

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 1 kwietnia 2014 r. powódka W. W. wniosła o zasądzenie od pozwanego D. S. kwoty 189.684,91 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia powództwa oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka podała, że strony łączyła umowa o roboty budowlane zawarta w 2007 r. w formie ustnej, której przedmiotem była przebudowa elewacji frontowej, nadbudowa istniejącego tarasu o jedną kondygnację, rozbudowa budynku o przedsionek wejściowy i budowa garażu na dwa samochody osobowe. Początkowo strony ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 160.000,00 zł brutto a ostatecznie podwyższono wartość tego wynagrodzenia do kwoty 580.000,00 zł. Pozwany wykonywał prace opieszale, niezgodnie ze sztuką budowlaną dlatego też powódka odstąpiła od umowy. Nadto zdaniem powódki pozwany nie wykonał wszystkich zleconych mu prac. Prace dokończył i poprawił inny wykonawca. Niniejszym pozwem powódka domagała się zapłaty tytułem zwrotu części wynagrodzenia na podstawie art. 494 k.c. Na dochodzone roszczenie składa się kwota 166.905,91 zł tytułem różnicy pomiędzy zapłaconym w całości pozwanemu wynagrodzeniem (592.184,00 zł) a wartością faktycznie wykonanych przez niego robót oraz kwota 22.779,00 zł tytułem naprawienia szkody wynikłej z niewykonania przez pozwanego zobowiązania z tytułu zawartej z powódką umowy. Jako alternatywną podstawę roszczenia powódka podała art. 471 k.c. wskazując, że poniosła szkodę w kwocie 189.684,91 zł na którą składa się kwota 53.993,83 zł tytułem poniesionych kosztów wybudowania garażu, kwota 11.919,45 zł tytułem poniesionych kosztów wykonania elewacji budynku, kwota 8.399,89 zł tytułem poniesionych kosztów wykonania podłączeń elektrycznych, kwota 101.130,39 zł tytułem prac remontowych związanych z usunięciem ujawnionych wad, kwota 8.421,35 zł tytułem prac remontowych związanych z urządzeniem terenu, kwota 5.820 zł tytułem poniesionych kosztów sporządzenia ekspertyz w zakresie budynku garażowego i stanu technicznego budynku. W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w kwocie 14.417 zł. Pozwany nie zaprzeczył, że łączyła go z powódką umowa o roboty budowlane. Jednocześnie wyjaśnił, że w maju 2011 r. strony zawarły ugodę na mocy której zrzekły się wzajemnych roszczeń z tytułu umowy o roboty budowlane, a powódka zobowiązała się nie wysuwać wobec pozwanego roszczeń z rękojmi, gwarancji ani odszkodowawczych. Pozwany zaprzeczył aby powódka zapłaciła pozwanemu gotówką z tytułu wystawionej faktury na kwotę 151.200,00 zł. Nadto zaprzeczył by przedmiotem umowy była budowa garażu. Nadto podniósł, że pozwana nabywała materiały z opóźnieniem, miały miejsce częste zmiany decyzji, poza tym powódka kupowała materiały na rachunek pozwanego nie płaciła za nie. Pozwany zaprzeczył też by strony umówiły się na wynagrodzenie w kwocie 592.184,00 zł. Na rozprawie w dniu 13 października 2014 r. powódka sprecyzowała żądanie pozwu wskazując, że ostatecznie w niniejszym postępowaniu dochodzi jedynie odszkodowana za prace wadliwie wykonane oraz kosztów, jakie powódka musiała ponieść w związku z tym, że pozwany pewnych prac nie wykonał, a które to prace zostały zlecone innym wykonawcom, opierając powództwo o dyspozycję art. 471 k.c.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na przełomie sierpnia i września 2007 r. strony zawarły w formie ustnej umowę o roboty budowlane, której przedmiotem była przebudowa elewacji frontowej, nadbudowa istniejącego tarasu od zalepcza budynku o jedną kondygnację i rozbudowa przedmiotowego budynku o przedsionek wejściowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej oraz budowa na zalepczu posesji garażu wolnostojącego na dwa samochody osobowe. Nieruchomość ta położona jest w S. przy ul. (...). Umowę powyższą w imieniu i na rzecz pozwanego zawarł ojciec pozwanego R. S., który jednocześnie pełnił funkcję kierownika budowy na tej inwestycji. Początkowo strony ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 160.000,00 zł, które nie obejmowało robót w zakresie budowy garażu. Następnie strony ustaliły kwotę wynagrodzenia na kwotę 400.000,00 zł. Ostatecznie uzgodniono wynagrodzenie w kwocie 580.000,00 zł plus 7 % VAT czyli 620.000,00 zł brutto, które nie obejmowało robót polegających na budowie garażu. Strony umówiły się, że materiały budowlane w części będzie nabywać powódka. Faktury za materiały, za które płaciła powódka miały być rozliczane z fakturami wystawianymi powódce przez pozwanego za wykonywane prace tj. koszty te miały być uwzględniane w fakturach wystawianych powódce. Termin zakończenia realizacji

umowy strony początkowo ustaliły na kwiecień 2008 r. potem na czerwiec 2008 r. Termin ten był wielokrotnie przesuwany, m.in. na koniec stycznia 2010 roku. Ostatecznie strony nie ustaliły końcowego terminu wykonania umowy. W dniu 14 grudnia 2009 r. pozwany udzielił powódce gwarancji na realizowane roboty na okres 36 miesięcy od zakończenia robót, przy czym wskazano, że termin zakończenia robót zostanie określony w protokole odbioru robót. Z gwarancji wyłączone zostały materiały zakupione przez powódkę. Przed rozpoczęciem prac odbyło się spotkanie pozwanego z projektantem. Na spotkaniu tym nie ujawniły się niejasności, które związane byłyby z przebudową budynku. Projekt przebudowy przewidywał następujący zakres prac: - odnośnie budynku: demontaż stropów drewnianych i wykonanie stropu typu (...) z małowymiarowych płyt prefabrykowanych opartych na belkach stalowych, nadproża z belek stalowych, odbudowa przedsionka wejściowego na oddzielnym fundamencie do ściany istniejącego budynku, nadbudowy istniejącego tarasu od zaplecza budynku o jedną kondygnację, nad tą zabudową taras na poddaszu z warstwami na stropie (...) zbudowany z: terakoty mrozoodpornej, gładzi cementowej 5 cm, papy termozgrzewalnej (2 x), styropianu 15 cm, obniżenie o 30 cm podłogi w piwnicy składającej się z warstw: terakoty, posadzki cementowej 6 cm, styropianu 8 cm, izolacji z folii PCV, gruzbetonu 20 cm, fundamenty i ściany przyziemia w częściach dobudowanych z izolacją przeciwwilgociową poziomą i pionową, fundamenty zewnętrzne piwnic od strony ogrodu i ulicy ocieplone od wewnątrz styropianem gr 8 cm i gazobetonem gr 6 cm bez izolacji przeciwwilgociowych na tych i pozostałych ścianach piwnic, kanały wentylacji wywiewnej w piwnicy bez wlotów nawiewnych, zmieniony układ konstrukcyjny dachu z nowymi krokiewiami i dachówką, wszystkie opierzenia, rynny i rury spustowe z blachy tytanowo – cynkowej, na poddaszu ściany wewnętrzne miały być ocieplone wełną mineralną gr 10 cm z płytą GK na ruszcie metalowym, wyłazy kominiarskie np. F. (...) x 61 cm, ocieplenie ścian zewnętrznych systemem (...) S. z zastosowaniem styropianu 12 cm i tynku akrylowego (...) C. zabarwionego w masie, gniazda i wyłączniki wg rys 3 projektu instalacji elektrycznych, posadzki z terakoty w piwnicy, kuchni, łazienkach, wc a w pokojach panele, - odnośnie garażu: fundamenty żelbetowe, ściany fundamentowe z bloczków betonowych, ściany z P., na nich betonowe wieńce ze spadkiem, słupy od strony wjazdu żelbetowe a od ogrodu murowane z cegły pełnej, podciąg nad bramami żelbetowe, nad drzwiami prefabrykowane, strop monolityczny żelbetowy, tynki z obu ścian cementowo – wapienne bez ocieplenia, malowane farbami akrylowymi, pokrycie dachy 2 x papą termozgrzewalną bez ocieplenia plus obróbki blacharskie, rynna, rura spustowa, posadzka cementowa na 2 x papie asfaltowej, gruzbetonie i podsypce piaskowej bez ocieplenia, bramy segmentowe z napędem plus drzwi, wentylacja nawiewna i wywiewna grawitacyjna rurami Ø 150, wewnętrzna instalacja elektryczna plus przyłącze energetyczne przewodem w ziemi z budynku mieszkalnego.

Dowód: akt notarialny Rep. A nr (...) (k. 10 – 15), decyzja nr (...) (k. 16 – 19), decyzja nr (...) (k. 21), notatka z 1 grudnia 2009 r. (k. 26), poręczenie gwarancji (k. 27), dziennik budowy (k. 28 – 36), projekt budowlany znajdujący się w segregatorze stanowiącym załącznik do akt sprawy, zeznania świadka R. S. (k. 432 – 433), zeznania świadka M. R. (k. 410 – 411), przesłuchanie informacyjne powódki W. W. (k. 343 – 344), przesłuchanie powódki W. W. (k. 434 – 436), przesłuchanie pozwanego D. S. (k. 436).

Powódka uzyskała pozwolenie na prowadzenie powyższych prac decyzją z 24 września 2007 r. W październiku 2007 r. powódka zawiadomiła stosowne organy o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych objętych umową. Zwróciła się także z wnioskiem o ustalenie służebności odcinka drogi celem dojazdu do garażu, który miał zostać wybudowany na działce położonej przy ul. (...). Pozwany przystąpił do robót w październiku 2007 r. Prace były wykonywane przez pozwanego opieszale, miały miejsce wielomiesięczne przestoje i opóźnienia uniemożliwiające wykonywanie prac z niezleconego pozwanemu zakresu. Bywało tak, że na placu budowy nie było żadnego pracownika pozwanego. W piśmie z dnia 28 lipca 2010 r. powódka wezwała pozwanego do wznowienia prac budowlanych i ich zakończenia wskazując, że po 20 lipca 2010 r. nie stwierdziła obecności żadnego pracownika mimo zapewnień R. S. o ciągłości prac i ich postępie. Wskazała przy tym, że wykonane prace, także dotyczące garażu, mają wady. Ostateczny termin powódka wyznaczyła na dzień 2 sierpnia 2010 r. pod rygorem dokończenia prac przez innego wykonawcę i obciążenia pozwanego tymi kosztami. W piśmie z dnia 19 października 2010 r. powódka zwróciła się do pozwanego o zakończenie robót na zewnątrz budynku – elewacja, uszczelnienie komina. Jednocześnie wskazała, że kierownik budowy R. S. obiecał jej zakończenie budowy garażu.

Dowód: decyzja nr (...) (k. 20), decyzja nr (...) (k. 21), duplikat decyzji (k. 22), zaświadczenie (k. 23), oświadczenie (k. 24), zawiadomienie (k. 25), dziennik budowy (k. 28 – 36), pismo z dnia 28 lipca 2010 r. z dowodem odbioru (k. 37 – 38), pismo z dnia 19 października 2010 r. (k. 39), pismo z dnia 2 października 2007 r. (k. 309), wniosek z dnia 18 kwietnia 2008 r. (k. 310), umowa z dnia 28 marca 2009 r. (k. 312 – 133), pismo z dnia 1 października 2009 r. (k. 314), specyfikacja z dnia 3 grudnia 2009 r. (k. 315), umowa z dnia 27 lipca 2009 r. (k. 316), dowody wpłaty (k. 317), faktura VAT (k. 318), pismo z dnia 17 maja 2010 r. (k. 320), dokumentacja zdjęciowa (k. 322), wyciąg (k. 363 – 394), zeznania świadka M. G. (k. 412 – 414).

W dniu 6 kwietnia 2011 r. powódka odstąpiła od umowy łączącej ją z pozwanym ze względu na wady i znaczne opóźnienie w wykonywaniu prac. D. S. odebrał to oświadczenie w dniu 8 kwietnia 2011 r.

Dowód: pismo z dnia 6 kwietnia 2011 r. z potwierdzeniem odbioru (k. 40 - 43).

Ostatecznie prace na budowie trwały cztery lata. W piśmie z dnia 20 kwietnia 2011 r. powódka wskazując na nieprawidłowe i niezgodne z projektem wykonanie ścian i wieńca garażu wezwała pozwanego do doprowadzenia budowli do stanu zgodnego z projektem w terminie 14 dni tj. do 4 maja 2011 r. z zagrożeniem, że w przeciwnym razie powódka zleci te prace innemu wykonawcy na koszt pozwanego. Jednocześnie powódka wezwała pozwanego do zwrotu dziennika budowy, wydania protokołu instalacji elektrycznej, wydanie protokołu odbioru instalacji wodnej wewnątrz budynku, wydanie posiadanych przez pozwanego materiałów budowlanych a zakupionych przez powódkę, zwrot kluczy do budynku, zwrot projektu garażu, zabranie z budowy śmieci. W dniu 20 kwietnia 2011 r. nastąpiła zmiana na stanowisku kierownika budowy, którym został A. R.. W zawiadomieniu o zmianie na stanowisku kierownika budowy wskazano, że budowa obejmowała prace m.in. wynikające z aneksu dotyczącego budowy garażu wolnostojącego. Pozwany zaprzestał wykonywania prac. W dniu 21 kwietnia 2011 r. spisano protokół przejęcia budowy, w którym stwierdzono: krzywe ściany budynku, źle wykonaną obróbkę kominową, źle wykonaną obróbkę boczną dachu, źle wykonane uszczelnienie obróbki blacharskiej, brak izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej, wysokie ustawienie kratki ściekowej pod oknem piwnicy, źle wykonanie elewacji, nieprawidłowe fugowanie ścian z cegły klinkierowej, niezgodne z projektem wykonanie budynku garażu. W dniu 26 kwietnia 2011 r. nowy kierownik budowy A. R. odebrał od pozwanego dziennik budowy i klucze do pomieszczeń. W tym czasie strony nie zaprzestały utrzymywania jakichkolwiek relacji i prac w ramach umowy. W maju 2011 r. na zlecenie powódki sporządzona została opinia techniczna dotycząca oceny stanu technicznego budowanego garażu według, której został on wykonany niezgodnie z projektem i jego stan groził katastrofą budowlaną. Koszt wykonania tej opinii wyniósł 900,00 zł. W piśmie z dnia 5 września 2011 r. powódka zawiadomiła stosowny organ o zakończeniu budowy. Decyzją z dnia 15 listopada 2011 r. ustalono warunki zabudowy dla nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). W piśmie z dnia 27 grudnia 2011 r. powódka zgłosiła do Urzędu Miasta roboty polegające na zmianie sposobu użytkowania parteru budynku na gabinet lekarski.

Dowód: dziennik budowy (k. 28 – 36), pismo z dnia 20 kwietnia 2011 r. (k. 44 - 45), zawiadomienie (k. 46), protokół przejęcia (k. 47), opinia techniczna (k. 48 – 62), zawiadomienie (k. 63), decyzja nr (...) z załącznikiem (k. 64 – 68), pismo z dnia 27 grudnia 2011 r. (k. 69), pismo z dnia 20 kwietnia 2011 r. (k. 70 – 71), rachunek nr (...) (k. 254), informacja (k. 311), zeznania świadka J. R. (k. 411 – 412),

Pozwany wykonywał prace obejmujące izolację budynku, tj. dachu i stropu, izolację piwnicy, instalację elektryczną, układanie gresu, lazury, malowanie, roboty związane z elewacją (tynkowanie i malowanie). Nadto pozwany wykonywał prace polegające na budowie garażu. Z tytułu wykonywanych prac pozwany w okresie od maja 2008 roku do lipca 2011 roku wystawił powódce szereg faktur VAT. Roboty montażowe w zakresie stolarki budowlanej wykonywał inny podmiot. Podobnie wykonanie i montaż stolarki drzwiowej zlecone zostało innemu podmiotowi. Roboty o charakterze wodno – kanalizacyjnym wykonywał także inny podmiot, tj. M. G..

Dowód: dziennik budowy (k. 28 – 36), pismo z dnia 17 listopada 2013 r. (k. 75), faktury VAT z dowodami wpłat (k. 159 – 186), umowa z dnia 28 marca 2009 r. (k. 312 – 313), umowa o wykonanie (k. 319), faktura VAT (k. 321), dokumentacja zdjęciowa (k. 322), zeznania świadka M. G. (k. 412 – 414), zeznania świadka R. S. (k. 431- 433).

Z uwagi na to, że pozwany nie wykonał wszystkich zleconych prac a część tych, które wykonał posiadała wady, po odstąpieniu od umowy powódka zleciła dokończenie i poprawkę prac innym wykonawcom, z tego tytułu wystawili oni powódce szereg faktur VAT. Jednocześnie powódka dokonywała samodzielnie zakupów materiałów niezbędnych do dokończenia prac. Po odstąpieniu przez powódkę od umowy do wykonania zostały między innymi następujące prace: elektryka, malowanie ścian, poprawienie szpachlowania, naprawa nieprawidłowo położonej fugi ozdobnej w cegle klinkierowej, biały montaż, wykonanie gniazd i opraw, położenie tynku na zewnątrz budynku, wykonanie stropu garażu, wykonanie izolacji studzienki okienka piwnicznego, montaż parapetu w piwnicy, zdjęcie wieńców w garażu, belek nośnych, potem wykonanie fundamentów garażu, podmurówki.

Dowód: faktury VAT (k. 187 – 253), zeznania świadka A. R. (k. 345 – 346), zeznania świadka F. R. (k. 404 – 407),

Między stronami powstał spór co do rozliczenia kosztów zakupów materiałów budowlanych. W piśmie z dnia 10 maja 2011 r. powódka wezwała pozwanego do potwierdzenia otrzymania zapłaty za zakupione przez powódkę materiały w kwocie wynikającej z faktury nr (...). Po otrzymaniu od pozwanego pokwitowania zapłaty przez powódkę faktur za zakup materiałów, strony zawarły porozumienie w zakresie rozliczenia materiałów zakupionych przez powódkę. W piśmie z 25 maja 2011 r. powódka złożyła pozwanemu oświadczenie, że pozwany rozliczył się z powódką za materiały zakupione przez powódkę na rzecz pozwanego. Strony nie rozliczyły się co do roszczeń odszkodowawczych i nie czyniły w tym zakresie ustaleń.

Dowód: faktura VAT nr (...) (k. 270), pismo z dnia 10 maja 2011 r. (k. 271, 272), oświadczenie z dnia 25 maja 2011 r. (k. 308), zeznania świadka B. R. (k. 407 – 409).

Powódka w sierpniu i wrześniu 2011 r. chcąc skorzystać z rabatów, jakie przysługiwały pozwanemu dokonywała też bez jego wiedzy zakupów materiałów i urządzeń budowlanych na rachunek pozwanego.

Dowód: faktury korygujące nr (...) i (...) (k. 273 – 274).

W piśmie z dnia 4 listopada 2013 r. powódka zgłosiła pozwanemu, że ujawniły się nowe wady w budynku i wezwała pozwanego od ich usunięcia. Jednocześnie wskazała, że wady polegają na niewłaściwej izolacji dachu budynku oraz stropu nowo wzniesionej konstrukcji piętra od strony ogrodu co powoduje zalewaniem kondygnacji i I piętra oraz strychu i powstawaniem wykwitów wapiennych. Wady ujawniły się także w piwnicy, gdzie źle została wykonana izolacja posadzki, wadliwa była też izolacja ścian budynku, niewłaściwie wykonana instalacja elektryczna, wadliwie założono rynny ponadto zauważono pęknięcia na sufitach budynku. Jednocześnie powódka zwróciła się do pozwanego z żądaniem zwrotu kosztów budowy garażu w związku z jego niewłaściwą konstrukcją i koniecznością rozbiórki części budowli. W odpowiedzi na to pismo pozwany nie uznał zgłoszonych wad i wskazał, że jego zdaniem wykonane zostały prawidłowo. Powódka w kolejnym piśmie podtrzymała swoje stanowisko odnośnie wad ujawnionych w pracach wykonanych przez pozwanego.

W lutym 2014 r. po oględzinach budynku, które miały miejsce 18 stycznia 2014 roku rzeczoznawca budowlany powołany przez powódkę sporządził ekspertyzę techniczną budynku. Koszt tej ekspertyzy wyniósł 4.920 zł

Dowód: pismo z dnia 4 listopada 2013 r. z dowodem odbioru (k. 72 – 74), pismo z dnia 17 listopada 2013 r. (k. 75 - 76), pismo z dnia 25 listopada 2013 r. (k. 77), pismo z dnia 1 grudnia 2013 r. (k. 78 – 79), pismo z dnia 31 grudnia 2013 r. (k. 80 – 81), pismo z dnia 22 stycznia 2014 r. (k. 82 - 84), pismo z dnia 2 lutego 2014 r. (k. 85), ekspertyza (k. 86 – 158), faktura VAT nr (...) (k. 255).

W budynku położonym w S. przy ul. (...) występują wady polegające na nienależytym wykonaniu prac a dotyczą one: całej posadzki na tarasie i uszczelnienia jej przy ścianie budynku, zacieków występujących w pokoju na I piętrze, które powstały z powodu wadliwego wykonania posadzki na tarasie, trwałych uszkodzeń okien i zacieków na okapnikach i pudłach rolet, które powstały z powodu wadliwego wykonania posadzki na tarasie, zacieków w pokoju i łazience na poddaszu przy obu kominach, które powstały na skutek wadliwego uszczelnienia kominów na dachu, wykonania pokrycia dachu dachówką i folią oraz obróbek dekarских i uszkodzonej blachy okapnika okna, wbudowania

niewystarczająco oszlifowanych desek pod okapami dachu, braków zaprawy w spoinach murów z klinkierem i wykonania spoin w różniących się kolorach, niewypełnienia spoin silikonem pomiędzy parapetami a ścianami, odspojenia się i spękania zaprawy wyrównującej powierzchnię betonu na części cokołu oraz braku wypełnienia masą plastyczną powstałych szczelin dylatacyjnych, wcześniejszego niezgodnego z projektem wykonania fundamentu słupów i podciągów, nadproża oraz wieńców betonowych na ścianach bocznych garażu. Nieprawidłowości te powstały na skutek wadliwego wykonania prac budowlanych, nie powstały one w wyniku niewłaściwego użytkowania budynków. Kosz usunięcia tych wad wynosi 26.240,03 zł (w tym całkowity koszt wykucia parapetu). Koszt uprzątnięcia terenu tj. wywozu gruzu w ilości 4 m³ wynosi 227,78 zł. Koszt ochrony posadzek i okien podczas prac naprawczych kształtuje się na poziomie 716,30 zł, przyjmując powierzchnię tego zabezpieczenia folią na poziomie 300 m².

Dowód: projekt budowlany znajdujący się w segregatorze stanowiącym załącznik do akt sprawy, opinia pisemna biegłego sądowego H. G. (k. 467), ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego H. G. (k. 497 – 501, 512 – 514),

W dniu 5 stycznia 2016 r. w przedmiotowym budynku na zlecenie powódki odbyło się badanie termowizyjne. Natomiast w dniu 16 marca 2016 r. na zlecenie powódki sporządzona została opinia mykologiczna.

Dowód: protokół z badania termowizyjnego (k.478). opinia mykologiczna (k. 509).

Sąd zważył co następuje:

W świetle naprowadzonych przez strony dowodów Sąd uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części. Po ostatecznym sprecyzowaniu roszczenia na rozprawie w dniu 13 października 2014 r. powódka skonstruowała swoje żądanie jako oparte na obowiązku odszkodowawczym pozwanego, wynikającym z nienależytego wykonania zobowiązania. Wywodziła, że w wyniku nienależytego wykonania przez pozwanego umowy wskutek czego przedmiot umowy posiadał liczne wady doznała szkody w łącznej kwocie 189.684,91 zł. W świetle powyższego roszczenie opierała na normie wyrażonej w art. 471 k.c., stosownie do której dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Na gruncie rozważanej sprawy nie było sporne, że strony łączyła umowa o roboty budowlane zawarta w formie ustnej na przełomie sierpnia i września 2007 r. Nie był też sporny fakt wykonywania przez pozwanego prac objętych umową. Natomiast strony pozostawały w sporze zarówno co do zakresu zleconych prac, zakresu prac niewykonanych, co do tego, czy prace te zawierały wady, jak również co do wysokości ustalonego wynagrodzenia. Zdaniem Sądu szereg rozbieżności odnośnie treści umowy, warunków i zakresu prac wynika z faktu, iż została ona zawarta w formie ustnej bez obecności świadków. Natomiast zebrane w sprawie dowody pozwoliły na poczynienie ustaleń jedynie w ograniczonym zakresie. Ustalając zakres prac Sąd miał na uwadze art. 649 k.c., zgodnie z którym w razie wątpliwości poczytuje się, iż wykonawca podjął się wszystkich robót objętych projektem stanowiącym część składową umowy. Sąd dokonał ustaleń właśnie na podstawie projektu budowlanego oraz twierdzeń stron i zeznań świadków, że rzeczywiście pozwany zobowiązał się do przebudowy elewacji frontowej, nadbudowy istniejącego tarasu od zaleczonego budynku o jedną kondygnację i rozbudowy przedmiotowego budynku o przedsionek wejściowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej oraz budowy na zaleczonej posesji garażu wolnostojącego na dwa samochody osobowe. Jeśli chodzi o kwestię garażu to strony nie ustaliły wynagrodzenia za ten zakres prac. Kilkakrotna zmiana wysokości wynagrodzenia jaka miała miejsce w toku trwania umowy dotyczyła pozostałych prac z wyłączeniem jednak robót polegających na budowie garażu. Składając oświadczenie w dniu 1 grudnia 2009 r. co do ostatecznego wynagrodzenia pozwany jedynie dał do zrozumienia, że wynagrodzenie za garaż zostanie ustalone w późniejszym terminie. Wprawdzie pozwany kwestionował jakoby którekolwiek z tych prac, o których mowa w pozwie wykonywał to jednak wskazać należy, że kluczowe znaczenie miały w tym względzie zeznania świadka R. S. (k. 432 - 433), który potwierdził stanowisko powódki zeznając co było przedmiotem prac, a mianowicie: ocieplenie budynku od zewnątrz (co kwestionował pozwany), orynnowanie, obróbki blacharskie - czemu również pozwany zaprzeczał, wykonanie elewacji, izolacji, wykonanie tarasu z przodu, uporządkowanie terenu przed wybudowaniem tarasu, wykonanie dachówki, konstrukcji dachowej i pokrycia dachu, skucie cementu a także szereg innych czynności rozbiórkowych oraz uprzątnięcie materiału z

rozbiórek. Ponadto z dziennika budowy też wynikają te okoliczności, o których zeznawał świadek R. S., a nadto wykonywanie prac polegających na pogłębianiu piwnicy, wykonywanie izolacji, stropów, prac wewnątrz budynków, prac ociepleniowych, ścianek i tynków działowych oraz obróbek blacharskich. Także częściowo wykonywane były prace w zakresie elektryki, co potwierdza zresztą sam pozwany D. S. w piśmie z dnia 17 listopada 2013 r., skoro oświadczył w treści tego pisma, że „instalacja elektryczna została wykonana w oparciu o dostarczoną przez powódkę dokumentację” (k. 75). Pozwany kwestionował też fakt zawarcia umowy na budowę garażu. W ocenie Sądu przeprowadzone postępowanie dowodowe pozwala przyjąć twierdzenie odmienne w tym zakresie. Jak wynika bowiem z zeznań świadka R. S. przedmiotem umowy objęty był również garaż. Składając zeznania odnośnie zakresu prac w garażu świadek ten wskazał: „kiedy schodziliśmy z budowy były fundamenty oraz ściany boczne” (k. 433). Treść oświadczenia z dnia 1 grudnia 2009 r. również sugeruje, że budowa garażu objęta była umową, z tym że strony nie umówiły się co do wysokości wynagrodzenia w tym zakresie. Z protokołu przejęcia placu budowy sporządzonego w dniu 21 kwietnia 2011 r. także wynika fakt wykonywania prac polegających na budowie garażu, podobnie jak z opinii technicznej sporządzonej w maju 2011 r., choć nie ma danych odnośnie podmiotu wykonującego te prace. Należy jednak zauważyć, że jeżeli garaż nie byłby objęty zakresem umowy to nie byłoby podstaw do wykonywania przez pozwanego fundamentów czy ścian bocznych garażu. Pozwany nie wpisywałaby przy tym w treści oświadczenia z dnia 1 grudnia 2009 r. jakiegokolwiek wzmianki odnoszącej się do garażu. Podobnie, gdyby pozwany nie realizował prac związanych z budową garażu nie miałby potrzeby dysponowania projektem garażu, a jak wynika z pisma powódki w kwietniu 2011 r. domagała się ona od pozwanego zwrotu tego projektu (k. 40), co oznacza, że pozwany pozostawał w jego posiadaniu, czemu zresztą w toku procesu nie zaprzeczył. W odpowiedzi na pozew pozwany podniósł, że strony ostatecznie umówiły się na wynagrodzenie w kwocie około 800.000,00 zł. Na tę okoliczność nie przedstawił jednak żadnych miarodajnych i wiarygodnych dowodów. Co istotne twierdzenie to pozostaje w sprzeczności z oświadczeniem złożonym w dniu 1 grudnia 2009 r. przez samego pozwanego. Sąd mając powyższe na uwadze przyjął zatem, że w istocie strony ustaliły wynagrodzenie na poziomie 580.000,00 zł plus VAT, czyli 620.000,00 zł brutto, co wynikało z dowodu z dokumentu – notatki (k. 26) i korelowało z zeznaniami powódki.

Wskazać należy, że strona powodowa odstąpiła od umowy z uwagi na fakt, że prace posuwały się w niezwykle wolnym tempie, tj. w takim, że w zasadzie dom budowany był przez okres czterech lat. Wydaje się to zupełnie sprzeczne z doświadczeniem życiowym aby tego rodzaju budynek, a w zasadzie jego remont i przebudowa powstawał w tak długim czasie. Świadek R. S. potwierdził, że w dniu 26 kwietnia 2011 r. zostały zakończone prace i znalazło to odzwierciedlenie w dzienniku budowy. Powódka zleciła wówczas dokończenie prac i kontynuowanie budowy innym wykonawcom. Powyższe znajduje potwierdzenie choćby w zeznaniach świadka F. R., który wykonywał prace w tym zakresie, w szczególności skończył prace elewacyjne i budowę garażu, a także uprzętnął teren po pozwanym (k. 406). Pozwany aby zniweczyć powództwo podniósł zarzut przedawnienia. Jednak zdaniem Sądu okazał się on nietrafny. W myśl uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2002 r. wydanej w sprawie o sygn. III CZP 63/01 roszczenia wynikające z umowy o roboty budowlane przedawniają się w terminach określonych w art. 118 k.c. Skoro więc roszczenie związane jest z prowadzeniem działalności gospodarczej to termin przedawnienia wynosi, zgodnie z art. 118 k.c., 3 lata a termin ten biegnie od daty wymagalności roszczenia. W myśl art. 120 § 1 k.p.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia kiedy roszczenie stało się wymagalne, jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. Wymagalność nie została definiowana w prawie cywilnym, powszechnie się przyjmuje jednak, że wyraża ona stan, w którym obiektywnie rzecz ujmując wierzyciel ma prawną możliwość żądania zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności. Początek wymagalności nie daje się formułować w regułę ogólną ponieważ, dla różnych stosunków prawnych i dla różnych roszczeń może być on zróżnicowany. Określa go każdorazowo konkretna wierzytelność oraz treść, charakter lub właściwość zobowiązania, którego wierzytelność się wywodzi. Powyższe może zostać określone w taki sposób, który będzie o tej wymagalności przesądzał w stosunkach danego rodzaju. Skoro powódka wywodzi roszczenie odszkodowawcze termin ten należało ustalić od dnia kiedy obiekt został jej wydany i od kiedy mogła się ona o wadach obiektu dowiedzieć. Nie budzi wątpliwości, że strony nie sporządziły między sobą żadnego protokołu inwentaryzacji czy też innego dowodu odebrania prac, a zatem przyjąć należy, że w 21 kwietnia 2011 r. kiedy to pozwany zszedł z budowy i nowy kierownik budowy sporządził protokół przejęcia placu budowy powódka mogła się o wadach dowiedzieć. Natomiast najpóźniej z chwilą oddania

przez pozwanego w dniu 26 kwietnia 2011 r. dziennika budowy mogła dysponować pełną dokumentacją i rozpocząć czynności związane z ustalaniem ewentualnych wad. Dlatego też od dnia 21 kwietnia 2011 r. kiedy to najwcześniej powódka mogła się o wadach dowiedzieć należy liczyć termin przedawnienia, który w świetle daty wniesienia pozwu tj. 2 kwietnia 2014 r. z pewnością nie upłynął. Mając na uwadze ustalenia w zakresie okoliczności realizacji umowy i jej przebiegu poczynione w toku procesu podkreślić należy, że strony dokonywały wzajemnych rozliczeń w sposób wysoce nieprofesjonalny, który nie poddawał się weryfikacji, w szczególności z uwagi na to, że nie był należycie udokumentowany. Przez okres czterech lat nie była prowadzona też przez powódkę jakakolwiek księgowość. Powyższe świadczy o tym, że powódka nie prowadziła precyzyjnych rozliczeń, nie kontrolowała w pełni dokonywanych wpłat, co zasługuje na dezaprobatę. Taki bowiem sposób rozliczeń spowodował, że obraz rzeczywistych rozliczeń jest wyjątkowo niejasny, także z tego względu, jak sama powódka wyjaśniła, że brała faktury od pozwanego i jeśli obejmowały one materiały to płaćła kwotę znacznie mniejszą niż wynikała z faktur. W istocie trudno dokładnie ustalić w jaki sposób strony się rozliczały i jakie kwoty powódka faktycznie zapłaćła pozwanemu tym bardziej, że strony nie są zgodne co do okoliczności wysokości umówionego wynagrodzenia, a brak innych dokumentów, które mogłyby zobrazować ten stan rzeczy. Brak tego materiału dowodowego nie pozwala na poczynienie ustaleń faktycznych w zakresie rzeczywistych wpłat powódki na rzecz pozwanego z tytułu łączącej strony umowy, z wyjątkiem trzech ostatnich faktur. Natomiast nie ma to na gruncie rozważanej sprawy istotnego znaczenia skoro powódka nie dochodzi rozliczenia wynagrodzenia, czy też za materiały bowiem te kwestie zostały już między stronami ustalone. Niemniej jednak powyższe obrazuje przebieg i realizację łączącej strony umowy, która zdaniem Sądu charakteryzuje brakiem uporządkowania a wręcz chaosem niemającym nic wspólnego z należytą starannością wymaganą w stosunkach tego rodzaju. Trzeba wskazać, że przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej, bez względu na źródło jej powstania, jest zawinione działanie lub zaniechanie obowiązanego czy też niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, zaistnienie szkody oraz związku przyczynowego pomiędzy tym działaniem (zaniechaniem), a powstałą szkodą. Zgodnie z art. 6 k.c. przesłanki te powinien udowodnić poszkodowany, w tym wypadku powódka bowiem to ona wywodzi z nich skutki prawne. Powódka nie musiała natomiast wykazywać, że niewykonanie umowy jest skutkiem okoliczności, za które dłużnik nie odpowiada, gdyż ten obowiązek ciąży na dłużniku. W ocenie Sądu kluczowe znaczenie w tej kwestii miała opinia biegłego sądowego, z której jednoznacznie wynika, że wykonane roboty posiadały liczne wady a niewątpliwie powstały one na skutek nieprawidłowego wykonania prac budowlanych nie zaś w wyniku niewłaściwego użytkowania budynków. Nie jest natomiast tak jak twierdził pozwany, że to biegły ustalił zakres prac. Biegły ustalił zakres istnienia wad zaś Sąd ocenił, które z tych wad, czyli prac nienależyte wykonanych – w kontekście zakresu prac, jakie miał wykonać pozwany – obciążają pozwanego. Wbrew zarzutom pozwanego Sąd nie scedował tego obowiązku na biegłego. Nie budzi jednak wątpliwości, że podstawę rozstrzygnięcia w tym zakresie stanowił materiał dowodowy w postaci dokumentacji projektowej, zeznań świadków oraz przesłuchania stron. Sąd zwraca przy tym uwagę, że na oględziny, których dokonywał biegły pozwany nie stawiał się. Tym samym zrezygnował z prawa do ewentualnego zakwestionowania tych prac, które uważał za niezgodne z łączącą strony umową. W istocie wskazać należy, iż inicjatywa dowodowa pozwanego była bardzo skromna i ograniczała się do zaprzeczenia zadaniom pozwu bez naprowadzenia faktów niweczających żądanie powódki i dowodów na ich poparcie. Okoliczności tej trudno się dziwić skoro strony nie zadbały ani o spisanie umowy, ani też o dokumentowanie podejmowanych czynności czy rozliczeń. Strony nie zachowały żadnej staranności wymaganej w warunkach tego rodzaju. Wobec tego przyjąć należało, że w świetle dokumentacji projektowej i pozostałego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie Sąd dokonał ustaleń tego zakresu. Tym bardziej, że jak już Sąd wskazał, świadek R. S. znaczną część okoliczności związanych z zakresem wykonywanych prac potwierdził. Z tego względu Sąd przyjął, że koszt usunięcia wad, które powstały w wyniku niewłaściwego wykonania umowy opiewały na kwotę 26 207,94 zł jaka wynika z pisemnej opinii biegłego sądowego, a także na kwoty uwzględnione w ustnej uzupełniającej opinii biegłego tj. 227,78 zł tytułem wywozu gruzu, 716,30 zł tytułem kosztów prac zabezpieczających oraz 32,36 zł, o jaką powinien być powiększony całkowity koszt wykucia parapetu. Sąd podziela tę opinię w całości czyniąc ją podstawą ustaleń faktycznych w sprawie. Zwrócić należy także uwagę na fakt, że powódka dopiero w czasie ustnej uzupełniającej opinii zaczęła podnosić nowe okoliczności dotyczące wad, o których nie informowała biegłego w czasie oględzin i nie okazała ich w czasie oględzin. Zatem sformułowanie w tym zakresie nowych zarzutów dopiero na etapie ustnej opinii musi być uznane za spóźnione.

Jeśli chodzi o kwestię szkody to wprawdzie w kodeksie cywilnym brak bliższego określenia pojęcia szkody to jednak przyjmuje się, że pojęcie to obejmuje swoim zakresem zarówno szkodę majątkową, jak też szkodę niematerialną (uszczerbek niematerialny), przy czym ogólnie rzecz ujmując za szkodę materialną uważana jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a tym stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r. sygn. akt 2 CR 304/57, OSN 1958/III/ 76 oraz w uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r. sygn. akt III PO 31/63, OSNCP 1964/7-8/128). Określając wielkość wspomnianej różnicy, czyli ustalając wysokość szkody majątkowej, należy zazwyczaj odwoływać się do tzw. metody subiektywnej, która zakłada, że uwzględnieniu podlega szczególna wartość, jaką dla poszkodowanego miały naruszone dobra. Z kolei metoda obiektywna wymaga badania przeciętnej, powszechnej wartości dobra, a zatem odwołania się do wartości rynkowej rzeczy. Według art. 361 § 2 k.c., szkoda polega albo na stracie, którą poniósł poszkodowany (*damnum emergens*), albo pozbawieniu go korzyści, które mógłby uzyskać, gdyby mu szkody nie wyrządzono (*lucrum cessans*), gdzie pod pojęciem straty rozumie się pomniejszenie majątku poszkodowanego polegające na uszczupleniu aktywów (np. zniszczenie, utrata lub uszkodzenie określonych składników majątkowych albo obniżenie ich wartości), albo na przybyciu pasywów (np. powstanie nowych zobowiązań albo ich zwiększenie). Odnosząc się do zagadnienia powstania szkody, wskazać należy, że na gruncie rozważanej sprawy koszt usunięcia wad prac nienależycie wykonanych stanowi *de facto* szkodę po stronie powódki w postaci *damnum emergens*. Ponadto, zdaniem Sądu szkodę w rozumieniu art. 471 k.c. stanowiły również poniesione koszty opinii w kwocie 4.920 zł oraz 900,00 zł. Bez tych opinii powódka nie mogła mieć bowiem przekonania, czy prace są faktycznie wykonane wadliwie, czy też te okoliczności ujawniające się po odebraniu budynku miały swe źródło gdzie indziej aniżeli nienależyte wykonanie umowy. Ponieważ pojawiały się okoliczności świadczące o niewłaściwym wykonaniu prac w postaci wykwitów, pęknięć czy zacieków, powódka z uwagi na to, że pozwany odmawiał jakiegokolwiek kontaktu i współpracy musiała posiłkować się w tym zakresie opiniami rzeczoznawców, tak aby móc skutecznie w procesie przedstawić swoje żądanie. Powódka szkody upatrywała również w tym, że pozwany nie wykonał pracy w pełnym zakresie. Wskazać należy, że jeśli chodzi o szkodę wynikłą z niewykonania prac to byłaby ona realna tylko w dwóch przypadkach. Po pierwsze, gdyby powódka faktycznie zapłaciła pozwanemu za te prace, których nie wykonał i w tym zakresie ciężar dowodu obciążał powódkę (6 kc). Szkodą byłaby wartość prac zapłaconych a niewykonanych. Wówczas rzeczywiście powstałby w jej majątku uszczerbek gdyż nie otrzymałaby ekwiwalentu w postaci wykonanych prac. Tymczasem materiał dowodowy zebrany w sprawie nie pozwala na ustalenie, ani za co powódka dokładnie zapłaciła pozwanemu, ani tego czy zapłaciła z prace, których pozwany w istocie nie wykonał. Powódka nie wykazała więc, wbrew regule z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. szkody w postaci różnicy pomiędzy tym co zapłaciła a tym co nie zostało mimo zapłaty wykonane. Przedstawione faktury zaś w sposób ogólnikowy obrazują rozliczenie wskazując tylko np. prace budowlane, w tym kontekście nie jest możliwe wykazanie takimi dowodami, że powódka zapłaciła za prace, których pozwany nie wykonał. Tym samym powódka nie udźwignęła ciężaru dowodowego w tym zakresie. Po drugie, możliwe byłoby również uznanie szkody, jeżeli chodzi o niewykonanie prace, gdyby powódka wykazała, że prace których pozwany nie wykonał musiała zlecić innemu wykonawcy za kwotę wyższą niż się umówiła z pozwanym. Wówczas ta różnica pomiędzy kwotą umówioną a faktycznie zapłaconą stanowiłaby szkodę. Wskazać jednak należy, że również tutaj powódka nie sprostала obowiązkowi dowodowemu ponieważ w ogóle nie zostało wykazane, na jaką kwotę za poszczególne prace umówiła się z pozwanym, a to dlatego że była to umowa określająca wynagrodzenie w formie ryczałtowej. Trudno zatem ustalić, które niewykonane prace, jaką miały wartość. Tym samym nie można przyjąć, że szkoda w tej postaci została wykazana. Jeśli chodzi o kwestię ugody akcentowanej przez pozwanego w odpowiedzi na pozew, to w ocenie Sądu pozostaje ona bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, ponieważ dotyczyła ona rozliczenia za zakupione i użyte materiały jak już to wyżej wskazano, zaś roszczenie powódki oparte jest o art. 471 k.c. Treść tego porozumienia w okolicznościach niniejszej sprawy nie daje wystarczających podstaw do przyjęcia by powódka zrzekła się roszczeń odszkodowawczych. Reasumując, w świetle zebranego materiału dowodowego w ocenie Sądu pozwana wykazała przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej uregulowanej w art. 471 k.c. Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w łącznej kwocie 33.004,38 złotych, na którą składają się kwoty 27.184,38 zł (koszt usunięcia wad) oraz 5.820 zł (koszty opinii), o czym orzekł w pkt I sentencji, zaś w pozostałym zakresie powództwo jako niezasadne oddalił, o czym orzekł w pkt II sentencji. O odsetkach za opóźnienie orzeczono na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 k.c. zasądzając od

pozwanego na rzecz powódki ustawowe odsetki od dnia 19 kwietnia 2014 r. jako dnia następnego po dniu doręczenia pozwanemu odpisu pozwu. Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w toku postępowania dowody z dokumentów, oceniając je jako wiarygodnie przedstawiające stanowiska stron i okoliczności sprawy. W tej sytuacji również Sąd uznał, że dowody z dokumentów stanowią podstawę do czynienia w oparciu o nie ustaleń faktycznych w istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy kwestiach. Ustalony stan faktyczny Sąd oparł także na dowodach z zeznań świadków i przesłuchania stron. Sąd nie znalazł podstaw do odmowy wiarygodności zeznań świadków, w zakresie w jakim korelowały z innymi zeznaniami i znajdowały odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym. Kierując się kryteriami o jakich mowa w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd uwzględnił także opinię (pisemną i ustną) biegłego sądowego H. G., albowiem jest ona spójna, kompleksowa wydana w oparciu o całokształt dowodów znajdujących się w aktach sprawy zaś wnioski tej opinii są jednoznaczne i stanowcze, a przy tym żadna ze stron opinii nie zdołała ich podważyć. Wszelkie wątpliwości jakie powstały po sporządzeniu opinii pisemnej zostały rzeczowo i wnikliwie wyjaśnione przez biegłego na rozprawie w drodze ustnej opinii uzupełniającej. Wśród dokumentów, które Sąd dopuścił jako dowody znalazły się opinie rzeczoznawców wykonane na zlecenie powódki tzw. opinie prywatne. Niemniej jednak na uwadze należy mieć utrwalony w orzecznictwie SN i sądów powszechnych pogląd, że opinie sporządzane przed procesem na zlecenie strony, mają walor jedynie stanowiska samej strony, a zatem dla rozstrzygnięcia sprawy konieczne jest sięgnięcie po wiadomości specjalne w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c., co też w niniejszej sprawie uczyniono.

Na podstawie art. 108 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. Sąd rozstrzygnął o stosunkowym rozdzieleniu kosztów procesu ustalając, że powódka wygrała proces w 17%, a pozwany w 83 % i stosownie do wyniku procesu szczegółowe wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu.

(...)

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)