

Sygn. akt **XXVI GC 1147/14**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący –	SSO Monika Pawłowska
Protokolant –	stażysta Andrzej Tracz

po rozpoznaniu 29 lutego 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **L. W.**

przeciwko **J. P.**

o zapłatę

- zasądza od J. P. na rzecz L. W. kwotę 3.472,00 zł (trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt dwa złote) wraz z ustawowymi odsetkami od 24 października 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
- w pozostałej części powództwo oddala;
- kosztami procesu obciąża w całości powoda;
- zasądza od L. W. na rzecz J. P. kwotę 7.217,00 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Monika Pawłowska

Sygn. akt XXVI GC 1147/14

UZASADNIENIE

Powód L. W. wniósł o zasądzenie od pozwanego J. P. kwoty 248.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 24 października 2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że zawarł z pozwanym umowę o roboty budowlane, na podstawie której powód zobowiązał się wykonać prace budowlane związane ze wzniesieniem i pracami wykończeniowymi czterech budynków mieszkalnych dwulokalowych w W. przy ul. (...) na działkach ewidencyjnych nr (...). W związku z odstąpieniem przez pozwanego od przedmiotowej umowy powód wezwał pozwanego do zapłaty kary umownej za odstąpienie, co spotkało się z odmową ze strony pozwanego. Kwota dochodzona pozwem stanowi karę umowną za odstąpienie od umowy z przyczyn niezawinionych przez powoda. Ponadto, strona powodowa wskazała, że w razie nieuwzględnienia powództwa żąda zasądzenia na jej

rzecz wynagrodzenia na podstawie art. 649⁴ § 3 k.c., zaś w przypadku nieuwzględnienia także i tego żądania domaga się zasądzenia na jej rzecz zapłaty kary umownej za niedotrzymanie terminu przekazania terenu robót.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o odrzucenie pozwu w całości, a w razie odmowy odrzucenia pozwu – o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania według norm prawem przepisanych. Odnosząc się do wniosku o odrzucenie pozwu, strona pozwana wskazała, że pozew został wniesiony przez nieuprawnioną osobę, gdyż stroną umowy był D. W.. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany zaprzeczył, że odstąpił od umowy o roboty budowlane zawartej z powodem, zaznaczając, że złożone przez niego oświadczenie stanowiło uchylenie się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu.

Pismem z dnia 22 lipca 2015 r., w nawiązaniu do zarzutów zawartych w odpowiedzi na pozew powód wskazał, że odstąpienie przez pozwanego od umowy polegało na zaniechaniu wydania terenu robót i rozpoczęciu realizacji tych samych robót i na tym samym terenie, co przewidziane umową między powodem a pozwanym.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód L. W. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą PHU (...) L. W. m.in. w zakresie zakładania stolarki budowlanej.

Dowód: wydruk z (...) powoda – k. 7.

Pozwany J. P. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) J. P. m.in. w zakresie wykonywania instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych.

Dowód: wydruk z (...) pozwanego – k. 121.

Strony pozostawały ze sobą w stałych stosunkach gospodarczych. Powód od sierpnia 2012 r. zawierał z pozwanym umowy i świadczył na jego rzecz usługi związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – głównie wstawiania stolarki drzwiowej i okiennej.

Dowód: umowa nr (...) – k. 9, umowa nr (...) – k. 10, umowa nr (...) – k. 11, umowa o roboty budowlane z dnia 22 lipca 2013 r. – k. 23-25, umowa o roboty budowlane z dnia 8 października 2013 r. – k. 31-33.

W dniu 11 czerwca 2014 r. PHU (...), reprezentowana przez D. W. zawarła jako Wykonawca z (...), reprezentowaną przez pozwanego jako Inwestorem umowę o roboty budowlane. Zgodnie z § 1 ust. 1 w/w umowy Wykonawca zobowiązał się do wykonania zgodnie z dostarczoną przez Inwestora dokumentacją techniczną i projektową oraz zasadami wiedzy technicznej prac budowlanych, związanych ze wzniesieniem i pracami wykończeniowymi czterech budynków mieszkalnych dwulokalowych (...) w W. przy ul. (...) dz. ew. nr (...). Strony umowy ustaliły, że teren budowy zostanie przekazany Wykonawcy w terminie do 19 czerwca 2014 r. (§ 2 ust. 1 umowy). Wynagrodzenie za wykonanie obiektu zostało ustalone na kwotę 248.800,00 zł netto powiększone o podatek VAT 8% (§ 7 ust. 1 umowy). W § 8 ust. 3 umowy wskazano, że w przypadku niedotrzymania przez Inwestora terminu przekazania terenu robót zapłaci on Wykonawcy karę umowną w wysokości (...) za każdy dzień opóźnienia. Z kolei w § 8 ust. 5 umowy strony przewidziały, że w razie odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn niezawinionych przez drugą ze stron, strona odstępująca od umowy będzie zobowiązana zapłacić drugiej stronie karę umowną w wysokości(...) umownego wynagrodzenia.

W umowie D. W. figuruje jako właściciel PHU (...). Projekt umowy przygotował D. W..

Dowód: umowa o roboty budowlane – k. 48-50.

W okresie od czerwca 2014 r. do lipca 2014 r. pozwany kontaktował się telefonicznie z D. W.. Pozwanego zaczęła zastanawiać niska kwota wynagrodzenia, na którą zgodził się pozwany. Podjął czynności sprawdzające sytuację D. W. i ustalił, że posiada on liczne zadłużenia, wpisane hipoteki, w tym niespłacone (mimo nieznaczej wysokości)

zadłużenia publicznoprawne. Zaczął postrzegać współpracę z nim jako ryzykowną. Skontaktował się telefonicznie z D. W. i poprosił o spotkanie. Spotkanie miało miejsce w drodze na budowę między 25 czerwca a 4 lipca 2014 r. Pozwany i D. W. w imieniu PHU (...) uzgodnili, że umowa nie będzie realizowana przez PHU (...). D. W. spytał o możliwość złożenia oferty na okna na przedmiotową inwestycję, na co pozwany przystał.

Dowód: rozszerzone rachunki szczegółowe pozwanego – k. 218-223, zeznania świadka Z. P. – k. 230, 234 raz zeznania pozwanego k. 2410243

W dniu 23 lipca 2014 r. D. W. przesłał pozwanemu drogą elektroniczną ofertę nr (...) na montaż okien przy ul. (...). Strona pozwana nie przyjęła jednak przedmiotowej oferty, uznając ją za niekorzystną, a także ze względu na problem we współpracy z PHU (...), który pojawił się na innej inwestycji. Po złożeniu oferty PHU (...), D. W. zadzwonił do pozwanego z propozycją, że wykona okna i dopłaci ok. 80 000 zł, a w zamian otrzyma w rozliczeniu lokal mieszkalny na inwestycji. Pozwany nie rozumiał intencji tej propozycji, wskazał na wartość poszczególnych lokali ok. 400 – 500 000 zł.

Dowód: oferta nr (...) – k. 122-127, zeznania świadka Z. P. – k. 230, 234 raz zeznania pozwanego k. 2410243.

D. W. miał świadomość, że na inwestycji od przełomu czerwca i lipca 2014 r. pracuje inna ekipa, bowiem mieszka niedaleko, a jego żona prowadzi nieopodal gabinet weterynaryjny. Mimo to, pismem z dnia 29 sierpnia 2014 r. powód wezwał pozwanego do przekazania terenu budowy oraz dokumentacji technicznej i projektowej.

Dowód: wezwanie wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 53-55.

Pismem z dnia 26 września 2014 r. pełnomocnik pozwanego oświadczył, że pozwany w wykonaniu umowy nie przekaze dokumentacji i placu budowy. Ponadto, pełnomocnik złożył w imieniu pozwanego oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych umowy o roboty budowlane z dnia 11 czerwca 2014 r., wskazując, że została ona zawarta przez pozwanego pod wpływem błędu, co do osoby będącej stroną umowy. Pełnomocnik zaznaczył, że pozwany nie zawarłby przedmiotowej umowy z powodem, ponieważ go nie zna i nigdy się z nim nie kontaktował, a jego intencją było zawarcie umowy z D. W.. Podniósł również, że pozwany został wprowadzony w błąd przez D. W. na skutek podstępstwa, świadomie i w celu uzyskania korzyści majątkowej z zawartej umowy.

Dowód: pismo pozwanego wraz z pełnomocnictwem – k. 56-57.

Pismem z dnia 7 października 2014 r. D. W., działając w imieniu PHU (...) L. W., poinformował pełnomocnika pozwanego, że strona powodowa nie uznaje jego prawa do uchylenia się od skutków prawnych umowy. W uzasadnieniu tego stanowiska wskazano, że treść umowy została przygotowana przez pozwanego, zaś wpisanie w umowie przy osobie D. W. wyrazu „właściciel” zamiast „pełnomocnik” należy traktować jako omyłkę pisarską. Jednocześnie w przedmiotowym piśmie strona powodowa przyjęła, że pozwany odstąpił od umowy z przyczyn niezawinionych przez powoda.

Dowód: pismo powoda wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 58-61.

Pismem z dnia 7 października 2014 r., skierowanym do pozwanego D. W. wezwał stronę pozwaną do zapłaty kary umownej z tytułu odstąpienia od umowy w kwocie 248.000,00 zł i kary umownej za niedotrzymanie terminu przekazania terenu robót w kwocie 27.368,00 zł.

Dowód: pismo powoda wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 62-64.

W piśmie z dnia 17 października 2014 r. strona pozwana zaprzeczyła, aby odstąpiła od umowy, a wskazując na skuteczne złożenie powodowi oświadczenia o uchyleniu się od skutków umowy, oświadczyła, że nie dokona zapłaty kar umownych.

Dowód: pismo pozwanego – k. 65-66.

Sąd Okręgowy ustalił powyższy stan faktyczny głównie na podstawie dokumentów załączonych do pozwu i odpowiedzi na pozew. W szczególności podstawą ustaleń były dokumenty w postaci umowy o roboty budowlane z dnia 11 czerwca 2014 r., oświadczenia pozwanego z dnia 26 września 2014 r. o uchyleniu się od skutków umowy oraz wezwania powoda z dnia 7 października 2014 r. do zapłaty przez pozwanego kary umownej. Dowody z dokumentów nie były zasadniczo kwestionowane przez strony ani pod kątem ich autentyczności, ani zgodności z prawdą (art. 230 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c.). W związku z powyższym na rozprawie w dniu 29 lutego 2016 r. Sąd postanowił dopuścić dowód ze wszystkich dokumentów dołączonych do akt sprawy na okoliczności w nich wskazane (k. 241-242).

Za wiarygodne jedynie w części Sąd uznał zeznania świadka D. W.. W szczególności Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka co do okoliczności dotyczących sporządzenia umowy, a także braku kontaktu z powodem ze strony pozwanego i braku świadomości świadka, co do tego, co dzieje się na inwestycji, gdyż stoją one w sprzeczności z zeznaniami świadka Z. P. oraz pozwanego, jak również dowodem z dokumentów w postaci bilingu pozwanego. Biling wskazuje na kilkukrotny kontakt telefoniczny pozwanego ze świadkiem po zawarciu umowy.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków P. G. i Z. P.. Na podstawie zeznań świadka P. G. Sąd ustalił gotowość powoda do realizacji umowy po jej zawarciu. Za przydatne dla ustalenia stanu faktycznego należało uznać zeznania Z. P.. Miedzy innymi w oparciu o nie Sąd uznał, że doszło do rozwiązania umowy za porozumieniem stron.

Sąd na zasadzie art. 299 k.p.c. dopuścił dowód z przesłuchania stron na okoliczności dotyczące umowy, ograniczając jego przeprowadzenie w trybie art. 302 § 1 k.p.c. do przesłuchania pozwanego, gdyż powód nie stawiał się na rozprawie, na którym przeprowadzany był dowód z przesłuchania stron. Zeznania strony pozwanej Sąd uznał za wiarygodne. Na ich podstawie Sąd uznał m.in., że treść umowy została przygotowana przez powoda, a żona pozwanego wpisała dane stron, że D. W. nie zaproponował określenia go właścicielem PHU (...), że pozwany i D. W. pozostawali w kontakcie telefonicznym, że po sprawdzeniu sytuacji D. W. doszło do spotkania i ustnego rozwiązania umowy za porozumieniem stron, a przedstawiciel powoda zaproponował złożenie oferty na wstawienie stolarki okiennej, że D. W. od przełomu czerwca i lipca wiedział, że prace na inwestycji są prowadzone.

Sąd oddalił wnioski pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa i kosztorysowania robót na okoliczność, że wynagrodzenie w kwocie 248.800,00 zł netto określone w umowie było znacząco niższe od realnego kosztu wykonania umowy oraz o zobowiązanie powoda do wykazania zatrudniania pracowników w czerwcu 2014 r., uznając je za bezprzedmiotowe dla rozstrzygnięcia.

W piśmie z dnia 11 maja 2015 r. powód cofnął wniosek o przesłuchanie świadka A. W..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo w niniejszej sprawie zasługuje na uwzględnienie jedynie w części, to jest w części kary umownej za nieprzekazanie frontu robót do dnia rozwiązania umowy za porozumieniem stron.

Pozwem z dnia 2 grudnia 2014 r. powód dochodził od pozwanego zapłaty kwoty 248.000,00 zł tytułem kary umownej za odstąpienie przez pozwanego od umowy z przyczyn niezawinionych przez powoda, ale dalej zawarł żądania ewentualne w ramach tej kwoty – o zasądzenie wynagrodzenia na podstawie przepisów dotyczących umowy o dzieło, a dalej – o zasądzenie kary umownej za nieprzekazanie terenu w terminie.

W dniu 11 czerwca 2014 r. powód zawarł z pozwanym pisemną umowę o roboty budowlane, na mocy której powód zobowiązał się do wykonania prac budowlanych, związanych ze wzniesieniem i pracami wykończeniowymi czterech budynków mieszkalnych dwulokalowych (...) w W. przy ul. (...) dz. ew. nr (...). Treść umowy została sporządzona przez stronę powodową, zaś żona pozwanego wprowadziła jedynie finalne zmiany jak określenie stron.

W niniejszej sprawie pierwszą kwestią sporną było określenie stron umowy i wpływ tegoż na ważność umowy. Z literalnego brzmienia przedmiotowej umowy wynika, że została ona zawarta między (...), reprezentowaną przez pozwanego - właściciela a PHU (...), reprezentowaną przez D. W. - właściciela. Według twierdzeń powoda wskazany

w umowie D. W. był jedynie jego pełnomocnikiem, zaś określenie go jako właściciela było wynikiem omyłki pisarskiej. Z kolei w toku postępowania strona pozwana podtrzymała swoje stanowisko, zgodnie z którym w chwili zawarcia umowy nie wiedziała o pełnomocnictwie D. W.. Pozwany wskazywał, że jego zamiarem było zawarcie umowy wyłącznie z D. W., którego osobiście znał i z którym dotychczas współpracował, zawierając stosowne umowy. Z tego też faktu pozwany wywodził, że złożył oświadczenie woli o zawarciu umowy pod wpływem błędu co do osoby, która prowadziła przedsiębiorstwo PHU (...) i błąd ten był istotny tzn. gdyby pozwany wiedział, że właścicielem przedsiębiorstwa jest L. W., a nie D. W., to nie zawarłby przedmiotowej umowy. W związku z powyższym strona pozwana pismem z dnia 26 września 2014 r. złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych umowy zawartej pod wpływem błędu.

W ocenie Sądu uchylenie się przez pozwanego od skutków umowy nie było skuteczne. Błąd jako wada oświadczenia woli został stypizowany w art. 84 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Z kolei w § 2 cytowanego przepisu ustawodawca wskazał, że można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny).

Odnosząc powyższe do ustaleń faktycznych poczynionych w niniejszej sprawie należy stwierdzić, że wskazany przez pozwanego błąd co do osoby będącej wykonawcą umowy nie był istotny. Nie ulega wątpliwości, że D. W. reprezentował przedsiębiorstwo PHU (...) jako jego pełnomocnik. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej nie można jednak przyjąć, że gdyby wiedziała o tym, że D. W. jest jedynie pełnomocnikiem, a nie właścicielem przedsiębiorstwa to nie zawarłaby przedmiotowej umowy. Tym twierdzeniom zaprzeczają zeznania pozwanego. Pozwany przyznał, że był zadowolony z dotychczasowej współpracy z D. W.. Także świadek D. W. wskazał, że współpraca z pozwanym wcześniej dobrze się układała, nie było żadnych konfliktów. Tym samym uznać należy, że pozwany był zadowolony ze współpracy z podmiotem, z którym zawierał szereg umów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, a więc z PHU (...). W świetle tych ustaleń trudno byłoby przyjąć, że wiedza pozwanego o występowaniu D. W. w roli pełnomocnika PHU (...) spowodowałaby zakończenie dotychczasowej, udanej współpracy. Natomiast brak wskazania w umowie, jak również przedstawienia pozwanemu udzielonego D. W. pełnomocnictwa do zawierania umów świadczy wyłącznie o nierzetelnym postępowaniu powoda w stosunku do kontrahenta.

Zdaniem Sądu nie można również uznać, że doszło do odstąpienia przez pozwanego od przedmiotowej umowy. Strona powodowa potraktowała oświadczenie pozwanego, zawarte w piśmie z dnia 26 września 2014 r., o odmowie przekazania powodowi dokumentacji i placu budowy wraz z jednoczesnym przystąpieniem przez stronę pozwaną do realizacji prac objętych umową, za odstąpienie od umowy. Sąd nie podzielił stanowiska strony powodowej w tym zakresie. Zgodnie z art. 77 § 2 k.c. jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem. Odstąpienie od umowy wymaga zatem zachowania stosownej formy. Argument powoda, że przyjął on, że doszło w niniejszej sprawie do odstąpienia od umowy przez czynności konkludentne pozwanego (zwłaszcza jeżeli strony zastrzegły tak znaczną karę umowną na wypadek odstąpienia), należało uznać za chybiony. W ocenie sądu odstąpienia od umowy nie można jedynie domniemywać, musi być ono wyraźne i jednoznaczne.

W związku z brakiem odstąpienia strony pozwanej od umowy, powód nie mógł żądać zapłaty kary umownej z tytułu odstąpienia. Wskazać także należy na nietypowość zapisu o karze umownej. Kara umowna wynosiła równowartość wynagrodzenia, bez poniesienia jakichkolwiek nakładów i kosztów i była należna adresatowi odstąpienia niezależnie od tego, czy odstępujący kierował się jakimiś obiektywnymi przesłankami, czy też nie. Przy takiej konstrukcji kary umownej, stronie bardziej od wykonywania umowy, opłacało się „przyjąć”, że zachowanie drugiej strony stanowi odstąpienie od umowy.

W ocenie Sądu doszło natomiast do rozwiązania przedmiotowej umowy za porozumieniem stron. Oczywiście zasadne byłoby potwierdzenie okoliczności rozwiązania umowy pisemnie, ale nie można podchodzić do możliwości zgodnego

rozwiązania umowy tak restrykcyjnie, jak do jednostronnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, skutkującego możliwością naliczenia kary umownej o równowartości wynagrodzenia.

Zgodne rozwiązanie umowy potwierdzają zeznania świadka Z. P. oraz pozwanego, które były ze sobą spójne, a nadto korelują z bilingiem pozwanego, który podał, że do rozmowy w tym przedmiocie doszło po telefonicznym umówieniu spotkania. Umowa została przez strony rozwiązana w sposób polubowny, podczas spotkania pozwanego z D. W. na ulicy w okolicach placu budowy 25 czerwca 2014 r. lub 4 lipca 2014 r. (w tych bowiem datach miały miejsce rozmowy telefoniczne pozwanego z D. W. inicjowane przez pozwanego). Ustalając konkretną datę, w której nastąpiło rozwiązanie umowy Sąd oparł się na dowodach z dokumentów w postaci rozszerzonych rachunków szczegółowych dla numeru telefonu pozwanego oraz oferty powoda nr (...) na montaż okien przy ul. (...). Sąd nie dał wiary zeznaniom D. W., że pozwany unikał kontaktu z powodem. Z dowodów przeprowadzonych z w/w dokumentów wynika, że pozwany kontaktował się z D. W. m.in. w dniach 25 czerwca 2014 r. i 4 lipca 2014 r. Powód potwierdził, że numer telefonu, do którego dzwonił pozwany w tych dniach jest numerem telefonu D. W.. Z kolei oferta powoda nr (...) na montaż okien przy ul. (...) została datowana na dzień 9 lipca 2014 r. (a miało to miejsce po rozmowie w przedmiocie rozwiązania umowy, gdzie D. W. zaproponował, że złoży chociaż ofertę na okna). W jakim celu powód składałby dodatkową ofertę na okna, skoro realizacja umowy z dnia 11 czerwca 2014 r. obejmowała całkowite wzniesienie budynków, w tym także montaż stolarki okiennej?

Powód wiedział o rozpoczęciu przez pozwanego realizacji inwestycji z pominięciem PHU (...) co najmniej od końca czerwca 2014 r., a mimo to dopiero pismem z 29 sierpnia 2014 r. (po odrzuceniu jego oferty na wstawienie okien) wezwał pozwanego do przekazania mu dokumentacji i placu budowy. Ciężar udowodnienia tego, kiedy nastąpiło rozwiązanie umowy za porozumieniem stron spoczywał na pozwanym, który z faktu tego wywodzi skutki prawne. W toku postępowania nie udało mu się wykazać konkretnej daty, w której nastąpiło rozwiązanie umowy. Biorąc pod uwagę kontakty telefoniczne pozwanego z D. W. mogące poprzedzać spotkanie, jak również późniejsze złożenie mu nowej oferty na prace, które były objęte wcześniejszą umową (oferta z 9 lipca 2014 r.) musiało to mieć miejsce 25 czerwca 2014 r. lub 4 lipca 2015 r. Sąd przyjął na korzyść pozwanego (gdyż zobligowany na mocy art. 6 k.c. powód nie wykazał, że data rozwiązania była wcześniejsza), że do rozwiązania umowy doszło dnia 4 lipca 2014 r.

W ocenie Sądu brak powołania się na okoliczność rozwiązania umowy za porozumieniem stron w oświadczeniu pozwanego o uchyleniu się od skutków umowy mógł wynikać z konsekwencji pełnomocnika pozwanego, który sporządził oświadczenie, powołując się na zawarcie przez pozwanego umowy pod wpływem błędu i nie może przesądzać o niemożności ustalenia rozwiązania umowy za porozumieniem stron.

W ocenie Sądu oddaleniu podlegało również roszczenie strony powodowej o zapłatę wynagrodzenia na podstawie art. 649⁴ § 3 k.c. Zgodnie z tym przepisem, inwestor nie może odmówić zapłaty wynagrodzenia mimo niewykonania robót budowlanych, jeżeli wykonawca (generalny wykonawca) był gotów je wykonać, lecz doznał przeszkody z przyczyn dotyczących inwestora. Jednakże w wypadku takim inwestor może odliczyć to, co wykonawca (generalny wykonawca) oszczędził z powodu niewykonania robót budowlanych. W toku postępowania powód nie wykazał żadnych kosztów, które poniósł na realizację przedmiotowej umowy. Na brak poniesienia przez stronę powodową jakichkolwiek kosztów związanych z niewykonaniem przez pozwanego umowy wskazują również zeznania świadka P. G., z których wynika, że świadek (mający być kierownikiem budowy) nie poniósł żadnych nakładów i w rezultacie nie wystawił on żadnej faktury obciążającej powoda.

Konstrukcja powództwa wytoczonego w niniejszej sprawie pozwalała na uwzględnienie roszczenia powoda o zapłatę kary umownej za niedotrzymanie terminu przekazania terenu robót. Wprawdzie kwota dochodzona pozwem obejmowała roszczenie powoda o zapłatę kary umownej za odstąpienie, jednakże powód wskazał jednocześnie, że w razie nieuwzględnienia roszczenia głównego o zapłatę kary umownej, domaga się zapłaty wynagrodzenia w tej wysokości, a dalej - kary umownej za niedotrzymanie terminu przekazania terenu robót. W ocenie Sądu w kwocie dochodzonej pozwem mieściła się zatem kwota wskazanej powyżej kary umownej, zaś skonstruowane w ten sposób powództwo należało uznać za dopuszczalne.

W § 8 ust. 3 umowy strony przewidziały, że w przypadku niedotrzymania przez Inwestora terminu przekazania terenu robót zapłaci on Wykonawcy karę umowną w wysokości (...) za każdy dzień opóźnienia. Z kolei w § 2 ust. 1 umowy termin na przekazanie Wykonawcy terenu budowy został określony do 19 czerwca 2014 r. W treści umowy strony nie wskazały podstawy, od której należało liczyć określony procent (...) w celu ustalenia kwoty kary umownej. Ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na stronie powodowej. W oparciu o zeznania świadka D. W. należy stwierdzić, że procentowe ustalenie kwoty kary umownej miało nastąpić na podstawie wysokości umownego wynagrodzenia za wykonanie robót. W związku z brakiem udowodnienia przez powoda, czy określone w ten sposób wynagrodzenie było wynagrodzeniem netto czy brutto, Sąd przyjął pierwszą z podanych możliwości. Z kolei w związku z przyjęciem przez Sąd, iż umowa została rozwiązana za porozumieniem stron w dniu 4 lipca 2014 r. za zasadne należało uznać roszczenie powoda o zapłatę kary umownej na podstawie wyżej cytowanego postanowienia umowy, za okres od 20 czerwca 2014 r. do 4 lipca 2014 r., co stanowi kwotę 3.472,00 zł. Orzekając w zakresie odsetek od powyższej kwoty, Sąd jako datę, od której należą się odsetki przyjął datę 24 października 2014 r., biorąc pod uwagę fakt, iż wezwanie powoda z dnia 7 października 2014 r. do zapłaty kary umownej w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, zostało doręczone pozwanemu dnia 16 października 2014 r. W związku z powyższym, Sąd orzekł jak w pkt I wyroku, oddalając w pkt II wyroku powództwo w pozostałym zakresie.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. zd. 2, zgodnie z którym sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. W niniejszej sprawie roszczenie powoda zostało uwzględnione jedynie w nieznaczącej części w stosunku do roszczenia głównego, stąd też Sąd orzekł jak w pkt III wyroku.

W związku z obciążeniem powoda w całości kosztami procesu, Sąd w pkt IV wyroku, ustalając na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, koszty zastępstwa procesowego po stronie pozwanej na kwotę 7.200,00 zł, zasądził od powoda na rzecz pozwanego powyższą kwotę tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

SSO Monika Pawłowska