



Kary umowne na budowie

Praktyczny przegląd wyroków z 2017 r.

Spis treści

Wstęp	2
I. Kluczowe przepisy kodeksu cywilnego	3
II. Na czym polega kara umowna?	4
III. Formułowanie kary w umowie	5
IV. Dochodzenie zapłaty kary w sądzie	9
V. Miarkowanie – zmniejszenie kary umownej przez sąd	11

Wstęp

Szanowny Czytelniku,

mam przyjemność oddać w Twoje ręce praktyczne zestawienie istotnych wyroków dotyczących kar umownych, które zapadły w ubiegłym roku w polskich sądach.

O tym, jak istotnym elementem umowy stały się w budownictwie kary umowne świadczy najlepiej fakt, że zdecydowana większość orzeczeń ujętych w publikacji zapadła na tle sporów budowlanych. Co ciekawe, kiedy prowadząc na Wydziale Prawa UwB warsztaty dotyczące umowy o roboty budowlane zapytałem studentów o to, co powinno znaleźć się w kontrakcie budowlanym kary umowne zostały wymienione przez studentów na drugim miejscu. Przegrały tylko z określeniem, co właściwie ma zrealizować wykonawca.

Zestawienie opracowałem z myślą o nie-prawnikach pracujących w branży budowlanej – kierownikach budów, project managerach, przedsiębiorcach jednoosobowych, wspólnikach i kadrze zarządzającej spółek. Moją intencją było przygotowanie ściągki na potrzeby osób, które negocjują kontrakty oraz odpowiadają za ich realizacją i gaszenie pojawiających się w ich trakcie pożarów. Opracowanie ma pomóc w ocenie która ze stron umowy ma rację i ile może kosztować brak owej racji.

Aby zwiększyć przystępność zestawienia opisałem istotę wyroków oraz przełożyłem ją na przykłady z placu budowy. Dodatkowo w rozdziale poświęconym miarkowaniu mar umownych znajdziesz konkretne wskazanie o jaką kwotę w danej sprawie sąd obniżył obowiązek zapłaty kary oraz jakie okoliczności współpracy stron skłoniły go do akurat takiej kalkulacji.

Zazwyczaj w przypadku takich publikacji życzę Czytelnikom, żeby nie musieli korzystać z jej treści w praktyce. Niestety w perspektywie rysujących się na horyzoncie problemów branży wywołanych rosnącymi cenami materiałów oraz kosztami pracy w tym konkretnym przypadku nie zda to raczej egzaminu. Uczestnicy procesu inwestycyjnego będą zmuszeni ratować budżety realizowanych projektów, w tym sięgając po bat kary umownej.

Życzę więc, aby wiedza zawarta w zestawieniu okazała się pomocna w tworzeniu jasnych zasad współpracy z kontrahentami oraz uczciwym rozliczaniu ich uchybień na placu budowy. Jeżeli przydałoby Ci się przy tym wsparcie moje dane kontaktowe znajdziesz na ostatniej stronie.

Łukasz Mróz
radca prawny



I. Kluczowe przepisy kodeksu cywilnego

Art. 483.

§ 1. Można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).

§ 2. Dłużnik nie może bez zgody wierzyciela zwolnić się z zobowiązania przez zapłatę kary umownej.

Art. 484.

§ 1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły.

§ 2. Jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.

II. Na czym polega kara umowna?

Sąd Apelacyjny w Krakowie, 21.03.2017 r., I ACa 1428/16

Dla powstania obowiązku zapłaty kary umownej niezbędne **jest istnienie skutecznego postanowienia umownego** (1) przewidującego obowiązek zapłaty, a także **niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania** (2). Niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania musi jednocześnie stanowić **okoliczność, za którą dłużnik ponosi odpowiedzialność** (3). **Nie można żądać zapłaty** (4) kary umownej, jeśli niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest efektem zdarzeń, za które dłużnik nie ponosi winy. **Ciężar wykazania braku winy** (5) spoczywa na dłużniku.

Wyrok jest świetny wstępem do tematu kar umownych. Wyjaśnia podstawy kodeksowego modelu kar osobom, które widziały już je w negocjowanych przez siebie kontraktach, ale nie miały jeszcze okazji przerabiać ich w praktyce przed sądem.

Wskazuje, co jest potrzebne dla powstania obowiązku zapłaty kary (1, 2 i 3), kiedy nie można domagać się jej zapłaty (4) oraz która strona umowy ma obowiązek wykazać przed sądem okoliczności zwalniające z zapłaty (5).

Sąd Apelacyjny w Szczecinie, 19.01.2017 r., I ACa 637/16

Zapłata kary umownej stanowi niejako **automatyczną sankcję** przysługującą wierzycielowi w stosunku do dłużnika w wypadku niewykonania przez niego lub nienależytego wykonania umowy. **Strony ustalają z góry wielkość odszkodowania.**

Automatyzm działania kary umownej jest jedną z podstawowych przyczyn jej popularności w obrocie. Kara przysługuje uprawnionej stronie kontraktu, nawet jeżeli nie poniosła ona szkody. Generalny wykonawca może dochodzić od swojego podwykonawcy kary za zwłokę w zakończeniu robót chociażby sam nie poniosł z tego tytułu żadnych kosztów (np. kary nałożonej przez inwestora czy opłat związanych z przedłużeniem gwarancji należytego wykonania umowy).

Obowiązek oznaczenia z góry wysokości kary umownej sprawia, że ma ona charakter zryczałtowanego odszkodowania.

III. Formułowanie kary w umowie

Sąd Apelacyjny w Szczecinie, 19.01.2017 r., I ACa 637/16

Strony mogą przewidzieć karę umowną także w przypadku, jeżeli przyczyną niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania są **okoliczności niezawinione przez dłużnika**. Podstawą do tego jest art. 473 § 1 k.c. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby dłużnik przyjął na siebie **odpowiedzialność za przypadek**.

Praktyczny przykład: W umowie pomiędzy inwestorem a wykonawcą strony ustaliły, że kara umowna za nieterminowe oddanie robót będzie należna nawet, jeżeli doszło do niego z powodu okoliczności niezależnych od wykonawcy. Wykonawca nie będzie mógł uniknąć zapłaty kary powołując się na swój brak winy.

Sąd Apelacyjny w Łodzi, 28.09.2017 r., I ACa 413/17

Odpowiedzialność dłużnika w zakresie kary umownej bez względu na przyczynę niewykonania zobowiązania powinna być w umowie **wyraźnie określona**.

Zgodnie z powołanym wyżej wyrokiem możliwe jest wprowadzenie kary umownej oderwanej od winy. Jednak ponieważ jest to bardzo rygorystyczne rozwiązanie takie postanowienie musi być sformułowane w sposób jednoznaczny, nie pozostawiający wątpliwości, że wolą stron było ustalenie surowego reżimu kary. Wymóg jednoznaczności jest szczególnie istotny w branży budowlanej. Ponieważ mówimy o umowach zawieranych pomiędzy profesjonalistami, często dysponującymi obsługą prawną, sądy w sposób ścisły interpretują postanowienia dotyczące kar.

Sąd Apelacyjny w Katowicach, 27.04.2017 r., V ACa 133/17

Od kary umownej odróżnić należy dopuszczalne zastrzeżenie o **charakterze gwarancyjnym**, nakładające obowiązek zapłaty określonej kwoty pieniężnej w razie niewykonania (niewłaściwego wykonania) zobowiązania wskutek okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności, do którego nie stosuje się przepisów o karze umownej. **Taki charakter będzie miało postanowienie umowne w brzmieniu "za uchybienie terminu", "bez względu na przyczynę niewykonania lub niewłaściwego wykonania zobowiązania"**. Kara umowna natomiast może być zastrzeżona w kontrakcie zarówno za zwłokę, jak i tzw. opóźnienie proste, polegające na niespełnieniu świadczenia w oznaczonym terminie, a w wypadku nieoznaczenia - po wezwaniu dłużnika przez wierzyciela do wykonania. Odpowiedzialność dłużnika w zakresie kary umownej bez względu na przyczynę niewykonania zobowiązania **powinna być jednak w umowie wyraźnie określona**, nie ma bowiem podstaw do dorozumienia rozszerzonej odpowiedzialności dłużnika.

Sąd wyraził obecny w orzecznictwie pogląd, zgodnie z którym konstruowanie postanowień umownych zakładających karę bez względu na przyczynę uchybienia obowiązków jest w istocie zastrzeżeniem o charakterze gwarancyjnym, a nie karą umowną.

Sąd Apelacyjny w Krakowie, 27.01.2017 r., I ACa 1121/16

Ograniczenie w umowie przestanki zastosowania kary wyłącznie do opóźnienia w świadczeniu **nie zmienia faktu, że jest ona uzależniona od winy dłużnika.**

Częstą praktyką jest ustanawianie kar umownych za opóźnienie w wykonaniu robót. Przy ocenie „opóźnienia”, w odróżnieniu od „zwłoki”, przestaje mieć znaczenie to, czy strona zobowiązana do zapłaty kary nie wywiązała się z terminu z powodu okoliczności, za które odpowiada. Strona wpisująca taką klauzulę do umowy zmierza do otworzenia sobie furtki do prostego mechanizmu – termin został wskazany w umowie na 1 czerwca, prace zostały zakończone 1 lipca, naliczam karę za miesięczne opóźnienie i nie interesują mnie przy tym tłumaczenia odnośnie przyczyny naruszenia.

W omawianym wyroku sąd zgodził się, że strona może przyjąć na siebie obowiązek zapłaty kary umownej także za niezawinione przez siebie okoliczności (np. warunki pogodowe uniemożliwiające prowadzenie robót). Jednak sąd uznał, że posłużenie się jedynie słowem „opóźnienie” nie wyraża w sposób dostatecznie jednoznaczny takiego zamiaru stron. Taki element ma decydować tylko o tym, że „opóźnienie” jest okolicznością, od której wystąpienia strony uzależniły powstanie obowiązku zapłaty kary. Wobec braku jednoznacznego zastrzeżenia nie obejmuje jednak rezygnacji dłużnika z możliwości zwolnienia się z obowiązku zapłaty przez bak winy w wystąpieniu opóźnienia.

Sąd Apelacyjny w Warszawie, 20.04.2017 r., I ACa 123/16

Kara umowna **nie może dotyczyć zobowiązań pieniężnych.**

Zastrzeżenie kary dla nienależytego wykonania albo niewykonania zobowiązania pieniężnego jest nieważne. Wykonawca, który dążąc do zrównoważenia obciążenia karami w kontrakcie zaproponował inwestorowi karę umowną za nieterminowe opłacenie faktury nic nie zyska. Nie będzie mógł dochodzić kary na podstawie takiej klauzuli.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie, 19.01.2017 r., I ACa 637/16

Kara umowna powinna być wyrażona **wprost w pieniądzu** albo przez **wskazanie parametrów** odnoszących się do zabezpieczonego świadczenia, które umożliwiają ustalenie jej wysokości.

W realiach kontraktów budowlanych jako przykłady kar umownych mogą posłużyć:

- wskazanie wprost w pieniądzu – 500,00 zł za każdy przypadek stwierdzenia braku odzieży ochronnej osoby, przy pomocy której podwykonawca wykonuje umowę,
 - wskazanie parametrów obliczenia – 0,5% wynagrodzenia umownego netto za każdy dzień zwłoki w oddaniu robót.
-

Sąd Apelacyjny w Szczecinie, 10.05.2017 r., I ACa 607/16

Kształtowanie kary umownej za zwłokę w ten sposób, że ma ona **tę samą wysokość niezależnie od tego, czy dłużnik opóźnił się z całością, czy jedynie z częścią robót** nie będzie uzasadnione w każdej sytuacji.

Sąd podkreślił, że z uwagi na kompensacyjną funkcję kary bardziej adekwatne jest wiązanie jej z tą częścią robót, która nie została zrealizowana na czas. Taki mechanizm ma też sens z punktu widzenia kary jako środka mobilizującego do właściwego wykonania umowy. Przy wiązaniu kary za opóźnienie z całym wynagrodzeniem dłużnik zapłaci on tyle samo, niezależnie od ilości niewykonanych prac. Kara nie zachęca więc go do szybszego wykonania umowy.

Jednak naliczanie kary od pełnego wynagrodzenia będzie uzasadnione, jeżeli wykonanie w robót w części nie ma dla zamawiającego znaczenia albo ma niewielkie znaczenie (np. mimo opóźnienia w wykonaniu tylko 10% prac przez wykonawcę zamawiający nie mógł rozpocząć korzystania z budynku).

Sąd Apelacyjny w Warszawie, 21.04.2017 r., VI ACa 1830/15

Zastrzeżenie kary umownej dopuszczalne jest również w odniesieniu do **wykonania obowiązków ubocznych**.

Kary umowne nie muszą być ograniczone do podstawowych obowiązków umownych takich jak terminowe oddanie robót. Równie dobrze mogą zabezpieczać mniej istotne obowiązki. W kontraktach budowlanych dobrym przykładem są kary za brak zgłoszenia podwykonawcy albo nieobecność na naradach koordynacyjnych.

Sąd Apelacyjny w Łodzi, 22.08.2017 r., I ACa 905/17

Dopuszczalne jest zastrzeżenie kary umownej na wypadek **odstąpienia od umowy**.

Sąd potwierdził dopuszczalność stosowania jednej z najpopularniejszych w obrocie kar umownych.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku, 16.10.2017 r., I ACa 353/17

Dopuszcza się możliwość zastrzegania kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy, przy czym **nie łączy się tej możliwości z charakterem świadczeń** do jakich zobowiązane są strony umowy, od której się odstępuje.

Sąd rozwinął stanowisko z opisanego wyżej wyroku. Dodał do niego wyjaśnienie, że możliwość zastrzeżenia kary za odstąpienie nie jest powiązana z tym, jakie świadczenia mają spełnić strony. Ma to duże znaczenie praktyczne. Ponieważ kara umowna nie może być zastrzeżona w odniesieniu do zobowiązania pieniężnego pojawia się wątpliwość, jak

traktować karę za odstąpienie od umowy, którego podstawą było niewykonanie/nienależyte wykonanie takiego zobowiązania.

Przekładając tę teorię na przykład z placu budowy – umowa zastrzegła karę umowną na rzecz podwykonawcy za odstąpienie od umowy z przyczyn zawinionych przez generalnego wykonawcę. Jedną z umownych podstaw odstąpienia była 30dniowa zwłoka generalnego wykonawcy z zapłatą wynagrodzenia. Podwykonawca dokonał odstąpienia na tej podstawie i naliczył karę umowną. Stanowisko sądu sprowadza się do uznania, że pomimo tego, że kara umowna pośrednio powiązana jest z niewykonaniem zobowiązania pieniężnego (brak zapłaty wynagrodzenia, który był podstawą odstąpienia) nie wyłącza to możliwości dochodzenia kary umownej.

IV. Dochodzenie zapłaty kary w sądzie

Sąd Apelacyjny w Krakowie, 03.02.2017 r., I ACa 1242/16

Strona uprawniona do uzyskania kary umownej musi **wykazać dwie rzeczy**:

1. fakt zastrzeżenia kary umownej,
2. niewykonanie (lub nienależyte wykonanie) zobowiązania przez drugą stronę umowy.

Przykład zastosowania

Generalny wykonawca, żeby skutecznie dochodzić przed sądem zapłaty przez podwykonawcę kary umownej za nieobecność na trzech naradach koordynacyjnych przedstawia umowę zawierającą postanowienie „kara umowna za nieobecność na naradzie koordynacyjnej wynosi 500 zł za każdy przypadek nieobecności” oraz listy obecności z tych narad, na których nie ma podpisów podwykonawcy. Dodatkowo powołuje na świadka kierownika budowy, który potwierdza, że wykonawcy nie było na zebraniach.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie, 20.07.2017 r., I ACa 348/17

W modelowym ujęciu kary umownej, **obowiązek wykazania dowodami braku winy, obciąża stronę zobowiązaną do zapłaty kary.**

To strona zobowiązana do zapłaty kary musi udowodnić, że nie ponosi winy w wystąpieniu podstaw naliczenia kary. Jeżeli nie zdoła tego wykazać będzie musiała zapłacić.

Wina w tym kontekście rozumiana jest jako niezachowanie należytej staranności jakiej należy wymagać od firmy budowlanej. Przykładem braku winy może być wywołanie opóźnienia robót przez nieterminowe przekazywanie przez zamawiającego szczegółowej dokumentacji wykonawczej w toku realizacji inwestycji.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku, 09.08.2017 r., I ACa 159/17

Wykazanie przez stronę, na którą umowa nakłada obowiązek zapłaty kary umownej, że niewykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi ona odpowiedzialności **uwalnia ją od obowiązku zapłaty kary.**

Wykonawca realizował inwestycję polegającą na wyłożeniu kostką burkową parkingu. Zamawiający wystąpił do sądu o zapłatę przez niego kar umownych za opóźnienie w zakończeniu prac. Wykonawca bronił się wskazując, że do uchybienia doszło ponieważ nie dostarczono mu materiału-grysu, co było obowiązkiem zamawiającego. Sąd uznał, że kara jest nienależna.

Sąd Najwyższy, 23.03.2017 r., V CSK 393/16

W przypadku **nieudzielenia gwarancji zapłaty za roboty** (art. 694⁴ k.c.) wykonawca może odstąpić od umowy. Odstąpienie takie poczytuje się za odstąpienie z przyczyn z winy inwestora.

Ponieważ odstąpienie z uwagi na brak gwarancji zapłaty jest okolicznością zawinioną przez inwestora będzie uprawniało wykonawcę do uzyskania kary umownej, jeżeli taka została zastrzeżona na jego rzecz na wypadek odstąpienia od umowy.

Sąd Apelacyjny w Warszawie, 26.10.2017 r., I ACa 1259/16

Kara umowna na wypadek zwłoki/opóźnienia nie przysługuje stronie odstępującej od umowy budowlanej, jeżeli zastrzeżono w niej również karę w związku z odstąpieniem od umowy.

Przykład zastosowania

Generalny wykonawca skorzystał z możliwości odstąpienia od umowy przez niezgłoszenie przez podwykonawcę dalszych podwykonawców robót. W umowie przewidziano na jego rzecz z tego tytułu karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia. Jednocześnie naliczył podwykonawcy karę za niedotrzymanie terminu wykonania robót. Zachowanie takie jest nieprawidłowe. Podwykonawca nie będzie musiał płacić obok kary z tytułu odstąpienia także kary z tytułu nieterminowości robót.

Sąd Apelacyjny w Łodzi, 13.06.2017 r., I ACa 1555/16

Obowiązek zapłaty kary umownej **nie może powstać** w razie uniemożliwienia dłużnikowi wykonania umowy przez wierzyciela. Powstanie roszczenia o zapłatę kary umownej zależałoby wtedy jedynie od woli wierzyciela.

Jak wynika z przytoczonych już wyroków dłużnik może zostać obciążony karą nawet za niezawinione przez siebie okoliczności, o ile tak umówią się strony. Jednak obowiązek zapłaty nie może być rozciągany też na przypadki, kiedy to zachowanie wierzyciela sprawiło, że dłużnik nie wykonał/nienależycie wykonał umowę.

V. Miarkowanie – zmniejszenie kary umownej przez sąd

Sąd Apelacyjny w Szczecinie, 05.07.2017 r., I ACa 307/17

Strony **nie mogą w umowie wyłączyć** możliwości miarkowania kary umownej.

Miarkowanie kary umownej to dokonywane przez sąd zmniejszenie jej wysokości. Nawet gdyby w umowie znalazło się postanowienie wyłączające możliwość żądania obniżenia kary przed sądem byłoby ono nieważne. Strona zobowiązana do zapłaty zawsze może zwrócić się do sądu o zmniejszenie wysokości kary.

Sąd Okręgowy – miarkowanie do 50% kary

Sąd Apelacyjny – utrzymał miarkowanie SA

Okoliczności miarkowania:

- stała wysokość kary za nieterminowe usunięcie wad niezależnie od tego czy były istotne czy nieistotne
- wady dotyczyły niewielkiej części robót
- obiekt oddano do użytku, co wskazywało na nieistotny charakter wad
- nie wykazano jakiegokolwiek szkody spowodowanej nieterminowym usunięciem wad

Sąd Apelacyjny w Katowicach, 12.01.2017 r., V ACa 492/16

Miarkowanie kary nie może prowadzić do pozbawienia jej ekonomicznego sensu.
Miarkowanie kary do symbolicznej wartości godzi w cel, dla którego została ustanowiona.

Broniąc się przed pozwem o zapłatę wynagrodzenia za roboty zamawiający wskazywał, że naliczył wykonawcy karę umowną za opóźnienie w zakończeniu prac. Sąd I instancji doszedł do wniosku, że kara jest rażąco wygórowana. Zmiarkował ją do 5% wartości naliczonej zgodnie z umowną. Sąd Apelacyjny przyjął, że przekreśla to sens kary umownej i uznał, że owszem powinna być ona zmniejszona, ale do o 50%.

Sąd Okręgowy – miarkowanie do 5% kary

Sąd Apelacyjny – miarkowanie do 50% kary

Okoliczności miarkowania:

- nawet terminowe wykonanie obiektu nie pozwoliłoby na jego używanie z powodu okoliczności leżących po stronie zamawiającego
- pomimo braku oddania robót dostawy, które miał zapewniać obiekt którego dotyczyły prace, były nieprzerwanie organizowane przez sieć zastępczą, więc odbiorcy finalni nie odczuli różnicy
- relacja pomiędzy karą a wynagrodzeniem – kara była równa 29% wynagrodzenia
- kara za odstąpienie od umowy była przewidziana w wysokości 20% wynagrodzenia
- długość okresu opóźnienia – 58 dni, przy realizacji kontraktu przewidzianej na 147 dni
- brak szkody po stronie zamawiającego
- brak winy wykonawcy w dodatkowych kosztach utrzymania budowy oraz obsługi kredytów po stronie zamawiającego

Sąd Apelacyjny w Szczecinie, 18.01.2017 r., I ACa 750/16

Można miarkować karę **po złożeniu oświadczenia o jej potrąceniu**.

Wykonawca zobowiązany do zapłaty kary umownej bronił się domagając się miarkowania jej wysokości. Zamawiający argumentował, że nie jest to możliwe, ponieważ złożył już oświadczenie o potrąceniu kary z wynagrodzeniem wykonawcy. Twierdził, że wobec tego nie ma w ogóle już czego miarkować, ponieważ kara umowna wygasła z momentem potrącenia. Sąd nie zgodził się z tym i stwierdził, że może miarkować karę nawet po złożeniu oświadczenia o jej potrąceniu.

SO – nie miarkował kary

SA – miarkowanie do 50% kary

Okoliczności miarkowania:

- wykonanie całości umowy przez wykonawcę
- kara była równa 1/6 wynagrodzenia wykonawcy
- rzetelne podchodzenie przez wykonawcę do prac dodatkowych
- opóźnienie nie spowodowało problemów w korzystaniu z obiektu – prace dotyczyły budynku uczelni i zakończono je niemal z początkiem roku akademickiego

Sąd Apelacyjny w Krakowie, 21.03.2017 r., I ACa 1428/16

Dokonując miarkowania, sąd powinien uwzględnić **podstawowe funkcje kary umownej**:

1. *stymulującą – skłanianie do właściwego wykonania umowy,*
2. *represyjną – karanie za brak właściwego wykonania umowy,*
3. *kompensacyjną – naprawienie szkody, jeśli była poniesiona.*

Funkcje kary przekładają się na jej miarkowanie. Nie powinno ono prowadzić do ich przekreślenia. Kwota kary powinna być więc po miarkowaniu być na tyle duża, żeby nadal była odczuwalna ekonomicznie dla strony zobowiązanej do zapłaty (funkcja stymulująca i represyjna). Mówiąc mniej elegancko – powinna być batem trzymanym nad plecami zobowiązanego. Dodatkowo powinna wyrównywać straty majątkowe strony uprawnionej, jeżeli takie wystąpiły (funkcja kompensacyjna).

SO – nie miarkował kary

SA – miarkowanie do 50% kary

Okoliczności miarkowania:

- przyczynienie się przez zamawiającego do uchybienia terminu wykonania prac
- wystąpienie prac nieprzewidzianych na etapie zawierania umowy
- wystąpienie warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie prac
- spór pomiędzy stronami co do tego, jaki materiał zastosować w toku prac, przy czym wątpliwości w tym zakresie zostały wywołane przez zamawiającego,

- ustne porozumienie stron, co do przesunięcia części prac na inny okres, żeby efektywniej realizować całość inwestycji
-

Sąd Apelacyjny w Warszawie, 22.02.2017 r., VI ACa 1869/15

Wina dłużnika nie wyłącza możliwości obniżenia kary umownej.

Wystąpienie winy strony obciążonej karą przekreśla możliwość zwolnienia się przez nią z obowiązku zapłaty. Jednak nie oznacza to, że dłużnik traci także prawo do domagania się zmniejszenia wysokości kary.

SO – nie miarkował kary

SA – miarkowanie do 70% kary

Okoliczności miarkowania:

- duża różnica pomiędzy wysokością kary a zabezpieczonym nią interesem drugiej strony
 - mechanizm naliczania kar był uregulowany w ten sposób, że im większą część obowiązków dłużnik wykonał prawidłowo, tym większą w praktyce musiał zapłacić karę
 - kara prowadziła do nieuzasadnionego wzbogacenia uprawnionego
-

Sąd Apelacyjny w Łodzi, 24.03.2017 r., I ACa 1238/16

W przypadku wystąpienia obu przesłanek miarkowania – znacznego wykonania zobowiązania oraz rażącego wygórowania kary – mogą być one stosowane **jednocześnie**. Wtedy "podwójnie" mogą wpływać na zakres redukcji kary umownej.

Przykład praktycznego zastosowania: Inwestor odstąpił od umowy z generalnym wykonawcą i skorzystał z przewidzianej w umowie możliwości naliczenia kary umownej w wysokości 50% wynagrodzenia. Generalny wykonawca dochodząc zapłaty wynagrodzenia przed sądem wskazywał, że na moment odstąpienia roboty były wykonane w 90%. Podnosił też, że wysokość zastrzeżonej kary znacząco wykracza poza rynkowy standard mieszczący się w granicach 10-15% wynagrodzenia. Sąd będzie mógł zmniejszać karę biorąc pod uwagę obie przesłanki.

SO – miarkowanie kary do 72%

SA – utrzymał miarkowanie SO

Okoliczności miarkowania:

- stosunek pomiędzy wysokością kary a umówionym wynagrodzeniem
- zakres i czas trwania naruszenia przez dłużnika obowiązków (np. ilość dni opóźnienia, wartość robót dotkniętych wadami nie usuniętymi w terminie, wartość robót nie wykonanych na chwilę odstąpienia przez generalnego wykonawcę od umowy)
- rodzaj naruszonych obowiązków umownych – główne/uboczne (np. terminowe wykonanie robót vs brak zgłoszenia podwykonawcy inwestorowi)
- zagrożenie dalszymi naruszeniami obowiązków wynikających z umowy

- zgodny zamiar stron w zakresie ustalenia celu zastrzeżenia kary umownej w określonej wysokości (np. czy strony świadomie zastrzegały karę w znacznej wysokości, żeby była bardziej dotkliwa i motywująca podwykonawcę do prawidłowej realizacji kontraktu)
 - relacja kary umownej do odszkodowania, które strona uprawniona mogłaby otrzymać dochodząc swoich praw na zasadach ogólnych, bez postanowienia o karze w umowie
 - przyczyny opóźnienia
 - stopień winy zobowiązanego do zapłaty
 - stopień naruszenia interesów strony uprawnionej do uzyskania kary
-

Sąd Apelacyjny w Szczecinie, 10.05.2017 r., I ACa 607/16

Miarkowanie kary umownej na podstawie obu przesłanek z art. 484 § 2 k.c. może mieć zastosowanie wtedy, gdy **kara po zmniejszeniu z powodu wykonania zobowiązania w znacznej części pozostaje nadal rażąco wygórowana.**

Bardziej konkretne ujęcie problemu z poprzedniego wyroku wskazujące jak sąd może zastosować zasadę „podwójnego” miarkowania w okolicznościach konkretnej sprawy.

Sąd Okręgowy – miarkowanie do 6%

Sąd Apelacyjny – miarkowanie do 50%

Okoliczności miarkowania:

- zdecydowana większość robót została wykonana w terminie, opóźnienie dotyczyły jedynie prac o nieznacznej wartości w relacji do całości kontraktu
 - zamawiający nie wykazywał, żeby uchybienie terminu wykonania robót spowodowało po jego stronie szkodę
 - okres wykonywania umowy przewidziano na kilkanaście miesięcy a zwłoka w realizacji robót wyniosła 26 dni
 - naliczona kara stanowiła 26% wynagrodzenia wykonawcy
-

Sąd Apelacyjny w Białymstoku, 18.05.2017 r., I ACa 1040/16

Miarkowanie kary umownej jest **dopuszczalne wyłącznie na żądanie dłużnika**. Sąd nie może obniżyć kary z urzędu.

Przykład praktycznego użycia – w procesie o zapłatę kary umownej wykonawca skupił się na podważaniu samej zasadności naliczania kary. Nie wskazywał jednak, że nawet, gdyby sąd uznał karę za należną, jej wysokość powinna zostać zmniejszona. Ponieważ wykonawca nie zgłosił wniosku o miarkowanie sąd nie będzie mógł go przeprowadzić. Nawet, jeżeli uważa, że są do tego podstawy.

Sąd Okręgowy – zmiarkował karę do 17%

Sąd Apelacyjny – utrzymał miarkowanie SO

Okoliczności miarkowania:

- nieterminowe wykonanie umowy nie wywołało szkody
- pomimo opóźnień w wykonaniu umowy jej przedmiot funkcjonował prawidłowo

- kara umowna stanowiła równowartość ponad 50% wynagrodzenia
 - wykonawca aktywnie podejmował działania w celu zminimalizowania konsekwencji uchybienia terminu
 - umowa została ostatecznie wykonana w całości z nieznacznym przekroczeniem terminu
 - zamawiający nie narażał się na znaczne skutki negatywne w przypadku opóźnień w wykonaniu umowy, więc nie istniała realna potrzeba ustanawiania bardzo wysokich kar
-

Sąd Apelacyjny w Białymstoku, 14.07.2017 r., I ACa 137/17

Art. 484 § 2 k.c. **nie wskazuje konkretnych okoliczności faktycznych**, które mogą być uwzględnione przy miarkowaniu. Podaje jedynie dwie przesłanki, w które może się wписыwać otwarty katalog okoliczności.

Taka regulacja pozwala sądowi podchodzić w sposób elastyczny do zmniejszenia kary. W przełożeniu na język placu budowy wyrok oznacza tyle, że strona kontraktu zmierzająca do obniżenia kary powinna przedstawić sądowi konkretne okoliczności, które świadczą, że kara umowna jest rażąco wygórowana albo zobowiązanie zostało wykonane w znacznej części. W praktyce pierwsze grupa to zdecydowanie bardziej pojemny worek. Do klasycznych przykładów zalicza się tutaj relacja pomiędzy wysokością kary umownej a wartością całej umowy czy brak poniesienia szkody przez stronę uprawnioną do uzyskania kary. Jednak każdy plac budowy dostarcza indywidualnych, specyficznych sytuacji, które mogą przemawiać za miarkowaniem kary. W interesie zobowiązanego jest jak najkonkretniejsze ich przedstawienie. Tytułem przykładu „kara jest bardzo wysoka” powinno więc zastąpić „kara stanowi równowartość 40% całego kontraktu. Wykonawca przewidywał marżę na poziomie 20%. Nałożenie kary nie tylko wyłączy zysk wykonawcy, ale sprawi, że poniesienie on znaczną stratę na całej inwestycji.”

Sąd Apelacyjny w Łodzi, 10.08.2017 r., I ACa 1755/16

Jeżeli wierzyciel dochodzi jedynie części kary umownej, jej **miarkowanie może się przełożyć na wyrok jedynie wtedy, kiedy część dochodzona pozwu przewyższa wysokość kary, która w ocenie sądu jest należna po miarkowaniu.**

Praktyczny przykład zastosowania – generalnemu wykonawcy w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn zawinionych przez podwykonawcę przysługiwała kara w wysokości 100.000,00 zł. Generalny wykonawca wystąpił do sądu o zapłatę 20.000,00 zł z tego tytułu wskazując, że dochodzi tylko części kary. Podwykonawca żądał miarkowania kary. Sąd uznał, że uwzględniając wszystkie okoliczności cała kara powinna zostać zmiarkowana o połowę – do 50.000,00 zł. Ponieważ generalny wykonawca dochodził niższej kwoty miarkowanie nie mogło doprowadzić do oddalenia powództwa.

Sąd Apelacyjny w Warszawie, 29.09.2017 r., I ACa 849/16

W przypadku kary umownej proporcjonalnej do okresu opóźnienia znaczne wykonanie zobowiązania **nie może być traktowane jako wyłączne kryterium obniżenia kary**. Może to być jedno z takich kryteriów z uwzględnieniem znaczenia opóźnienia dla celu umowy

Przykład zastosowania – wykonawca bronił się przed obciążeniem karą umowną za nieterminowość robót podnosząc, że na dzień określony w umowie dla ich zakończenia były zrealizowane w 90%. Ponieważ kara była powiązana z ilością dni opóźnienia sam fakt nawet tak dużego zaawansowania prac nie oznacza konieczności zmniejszenia kary.

Sąd Okręgowy – miarkowanie kary do 33%,

Sąd Apelacyjny – miarkowanie kary do 66%

Okoliczności miarkowania:

- zrealizowanie znacznej części prac przez wykonawcę,
- niska wartość prac niezrealizowanych przez wykonawcę,
- dopuszczenie się przez wykonawcę zwłoki dwukrotnie przekraczającej umówiony czas realizacji robót

Sąd Apelacyjny w Katowicach, 19.10.2017 r., V ACa 19/17

Kluczowe dla miarkowania kary umownej za nieterminowość robót w oparciu o przesłankę wykonania ich w znacznej części jest ustalenie **czy i ewentualnie w jakim stopniu częściowe wykonanie robót przed popadnięciem w zwłokę zaspokajało interes drugiej strony**.

Przykład praktycznego zastosowania – w określonym w umowie dniu oddania robót były one zrealizowane w 85%. Jednak pomimo wykonania większości prac brakujące elementy sprawiały, że inwestor nie mógł oddać budynku do użytkowania. Znaczne wykonanie umowy nie miało więc dla niego znaczenia.

Sądu Apelacyjny w Szczecinie, 21.06.2017 r., I ACa 230/17

Nawet, jeżeli częściowe wykonanie umowy nie zaspokaja interesów wierzyciela możliwe jest miarkowanie kary umownej. Należy jednak w każdym przypadku wyważyć relacje zastrzeżonej i należnej dla wierzyciela kary oraz jego interes (prawny lub gospodarczy), który doznał uszczerbku na skutek niewykonania umowy przez drugą stronę.

Przykład praktycznego zastosowania – trzymając się przykładu z poprzedniego wyroku nawet, jeżeli wykonanie prac w 85% nie zaspokajało interesu inwestora uniemożliwiając mu oddanie budynku do użytkowania, nie przekreśla to możliwości miarkowania kary, jeżeli wystąpiły inne okoliczności, które za nim przemawiały (np. kara stanowiła równowartość 40% wynagrodzenia, inwestor ponosił częściową winę za brak realizacji całości prac).

SO – miarkowanie kary do 50%

SA – utrzymał miarkowanie SO

Okoliczności miarkowania:

- wykonanie umowy w 81,9%, co sąd uznał za znaczny stopień
-

Sąd Apelacyjny w Białymstoku, 13.09.2017 r., I ACa 219/17

Art. 484 § 2 k.c. **nie definiuje** pojęcia "rażącego wygórowania kary umownej".

Nie istnieją sztywne ramy wskazujące od jakiego poziomu kara staje się „rażąco wygórowana”. Nie określono np. procentowej relacji kara-wartość umowy przy której możemy mówić o spełnieniu tego kryterium. Chociaż w orzecznictwie często wskazuje się, że kara nie powinna przekraczać umówionego wynagrodzenia.

Osobą broniącą się przed karą umowną nie może zapominać, że możliwości miarkowania nie dotyczą sytuacji każdego wygórowania kary. To, że kara jest znaczna nie wystarczy do jej zmniejszenia. Stopień wygórowania musi być „rażący”. Będzie tak, jeżeli kwota kary jest ewidentnie niewspółmierna do rozpatrywanych całościowo okoliczności współpracy stron.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku, 16.10.2017 r., I ACa 353/17

Strona, która wnosi o miarkowanie kary powinna **odpowiednio sformułować żądanie**. Obejmuje to:

1. samo zażądanie obniżenia kary,
2. wskazanie czy przestanką miarkowania jest wykonanie zobowiązania w znacznym stopniu czy rażąco wygórowanie kary,
3. przedstawienie faktów i dowodów świadczących o istnieniu tej przestanki.

Sądy wykazywały się liberalnym podejściem uznając, że nawet domaganie się oddalenia pozwu o zapłatę kary umownej pozwala sądowi ją miarkować pomimo braku wyraźnego wniosku strony. Skoro zobowiązany do zapłaty kwestionował w ogóle obowiązek zapłaty, to w sposób dorozumiany trzeba mu przypisać wolę zmniejszenia kary, jeżeli samo naliczenie okaże się uzasadnione.

Ten wyrok pokazuje, że sądy zaczynają wymagać więcej od stron. W interesie firmy obciążanej karą jest więc dopilnowanie, żeby wymogi formalne nie spowodowały braku merytorycznej oceny przez sąd żądania miarkowania .

Sąd Okręgowy – miarkowanie kary do 30%

Sąd Apelacyjny – utrzymał miarkowanie SO

Sąd Najwyższy, 23.06.2017 r., I CSK 625/16

Strona, która wnosi o miarkowanie kary powinna **oznaczyć kwotę jej zmniejszenia**.

SN poszedł w swoim wyroku krok dalej niż powołany wyżej Sąd Apelacyjny. Do trzech elementów żądania miarkowania kary umownej dodał obowiązek oznaczenia kwoty o jaką ma zostać zmniejszona kara.

Problematyczne będzie w praktyce podanie kwoty miarkowania. Zalecam, aby przedsiębiorcy podawali ją w ujęciu optymistycznym. Pozwoli to uniknąć sytuacji, w której ocena strony rozminie się z tą dokonaną przez sąd, który dojdzie do wniosku, że kara powinna być jeszcze niższa niż podniesiona przez obowiązanego.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie, 19.01.2017 r., I ACa 637/16

Treść wyroku omówiona w rozdziale I.

Sąd Okręgowy – miarkowanie kary do 27%

Sąd Apelacyjny – utrzymał miarkowanie SO

Okoliczności uzasadniające miarkowanie:

- kara stanowiła równowartość 56% wynagrodzenia,
 - nieznaczne przekroczenie terminu oddania robót,
 - zamawiający przez 10dni nie wybrał materiału do użycia przy pracach (koloru wykładziny),
 - zrezygnowano z części prac w zamian za wykonanie innych robót,
 - wybór przez zamawiającego materiałów (paneli podłogowych) o długim czasie oczekiwania na dostawę,
 - zapewnienia zamawiającego o zawarciu aneksu do umowy w celu formalnego potwierdzenia wydłużenia terminu jej realizacji
 - odwlekanie przez blisko miesiąc odbioru końcowego po przekazaniu budynku zamawiającemu, mimo, że korzystał już z niego zgodnie z przeznaczeniem
-

WYKONAWSTWO

- przemysłowe
- mieszkaniówka
- infrastruktura

UMOWY BUDOWLANE

PROJEKTOWANIE

- projekty architektoniczne
- instalacje branżowe

SPECJALIZACJA

KOMU DORADZAM?

- inwestorzy
- projektanci
- generalni wykonawcy
- podwykonawcy

JAK PRACUJĘ?

- tworzę, opiniuję i negocjuję umowy
- rozwiązuję bieżące problemy w trakcie budowy
- reprezentuję firmy w sądzie, jeżeli nie osiągniemy ugodowego rozwiązania

Łukasz Mróz
RADCA PRAWNY

ZASADY, KTÓRYMI SIĘ KIERUJĘ

- „prawo to nie sztuka dla sztuki - liczy się sukces biznesowy”
- „prościej = lepiej”
- „brudzę buty na placu budowy”
- „lepiej mieć pieniądze niż rację”
- „a professional is someone who is responsible for achieving a result rather than performing a task”

GDZIE DZIAŁAM?

- tam, gdzie moi klienci budują
- od Gdańska po Zakopane
- pomiędzy Szczecinem a Białymstokiem

POROZMAWIAJMY O WSPÓŁPRACY

tel.: 607 802 974
mroz@kancelariamroz.pl



Łukasz Mróz



Prawnik
na budowie



lukaszmroz_

