Sądu brak było jednak uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że kary umowne za nieterminowe wykonanie prac powinny być naliczane do dnia 25.01.2016 r. bowiem jak wynika z materiału dowodowego powód zgłaszał gotowość odbioru już 11.01.2016 r. Pozwana natomiast stwierdziła, że nie może odebrać prac z uwagi na brak możliwości zebrania się wszystkich członków zarządu. Dlatego też nie ma podstaw do przyjęcia, że powód nie był przygotowany do odbioru robót, co uzasadniałoby zwłokę w realizacji odbioru przez pozwaną. Powód miał przygotowaną do odbioru ścianę A i B, zatem pozwana mogła odebrać ją już w dniu 11.01.2016r. Nieodebranie ściany nastąpiło więc z przyczyn leżących po stronie pozwanej. Tym samym odmowa odbioru robót na ścianach A i B nie mogła być podstawą do naliczania kar umownych za okres od 4.12. 2015 r. do 25.1.2016 r., a jedynie do 11.01.2016 r.

Konsekwencją uznania, że opóźnienie odbioru prac było częściowo niezawinione przez powoda, jest stwierdzenie, że naliczenie z tego tytułu kar umownych w wysokości 4817,12 zł (czyli 46 dni po 104,72 złotych za dzień) było nieuzasadnione. W efekcie kara umowna naliczona na podstawie noty księgowej z dnia 5.02.2016 r. winna ulec zmniejszeniu o okres 14 dni, od 12.01. do 25.01.2016 roku. Dlatego też w ocenie Sądu pozwana powinna anulować karę za okres 14 dni, co daje kwotę 1 466,08 zł.

Niezależnie od powyższego, należy wskazać, że zgodnie z umową z dnia 13.10.2015 r. zatrzymanie kwoty na zabezpieczenie wszelkich roszczeń wynikających z umowy mogło nastąpić wyłącznie z wynagrodzenia za wykonane roboty na ścianie D. Pozwana zatrzymała tymczasem kwotę 10 000 tytułem zabezpieczenia wykonania usterek i niedoróbek z faktury za ściany A i B do czego zgodnie z umową nie była uprawniona. Powyższa kwota powinna być zatem zapłacona powodowi po wykonaniu zobowiązania w terminie wskazanym w fakturze. Z uwagi na fakt, iż strona pozwana z zatrzymanej kwoty wypłaciła 7 500 zł (k.200). Pozostaje do zapłaty dalsza kwota 2 500 zł, której zatrzymanie przez stronę pozwaną nie było zasadne.

Wobec powyższego Sąd stwierdził, że w zakresie faktury za wykonanie remontu ścian A i B pozwana powinna dopłacić powodowi kwotę 3 966,08 zł (1466,08 + 2 500), wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia płatności faktury wystawionej za te ściany.

Natomiast nieco bardziej skomplikowana jest sytuacja gdy chodzi o rozliczenie ścian C i D. Należy tu wskazać w pierwszym rzędzie, że zdaniem Sądu rozliczenie to było takie, że za ścianę C na poczet faktury na kwotę 123.200,00 złotych (karta 28), strona pozwana zaliczyła kwotę 35.000 złotych tytułem dwóch wypłaconych zaliczek (20000 i 15000 złotych), nadto zaliczyła karę umowną w kwocie 40.500 złotych, koszt niewykonanych robót na ścianie garażu w kwocie 3660 złotych (błędnie dopisany w nocie księgowej na karcie 149 jako część kary umownej), a następnie wypłaciła nadwyżkę w kwocie 48.580 złotych, co po zsumowaniu daje kwotę 127.740,00 złotych, czyli kwotę wyższą o 4540 złotych od wartości faktury. Tym niemniej faktura za ścianę C oczywiście w całości zapłacona nie została, gdyż suma wpłat wyniosła 83.580 złotych. Wpłata tej kwoty nastąpiła jednak dobrowolnie przez stronę pozwaną i pozwana nigdy nie domagała się zwrotu pieniędzy z tytułu tej zapłaconej faktury. Sąd przypuszcza, że wystąpił tu po stronie pozwanej błąd, i po prostu do tej zapłaty kwoty 48.580,00 złotych strona pozwana zaliczyła przez pomyłkę także fakturę numer (...) (karta 28 verte), którą następnie zapłaciła ponownie, a była to faktura za roboty dodatkowe. O ile jednak ta pierwotna płatność mogła być omyłkowa, o tyle już zapłacenie faktury (...) po raz wtóry daje podstawy by twierdzić, że po prostu dokonano tego celowo zmniejszając w ten sposób powodowi karę umowną za ścianę C, do tego bowiem wykonawca ma zawsze prawo. Tak też traktuje to ostatecznie Sąd Okręgowy.

Natomiast gdy idzie o rozliczenie za ścianę D, to sposób tego rozliczenia strona pozwana zaprezentowała na karcie 217 akt sprawy (jako wariant II) i rozliczenie to jest przynajmniej matematycznie zgodne, w sensie prawidłowości obliczenia.

Natomiast niektóre pozycje tego rozliczenia budzą zasadnicze wątpliwości Sądu, mianowicie w ocenie Sądu brak było podstaw do potrącenia kwoty 3.660,00 złotych także z faktury za ścianę D, skoro było to już uprzednio potrącone ze ściany C a przecież bezspornie chodziło o jedną i tę samą kwotę za fragment ściany garażu. Zapewne strona pozwana popełniła po prostu błąd i zaniżyła faktury powoda o tę sumę dwukrotnie, być może nie dostrzegając że błędny był sam zapis noty obciążeniowej za ścianę C, bo tak ta właśnie kwota 3660 złotych doliczona została omyłkowo do kary umownej bez szczegółowego rozbicia jej składników. Tak czy owak jest dla Sądu oczywiste, że jedna należność nie może być rozliczana dwukrotnie, zatem nie było podstaw, by kwotę już potrąconą z faktury za ścianę C potrącić z faktury za ścianę D.

Dalej zdaniem Sądu strona pozwana niezasadnie dokonała potrącenia kwoty 700 zł wynikającej z zatrzymanej kaucji. Zgodnie bowiem z (...) zamawiający był uprawniony do potrącenia z wynagrodzenia wypłacanego wykonawcy kwoty stanowiącej 3 % wynagrodzenia brutto określonego dla ścian ABCD tj. kwoty 9 240 zł (308.000 \* 3%) i zatrzymania tej kwoty na zabezpieczenie wszelkich roszczeń wynikających z umowy. Jednocześnie w (...) strony ustaliły, że wszelkie zmiany przedmiotowej umowy mogły nastąpić jedynie za zgodą stron wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Z powyższego wynika, że wbrew twierdzeniom strony pozwanej, strony nie mogły wprowadzić umownych modyfikacji ustnie i podwyższyć kwoty podlegającej potrąceniu z wynagrodzenia z 3 % do 5 %. Dlatego też odmienne ustne ustalenia stron w tym zakresie są nieważne. Tym samym strona pozwana nie była uprawniona do zatrzymania na zabezpieczenie usunięcia wad kwoty 9940 zł, ale jedynie kwoty 9 240 zł.

Jednocześnie w ocenie Sądu, strona pozwana nie miała podstaw do odliczenia z faktury VAT nr (...) kwoty 4 540 zł, która to kwota była kwotą za roboty dodatkowe które powód wykonał i miał zapłacone. Owszem, jak powiedziano być może strona pozwana pierwotnie nieświadomie umieściła tę kwotę w należności za ścianę C, ale płacąc ją ponownie dała wyraz temu, że podwyższa w ten sposób wynagrodzenie powoda za ścianę C, bo istotnie zaliczona za tę ścianę kara umowna była znaczna. Ten swoisty sposób zamiarkowania kary za ścianę C powoduje zresztą, że w ocenie Sądu brak podstaw do dalszego miarkowania kary umownej za ścianę C, o czym niżej.

W efekcie zdaniem Sądu za ścianę D pozwana winna powodowi dopłacić sumę należności w kwocie 4540+3660+700= 8.900,00 złotych, wraz z należnymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Sąd zwraca też uwagę, że z tytułu faktury za ścianę D wypłacono powodowi ze znacznym opóźnieniem w stosunku do terminu płatności kwotę 32.240 złotych i za okres tego opóźnienia do dnia zapłaty także należą się powodowi odsetki ustawowe za opóźnienie.

Natomiast omówienia wymaga jeszcze kwestia ewentualnego miarkowania kar umownych, a konkretnie przyczyn, dla których Sąd tego nie uczynił. Zgodnie z art. 484 §2 k.c. jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.

Jak przyjmuje się w doktrynie prawa poprzez instytucję sądowego miarkowania (obniżenia) kary umownej ustawodawca dąży do zapewnienia dłużnikowi ochrony przed nadmiernie dotkliwymi skutkami tej sankcji kontraktowej. Ochrona ta, oparta na ingerencji sądu w treść zobowiązania, może być zarazem ujmowana w kategoriach ograniczenia zasady autonomii woli stron stosunku obligacyjnego. Przepis ten ma służyć realizacji postulatu słuszności oraz sprawiedliwości odnoszonej do konkretnego przypadku.

W ocenie Sądu doszło już przede wszystkim do umownego miarkowania tej kwoty przez same strony, a to konkretnie „aneksem numer (...)” do umowy o remont budynku, de facto stanowiącym umowę ugody pozasądowej, co do miarkowania kary umownej właśnie.

Zgodnie z art. 917 k.c. przez ugodę strony czynią sobie wzajemne ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego w tym celu, aby uchylić niepewność co do roszczeń wynikających z tego stosunku lub zapewnić ich wykonanie albo by uchylić spór istniejący lub mogący powstać. Zakres stosunków prawnych, które mogą być objęte ugodą materialnoprawną, jest bardzo szeroki. Przedmiotem ugody mogą być zatem roszczenia wynikające z wszelkich stosunków prawnych, w tym także roszczenia warunkowe i przyszłe, o ile tylko właściwości stosunków prawnych nie powodują ich wyłączenia z dyspozycji stron, co w tej sprawie nie miało miejsca. Charakterystyczną cechą ugody, pozwalającą ją odróżnić od innych umów, jest to, że nie może ona istnieć samoistnie, lecz musi się odnosić do innego stosunku prawnego. Ugoda zatem reguluje prawa i obowiązki stron w ramach istniejącego stosunku prawnego, który przez wzajemne ustępstwa zmienia, przekształca stan prawny. Ugoda zatem, w odróżnieniu od odnowienia uregulowanego w art. 506 § 1, nie stanowi nowej podstawy prawnej zobowiązania i nie prowadzi do wygaśnięcia poprzednio istniejącego stosunku prawnego. Ustępstwa mogą dotyczyć z braku odmiennego zastrzeżenia ustawowego także miarkowania kary umownej. Sąd zwraca uwagę, że zgodnie z pierwotną umową stron kara umowna za ścianę D mogła być naliczana za okres znacznie dłuższy, co dałoby w efekcie wynik taki jak w wariantcie III rozliczenia z karty 217. Kara umowna wyniosłaby wówczas za ścianę D prawie 65.000 złotych.

Przedmiotem „aneksu numer (...)” jest zgodnie z jego częścią wstępną uchylenie niepewności co do treści łączącego strony stosunku prawnego w celu uniknięcia sporu z nim związanego. Tak więc jest to klasyczna ugoda w rozumieniu art. 917 k.c. Co więcej w żaden sposób nie mógłby to być aneks przesuwający termin wykonania robót, bo takowy siłą rzeczy można zawierać w trakcie ich wykonywania, podczas gdy „aneks numer (...)” zawarto, gdy roboty budowlane były już dawno zakończone, natomiast istniał istotny spór co do rozliczenia tych robót. Stąd w ocenie Sądu jasnym i jednoznacznym celem tego aneksu było wynegocjowanie obniżenia kary umownej, bo taki skutek miało zawarcie tegoż aneksu i to się obu stronom udało. Kara ta została obniżona ponad 35.000 złotych, a więc sumę znaczną, skoro całość ostatecznie naliczonych kar to 40.500 złotych za ścianę C, 29.700 za ścianę D i 3351,04 złotych za ściany A i B (to już w kwocie pomniejszonej przez Sąd). Kara umowna została zatem obniżona de facto o około 35%.

Kolejnym równie istotnym skutkiem zawarcia ugody materialnoprawnej jest i to, że zgodnie z art. 918 k.c. uchylenie się od skutków prawnych ugody zawartej pod wpływem błędu jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy błąd dotyczy stanu faktycznego, który według treści ugody obie strony uważały za niewątpliwy, a spór albo niepewność nie byłyby powstały, gdyby w chwili zawarcia ugody strony wiedziały o prawdziwym stanie rzeczy. Nie można też uchylić się od skutków prawnych ugody z powodu odnalezienia dowodów co do roszczeń, których ugoda dotyczy, chyba że została zawarta w złej wierze.

W efekcie końcowym zdaniem Sądu ma to dwojaki wymiar, po pierwsze powód już raz ugodowo załatwiwszy kwestię miarkowania kary umownej nie może ponownie skutecznie domagać się jej miarkowania przez Sąd, po drugie nawet gdyby przyjąć wykładnię odmienną, to dokonane miarkowanie ugodowe już wystarczająco uwzględnia zasady słuszności i dalsze zmniejszanie tej kary w ocenie Sądu nie powinno mieć miejsca.

W przepisie art. 484 § 2 KC wskazane zostały dwie przesłanki redukcji kary umownej: wykonanie w znacznej części zobowiązania, z którym powiązana jest kara, oraz rażąco wygórowana wysokość kary. Występujące w przepisie art. 484 § 2 KC pojęcie „rażącego wygórowania” kary umownej jest niedookreślonym zwrotem normatywnym. Brak jednoznacznego wskazania kryteriów rozstrzygających o nadmiernej wysokości kary umownej ma na celu uelastycznienie stosowania konstrukcji miarkowania. Przez użycie zwrotu niedookreślonego pozostawiono sądowi możliwość dostosowania przyjętych kryteriów oceny do występujących in casu postanowień kontraktowych dotyczących kary umownej, jak również do okoliczności faktycznych i skutków niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.

Kilka przykładowych kryteriów, na podstawie których może być dokonywana ocena wysokości kary umownej w kontekście jej rażącego wygórowania to stosunek pomiędzy wysokością kary umownej a wartością całego zobowiązania głównego. Dopuszczalne jest także przyjęcie przez sąd jako punktu odniesienia wartości świadczenia spełnionego przez dłużnika z opóźnieniem. Znaczne poparcie w orzecznictwie zyskał również pogląd wskazujący na możliwość miarkowania kary umownej na podstawie porównania jej wartości z wartością szkody powstałej po stronie wierzyciela wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 7 lutego 1975 r., sygn. akt III CRN 406/74, OSNCP 1976, nr 2, poz. 34, z dnia 14 lipca 1976 r., sygn. akt I CR 221/76, OSNC 1977, nr 4, poz. 76, z dnia 17 marca 1988 r., sygn. akt IV CR 58/88, niepubl., z dnia 21 czerwca 2002 r., sygn. akt V CKN 1075/00, niepubl., oraz uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasadę prawną - z dnia 6 listopada 2003 r., sygn. akt III CZP 61/03, oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1980 r., sygn. akt I CR 229/80, OSNC 1980, nr 12, poz. 243, i z dnia 11 listopada 2007 r., sygn. akt V CSK 139/07). Innym kryterium, do którego może odwołać się sąd przy dokonywaniu miarkowania, jest niski stopień winy dłużnika.

Sąd zważywszy całokształt okoliczności tej sprawy doszedł do przekonania, że wysokość ostatecznie naliczonych kar stanowi nie więcej jak ok. 25 % całego świadczenia, nie jest to mało, ale też trudno powiedzieć, żeby był to odsetek rażący. Powód niewątpliwie jak powiedziano za opóźnienie w wykonywaniu zobowiązania ponosi winę, nie wskazywał on żadnych konkretnych okoliczności, poza kilkudniowymi upałam, dla których nie mógł zobowiązania wykonać, a zatem to tylko jego i wadliwą organizację pracy, lub niewystarczającą ilość pracowników należy o to obwiniać. Natomiast szkoda po stronie wierzyciela miała wymiar dość trudno finansowo uchwytny, ale na pewno istniejący, bo przecież cały blok wspólnoty mieszkaniowej przez długi okres czasu musiał być wyłączony częściowo z normalnego użytkowania, wskutek prowadzonych prac remontowych, te winny były zakończyć się znacznie wcześniej, a przedłużały się bez uzasadnionego powodu. Brak zatem podstaw do dalszego miarkowania kary umownej, skoro została ona już de facto zmiarkowana poprzez obniżenie kary za ścianę D do kwoty 29.700 złotych i poprzez wypłacenie za ścianę C dodatkowego wynagrodzenia w kwocie 4.540 złotych.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. rozdzielając je stosunkowo pomiędzy stronami adekwatnie do wyniku sprawy. Powód poniósł koszty w wysokości 10.449,00 zł, na które składały się opłata od pozwu w kwocie 5015 zł, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 5.400,00 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa głównego i pełnomocnictwa substytucyjnego w kwocie 34 zł. Z kolei koszty poniesione przez pozwaną odpowiadały kwocie 5.417,00 złotych, czyli kosztowi zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Łącznie zasądzona na rzecz powoda suma zamknęła się w kwocie 12.866,08 złotych co stanowi 12,83 % żądania, określonego w pozwie na kwotę 100.262,00 złotych. Powód winien zatem otrzymać zwrot poniesionych przez siebie kosztów procesu od pozwanego w 12,83%, co stanowi kwotę 1.340,60 zł (12,83% z 10.449,00 zł).

Pozwany z kolei utrzymał się ze swoim stanowiskiem w 87,17% i w tym zakresie winien otrzymać zwrot poniesionych kosztów, co daje kwotę 4.722,00 złotych (87,17% z kwoty 5.417,00 zł). Różnica z powyższych kwot wynosi 3.381,40 złotych, która to różnica pozostała do zasądzenia na rzecz strony pozwanej co uczyniono w pkt III sentencji wyroku.