

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący:	SSO Joanna Dorota Toczyłowska
Protokolant:	st. protokolant Justyna Nowacka

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2013 roku

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w B.

przeciwko (...) Spółka z o.o. z siedzibą w B.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w B. kwotę 108.016,59 zł (sto osiem tysięcy szesnaście złotych 59/100) z ustawowymi odsetkami od 20 lipca 2011 roku do dnia zapłaty

II. Oddala powództwo w pozostałym zakresie

III. Zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 6622,26zł tytułem zwrotu kosztów procesu

IV. Nakazuje zwrócić ze Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Białymstoku na rzecz pozwanej kwotę 230,64 złote tytułem niewykorzystanej zaliczki

UZASADNIENIE

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa M.(...) w B.wnosiła o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym poprzez zasądzenie od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.na jej rzecz kwoty 109.136, 44 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 108.016, 59 zł od dnia 20 lipca 2011 r. do dnia zapłaty i od kwoty 1.119, 85 zł od dnia 1 lipca 2011 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że w dniu 12 lipca 2010 r. zawarła z pozwaną umowę o roboty budowlane dotyczące wykonania robót remontowo – budowlanych polegających na termomodernizacji budynku przy ul. (...) w B.. Szczegółowy zakres robót objętych umową został określony w kosztorysie ofertowym. Pozwana zobowiązała się do wykonania przedmiotu umowy w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 października 2010 r. Na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 umowy pozwana zobowiązała się do zapłaty na rzecz powódki kary umownej w wysokości 0, 2 % wartości brutto umowy za każdy dzień w przypadku niewywiązania się z umowy w ustalonym terminie. Na prośbę pozwanej aneksem nr (...) do umowy z dnia 28 października 2010 r. strony przedłużyły termin wykonania umowy do dnia 30

listopada 2010 r. Ostatecznie roboty zostały zakończone dopiero w dniu 10 maja 2011 r., co wynika z protokołu odbioru robót z dnia 18 maja 2011 r. Z uwagi na wartość wykonanych robót (801.714, 14 zł brutto) oraz przyjętą w umowie wysokość kary umownej (0, 2 %) łączna wysokość kary umownej wyniosła 256.548, 80 zł (801.714, 14 zł x 0, 2 % x 160 dni). Powódka na podstawie § 8 umowy potrąciła część kary umownej z należnego pozwanej wynagrodzenia oraz zwolnionej części sumy gwarancyjnej. W dniu 7 czerwca 2011 r. wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 134.493, 41 zł z tytułu kary umownej w terminie 14 dni, zaś w dniu 13 lipca 2011 r. wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 108.016, 59 zł z tego samego tytułu (po uwolnieniu sumy gwarancyjnej w wysokości 26.422, 82 zł). Pozwana pismem z dnia 5 lipca 2011 r. nie uznała wysokości naliczonej kary umownej za cały okres, albowiem w od 15 grudnia 2010 r. do 15 marca 2011 r. panowały niekorzystne warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie prac. Wnosiła o naliczenie kar umownych z wyłączeniem okresu zimowego. Powódka nie przychyliła się do prośby i wezwała ostatecznie pozwaną do zapłaty kwoty 108.016, 59 zł w terminie 7 dni. Data, od której powódka dochodzi odsetek, została ustalona na dzień 20 lipca 2011 r., gdyż pozwana dowiedziała się o wezwaniu do zapłaty najpóźniej w dniu 5 lipca 2011 r. (data pisma, w którym pozwana kwestionuje wysokość kary umownej), a wezwanie to powinno być zrealizowane w terminie 14 dni.

Powódka dochodzi również zapłaty kwoty 1.119, 85 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lipca 2011 r. do dnia zapłaty, gdyż pozwana nie uregulowała należności za korzystanie z pomieszczeń pralni i suszarni na składowanie materiałów budowlanych w trakcie wykonywania inwestycji. Umowa o roboty budowlane nie regulowała tej kwestii i nie przewidywała użyczenia tych pomieszczeń na składowanie materiałów pozwanej. Dlatego też w dniu 10 czerwca 2011 r. została wystawiona z tego tytułu nota księgowa nr (...) na kwotę 1.119, 85 zł. Przy wyliczeniu tej kwoty powódka wzięła pod uwagę powierzchnię zajmowanych pomieszczeń, wysokość czynszu najmu za 1 m² oraz okres, przez który pomieszczenia były zajmowane. Pozwana odesłała dwukrotnie notę. Nota odsetkowa wpłynęła do pozwanej w dniu 30 czerwca 2011, a zatem dochodzenie odsetek od dnia 1 lipca 2011 r. jest uzasadnione.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 8 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana wniosła sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty, w którym wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła, że umowa o roboty budowlane została zawarta między pozwaną, a Przedsiębiorstwem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w B., działającą jako zarząd powodowej Wspólnoty. Podmiotu tego nie można uznać za zarząd powódki w znaczeniu podmiotowym, a jedynie za jej zarząd w znaczeniu funkcjonalnym (zarządcę), o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zarządca taki jest osobą trzecią odrębną od wspólnoty, którego nie można utożsamiać z zarządem w znaczeniu podmiotowym, czyli organem wspólnoty działającym w jej imieniu. Przedsiębiorstwo (...) Spółka z o.o. powinno legitymować się zgodą wspólnoty mieszkaniowej wyrażoną w formie uchwały właścicieli lokali, gdyż zawarcie umowy o roboty budowlane stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Umowa o roboty budowlane, jako zawarta przez nieuprawniony podmiot, dotknięta jest wadą nieważności, a tym samym nie może stanowić podstawy dochodzenia kar umownych. Rozliczenia z tytułu umowy były ponadto dokonywane między pozwaną a Przedsiębiorstwem (...) Spółką z o.o. w B..

Pozwana wskazała dodatkowo, że faktyczne przekazanie palcu budowy miało miejsce w dniu 25 listopada 2010 r. i dopiero po tej dacie było możliwe wykonywanie prac w obrębie całego budynku. Późniejsze przekazanie placu budowy przez inwestora miało bezpośredni wpływ na terminowość wykonania prac, a kontynuacja robót w okresie zimowym (od 15 grudnia 2010 r. do 15 marca 2011 r.) nie była możliwa ze względu na technologię prowadzonych robót termomodernizacyjnych. Pozwana pismem z dnia 15 grudnia 2010 r. poinformowała Przedsiębiorstwo (...) Spółkę z o.o. w B. o przeszkodach w kontynuacji robót i wniosła o zawieszenie i uzgodnienie nowego terminu realizacji umowy. Zarządca nie wniósł sprzeciwu, wobec czego pozwana uznała, że uwzględnił jej prośbę. Od okresu naliczania kar umownych powinien zatem zostać odjęty czas, w którym pozwana nie mogła wykonywać robót bez swojej winy. Pozwana w ramach umowy o roboty budowlane wykonała roboty dodatkowe, nieuwzględnione w kosztorysie ofertowym, uzgodnione z powódką dopiero w trakcie trwania umowy, co potwierdza protokół z dnia 14 marca 2011 r. Czas potrzebny na wykonanie tych robót wyniósł 1 miesiąc i nie został uwzględniony w umowie z dnia 12 lipca

2010 r. W związku z pracami dodatkowymi strony uzgodniły dłuższy czas ukończenia całości robót. Wszystkie prace zostały natomiast odebrane protokołem odbioru z dnia 18 maja 2011 r., przy czym zostały ukończone w dniu 10 maja 2011 r. Kary umowne zostały zatem naliczone w wygórowanej wysokości. Pozwana odnosząc się do żądania zapłaty z tytułu korzystania z pomieszczenia pralni, wskazała, że zgodnie z § 6 umowy z dnia 12 lipca 2010 r. zamawiający zobowiązał się do wskazania pozwanej miejsca na składowanie materiałów i narzędzi. Nie ma w umowie zapisu, który przewidywałby odpłatność za udostępnienie takiego miejsca.

Sąd ustalił, co następuje:

Bezsporne w sprawie jest, że uchwałą >

Na mocy zawartej umowy pozwana zobowiązała się wykonać roboty remontowo – budowlane polegające na termomodernizacji budynków powodowej Wspólnoty zgodnie z zakresem ujętym w kosztorysie ofertowym (§ 1 umowy). Strony ustaliły wynagrodzenie za wykonanie robót w wysokości 898.000 zł brutto (§ 2 umowy). Pozwana zobowiązała się wykonać całkowity zakres robót objęty niniejszą umową w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 października 2010 r. (§ 3 ust. 2 umowy). Zobowiązała się też do zapłaty na rzecz powódki kary umownej za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy – w wysokości 0, 2 % wartości umowy brutto za każdy dzień zwłoki w realizacji przedmiotu umowy (§11 ust. 1 pkt 1 umowy). Na prośbę pozwanej strony aneksem nr (...) do umowy z dnia 28 października 2010 r. przedłużyły termin wykonania robót do dnia 30 listopada 2010 r.

Pozwana w trakcie realizacji inwestycji korzystała z pomieszczeń pralni i suszarni należących do powódki w celu składowania materiałów budowlanych.

dowód: protokół ze spotkania właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w B. (k. 86-91), umowa o roboty budowlane z dnia 12 lipca 2010 r. i aneks do tej umowy (k. 17 – 21), zawiadomienie (k. 22), pismo pozwanej z dnia 27 października 2010 r. (k. 61), uchwała nr (...)z dnia 27 stycznia 2012 r. (k. 92- 93), uchwała nr (...) (k. 164-166), umowa nr (...) z dnia 1 stycznia 2004 r. o administrowanie nieruchomością (k. 167- 170), upoważnienie (k. 211), uchwała nr (...)z dnia 11 stycznia 2013 r (k. 264-266), zeznania świadka C. P. (k. 150-155).

Plac budowy został przekazany protokołem w dniu 12 lipca 2010 r., ale pozwana nie przystąpiła w tej dacie do wykonania prac z powodu realizacji innych robót zleconych przez powódkę na podstawie odrębnych umów. Podjęła te czynności w dniu 5 sierpnia 2010 r., dokonując montażu rusztowań na przekazanym jej placu budowy. W dniach 12 lipca – 3 sierpnia, 20-23 sierpnia, 1-2 września, 18 i 20 września, 4, 16 i 22 października oraz 13 i 17 listopada 2010 r. występowały przestoje na budowie z powodu braku brygad roboczych pozwanej, które wykonywały w tym czasie roboty na innych placach budowy, lub z powodu braku materiałów niezbędnych do wykonania prac. W dniach 13 - 17 sierpnia 2010 r. roboty zostały wstrzymane przez inspektora nadzoru. W okresie objętym umową pozwana nie mogła wykonywać robót przez 4 dni z powodu niekorzystnych warunków atmosferycznych (intensywne opady deszczu, ujemne temperatury).

W okresie wrzesień – listopad 2010 r. pozwana dokonała wymiany stolarki okiennej, co zostało potwierdzone protokołem z dnia 22 grudnia 2010 r. W celu docieplenia ściany szczytowej konieczne było wejście na dach przychodni lekarskiej przylegającej do ocieplanego budynku. Po uzyskaniu zgody właścicielki tego lokalu powódka protokołem z dnia 25 listopada 2010 r. przekazała dach budynku celem montażu rusztowania na ścianie szczytowej docieplanego budynku. Prace na tej części budynku zostały podjęte przez pozwaną z opóźnieniem.

Pozwana pismem z dnia 15 grudnia 2010 r. zwróciła się do przedstawiciela powódki z prośbą o wyrażenie zgody na zawieszenie z dniem 15 grudnia 2010 r. wykonywania robot termomodernizacyjnych z powodu niesprzyjających warunków atmosferycznych. Pozwana zapewniła, że dokończenie robót nastąpi do dnia 30 kwietnia 2011 r. Powódka nie złożyła oświadczenia o wyrażeniu zgody na tę propozycję.

Strony w dniu 14 marca 2011 r. uznały konieczność przeprowadzenia robót dodatkowych nie ujętych w dotychczas dostarczonej dokumentacji, a polegających na rozbiórce nadbudówki na dachu budynku o wartości 7.100 zł brutto.

Wszystkie roboty budowlane zostały ukończone w dniu 10 maja 2011 r., a ich protokolarny odbiór nastąpił w dniu 18 maja 2011 r. Ostateczna wartość robót przewidzianych w umowie z dnia 12 lipca 2010 r. została określona na kwotę 801.714, 14 zł brutto. Wartość wykonanych robót dodatkowych wynosiła natomiast 7.095, 17 zł.

dowód: protokół przekazania terenu i placu budowy z dnia 12 lipca 2010 r. (k. 94), pismo pozwanej z dnia 15 grudnia 2010 r. (k. 63), protokół przekazania terenu i placu budowy z dnia 25 listopada 2010 r. (k. 62), protokół odbioru robót polegających na wymianie stolarki okiennej z dnia 22 grudnia 2010 r. (k. 101 - 102), kosztorys powykonawczy (k. 26 - 33), protokół konieczności z dnia 14 marca 2011 r. (k. 65), kosztorys ofertowy – rozbiórka przybudówki na dachu budynku przy ul. (...) w B. (k. 95 - 100), dziennik budowy (k. 107- 129), pismo pozwanej z dnia 10 maja 2011 r. (k. 67), protokół odbioru robót z dnia 18 maja 2011 r. (k. 24 - 25), faktury VAT (k. 74, 76, 78), faktura VAT (k. 79), zeznania C. P. (k. 150-155), częściowo zeznania C. S. (k. 199-200), zeznania M. B. (k. 201-202), częściowo zeznania Ł. M. (k. 215-216), opinia biegłego T. K. (k. 224- 238, 257- 259), opinia uzupełniająca biegłego T. K. (e – protokół z dnia 22 stycznia 2013 r., k. 282, czas 03:17- 24:48), zeznania P. K. (e- protokół z dnia 16 kwietnia 2013 r., k. 407, czas 19:18 – 25:32), zeznania E. B. (1) (e- protokół z dnia 16 kwietnia 2013 r., k. 407, czas 25:33- 33:14).

Pismem z dnia 7 czerwca 2011 r. powódka poinformowała pozwaną o naliczeniu jej kary umownej z tytułu przekroczenia terminu wykonania prac w wysokości 256.548, 80 zł. Po dokonanych potrąceniach z przysługujących powódce wierzytelności wezwała pozwaną do zapłaty na jej rzecz kary umownej w wysokości 134.493, 41 zł. Pismem z dnia 13 lipca 2011 r. powódka poinformowała pozwaną, że zabezpieczenie gwarancyjne w wysokości 26.422, 82 zł zostało zaliczone na poczet zadłużenia z tytułu kary umownej, w związku z czym wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 108.016, 59 zł tytułem kary umownej w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma. W piśmie z dnia 5 lipca 2011 r. pozwana nie uznała wysokości naliczonej kary umownej, podnosząc, że w okresie zimowym, tj. od dnia 15 grudnia 2010 r. do 15 marca 2011 r. nie mogła realizować zleconych robót budowlanych z uwagi na warunki atmosferyczne (niskie temperatury, opady deszczu i śniegu). Zgodnie ze specyfikacją techniczną wykonywania robót dociepleniowych metodą lekką mokrą i pokrywczych dachu z zastosowaniem papy termozgrzewalnej roboty te mogły być wykonywane, gdy temperatura zewnętrzna jest nie niższa niż 5 ° C. Pozwana zwróciła się z prośbą o naliczenie przez powódkę kar umownych z wyłączeniem okresu zimowego.

Powódka nie uwzględniła tej prośby i pismem z dnia 15 grudnia 2011 r. wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 108.016, 59 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 20 lipca 2011 r. do dnia zapłaty w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania.

W dniu 30 czerwca 2011 r. powódka wystawiła notę księgową nr (...) na kwotę 1.119, 85 zł za korzystanie z pomieszczeń pralni na składowanie materiałów budowlanych podczas prac termo modernizacyjnych budynku przy ul. (...). Za podstawę wyliczenia przyjęła powierzchnię pralni (30, 85 m²) pomnożoną przez stawkę czynszu (3, 63/m²) oraz 10 miesięcy. Pozwana nie uznała tego roszczenia, zwracając dwukrotnie notę księgową.

Pismem z dnia 17 stycznia 2012 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 1.119, 85 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lipca 2011 r. do dnia zapłaty w terminie 3 dni od daty doręczenia wezwania.

dowód: korespondencja między stronami (k. 34- 44), pismo z dnia 5 lipca 2011 r. (k. 60), pismo powódki z dnia 13 lipca 2011 r. (k. 69), pismo pozwanej z dnia 11 lipca 2011 r. (k. 66).

Sąd za podstawę ustaleń faktycznych w sprawie przyjął zaferowane przez strony dowody z dokumentów, których prawdziwości i rzetelności strony nie kwestionowały. Sąd uwzględnił też w całości zeznania C. P. i M. B., gdyż świadkowie ci mieli szeroką wiedzę na temat przebiegu prowadzonych robót z racji pełnionych przez nich funkcji. Przedstawili w sposób spójny i rzeczowy okoliczności, w jakich były realizowane zlecone pozwanej roboty budowlane. Potwierdzili zgodnie, że pozwana przystąpiła do ich wykonania z opóźnieniem, a po podjęciu tych prac nie zapewniła dostatecznej liczby pracowników, właściwego nadzoru nad realizowanymi pracami oraz nie dysponowała materiałami budowlanymi niezbędnymi do wykonania prac, co wielokrotnie prowadziło do kilkudniowych przestojów. W zgodzie z tymi zeznaniami pozostawała też relacja P. K., członka zarządu pozwanej Wspólnoty, który potwierdził, że następowały nieuzasadnione przerwy w robotach, pracownicy pozwanego zabierali rusztowania z budowy, by po kilku dniach

ustawić je na nowo. Zeznania tych świadków są też spójne z zapisami w dzienniku budowy dokumentującym przebieg realizacji zleconych robót. Nie znalazły oparcia w pozostałym materiale dowodowym twierdzenia Ł. M., aby przestoje w wykonywaniu robót były spowodowane wyłącznie warunkami atmosferycznym. Świadek potwierdził natomiast relację powołanych wyżej świadków, że pozwana przystąpiła do wykonania robót w sierpniu 2010 r., co było spowodowane koniecznością zakończenia robót na innych budowach. Sąd nie podzielił zeznań świadka C. S. w części, w której były one rozbieżne z uwzględnionymi przez Sąd zeznaniami świadków. Pełnił on co prawda funkcję kierownika budowy, a więc powinien być rozeznany w sprawie. Jego wypowiedzi nie były jednak stanowcze, świadek w swoich zeznaniach odwoływał się często do zapisów w dzienniku budowy, lub twierdził, że pewnych okoliczności nie pamięta. Świadek E. B. (1) opisał w zasadzie w swoich zeznaniach przebieg poszczególnych prac, a jego relacja na ten temat była zbieżna z uznanym za wiarygodny materiałem dowodowym.

W ocenie Sądu kluczowy w sprawie dowód w postaci opinii biegłego z zakresu budownictwa spełniał wszelkie warunki, aby uznać go za pełnowartościowe źródło ustaleń faktycznych w sprawie. Opinia biegłego, uzupełniona dodatkowymi opiniami oraz obszernymi wyjaśnieniami biegłego na rozprawie podlega pozytywnej ocenie w oparciu o kryteria takie jak zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, a także sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w opinii wniosków (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001/4/64). Opinia biegłego jest jasna, czytelna i zrozumiała. Biegły w opinii ustosunkował się szczegółowo do wszystkich przedstawionych mu zagadnień, konsekwentnie podtrzymał końcowe wnioski, popierając je logiczną i zrozumiałą argumentacją. W sposób profesjonalny i rzeczowy odniósł się do zgłoszonych przez strony zastrzeżeń i wątpliwości, podtrzymując konsekwentnie wcześniej wyrażone wnioski co do przebiegu robót budowlanych, terminowości ich wykonania, czynników wpływających na opóźnienie robót. Sąd miał też na uwadze profesjonalizm biegłego, jego szeroką wiedzę specjalistyczną i bogate doświadczenie w zakresie budownictwa. Przedstawione wyżej walory dowodowe opinii uzasadniały uwzględnienie jej w całości.

Sąd zważył, co następuje:

Sąd w pierwszej kolejności rozważył, jako najdalej idący zarzut braku legitymacji procesowej powódki.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) właściciele lokali mogą w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną osobie fizycznej, lub prawnej, zwanej zarządcą. W przepisie tym jest mowa o zarządzie w znaczeniu funkcjonalnym, gdyż chodzi o zarządzanie nieruchomością wspólną. Zarządcą jest przy tym osobą trzecią, a więc podmiotem odrębnym od samej wspólnoty (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2004 r., I CK 108/03, Lex nr 508810).

Przyjmuje się, że powierzenie zarządu na podstawie art. 18 ustawy o własności lokali oznacza powierzenie administrowania nieruchomością wspólną, co obejmuje wyłącznie czynności zwykłego zarządu. W doktrynie prawa podnosi się, że czynnościami tego rodzaju będą wszelkie faktyczne, prawne i procesowe czynności związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i jej administrowaniem (czynności związane z normalnym funkcjonowaniem budynku i jego eksploatacją, pobieranie pożytków i dochodów, drobniejsze remonty, prace konserwatorskie, bieżące administrowanie nieruchomością, szeroko rozumiana ochrona wspólnego prawa w postaci różnych czynności zachowawczych, wytoczenie powództwa o eksmisję z części wspólnej, o ochronę własności i posiadania, o zapłatę należności z tytułu kosztów zarządu, o odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia budynku lub jego uszkodzenia). Z kolei czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu będą czynności, które nie mieszczą się w zwykłym zarządzie, takie jak rozporządzanie nieruchomością wspólną, obciążenie nieruchomości wspólnej, podział nieruchomości i łączenie lokali, zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej albo ustanowienie lub zmianę sposobu zarządzania nieruchomością wspólną, modernizacja i większy remont, nadbudowa i przebudowa. Czynności te zgodnie z art. 23 powołanej ustawy wymagają zgody wszystkich właścicieli, jeżeli przepis szczególny tak stanowi, a w stosunkach zewnętrznych pełnomocnictwa do zawarcia umowy danego rodzaju, sporządzonego w formie przewidzianej prawem.

Sąd przyjął, że Przedsiębiorstwo (...) Spółka z o.o. w B. było zarządcą nieruchomości wspólnej powodowej Wspólnoty, któremu powierzono zarząd na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, uprawnionym do samodzielnego dokonywania czynności zwykłego zarządu. Zawarcie umowy o roboty budowlane z dnia 12 lipca 2010 r. należało natomiast zaliczyć do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Podjęcie tej czynności w imieniu powodowej Wspólnoty przez Przedsiębiorstwo (...) Spółkę z o.o. w B. wymagało zgody właścicieli lokali podjętej w formie uchwały oraz udzielenia temu podmiotowi pełnomocnictwa do dokonania tej czynności.

W ocenie Sądu warunki te zostały spełnione, aczkolwiek nie bezpośrednio przed zawarciem umowy z dnia 12 lipca 2010 r. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie potwierdził bowiem, że w dacie zawarcia umowy Przedsiębiorstwo (...) Spółka z o.o. w B. nie dysponowała formalnym upoważnieniem udzielonym w formie uchwały większości właścicieli lokali powodowej Wspólnoty do zawarcia w jej imieniu spornej umowy. Sąd miał jednak na uwadze, że na spotkaniu w dniu 2 lipca 2010 r. członkowie powodowej Wspólnoty wyrazili zgodę na wykonanie termomodernizacji budynku przez pozwaną spółkę za cenę zaoferowaną w przetargu oraz upoważnili Przedsiębiorstwo (...) Spółkę z o.o. w B. do zawarcia w imieniu Wspólnoty umowy w tym przedmiocie z pozwaną. Czynność ta została następnie formalnie potwierdzona przez członków Wspólnoty uchwałą nr (...)z dnia 27 stycznia 2012 r. Pozwany słusznie wskazał, że uchwałę tę należało uznać za nieistniejącą, gdyż przy jej podjęciu uczestniczył B. S. nie legitymujący się upoważnieniem rodzajowym Gminy B. do podjęcia tej czynności. Głos Gminy B. był natomiast decydujący podczas głosowania z uwagi na posiadanie więcej niż połowy udziałów we własności nieruchomości przy ul. (...) w B.. Brak formalnego umocowania do reprezentowania powodowej Wspólnoty przy zawieraniu umowy z dnia 12 lipca 2010 r. został jednak ostatecznie konwalidowany uchwałą Wspólnoty nr (...)z dnia 11 stycznia 2013 r. Na jej mocy większość właścicieli lokali, w tym Gmina B. reprezentowana przez jej burmistrza E. B. (2), potwierdziła zawarcie tej umowy w jej imieniu przez Przedsiębiorstwo (...) Spółkę z o. o. w B.. Właściciele złożyli jednocześnie oświadczenie, że działało ono jako Zarządca Wspólnoty, z jej umocowania, w jej imieniu i na jej rzecz, a umocowanie to dotyczyło wszelkich innych działań tego podmiotu związanych z realizacją inwestycji.

W ocenie Sądu potwierdzenie umocowania do zawarcia tej umowy i czynności związanych z jej realizacją było dopuszczalne na podstawie art. 103 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z art. 103 § 1 k.c. jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Druga strona może wyznaczyć osobie, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu (§ 2). Umowa zawarta przez rzekomego pełnomocnika jest czynnością prawną niezupełną (*negotium claudicans*), wobec której zachodzi stan bezskuteczności zawieszonyj. Ważność czynności zależy wówczas od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu została zawarta. Druga strona tej umowy pozostaje natomiast w stanie swoistego związania do czasu potwierdzenia, odmowy potwierdzenia czy upływu wyznaczonego przez nią terminu do potwierdzenia umowy. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 14 września 2007 r. przyjął, że do umowy zawartej przez zarząd spółdzielni bez wymaganej do jej ważności uchwały walnego zgromadzenia lub rady nadzorczej ma zastosowanie w drodze analogii art. 103 § 1 i 2 k.c. (III CZP 31/07, OSNC 2008/2/14). W ocenie Sądu stanowisko to odnosi się również do wypadku, gdy zarządca Wspólnoty działający na podstawie art. 18 ustawy o własności lokali zawarł umowę obejmującą czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu bez wymaganej zgody właścicieli lokali tej Wspólnoty, którzy następnie w drodze uchwały potwierdzili zawarcie tej umowy w imieniu Wspólnoty i na jej rzecz.

W rezultacie należy przyjąć, że umowa z dnia 12 lipca 2010 r. o roboty budowlane została skutecznie zawarta przez Przedsiębiorstwo (...) Spółkę z o.o. w B. w imieniu powodowej Wspólnoty, co legitymuje ją do dochodzenia w niniejszym postępowaniu roszczeń wynikających z tej umowy.

Sąd odnosząc się do żądania zapłaty kary umownej, uznał je za uzasadnione w całości. Możliwość zastrzeżenia w umowie kary umownej przewiduje art. 483 § 1 k.c., zgodnie z którym strony mogą umówić się, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy. Dłużnik nie może bez zgody wierzyciela zwolnić się z zobowiązania przez zapłatę kary umownej (§ 2). 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. Jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, lub kara umowna jest rażąco wygórowana, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej (art. 484 § 1 i 2 k.c.).

Kara umowna jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym wprowadzonym do umowy w ramach swobody kontraktowania mającym na celu wzmocnienie skuteczności więzi powstałej między stronami w wyniku zawartej przez nie umowy i służy realnemu wykonaniu zobowiązań (wyrok Sądu Najwyższego z 8 sierpnia 2008 r., V CSK 85/08, Lex nr 457785). Wierzyciel dla realizacji przysługującego mu roszczenia o zapłatę kary umownej musi wykazać istnienie i treść zobowiązania łączącego go z dłużnikiem, a także fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2000 r., I CKN 791/98, Lex nr 50891; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2005 r., V CK 869/04, Lex nr 150649). Nie musi natomiast udowodnić faktu poniesienia szkody oraz że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Dłużnik będzie zatem zwolniony z obowiązku zapłaty kary umownej, jeżeli wykaże, że przyczyną niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania uzasadniająca naliczanie kary umownej są okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

Sąd ocenił, że pozwana była w stanie zrealizować zlecone jej roboty budowlane w ustalonym przez strony terminie, a zaistniałe opóźnienia skutkujące zakończeniem robót dopiero w maju 2011 r. były spowodowane niewłaściwą organizacją pracy pozwanej spółki i związanymi z tym zaniedbaniami. Pozwana przystąpiła do wykonania robót dopiero w dniu 5 sierpnia 2010 r, podczas gdy plac budowy został przekazany jej protokolarnie już w dniu 12 lipca 2010 r. Z dziennika budowy i zeznań świadków C. P., M. B. i P. K. wynika, że pozwana w okresie, w jakim miała wykonać roboty budowlane, prowadziła prace na innych budowach. Wskutek tego nie była w stanie zapewnić na budowie odpowiedniej ilości brygad roboczych, co powodowało kilkudniowe przestoje. Dochodziło do nich również dlatego, że pozwana nie miała materiałów budowlanych niezbędnych do wykonania zleconych prac. Z wyliczeń biegłego wynikało, że przestoje na budowie z przyczyn leżących po stronie pozwanej wyniosły 32 dni robocze. Przestoje w wymiarze 7 dni wywołane niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi w listopadzie 2010 r. oraz wstrzymaniem robót przez inspektora nadzoru w odniesieniu do całkowitego czasookresu realizacji umowy (120 dni) nie miały istotnego wpływu na powstałe opóźnienia w jej realizacji. Biegły wskazał ponadto, że zlecenie pozwanej prac dodatkowych nie miało wpływu na terminowość wykonania robót termomodernizacyjnych według umowy z dnia 12 lipca 2010 r., gdyż ogólna wartość faktycznie wykonanych robót przez pozwaną spółkę była mniejsza o około 10 % od określonej wartości w umowie. Zlecone roboty dodatkowe stanowiły zaledwie o, 88 % wartości robót wynikających z umowy. Biegły w końcowych wnioskach stwierdził, że pozwana podejmując roboty w terminie i realizując je nieprzerwanie, mogła wykonać wszystkie prace objęte umową oraz prace dodatkowe w terminie do dnia 30 listopada 2010 r. Opóźnienia w realizacji prac w okresie od 15 grudnia 2010 do 15 marca 2011 r. nie miały zatem znaczenia dla oceny realizacji umowy przez pozwaną.

W ocenie Sądu okoliczności te wystarczały do przyjęcia, że pozwana dopuściła się zwłoki w terminowym wykonaniu robót. W wypadku kary umownej zastrzeżonej na wypadek nieterminowego spełnienia świadczenia niepieniężnego, kara umowna należy się jedynie w wypadku zwłoki dłużnika (art. 476 k.c.) - nie można natomiast żądać kary umownej, gdy dłużnik obalił wynikające z art. 471 k.c. domniemanie, że opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 1999 r., III CKN 166/99, Lex nr 521867). Pozwana w żaden sposób nie obaliła tego domniemania. Powoływane przez nią okoliczności przekazania placu budowy dopiero w listopadzie 2010 r. oraz zlecenia robót dodatkowych przez powódkę nie miały wpływu na terminowe wykonanie robót budowlanych, które zgodnie z umownymi ustaleniami miały być ukończone w dniu 30 listopada 2010 r. Co więcej, roboty dodatkowe zostały zlecone dopiero w marcu 2011 r., kiedy upłynął już ostateczny termin wykonania robót budowlanych. Ewentualne zlecenie tych robót w okresie przewidzianym na wykonanie umowy z dnia 12 lipca 2010 r. nie miałyby ponadto wpływu na terminowość jej realizacji.

Zgodnie z art. 355 § 2 k.c. ocena należytej staranności dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej musi uwzględniać zawodowy charakter tej działalności. W tym wypadku bez względu na treść zobowiązania, zarówno w stosunkach jednostronnie, jak i obustronnie profesjonalnych, zawodowy charakter

działalności dłużnika określa obiektywny wzorzec wymaganej staranności. Musi on uwzględniać zwiększone oczekiwania co do zawodowych kwalifikacji dłużnika – specjalisty, co do jego wiedzy i praktycznych umiejętności skorzystania z niej (wyrok Sadu Najwyższego z dnia 21 września 2005 r., IV CK 100/05, Lex nr 187120). Obok fachowych kwalifikacji od profesjonalisty wymaga się zwiększonego zaangażowania w podjęte działania przygotowujące i realizujące świadczenie. Chodzi o większą zapobiegliwość, rzetelność, dokładność w działaniach dłużnika.

W ocenie Sądu pozwana nie sprostала tym wymogom. Mimo statusu przedsiębiorcy specjalizującego się w wykonywaniu robót budowlanych, który powinien znać zakres zleconych robót oraz przewidzieć czas ich realizacji, pozwana nie podjęła wszystkich oczekiwanych od profesjonalisty działań niezbędnych do wykonania robót do dnia 30 listopada 2010 r. Plan realizacji prac budowlanych był nieprzemyślany, nie opierał się na konkretnym harmonogramie zapewniającym terminowe wykonanie robót. Pozwana wykazała się brakiem zapobiegliwości, rzetelności i zdolności przewidywania, gdyż nie zabezpieczyła odpowiedniej ilości pracowników oraz materiałów budowlanych, co gwarantowałoby zakończenie prac w terminie. Dlatego też nie mogło odnieść oczekiwanych rezultatów tłumaczenie się pozwanej złymi warunkami atmosferycznymi w okresie od 15 grudnia 2010 r. do 15 marca 2011 r., skoro przy zachowaniu przez pozwaną należytej staranności wykonanie umowy z dnia 12 lipca 2010 r. i prac dodatkowych było możliwe do dnia 30 listopada 2010 r. Pozwana jako podmiot wyspecjalizowany posiadała odpowiednią wiedzę na temat temperatur, w jakich możliwe jest kontynuowanie prac. Wiedziała, że w czasie zimy panują niesprzyjające warunki atmosferyczne uniemożliwiające co do zasady wykonywanie tego rodzaju prac. Liczyła się zatem z tym, że okoliczności te spowodują opóźnienia w realizacji robót. Pozwana nie wykazała też, że powódka wyraziła zgodę na przesunięcie terminu realizacji umowy.

Okoliczności te przesądzały o nieuwzględnieniu żądania pozwanej miarkowania dochodzonej kary umownej z uwagi na jej rażącą wysokość. Było ono bowiem motywowane opóźnieniem w realizacji robót z powodu złych warunków atmosferycznych w okresie od 15 grudnia 2010 r. do 15 marca 2011 r. oraz tym, że w dacie zlecenia robót dodatkowych stan zaawansowania prac wynosił około 80 %. Argumenty te z wyżej wymienionych względów nie były usprawiedliwione.

O odsetkach Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z żądaniem pozwu. Pozwana dowiedziała się o wezwaniu do zapłaty najpóźniej w dniu 5 lipca 2011 r. (data pisma, w którym pozwana zakwestionowała wysokość kary umownej), co z uwagi na wyznaczenie przez powódkę 14 – dniowego terminu zapłaty uzasadniało naliczenie odsetek ustawowych od dnia 20 lipca 2011 r.

Sąd uznał za nieuzasadnione żądanie zapłaty kwoty 1.119, 85 zł. Zgodnie z § 6 ust. 1 lit. c i ust. 2 lit. g) umowy z dnia 12 lipca 2010 r. powódka zobowiązała się do wskazania pozwanej miejsca na składowanie materiałów i narzędzi, a pozwana zobowiązała się pozostawić pomieszczenia modernizowane i towarzyszące w stanie nie pogorszonym, nadającym się do użytkowania z uwzględnieniem ogólnej czystości. Postanowienia umowy nie przewidywały żadnego wynagrodzenia za korzystanie z tych pomieszczeń w czasie wykonywania robót. Należało więc przyjąć, że zostały one przekazane nieodpłatnie pozwanej do korzystania do daty umówionego zakończenia prac budowlanych (30 listopada 2010 r.). Za nieuzasadnione należało też uznać żądanie odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z tych pomieszczeń w okresie od 1 grudnia 2010 r. do daty odbioru zleconych prac budowlanych. Powódka nie ustosunkowała się do kategoriycznego stanowiska pozwanej co do dochodzonego żądania i nie udowodniła, że wskazana przez nią stawka czynszu za wynajem 1 m² powierzchni odpowiada stawkom czynszu przewidzianym obecnie za wynajem pomieszczeń tego typu. Pozwana nie przedstawiła też żadnych dowodów, które wskazywałyby, że pozwana oddała te pomieszczenia w stanie nie nadającym się do użytkowania.

Z tych względów Sąd orzekł, jak w sentencji na podstawie art. 483 § 1 k.c., art. 484 k.c. w zw. z art. 647 k.c., art. 224 k.c. i art. 225 k.c.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c., gdyż powódka wygrała proces blisko w 100 %. Sąd nakazał zwrot niewykorzystanej części zaliczki na podstawie art. 84 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.