

Natolin Plaza Center Spółka z o.o.

02-790 Warszawa ; ul. Kazimierza Sota „Sokoła” 1A lok.21 ; tel. 649-11-00

Warszawa, dnia 2007-07-16

L.dz. 205/07

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
WYDZIAŁ MIEJSKIEGO RZECZNIKA KONSUMENTÓW
wpłynęło dnia..... 23-07-2007
L.dz.
podpis.....

KANCELARIA Urzędu m. st. Warszawy, ul. Miocowa 8/3
23.07.2007
L.dz. P/ 29920

Urząd m.st. Warszawy
Sz. P. Małgorzata Rothert
Miejski Rzecznik Konsumentów
ul. Górskiego 7
00-033 Warszawa

Natolin Plaza Center Sp. z o.o. – w odpowiedzi na pismo z dnia 29 czerwca 2007 r. (o znaku RK/ABF-6341/110/07) uprzejmie wyjaśnia co następuje :

1. W tekście Aneksu przesłanego naszym kontrahentom nie powołujemy się na siłę wyższą jako przyczynę opóźnienia chociaż redakcja aneksu w części : *„zaistniały przypadek – o charakterze identycznym jak skutek działania siły wyższej – stanowił sytuację niemożliwą do przewidzenia”* - może stwarzać takie wrażenie.

Nie ma też w tekście aneksu jakiegokolwiek stwierdzenia, że to zdarzenie tj. *przypadek – o charakterze identycznym jak skutek działania siły wyższej* może stanowić podstawę do odstąpienia przez strony od umowy w trybie & 11 ust.6 umowy.

Chodzi nam o przypadek, za który dłużnik nie odpowiada w świetle art. 471 kc w rozumieniu takim jak przedstawił go Sąd Najwyższy „*granice odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika za niezachowanie należytej staranności, tj. za winę, wyznacza przypadek; chodzi tu o taką przyczynę niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, która nie jest wynikiem niedołożenia należytej staranności przez dłużnika; nie można więc z góry wykluczyć wpływu na decyzję w kwestii winy Przedsiębiorstwa również zjawisk atmosferycznych, na które ono powołuje się, mimo niemożności uznania, że zjawiska te miały charakter siły wyższej (z uzasadnienia wyroku z 11.01.2001 IV CKN 150/00, OSNC 2001/10/153).*

Brak dokumentacji archiwalnej wspomnianego kanału burzowego spowodował konieczność zmiany dokumentacji wykonawczej, przyjęcie odmiennej techniki prac, co za tym idzie dodatkowe koszty i opóźnienie.

Opóźnienia tego nie udało się nadrobić na skutek m.in. warunków pogodowych, które spowodowały konieczność wstrzymania prac w okresie zimowym. Na to nałożyły się dodatkowe przyczyny spowodowane znanymi powszechnie perturbacjami na rynku pracy w budownictwie oraz brakami w zaopatrzeniu w materiały budowlane.

Zamierzamy wywiązać się z podpisanych umów i oddać Zamawiającym lokale po ustalonych cenach przyjmując na siebie wzrost kosztów budowy spowodowany podanymi wyżej przyczynami.

Niemniej nie chcemy ponosić dodatkowych kosztów związanych - naszym zdaniem - z niezasadnymi roszczeniami związanymi z karami umownymi.

Stoimy tu na stanowisku potwierdzonym wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 20.03.1968 r II CR 419/67b LEX nr 6299: „kara umowna przewidziana w art. 483 k.c. stanowi odszkodowanie umowne i jak każde odszkodowanie przysługuje na zasadzie winy; od odszkodowania sensu stricte kara umowna różni się tylko tym, że należy się bez względu na wysokość szkody (art. 484 § 1 k.c.), jeżeli chodzi natomiast o podstawy odpowiedzialności, ustawodawca nie wprowadził w tym zakresie zasad odrębnych; zobowiązany do zapłaty kary umownej może więc bronić się zarzutem - podobnie jak każdy dłużnik zobowiązany do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania - że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi (art. 471 k.c.).

Wskazujemy nadto, że preambuła do aneksu stanowiła wyłącznie oświadczenie wykonawcy, wyjaśniające przyczynę opóźnienia robót i uzasadniające nowe terminy określone w & 2 aneksu.

Zmiany w umowach wprowadzone Aneksem dotyczyły więc wyłącznie terminów realizacji prac i przekazania lokali do użytku.

Mając powyższe na uwadze, traktujemy jako bezpodstawne stwierdzenie Miejskiego Rzecznika Konsumentów jakoby zawarcie między stronami Aneksu o tej treści stanowiło praktykę naruszającą interesy konsumentów.

Prezes Zarządu Spółki

Danuta Michalewska-Ładnarczyk

„Natolin Plaza Center”

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
02-790 Warszawa, ul. K. "Sotta" Sokola 1A/21

0 1 4 9 2 5 0 2 3

(1)

Do wiadomości :

1. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Delegatura w Warszawie