

Sygn. akt I C 1157/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

(co do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. i Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul.

L. 5 w G.)

Dnia 18 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Michał Jank

Protokolant: staż. (...)

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2015 w Gdańsku, na rozprawie

połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy I C 1157/14 i I C 1208/14

z powództwa A. Ż.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. i (...) przy ul. (...) w G.

o zapłatę

I. w sprawie I C 1157/14

1. oddała powództwo;
2. obciąża powoda kosztami postępowania uznając je za uiszczone w całości;

II. w sprawie I C 1208/14

1. oddała powództwo;
2. obciąża powoda kosztami postępowania uznając je za uiszczone w całości;

Sygn. akt I C 1157/14

### **UZASADNIENIE WYROKU Z 18 GRUDNIA 2015 R.**

W sprawie I C 1157/14 powód A. Ż. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych E. M. i (...) przy ul. (...) w G. kwoty 17574,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 18 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazał, iż zawarł z pozwaną E. M. umowę o wykonanie prac związanych z instalacją elektryczną w budynku pozwanej (...) przy ul. (...) w G. . Wartość prac ustalono na kwotę 2 x 26.974,62 zł Końcowy termin wykonania prac ustalono na dzień 30 lipca 2013 r., przy czym termin ten był uwarunkowany postępowaniem robót budowlanych umożliwiających jego dotrzymanie. Na dzień 30 lipca 2013 prace elektryczne zostały praktycznie zakończone poza montażem opraw oświetleniowych i przycisków dzwonek, co z kolei nie mogło być wykonane z uwagi na niezakończenie pozostałych prac remontowych. Pozwana E. M. uiściła na poczet należności łącznie 18.000 zł. Pozwana nałożyła na powoda karę umowną za nieterminowe wykonanie prac w wysokości łącznej 13.811,20 zł, w pozostałym zaś

zakresie nie kwestionowała roszczenia powoda. Powód kwestionował zasadność naliczenia kary umownej wskazując, iż zakończenie prac elektrycznych wymagało uprzedniego wykonania pozostałych prac remontowych; te zaś nie były jeszcze wykonane.

W przedmiotowej sprawie powód dochodził połowy niezapłaconych należności z uwagi na fakt, iż prace wprawdzie miały ten sam zakres i wartość w obu budynkach, jednakże były one wykonane na rzecz różnych wspólnot mieszkaniowych.

Odpowiedzialność pozwanej Wspólnoty opierał na art. 647(1) § 5 k.c.

W sprawie I C 1208/14 powód A. Ż. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych E. M. i Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. kwoty 17574,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 18 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazał, iż zawarł z pozwaną E. M. umowę o wykonanie prac związanych z instalacją elektryczną w budynku pozwanej (...) przy ul. (...) w G. . Wartość prac ustalono na kwotę 2 x 26.974,62 zł Końcowy termin wykonania prac ustalono na dzień 30 lipca 2013 r., przy czym termin ten był uwarunkowany postępowaniem robót budowlanych umożliwiającymi jego dotrzymanie. Na dzień 30 lipca 2013 prace elektryczne zostały praktycznie zakończone poza montażem opraw oświetleniowych i przycisków dzwonek, co z kolei nie mogło być wykonane z uwagi na niezakończenie pozostałych prac remontowych. Pozwana E. M. uiściła na poczet należności łącznie 18.000 zł. Pozwana nałożyła na powoda karę umowną za nieterminowe wykonanie prac w wysokości 13.811,20 zł, w pozostałym zaś zakresie nie kwestionowała roszczenia powoda. Powód kwestionował zasadność naliczenia kary umownej wskazując, iż zakończenie prac elektrycznych wymagało uprzedniego wykonania pozostałych prac remontowych; te zaś nie były jeszcze wykonane.

W przedmiotowej sprawie powód dochodził połowy niezapłaconych należności z uwagi na fakt, iż prace wprawdzie miały ten sam zakres i wartość w obu budynkach, jednakże były one wykonane na rzecz różnych wspólnot mieszkaniowych.

Odpowiedzialność pozwanej Wspólnoty opierał na art. 647(1) § 5 k.c.

Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2015 r. sprawy I C 1157/14 i I C 1208/14 zostały połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Pozwana E. M. w obu połączonych pozwach uznała powództwo co do kwoty 10.669,62 zł, w pozostałym zakresie wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwane Wspólnoty w toku postępowania wnosili o oddalenie powództwa wskazując, iż łączyła je umowa jedynie z pozwaną E. M., nie zawierała umowy z powodem i nie znały szczegółowych ustaleń między powodem a pozwaną E. M.

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

W styczniu 2013 r. pozwana E. M. przedstawiła pozwanym (...) ofertę wykonania remontu klatek schodowych.

Do oferty dołączona została oferta powoda dotycząca wykonania prac elektrycznych na kwotę 44060 zł brutto.

W późniejszym czasie na wniosek Wspólnot oferta powoda została zmodyfikowana poprzez zmniejszenie zakresu prac elektrycznych, a w efekcie zmniejszenie kosztu prac.

W efekcie zakres prac elektrycznych będących przedmiotem umowy łączącej powoda i pozwaną E. M. oraz wartość tych prac były mniejsze niż pierwotnie zakładano.

/dowód: oferty – k. 318-322, 17-18/

W dniu 21 maja 2013 r. pozwane (...)zawarły z pozwaną E. M. umowę, której przedmiotem było wykonanie prac remontowych klatek schodowych z instalacją elektryczną w budynkach przy ul. (...) w G..

Z § 11 umowy wynikało, iż E. M. zobowiązuje się do wykonania prac będących przedmiotem umowy siłami własnego przedsiębiorstwa i z własnych materiałów.

/dowód: umowy z 21.05.2013 r. – k. 292-295 i 352-355

W dniu 10 czerwca 2013 r. zawarta została pomiędzy pozwaną E. M. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowo – Usługowa (...) (zamawiający) a powodem A. Ż. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Zakład (...) umowa o wymianę instalacji elektrycznej w budynku przy ul. (...) w G..

Przedmiotem umowy było wykonanie instalacji oświetleniowej klatek schodowych (oprawy z czujnikiem ruchu), instalacja dzwonkowa (przycisk dzwonkowy, okablowanie), instalacja zasilająca(...) zbiorcza rozdzielnia (...)w lokalach mieszkalnych.

Strony ustaliły wynagrodzenie wykonawcy na poziomie 53949,24 zł brutto płatną 14 dni po wystawieniu faktury VAT wraz z protokołem końcowym odbioru od daty wpłynięcia.

Zgodnie z umową prace elektryczne miały zostać zakończone do dnia 30 lipca 2013 r., przy czym termin końcowy uwarunkowany był postępowaniem robót budowlanych umożliwiającym jego dotrzymanie.

Strony ustaliły karę umowną za zwłokę w wykonaniu prac elektrycznych w wysokości 0,2% wynagrodzenia należnego za każdy dzień zwłoki.

/dowód: umowa z 10.06.2013 r. z załącznikiem – k. 14-18/

Pozwane Wspólnoty nie uczestniczyły w zawieraniu umowy między powodem a pozwaną E. M., nie znały treści tej umowy ani ostatecznej oferty złożonej przez powoda pozwanej E. M..

O istnieniu powyższej umowy Wspólnoty Mieszkaniowe dowiedziały się dopiero na początku sierpnia 2013 r., gdy powód poprosił o spotkanie z przedstawicielami Wspólnot w związku z nieregulowaniem należności przez E. M.. Do tego momentu zarząd Wspólnot nie znał powoda, nie miał świadomości, iż prace elektryczne wykonuje odrębna firma.

Na spotkaniu w sierpniu 2013 r. powód poinformował Wspólnoty o warunkach umowy łączącej go z pozwaną E. M. tj. wynagrodzeniu, terminach zapłaty, zakresie obowiązków .

Wspólnoty nie sprzeciwiały się istnieniu i treści umowy łączącej powoda z pozwaną E. M.

/dowód: częściowo zeznania świadka A. M. – k. 443-444 i 449; częściowo zeznania powoda – k. 445 i 449 oraz 501-503; zeznania B. M. – k. 446-447 i 449; zeznania A. K. – k. 447 i 449

W dniu 23 sierpnia pozwana E. M. zapłaciła powodowi część należnego wynagrodzenia w kwocie 10.800 zł

/okoliczność bezsporna/

Na dzień 30 lipca 2013 r. wykonane były w obu budynkach wszystkie prace elektryczne objęte umową za wyjątkiem montażu opraw oświetleniowych oraz przycisków dzwonkowych, przy czym montaż tych elementów zgodnie ze sztuką budowlaną winien nastąpić na samym końcu po zakończeniu procesu całego procesu remontowo – budowlanego.

Z uwagi na nieobecność właścicieli lokali na koniec lipca 2013 r. pojedynczych, nielicznych mieszkań w obu wspólnotach nie udało się przyłączyć do nowej instalacji elektrycznej.

Na ten dzień nie były wykonane takie prace remontowe jak zaprawienie bruzd po wpuśczeniu kabli w tynk, wyekolowanie i wymalowanie ścian klatek schodowych.

Z uwagi na naciski ze strony (...) powód zakończył prace elektryczne z końcem października 2013 r.

/dowód: pismo z 30.07.2015 r. – k. 21; pismo z 29.08.2013 r. – k. 22; zeznania świadka K. Ż. – k. 270-272; zeznania świadka G. R. – k. 272-273; zeznania świadka M. K. – k. 389-391 oraz 392; zeznania świadka M. O. – k. 397-398, 404, 443; zeznania świadka T. R. – k. 398 i 404; zeznania powoda – k. 399-402 i 404; zeznania członków zarządu pozwanego A. K. – i B. M. – k. 446-447 i 449; opinia biegłego – k. 442

Ostatnie prace remontowe wykonane zostały z końcem listopada 2013 r.

Prace remontowe odebrano bez zastrzeżeń w dniu 2 grudnia 2013 r.

/dowód: pismo z 25.11.2013 r. – k. 23; protokół odbioru – k. 24/

Po wystawieniu przez powoda faktury z 3 grudnia 2013 r. pozwana E. M. zapłaciła powodowi kwotę 8.000 zł

/okoliczność bezsporna/

Pismem z 4 stycznia 2014 r. (wysłanym drogą elektroniczną) oraz z 27 stycznia 2014 r. powód wezwał pozwaną E. M. do zapłaty pozostałej części należnego mu wynagrodzenia.

W odpowiedzi pozwana nałożyła na powoda karę umowną w łącznej wysokości 13811,20 zł tytułem opóźnień w wykonaniu prac objętych umową z 10 czerwca 2013 r. W pozostałym zakresie żądanie powoda nie zostało zakwestionowane.

/dowód: pismo z 4.01.2014 r. – k. 26; pismo z 27.01.2014 r. – k. 27; pismo pozwanej z 10.02.2014 r. – k. 28

### **Sąd zważył, co następuje:**

Odnośnie roszczenia dotyczącego E. M. Sąd wydał wyrok w dniu 23 października 2015 r.

W wyroku z 19 grudnia 2015 r. Sąd rozstrzygnął o roszczeniu kierowanym przeciwko (...) i niniejsze uzasadnienie odnosi się wyłącznie do tego roszczenia.

Stan faktyczny w sprawie jest częściowo niesporny. Poza sporem leżała bowiem treść umowy łączącej strony, fakt uiszczenia części należności na rzecz powoda. Przedłożone przez strony dokumenty nie były kwestionowane co do swej treści i dlatego stały się podstawą ustaleń faktycznych w sprawie.

Zeznania świadków były spójne, korespondowały ze sobą, potwierdzenie znalazły również w zeznaniach członków zarządu pozwanych Wspólnot Mieszkaniowych. Spójność zeznań świadków pozwoliła Sądowi na dokonanie na ich podstawie ustaleń faktycznych w sprawie.

Dla przyjęcia solidarnej odpowiedzialności inwestora z §2 art. 647<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 658 k.c. wymagana jest bowiem zgody inwestora, która poprzedzona winna być przedstawieniem mu przez wykonawcę umowy z podwykonawcą lub jej projektu wraz z częścią dokumentacji dotyczącej wykonania robót określonych w umowie lub projekcie. Brak sprzeciwu wobec takiej umowy może być poczytany za wyrażenie zgody jedynie po zapoznaniu inwestora czy też przynajmniej umożliwieniu mu zapoznania się, z umową podwykonawcy z generalnym wykonawcą. Orzecznictwo w zakresie wymogów jakie winny być spełnione przez generalnego wykonawcę by przyjąć, że uczynił on zadość przedstawieniu inwestorowi umowy czy jej projektu z podwykonawcą, jak również terminu jej przedstawienia i tym samym przyjęcia solidarnej odpowiedzialności inwestora, wymaga jednak niezmiennie wiedzy inwestora o istotnych elementach umowy decydujących o zakresie ewentualnej odpowiedzialności za wynagrodzenie podwykonawcy. Dlatego sądy interpretujące omawiany przepis, dopuszczają możliwość uznania

solidarnej odpowiedzialności inwestora w sytuacji gdy inwestor, nawet bez przedłożenia mu umowy czy innych dokumentów, dopuszcza do udziału w inwestycji podwykonawców i toleruje ich obecność przy jej realizacji. Jednak rozstrzygając o współodpowiedzialności inwestora, sądy te wymagają by miał on widzieć, z dowolnego źródła, o zakresie robót powierzonych zindywidualizowanemu podmiotowo podwykonawcy oraz o jego wynagrodzeniu, w szczególności sposobie jego ustalenia czy też dochodzenia (...)

Przepis art. 647(1) kc stanowi odstępstwo od zasady związania umową tylko stron tej umowy. Odstępstwa od tej zasady wprowadzane są na zasadzie wyjątku. Uwzględnić też należy, iż w przedmiotowej sprawie inwestorem był konsument stanowiący słabszy podmiot obrotu cywilnoprawnego. Trudno wskazać na racjonalne powody, aby chronić w szczególności sposób podwykonawcę – przedsiębiorcę kosztem nieprofesjonalisty – konsumenta, który dodatkowo uiścił całą kwotę, do której się zobowiązała w ramach zawartej przez siebie umowy.

Jak wskazuje A. B. w komentarzu do art. 647<sup>(1)</sup> k.c.(...)(w) (...) (red.) Kodeks Cywilny. Komentarz do art. 450 -1088. Tom II, 2013) § 5 k.c. ww. przepisu wprowadza, jako regułę solidarną odpowiedzialność inwestora, generalnego wykonawcy i podmiotu zawierającego umowę z podwykonawcą za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane na rzecz podwykonawców i dalszych podwykonawców. Zastosowano przy tym konstrukcję odpowiedzialności solidarnej ex lege za cudzy dług. Analiza uregulowań k.c. prowadzi do wniosku, że motyw wprowadzonego uregulowania nie są zbieżne z innymi przypadkami solidarnej odpowiedzialności, wynikającej z ustawy i uregulowanie owo stanowi odejście od dotychczasowych racji jurydycznych, przemawiających za wprowadzeniem ustawowej odpowiedzialności solidarnej za cudzy dług. Wskazać należy, że inwestor, który udziela zgody na zawarcie przez generalnego wykonawcę umowy z podwykonawcą, nie staje się skutkiem tego stroną tej umowy. Ponadto inwestor nie nabywa żadnych składników mienia generalnego wykonawcy. Inwestor został, więc sprowadzony do roli ustawowego poręczyciela generalnego wykonawcy.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15.11.2006 r. sygn. akt V CSK 256/06, Rzecz. 2007, Nr 254, s. F6) przyjął, iż stwierdzenie solidarnej odpowiedzialności inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy (art. 647<sup>1</sup>§5 k.c.) wymaga uwzględnienia założenia o potrzebie zapewnienia inwestorowi minimum ochrony prawnej. Umowa bądź jej projekt musi więc zostać inwestorowi „przedstawiona”, a nie tylko „doręczona”. To samo dotyczy dokumentacji robót powierzonych podwykonawcy. Dopiero po dopełnieniu tego wymogu powstaje solidarna odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia.

W ocenie Sądu omawiany przepis, jako statuujący wyjątek od zasady interpretowany musi być ściśle.

Sąd podziela dominującą w orzecznictwie i doktrynie wykładnię art. 647<sup>(1)</sup>§ 2 k.c., zgodnie, z którą brak zgody inwestora nie wpływa na ważność umowy wykonawcy z podwykonawcą, a jedynie decyduje o tym, że umowa nie rodzi solidarnej odpowiedzialności inwestora i wykonawcy względem podwykonawcy, unormowanej w § 5 k.c. przedmiotowego przepisu (por. SN w uchwale 7 sędziów z dnia 29.04.2008 r. sygn. akt III CZP 6/08,...), „Charakter prawny zgody inwestora na zawarcie przez wykonawcę umowy z podwykonawcą” MOP 2010, NT 24, K. Zagrobelny w komentarzu (...)

Wspomniana zgoda może być wyrażona jeszcze przed zawarciem umowy z podwykonawcą albo w czasie jej zawierania lub też wystąpić w formie potwierdzenia. Zgoda inwestora może być wyrażona w ramach szczególnego trybu, uregulowanego w § 2 omawianego przepisu, może być też wyrażona na zasadach ogólnych tj. przez każde zachowanie, które ujawnia ją w sposób dostateczny (art. 60 k.c.). Przy czym materialnoprawnym warunkiem skuteczności wspomnianej zgody, prowadzącej do powstania solidarnej odpowiedzialności inwestora z § 5 komentowanego przepisu, jest notyfikacja przez wykonawcę inwestorowi umowy z podwykonawcą lub jej projektu wraz z odpowiednią częścią dokumentacji (...) ibidem, czy SN w uzasadnieniu uchwały w sprawie III CZP 6/08), względnie wiedza inwestora o istotnych postanowieniach umowy zawartej z podwykonawcą(...)

Przekonujący jest wywód Sądu Najwyższego, że zgoda inwestora ma dotyczyć zawarcia przez wykonawcę (podwykonawcę) umowy o roboty budowlane z podwykonawcą, a więc konkretnej umowy, o określonej treści,

zawartej lub przynajmniej wstępnie uzgodnionej ze zindywidualizowanym pomiotem w zakresie wszystkich istotnych postanowień, szczególnie tych, które decydują o wysokości wynagrodzenia. Zestawienie § 1 i 2 w art. 647<sup>1</sup> k.c. wskazuje, że nie wystarczy udzielona z góry zgoda blankietowa na umowę o jakiegokolwiek treści z jakimkolwiek wykonawcą. Przepisy regulujące wymaganie zgody inwestora na zawarcie przez wykonawcę umowy z podwykonawcą znajdują bowiem zastosowanie także wówczas, gdy w umowie między z podwykonawcą, a inwestorem, zgodnie z wymaganiami art. 647<sup>1</sup> k.c. określono zakres robót, które wykonawca będzie wykonywał angażując podwykonawców. Za taką interpretacją, co podkreślano w orzecznictwie, przemawia potrzeba zapewnienia należytej ochrony także inwestorowi; wyrażona zgoda ma, bowiem zasadnicze znaczenie dla obciążenia go odpowiedzialnością solidarną. Zgoda inwestora w każdym wypadku będzie, zatem skuteczna tylko wtedy, gdy będzie dotyczyła konkretnej umowy. Nie jest to jednak wystarczająco silny argument, aby uzasadnić tezę, że skuteczne wyrażenie zgody przez inwestora wymaga w każdym wypadku zachowania procedury opisanej w art. 647<sup>1</sup> § 2 zdanie drugie k.c.

Nie budzi wątpliwości, że art. 647<sup>1</sup> § 2 k.c. normuje jedynie postępowanie konieczne do przypisania milczeniu inwestora określonego w tym przepisie znaczenia, tj. zgody na zawarcie umowy przez wykonawcę z podwykonawcą (lub przez podwykonawcę z dalszym podwykonawcą). Normatywnie ustalona interpretacja biernego zachowania jest postanowieniem szczególnym, umieszczonym w przepisie o charakterze wyjątkowym, wymagającym interpretacji ścisłej. Aby zatem można było przypisać inwestorowi milczącą zgodę na zawarcie umowy przez wykonawcę z podwykonawcą, konieczne jest łączne wypełnienie wszystkich przesłanek omawianego przepisu tzn. przedstawienie inwestorowi przez wykonawcę umowy zawartej z podwykonawcą lub jej projektu wraz ze stosowaną częścią dokumentacji, która dotyczy przedmiotu umowy.

Aby można przyjąć, że milczenie inwestora oznacza jego zgodę, treść przedłożonej umowy lub jej projektu powinna obejmować wszystkie postanowienia istotne przy określaniu zakresu odpowiedzialności solidarnej inwestora; jej uzupełnieniem jest odpowiednia część dokumentacji, obejmująca roboty będące przedmiotem przedstawionej umowy (projektu). Treść dostarczonej umowy (projektu) wyznacza granice solidarnej odpowiedzialności inwestora (wykonawcy), milczące wyrażenie zgody odnosi się, bowiem jedynie do zobowiązań wynikających z przedłożonych dokumentów.

Przedstawienie dokumentacji nie oznacza prostego jej doręczenia, lecz jest działaniem kierunkowym, którego realizacja wymaga wskazania adresatowi przyczyny dostarczenia mu zestawu dokumentów. Dopiero w razie spełnienia wszystkich umówionych wymagań, można przypisać milczeniu inwestora lub wykonawcy znaczenie wyrażenia zgody (tak SN w uzasadnieniu uchwały 7 sędziów sygn. akt III CZP 6/08).

W przedmiotowej sprawie Sąd zważył, iż pozwanym Wspólnotom, jako inwestorowi nie przedstawiono umowy zawartej przez powoda także jej projektu. Pozwany nie znał ich postanowień do momentu, w którym odbyło się zebranie z udziałem powoda oraz przedstawili pozwanym. W tym zaś momencie prace elektryczne, jak wskazywałam powódk, były już zasadniczo wykonane.

Faktem jest, iż pozwane Wspólnoty zapoznały się z wstępną ofertą powoda na wykonanie prac elektrycznych, jednakże ta oferta datowana była na styczeń 2013 r., podczas gdy do zawarcia umów między Wspólnotami a pozwaną E. M. doszło kilka miesięcy później. Nadto przedstawiona pozwanym Wspólnotom oferta została następnie zmodyfikowana zgodnie z życzeniem Wspólnot poprzez wykreślenie pewnych prac elektrycznych. W ostateczności więc ostateczna oferta powoda nie została przedstawiona Wspólnotom, podobnie jak sama umowa między powodem a pozwaną E. M..

W świetle powyższych rozważań niczego w sprawie nie zmienia, iż Wspólnoty akceptowały powoda jako podwykonawcę, nie zgłaszały co do tego żadnych zastrzeżeń, skoro przez długi czas nie miały nawet świadomości, iż prace elektryczne wykonuje odrębna firma. Z zeznań członków zarządu pozwanych wynikało, iż nawet nie znały osoby powoda do momentu, gdy ten zaczął ponaglać o wypłatę należności. Z zeznań członków zarządu Wspólnot wynikało, iż przez długi okres czasu były przekonane, że elektrycy są pracownikami E. M., co mogło być uzasadnione choćby w

świecie zapisów umów łączących Wspólnoty z E. M., z których wynikało, iż ta wykona wszystkie prace we własnym zakresie, siłami własnego przedsiębiorstwa i z własnych materiałów.

Zasadnicze więc wątpliwości budzi teza, że zachowaniu pozwanych Wspólnot przypisać można cechy nie tylko biernej akceptacji faktu zawarcia umowy o podwykonawstwo z powodem.

Z art. 647<sup>1</sup> § 2 zd. 2 oraz § 3 zd. 2 k.c. wynika, że milczenie inwestora, co do zasady, nie oznacza zgody na zawarcie umowy o roboty budowlane skutkującej powstaniem solidarnej odpowiedzialności względem podwykonawcy za zapłatę wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane. Milczenie inwestora może być traktowane, jako wyraz zgody, o której mowa w art. 647<sup>1</sup> § 2 zd. 1 oraz § 3 zd. 1 k.c. jedynie wtedy, gdy są spełnione wszystkie przesłanki wskazane w art. 647<sup>1</sup> § 2 zd. 1 k.c. i § 3 zd. 1 k.c. albo ziszczenia się przesłanek umożliwiających uznanie milczenia inwestora i wykonawcy za zgodę na podstawie art. 647<sup>1</sup> § 2 zd. 2 k.c., a wykazanie tego spoczywa na podwykonawcy (art. 6 w zw. z art. 647<sup>1</sup> § 5 k.c.).

W ocenie Sądu nawet gdyby jednak przyjąć hipotezę, że działaniom pozwanych Wspólnot można by przypisać cechy dorozumianej aktywnej zgody na zawarcie umowy o podwykonawstwo oraz uznać, że takie dorozumiane wyrażenie przez inwestora zgody na zawarcie umowy z podwykonawcą nie wymaga posiadania przez inwestora wiedzy o istotnych postanowieniach umowy – a tylko samej możliwości jej uzyskania – to i tak dla uznania, że pozwane Wspólnoty stały się dłużnikami powoda, jako podwykonawcy z tytułu solidarnej odpowiedzialności z wykonawcą (art. 647<sup>(1)</sup> § 5 k.c.) powód winien udowodnić nie tylko okoliczność, że pozwane miały świadomość wykonywania przez powoda prac, ale w szczególności, że miały możliwość zapoznania się z istotnymi postanowieniami umowy łączącej powoda ze E. M. – wyznaczającymi zakres jego potencjalnej odpowiedzialności względem powoda. Co najmniej tej ostatniej okoliczności powód nie wykazał, do czego był zobowiązany zgodnie z art. 6 k.c. i 232 k.p.c. Zgodnie z treścią przepisów art. 232 k.p.c. i art. 6 k.p.c. in fine, to strony mają obowiązek wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód z urzędu, ale nie ma takiego obowiązku. Jest to wyrazem zasady, iż to strony powinny być zainteresowane wynikiem postępowania oraz, że to strony dysponują przedmiotem postępowania m.in. poprzez powoływanie i przedstawianie Sądowi wybranych przez siebie dowodów. W niniejszej sprawie powód zignorował obowiązek nałożony przez cytowane przepisy. Samo zaprzeczenie okolicznościom dokonane przez stronę procesową wywołuje ten tylko skutek, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy stają się sporne i muszą być udowodnione. W razie ich nie udowodnienia sąd oceni je na niekorzyść strony, na której spoczywał ciężar dowodu, chyba, że miał możliwość przekonać się o prawdziwości tych twierdzeń na innej podstawie (...)Reguły dowodzenia, a więc rozkład ciężaru dowodu, określa przepis art. 6 k.c. Wynika z niego przedmiot i osoba, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.). Artykuł ten jednoznacznie stanowi, że ciężar udowodnienia faktów spoczywa na stronie, która wywodzi z tych faktów skutki prawne (...). Powód nie podołał ww. obowiązkowi.

Powód, jako profesjonalny podmiot w zakresie prowadzonej przez siebie działalności zobowiązany był do zachowania należytej staranności, zgodnie z art. 355§ 2 k.c., w tym, co do ustalenia, czy zostały spełnione procedury związane ze zgłoszeniem podwykonawcy inwestorowi, czemu jednak nie podołał. Z akt sprawy wynika wręcz niespornie, iż żadne procedury z tym związane nie zostały wykonane. Zatem za zaniechania po stronie powodowej, co do niezachowania należytej staranności przy wykonywaniu działalności gospodarczej, odpowiedzialności nie mogą ponosić pozwane Wspólnoty. Powód powinien w swoim dobrze pojętym interesie podjąć wszelkie kroki zmierzające do zabezpieczenia własnych gospodarczych interesów, czego zaniechał.

Tym samym powód nie był uprawniony do żądania od pozwanych Wspólnot zapłaty kwoty objętej pozwem z uwagi na fakt, że umowa o podwykonawstwo wiąże powoda z generalnym wykonawcą, za którą pozwane Wspólnoty nie ponoszą odpowiedzialności.

W związku z powyższym, powództwo, jako niezasadne na mocy art. 6 k.c. a contrario, podlegało oddaleniu.

W pkt II. 2 i I.2 wyroku Sąd na mocy z art. 98 k.p.c. , 108 § 1 k.p.c. rozstrzygnął o kosztach postępowania zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu