

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 maja 2022 r. (data stempla pocztowego – k. 18) powód (...) sp. z o.o. w B. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych K. B. i P. B. na jego rzecz kwoty 80.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 października 2021 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w ramach prowadzonej działalności gospodarczej w dniu 18 kwietnia 2019 r. zawarł z pozwanymi umowę o roboty budowlane, na mocy której zobowiązał do kontynuowania budowy budynku mieszkalnego jednorodzinny parterowego o pow. 116,97 m² niepodpiwniczony z poddaszem użytkowym i garażem usytuowanym w poziomie terenu do etapu stanu surowego zamkniętego wraz z tynkami, elewacją i infrastrukturą za wynagrodzeniem w łącznej kwocie 310.000,00 zł. Powód wywiązał się z łączącej strony umowy i wykonał wszelkie prace z niej wynikające. Roboty budowlane zostały zakończone w dniu 18 maja 2020 r., zaś w dniu 28 sierpnia 2021 r. dokonano formalnego odbioru robót, przy czym protokół odbioru nie został podpisanych przez pozwanych. Powód wystawił na rzecz pozwanych w dniu 5 października 2021 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 80.000,00 zł z terminem płatności ustalonym na dzień 12 października 2021 r. z tytułu zakończenia robót. Powód podkreślał, że pozwani uznali dług względem powoda zarówno, co do zasady jak i co do wysokości, jednocześnie odmówili zapłaty składając bezpodstawne oświadczenie o dokonaniu potrącenia swoich wierzytelności z tytułu kar umownych. Powód w całości zakwestionował zasadność naliczania kar umownych, jak i potencjalną ich wysokość i wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 80.000,00 zł, jednakże wezwanie pozostało bez odpowiedzi.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 9 września 2022 r. wydanym z sprawie o sygn. akt VI GNC 243/22 Sąd Okręgowy w Toruniu Wydział VI Gospodarczy uwzględnił żądanie pozwu w całości.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwani zaskarżyli go w części i wnieśli o oddalenie powództwa w części powyżej kwoty 24.200,00 zł oraz zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwani podnieśli zarzut potrącenia wierzytelności w kwocie 55.800,00 zł, która to stanowiła karę umowną za nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy przez pozwanego - z wierzytelnością dochodzoną przedmiotowym pozwem.

Ponadto w treści uzasadnienia sprzeciwu pozwani wskazywali, że w ich ocenie powód przedłożył wraz z pozwem nieautentyczny i podrobiony dokument w postaci str. 6 dziennika budowy, który to dokument z całą pewnością nie dotyczy budowy domu pozwanych. Wpis na przedłożonej przez powoda str. 6 dziennika budowy – data wpisu 18 maja 2020 r. „Zakończono roboty budowlane, teren budowy uporządkowany, zgłaszamy do odbioru” jest wpisem fikcyjnym dokonany na potrzeby niniejszego procesu. Pozwani podkreślali, że dysponują oryginałem dziennika budowy swojej nieruchomości i zapisy w nim nie pokrywają się z zapisami karty dziennika przedłożonego przez powoda. Zakończenie prac nastąpiło w dniu 18 maja 2021 r., nie zaś jak twierdzi powód w dniu 18 maja 2020 r. Pozwani nie podpisali również odbioru końcowego budowy obiektu budowlanego z dnia 28 sierpnia 2021 r., bowiem zgłosili zastrzeżenia co do jakości wykonanych prac, jak również brak przekazania dokumentów związanych z budową oraz niemal roczny termin opóźnienia ze strony powoda w realizacji umowy i konieczności rozliczenia wynikłej z tego kary umownej. Pozwani również w treści uzasadnienia sprzeciwu szczegółowo opisali wyliczenie kar kary umownej za nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy przez pozwanego.

W odpowiedzi na sprzeciw z dnia 22 października 2022 r. (data stempla pocztowego - k. 74) powód cofnął pozew w części należności głównej co do kwoty 24.200,00 zł z uwagi na uregulowanie należności w tej części przez pozwanych w dniu 11 października 2022 r. i w tym zakresie wniósł o umorzenie postępowania. Ponadto powód wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych na jego rzecz kwoty 55.800,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia

12 października 2022 r. do dnia zapłaty, zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 80.000,00 zł od dnia 13 października 2021 r. do 11 października 2022 r. oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód przede wszystkim zaprzeczał, aby na gruncie niniejszej sprawy posłużył się nieautentycznym dokumentem. Powód podkreślał, że dziennik załączony przez pozwanych został wydany w dniu 18 maja 2021 r., tj. już po zakończeniu realizacji wszelkich prac budowlanych wynikających z łączącej strony umowy. Oznacza to, że wpisy w nim dokonywane były post factum, a zatem odtworzono je na podstawie już istniejących wpisów w pierwotnie wydanym dzienniku budowy. W ocenie powoda wpis określający termin zakończenia robót na dzień 18 maja 2021 r. stanowi omyłkę pisarską. Tożsame są datyienne, a inny jest rok w porównaniu z dokumentem przedłożonym przez powoda, a wszelkie prace budowlane zostały zakończone w terminie wynikającym z łączącej strony umowy. W konsekwencji, w ocenie powoda za niezasadne należy uznać naliczenie kary umownej za nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy przez powoda.

Postanowieniem z dnia 27 października 2022 r. Sąd Okręgowy w Toruniu Wydział VI Gospodarczy na podstawie art. 355 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c. umorzył postępowanie co do kwoty 24.200,00 zł.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Spółka (...) prowadziła na terenie W. inwestycję polegającą na budowie osiedla domów jednorodzinnych. Spółka była właścicielem gruntów pod budowę. W ramach realizowanego obiektu miały powstać domy jednorodzinne na wyznaczonych działkach, chodniki i ulice. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę kilku domów i rozpoczęła realizację projektu.

Powodowie poszukiwali dla swojej rodziny domu jednorodzinnego. Zdecydowali się na nabycie jednego z domów budowanych przez powódkę. W chwili zakupu działki, na działce tej znajdowała się rozpoczęta budowa domu jednorodzinnego. Jednocześnie, dnia 18 kwietnia 2019 r. pozwani jako Zamawiający i powód jako Wykonawca zawarli umowę o roboty budowlane, na mocy której zamawiający zlecieli wykonawcy kontynuację budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego parterowego o powierzchni 116,97 m², niepodpiwniczonego z poddaszem użytkowym i z garażem usytuowanym w poziomie terenu (dalej zwanego: budynkiem mieszkalnym) do etapu stanu surowego zamkniętego wraz z tynkami, elewacją i infrastrukturą, zgodnie z projektem budowlano-wykonawczym. W §2ust. 4 umowy zamawiający zobowiązali się do złożenia w Urzędzie Miasta wniosku o przeniesienie na nich części decyzji o pozwoleniu w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy.

Dowód: umowa z dnia 18 kwietnia 2019 r. – k. 8- 9v.

W §5 ust. 2 wykonawca zobowiązał się do wykonania budynku mieszkalnego w terminie do 30 czerwca 2020 r. Natomiast poszczególne etapy budowy miały być realizowane w następujących terminach:

- I etap – parter – w terminie do 31 sierpnia 2019 r.,
- II etap – stan surowy otwarty – w terminie do 30 listopada 2019 r.,
- III etap – stan surowy zamknięty - w terminie do 31 marca 2020 r.,
- IV etap – stan po wykonaniu instalacji wewnętrznych i tynkowaniu – w terminie do 31 maja 2020 r.,
- V etap – stan końcowy – w terminie do 30 czerwca 2020 r..

Podpisanie końcowego protokołu odbioru budynku mieszkalnego stanowiło zakończenie budowy (§ 5 ust. 3).

Ponadto w § 5 ust. 2 strony ustaliły, że w przypadku:

- oczekiwania na wydanie decyzji o przeniesieniu na zamawiających części decyzji o pozwoleniu na budowę przez okres dłuższy niż 30 dni,
- działania sił wyższych (zgodnie z definicją zawartą w § 9 ust. 2),
- opóźnienia zamawiających dokonaniu zapłaty na rzecz wykonawcy wynagrodzenia, o których mowa w § 8,
- występowania temperatury poniżej -50°C , mierzonej o godzinie 7:00 rano,
- występowania wiatrów o prędkości 15m/s, w przypadku gdy ma to wpływ na wykonanie zasadnicze robót zewnętrznych,

terminy realizacji prac budowlanych ulegają automatycznemu przesunięciu o czas trwania powyższych okoliczności.

W przypadku zwłoki w wykonaniu przedmiotu, tj. naruszenia terminu 30 czerwca 2020 r. strony w §5 ust. 5 przewidziały, że wykonawca zapłaci zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,3 % wartości przedmiotu umowy za każdy tydzień zwłoki.

W §8 ust. 1 strony ustaliły wynagrodzenie wykonawcy za wykonanie budynku mieszkalnego na kwotę 310.000,00 zł brutto. Przy czym zgodnie z ustaleniami zawartymi w §8 ust. 2 zamawiający zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia w częściach, w następujących terminach i ratach:

- I rata w wysokości 80.000,00 zł brutto – płatna w terminie 7 dni od dnia podpisania protokołu odbioru I etapu prac i po otrzymaniu faktury od wykonawcy,
- II rata w wysokości 80.000,00 zł brutto – płatna w terminie 7 dni od dnia podpisania protokołu odbioru II etapu prac (stan surowy otwarty) po otrzymaniu faktury od wykonawcy,
- III rata w wysokości 80.000,00 zł brutto – płatna w terminie 7 dni od dnia podpisania protokołu odbioru III etapu prac (stan surowy zamknięty) i po otrzymaniu faktury od wykonawcy,
- IV rata w wysokości 50.000,00 zł brutto – płatna w terminie 7 dni od dnia podpisania protokołu odbioru IV etapu prac (stan surowy zamknięty po wykonaniu instalacji wewnętrznych i tynkowaniu) po otrzymaniu faktury od wykonawcy,
- V rata w wysokości 20.000,00 zł brutto – płatna w terminie 7 dni od dnia podpisania protokołu odbioru V etapu prac (stan końcowy) i po otrzymaniu faktury od wykonawcy.

Ponadto w § 9 ust. 1 strony zgodnie ustaliły, że wystąpienie zdarzenia siły wyższej, uchyła odpowiedzialność stron z tytułu nienależytego wykonania umowy, w zakresie, w jaki owo zdarzenie wpłynęło na nienależyte wykonanie umowy, pod warunkiem, że strona dotknięta działaniem siły wyższej niezwłocznie poinformuje drugą stronę w formie pisemnej o zaistnieniu zdarzenia siły wyższej, o przewidywalnym czasie jego trwania i przewidywalnych skutkach dla realizacji postanowień niniejszej umowy oraz ustaleniu powyższych.

Pod pojęciem siły wyższej strony miały rozumieć: zdarzenie nagłe, nieprzewidywalne i niezależne od woli stron, uniemożliwiające wykonanie umowy w całości lub w części, na stałe lub na pewien czas, któremu nie można zapobiec ani przeciwdziałać przy zachowaniu należytej staranności stron. Przejawami siły wyższej były zgodnie z umową w szczególności: klęski żywiołowe, w tym: pożar, powódź, susza, trzęsienie ziemi, huragan, wprowadzenie aktów władzy państwowej, w tym: stan wojenny, stan wyjątkowy, embargo, blokady, ograniczenia w dostawach gazu, energii elektrycznej itd., działania wojenne, akty sabotażu, strajki powszechne (§ 9 ust. 2).

Zgodnie z § 11 ust. 2 wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Dowód: umowa o roboty budowlane z dnia 18 kwietnia 2019 r. – k. 8-9v.

W dniu 18 maja 2020 r. roboty budowlane budynku mieszkalnego jednorodzinnego zostały zakończone. Zakończenie prac budowlanych odnotowano w dzienniku budowy z odpowiednim wpisem. Już przed zakończeniem prac budowlanych, po montażu stolarki okiennej i drzwiowej pozwani otrzymali klucze do domu.

Dowód: dziennik budowy – str. 6 – k. 12,

zeznania świadka J. G. (1) – 121v-122,

zeznania świadka M. K. – k. 122-122v.

zeznanie J. G. (2) złożone 15.02.2023r., 00:09:39, k-130v

Pozwani nie wykonali w terminie obowiązku złożenia w Urzędzie Miasta W. wniosku o przeniesienie częściowej decyzji o pozwoleniu na budowę. Wiosną 2021 roku o konieczności uzupełnienia formalności i złożenia stosownego wniosku o przeniesienie częściowej decyzji przypomniał pozwany J. G. (2) – prezes powodowej spółki. Pozwani na przełomie kwietnia i maja 2021 roku wystąpili do UM o przeniesienie częściowej decyzji. W chwili złożenia przez nich wniosku budowa domu powodów była już zakończona. Po uzyskaniu decyzji o przeniesieniu pozwolenia na budowę, pozwany został wydany dziennik budowy. Z uwagi na zakończenie budowy przed faktycznym otrzymaniem dziennika budowy, kierownik budowy przepisał do nowego dziennika wpisy dotyczące budowy powodów. Na skutek omyłki pisarskiej pod datą 18 maja 2021 roku, a nie 18 maja 2020 roku wpisał on informację o zakończeniu prac budowlanych. Oznacza to, że w obrocie istniały dwa dzienniki budowy – jeden sporządzony przez kierownika budowy w czasie rzeczywistym tj. odzwierciedlający wykonywane prace budowlane w chwili ich wykonywania, będący w posiadaniu powoda i drugi będący w posiadaniu pozwanych, w którym wszystkie adnotacje i wpisy zostały dokonane post factum, przepisane z dziennika budowy znajdującego się u powoda. Zasadniczą różnicą dzielącą oba dzienniki budowy był błędny wpis w dzienniku pozwanych o dacie zakończenia budowy.

Dowód: zeznania świadka J. G. (1) – 121v-122,

zeznanie J. G. (2) złożone 15.02.2023r., 00:09:39, k-130v

Po zakończeniu prac budowlanych prezes powodowej spółki poinformował pozwanych o gotowości przystąpienia do odbioru robót zgodnie z umową. Okazało się wówczas, że odbiór prac nie jest możliwy bowiem pozwani nie wykonali przyłączy energetycznych i w konsekwencji nie zawarli umowy o dostarczanie energii elektrycznej. Powyższa okoliczność uniemożliwiała im sprawdzenie prawidłowego funkcjonowania instalacji elektrycznej, w szczególności pieca ogrzewania centralnego.

Dowód: dziennik budowy – str. 6 – k. 12,

zeznania świadka J. G. (1) – 121v-122,

zeznania świadka M. K. – k. 122-122v.

zeznania J. G. (2) złożone 15.02.2023r., 00:09:39, k-130v

W dniu 28 sierpnia 2021 r. dokonano formalnego odbioru budynku mieszkalnego jednorodzinnego wykonanego przez powoda na podstawie umowy łączącej strony, z którego to został sporządzony protokół odbioru końcowego robót budowlanych. Protokół ten został sporządzony w obecności: pozwanych jako zamawiających, K. S. i J. G. (2) reprezentujących wykonawcę oraz kierownika budowy J. G. (1). W trakcie dokonywania formalnego odbioru budynku mieszkalnego stwierdzono wady. Pod protokołem odbioru końcowego podpisał się reprezentujący Wykonawcę – powoda Prezes Zarządu w osobie J. G. (2) i kierownik body J. G. (1). Pozwani pomimo obecności nie podpisali się pod protokołem, wskazując, że podpiszą się po usunięciu wad w nim wskazanych.

Dowód: protokół odbioru końcowego budowy obiektu budowlanego z dnia 28

sierpnia 2021 r. k-

zeznania świadka J. G. (1) – 121v-122,

zeznanie J. G. (2) złożone 15.02.2023r., 00:09:39, k-130v

Dnia 5 października 2021 r. powód wystawił na rzecz pozwanych fakturę VAT nr (...) na kwotę 80.000,00 zł brutto tytułem „umowa o roboty budowlane” z terminem płatności do dnia 12 października 2021 r.

Dowód: faktura VAT nr (...) – k. 10.

Pismem z dnia 20 października 2021 r. kierowanym do powoda, pozwani oświadczyli, że zgodnie z §5 ust. 5 zawartej umowy przysługują im kary umowne wynikające z przekroczenia przez powoda terminu zakończenia prac budowlanych określonego w umowie. Pozwani wskazali, iż mają prawo do kary umownej w wysokości 87.720,00 zł na dzień 20 października 2021 roku. Powyższa kwota została ustalona jako iloczyn ilości dni o które przekroczony został czas na wykonanie prac (68 tygodni) 0,3 % ogólnej wartości prac przewidzianej w umowie za każdy dzień zwłoki (tj. 1.290,00 zł x 68 tygodni). Ponadto w piśmie tym pozwani oświadczyli, iż na podstawie art. 498§1 k.c. dokonują potrącenia wierzytelności w kwocie 80.000,00 zł przysługującej powodowi z tytułu faktury nr (...) wystawionej w dniu 5 października 2021 r. wobec pozwanych z tytułu zapłaty z umowy za roboty budowlane z dnia 18 kwietnia 2019 r. z wierzytelnością w kwocie 87.720,00 zł przysługującej pozwanym wobec powoda z tytułu kary umownej z §5 ust. 5 umowy o roboty budowlane zawartej dnia 18 kwietnia 2019 r.

Dowód: oświadczenie o potrąceniu wzajemnych wierzytelności z dnia 20

października 2021 r. – k. 13.

zeznanie J. G. (2) złożone 15.02.2023r., 00:09:39, k-130v

zeznanie K. B. złożone 15.02.2023r., 00:43:43, k -131

W odpowiedzi na powyższe pismo powód poinformował pozwanych, że zawarte w nim oświadczenie o potrąceniu wzajemnych wierzytelności uznaje za bezzasadne, bowiem nie ziszczyły się przesłanki naliczenia kar umownych przewidzianych w łączącej strony umowie o roboty budowlane z dnia 18 kwietnia 2019 r.

Dowód: pismo z dnia 5 listopada 2021 r. – k. 14.

zeznanie J. G. (2) złożone 15.02.2023r., 00:09:39, k-130v

zeznanie K. B. złożone 15.02.2023r., 00:43:43, k -131

Pismem z dnia 13 grudnia 2021 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 80.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie tytułem wynagrodzenia należnego powodowi stosowanie do postanowień umowy o roboty budowlane z dnia 18 kwietnia 2019 r. w terminie 7 dni od dnia otrzymania przedmiotowego pisma.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 13 grudnia 2021 r. – k. 15,

potwierdzenia nadania – k. 16,

wydruk z Internetu – śledzenie przesyłek – k. 17.

Po otrzymaniu nakazu zapłaty w niniejszej sprawie pozwani spostrzegli błąd w wyliczeniu kary umownej. Zapłacili powodowi kwotę 24.200,00 zł. Następnie pismem z dnia 26 października 2021 roku wezwali powoda do zapłaty 55.800,00 zł tytułem kary umownej w związku z opóźnieniem w wykonaniu umowy. Pozwania wskazali, iż kwota kary

umownej została wyliczona w oparciu o §5 pkt 5 umowy i stanowi 0,3% z wartości umowy tj. 310.000 zł dziennie, co oznacza 930 zł dziennie przez okres 60 tygodni.

Dowód: pismo k 59

zeznanie J. G. (2) złożone 15.02.2023r., 00:09:39, k-130v

zeznanie K. B. złożone 15.02.2023r., 00:43:43, k -131

Pismem z dnia 29 września 2022 roku pozwani złożyli powódce oświadczenie o potrąceniu należnej im kary umownej w kwocie 55.800 zł należnością powódki wynikającą niezapłaconej faktury nr (...)/2021z 5 października 2021 roku.

Dowód: oświadczenie o potrąceniu k- 61

zeznanie K. B. złożone 15.02.2023r., 00:43:43, k -131

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne oraz dowody z dokumentów i zeznania świadków: J. G. (1) (k. 121-122), M. K. (k. 122-122v) oraz przesłuchanie stron: J. G. (2) – za powódkę i K. B..

Za wiarygodne Sąd uznał dokumenty zgromadzone w sprawie, albowiem ich prawdziwość nie budziła wątpliwości i nie została skutecznie zakwestionowana przez strony z zastrzeżeniem dotyczącym dwóch dzienników budowy. Szczegółowe wyjaśnienia w tym zakresie Sąd poczynił w dalszej części niniejszego uzasadnienia.

Dokumenty urzędowe po myśli art. 244 § 1 k.p.c. sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

Dokumenty prywatne stanowiły dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.). Dokumenty te były jasne, kompletne i czytelne.

Sąd uznał za w pełni wiarygodny dziennik budowy przedłożony przez powódkę. Pozwani kwestionowali powyższy dokument, wskazując, iż została w nim sfalszowana data zakończenia robót. Na dowód tego pozwani wskazali będący w ich posiadaniu dziennik budowy wskazujący tą samą datę dzienną zakończenia prac z oznaczeniem 2021 roku, a nie 2020 jak w dzienniku przedstawionym przez powoda. W ocenie Sądu za wiarygodny uznać należało dziennik budowy przedłożony przez powoda. Dziennik ten był wypełniany, zapisywany adnotacjami w czasie rzeczywistym i odzwierciedlał wykonywane prace na budowie. Wpisy w dzienniku budowy zamieszczał kierownik budowy J. G. (1). Jak wynika z zebranego materiału dowodowego dziennik budowy pozwanych został im wydany i wypełniony już po faktycznym zakończeniu prac. Pozwani nie wykonali ciężącego na nich umownego obowiązku wystąpienia w terminie 7 dni od momentu zawarcia przez strony umowy o roboty budowlane do Urzędu Miasta W. o przeniesienie decyzji o pozwoleniu a budowę. W oparciu o tę decyzję wydawany jest stronom dziennik budowy. Małżonkowie B. zostali pouczeni o braku załatwienia formalności przez Prezesa powodowej spółki w 2021 roku i dopiero wtedy wystąpili do Urzędu Miasta z odpowiednimi wnioskami i uzyskali dziennik budowy. J. G. (1), który wypełnił dziennik budowy dla pozwanych jednoznacznie wskazał, iż wpis dotyczący zakończenia prac budowlanych jest błędny, prace te zostały zakończone 18 maja 2020 roku, jak wpisano to w pierwotnym dzienniku budowy. Pomyłka wynikała z faktu wypełniania tego dziennika w 2021 roku. Należy pamiętać, iż to na pozwanych jako osobach kwestionujących prawdziwość dziennika budowy ciążył obowiązek wykazania błędnego wpisu w pierwotnym dzienniku budowy zgodnie z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. Pozwani skutecznie prawdziwości tego dziennika nie podważyli. Jedynym zaoferowanym przez nich dowodem podważającym prawidłowość wpisu o dacie zakończenia robót budowlanych był wtórny dziennik budowy i zeznania K. B., które zostaną omówione poniżej. Podkreślić należy raz jeszcze, iż J. G. (1), który dokonywał wpisów w obu dziennikach budowy ponad wszelką wątpliwość wskazał, iż to w dzienniku budowy pozwanych doszło do błędnego, wynikającego z oczywistej omyłki, błędu skutkującego wpisaniem nieprawidłowej daty

zakończenia robót budowlanych tj. 18 maja 2021 roku, a nie 18 maja 2020 roku jak rzeczywiście zakończono roboty. Uwagi pełnomocnika pozwanych jakoby dziennik budowy zaprezentowany przez powoda nosił znamiona poprawiania czy przerabiania nie znalazły żadnego potwierdzenia. Zasady doświadczenia życiowego wskazują, iż dziennik budowy jako dokument powstający na budowie, pisany odręcznie może zawierać błędy, pomyłki, literówki. Ich poprawienie nie stanowi podstawy do uznania, iż dane wpisane do dziennika zostały sfalszowane. Zarzuty te w żaden sposób nie zostały wykazane w toku procesu.

Sąd uznał zeznania świadków J. G. (1) i M. K. za w pełni wiarygodne. Zeznania te były spójne, logiczne i konsekwentne. Świadkowie w sposób jednoznaczny potwierdzili fakt zakończenia robót budowlanych w dniu 18 maja 2020 roku. J. G. (1) przepisywał wpisy z dziennika budowy prowadzonego na podstawie pozwolenia na budowę udzielonego powódce do dziennika budowy wydanego pozwany po dokonaniu przez nich przeniesienia pozwolenia na budowę w 2021 roku. Przyznał, iż wpis w dzienniku budowy o zakończeniu prac budowlanych pod datą 18 maja 2021 roku stanowi oczywistą pomyłkę pisarską, wynikającą z tego, iż wpisów w tym dzienniku dokonywał w 2021 roku.

Sąd uznał za w pełni wiarygodne zeznania J. G. (2), który pełni funkcję Prezesa Zarządu powódki. Jego zeznania są spójne, logiczne i konsekwentne. Potwierdził on istnienie niezapłaconej należności wynikającej z niezapłacenia przez pozwanych ostatnich należności za roboty budowlane w wysokości 80.000 zł (na dzień wytoczenia powództwa). J. G. (2) wskazał, iż do późniejszego sporządzenia protokołu odbioru przyczynili się pozwani, którzy nie dokonali właściwego wykonania przyłączy energetycznych i zapomnieli o złożeniu wniosku do UM o przeniesienie pozwolenia na budowę. Zeznania te w pełni korespondują z pozostałym materiałem dowodowym, w oparciu o który Sąd dokonał ustaleń faktycznych.

Za wiarygodne uznać należało zeznania pozwanej K. B. wyłącznie w zakresie ustalonego stanu faktycznego. Pozwana twierdziła, iż roboty budowlane zostały zakończone 18 maja 2021 roku, a zatem rok po terminie przewidzianym umową. Nie potrafiła jednak wskazać jakie prace budowlane zostały wykonane pomiędzy 18 maja 2020 roku, a 18 maja 2021 roku. Jej zeznania w tym zakresie nie zasługiwały na przyznanie im waloru wiarygodności. Trudno bowiem przyjąć i zrozumieć, iż osoba oczekująca na wykonanie umowy, tu: wybudowania domu, w którym ma zamieszkać z rodziną, mimo rocznego przekroczenia terminu nie potrafi wskazać z jakimi elementami spóźniał się powód, nie potrafiła wskazać aby choć raz drogą mailową lub pisemnie żądała zintensyfikowania prac, wykonania ich w terminie, groziła naliczeniem kar umownych czy ewentualnym odstąpieniem od umowy. Jej zeznania pozostają w jawnej sprzeczności z zeznaniami J. G. (1) i M. K., a także dokumentami złożonymi do akt sprawy, którym Sąd dał wiarę. Należy także podkreślić, iż dziennik budowy dla pozwanych wypełniał J. G. (1) i potwierdził on, iż przy wypełnianiu tego dziennika popełnił błąd przy wpisaniu daty zakończenia robót. Faktycznie roboty budowlane zostały ukończone w dacie wpisanej w dzienniku budowy, który był założony po uzyskaniu przez powoda pozwolenia na budowę. Warto podkreślić, iż dziennik budowy dla pozwanych wypełniany już po fakcie zakończenia budowy nie stanowi wiernej kopii dziennika budowy prowadzonego w trakcie budowy domu pozwanych. J. G. (1) odręcznie wypełnił ten dziennik i mogą się w nim zdarzyć drobne nieścisłości, pomyłki. Należy także zwrócić uwagę, iż w dzienniku budowy przedłożonym przez pozwanych nie ma adnotacji o jakichkolwiek innych robotach budowlanych wykonywanych w 2021 roku. Adnotacje dotyczące wykonywanych prac pochodzą sprzed 18 maja 2020 roku. Powyższa okoliczność dodatkowo potwierdza, iż do zakończenia prac doszło 18 maja 2020 roku.

Za wiarygodne uznać należało zeznania K. B., w części w której potwierdziła ona fakt złożenia wniosku do UM o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę z przekroczeniem terminu wskazanego w umowie, czego efektem końcowym było otrzymanie przez pozwanych dziennika budowy wiosną 2021 roku.

W omawianej sprawie powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz należności wynikających z niezapłaconej faktury nr (...), wskazując, iż dochodzona pozwem kwota stanowi zapłatę za wykonanie przedmiotu umowy z dnia 18 kwietnia 2019 roku. Pozwani uznając należność powódki, zgłosili zarzut potrącenia naliczonych kar umownych, co skutkowało wzajemnym umorzeniem się zobowiązań. Istota sporu sprowadzała się zatem do ustalenia czy pozwany przysługiwała wierzytelność wynikająca z kary umownej i czy mogła być ona potrącona z należnością powoda z tytułu zapłaty za wykonane prace przy budowie domu pozwanych.

Zgodnie z art. 483§1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Możliwość nałożenia kary umownej występuje wyłącznie w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika. Kara umowna pełni funkcję gwarancyjną i odszkodowawczą. Na jej podstawie wierzyciel ma prawo domagać się od dłużnika naprawienia szkody wynikłej z niewykonania albo nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego.

W przedmiotowej sprawie brak jest podstaw do przyjęcia, iż powód wykonał swoje zobowiązanie w sposób nienależyty. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, zgodnie z umową roboty miały zostać zakończone do dnia 30 czerwca 2020 roku. Jak wynika z zeznań świadków i wpisu w dzienniku budowy prace budowlane na nieruchomości pozwanych zostały zakończone w dniu 18 maja 2020 roku i zostały zgłoszone do odbioru. Późniejszy termin odbioru wynikał z przyczyn leżących po stronie pozwanych, którzy nie dopełnili formalności związanych z przeniesieniem pozwolenia na budowę i przede wszystkim nie wykonali na czas przyłączy energetycznych i przyłączy umożliwiających podłączenia pozostałych mediów do budynku. W tej sytuacji do sporządzenia końcowego protokołu odbioru w 2021 roku doszło wyłącznie z przyczyn leżących po stronie pozwanych.

Podkreślić należy raz jeszcze, iż w ocenie Sądu brak było podstaw do naliczenia powódce kar umownych, bowiem nie doszło do nieterminowego zakończenia robót budowlanych.

Odnosząc się do zarzutu potrącenia wskazać należy, iż do potrącenia może dojść wyłącznie w sposób wskazany w art. 498 k.c. Zgodnie z powyższym przepisem potrącenie jest możliwe gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelnością 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. Potrącenie jest czynnością materialnoprawną, dokonuje się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Potrącenie wywołuje skutek w postaci wzajemnego umorzenia wierzytelności, do wysokości wierzytelności niższej. Zatem skuteczne podniesienie zarzutu potrącenia wymaga także wykazania, iż oświadczenie o potrąceniu zostało złożone drugiej stronie.

Wobec braku podstaw do naliczenia kary umownej strony nie były wzajemnie dłużnikami i wierzycielami. Powód nie był zobowiązany do zapłaty pozwany żadnych należności. Natomiast pozwani winieni zapłacić powodowi należne wynagrodzenie. W tej sytuacji zarzut potrącenia uznać należało za nieskuteczny.

Jak już na wstępie wskazano roszczenie powoda nie było kwestionowane, co do wysokości. Strony łączyła umowa o roboty budowlane. Zgodnie z art. 647 k.p.c. przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia. Skoro powód wykonał swoje zobowiązanie polegające na wybudowaniu domu jednorodzinnego zgodnie z projektem uzyskał prawo do otrzymania należnego mu wynagrodzenia.

W tej sytuacji Sąd zgodnie z powołanymi wyżej przepisami orzekł jak w sentencji orzeczenia. Pozwani w toku postępowania zapłacili część dochodzonej pozwem kwoty tj. 24.200 zł, co skutkowało umorzeniem postępowania, co do tej kwoty. Do zapłaty pozostała zatem 55.800 zł. O odsetkach Sąd orzekł stosownie do art. 481 k.c. uznając, iż powód uzyskał prawo do naliczania odsetek od dnia następującego po terminie płatności zakreślonym w fakturze tj. od dnia 13 października 2021 roku. Z uwagi na zapłatę części roszczenia w trakcie trwania postępowania uznać należało za uzasadnione żądanie powoda o zasądzenie od pozwanych odsetek za opóźnienie od kwoty 80.000 zł za okres od 13 października 2021 roku do 11 października 2022 roku tj. do daty zapłaty części należności. Powodowi przysługiwały także dalsze odsetki za opóźnienie liczone od zasądzonej należności głównej w wysokości 55.800 zł od dnia 12 października 2022 roku

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 i 99 k.p.c. przyjmując ogólną zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania. Pozwani jako strona przegrywająca proces mają obowiązek zwrotu powodowi kosztów postępowania, na które składają się: opłata do pozwu 4000zł i wynagrodzenie pełnomocnika powiększone o opłatę od pełnomocnictwa w wysokości 5417 zł i ustalone w oparciu o §2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 roku, poz. 265).

SSO Wojciech Modrzyński