

Sygn. akt I.C 286/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2019 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący	SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska
Protokolant	starszy sekretarz sądowy Marzena Miksza

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2019 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. B.**

przeciwko **A. L.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej A. L. na rzecz powoda M. B. kwotę 70.817,95 zł (siedemdziesiąt tysięcy osiemset siedemnaście 95/100 złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty:

a) 40.743,63 zł od dnia 19 marca 2016 r. do dnia zapłaty;

b) 1.504,98 zł od dnia 11 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty;

c) 11.006,66 zł od dnia 27 lutego 2016 r. do dnia zapłaty;

d) 17.562,68 zł od dnia 08 lutego 2017 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej A. L. na rzecz powoda M. B. kwotę 8.718,56 zł (osiem tysięcy siedemset osiemnaście 56/100 złotych) tytułem zwrotu stosunkowo rozdzielonych kosztów procesu;

IV. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Suwałkach od powoda kwotę 1.190,90 zł (jeden tysiąc sto dziewięćdziesiąt 90/100 złotych) i od pozwanej kwotę 6.252,21 zł (sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt dwa 21/100 złotych) tytułem brakujących wydatków w sprawie.

SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska

Sygn. akt I C 286/17

UZASADNIENIE

Powód M. B. (...) Firma Budowlana (...) w E. pozwem wniesionym dnia 11 kwietnia 2017 r. domagał się zasądzenia od pozwanej A. L. kwoty 84.257,59 zł, w tym:

- kwoty 40.743,63 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 19 marca 2016 r. do dnia zapłaty tytułem części nieopłaconej przez pozwaną faktury za roboty budowlane z dnia 31 grudnia 2015 r. nr (...)

- kwoty 1.504,98 zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie należności w kwocie 135.300,- zł wynikających z ww. faktury za okres od dnia 21 stycznia 2016 r. do 18 marca 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;

- kwoty 31.002,32 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 08 lutego 2017 r. do dnia zapłaty tytułem nieopłaconych, a wykonanych przez powoda na rzecz pozwanej robót budowlanych objętych umową o roboty budowlane;

- kwoty 11.006,66 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 lutego 2016 r. do dnia zapłaty tytułem nieopłaconych, a wykonanych robót dodatkowych,

a także zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 5.400,- zł wraz z opłatą skarbową w kwocie 17,- zł.

Uzasadniając swoje roszczenia powód wskazywał, że na mocy umowy o roboty budowlane z dnia 13 marca 2015 r. wykonał na rzecz pozwanej budynek w stanie surowym zamkniętym z elewacją, tarasami i schodami zewnętrznymi według dostarczonego przez pozwaną projektu z tymże jednak, że od początku procesu inwestycyjnego pozwana wносиła i akceptowała liczne zmiany i odstępstwa od tego projektu. Strony rozliczały się zgodnie z etapami realizacji robót i za etapy I –III pozwana powodowi zapłaciła kwotę 335.224,15 zł netto. Ponadto pozwana zapłaciła kwotę 45.511,23 zł brutto za wykonanie przyłącza wodno-kanalizacyjnego, co także było efektem zmiany umowy, zgodnie z którą przyłącze to miało kosztować 33.333,- zł netto (40.995,90 zł brutto). Dokonywane zmiany znacznie wydłużały czas realizacji umowy, a na mocy porozumienia stron z umowy wyłączona została stolarka okienna i drzwiowa, którą pozwana zamawiała samodzielnie. To także skutkowało długotrwałym okresem wykonania i montażu okien i drzwi i tego konsekwencją było wstrzymanie robót budowlanych. Ponadto pozwana dostarczyła powodowi niekompletną dokumentację projektową stropów, schodów i wsporników, którą to dokumentację uzupełniano na zlecenie powoda, a także zlecała powodowi wykonanie robót dodatkowych w postaci: wykonania ścianek działowych na poddaszu, wykonania otworów okiennych poddasza i obróbek blacharskich, przebudowy ścianek działowych na pierwszym piętrze, montażu oknem połaciowych, obmurowania komina cegłą i montażu podokienników zewnętrznych na parterze budynku.

Za wykonane roboty dodatkowe na łączną kwotę 8.948,50 zł netto (11.006,66 zł brutto) – jak wywodził powód – pozwana jednak powodowi nie zapłaciła. Pozwana nie zapłaciła też części wynagrodzenia za prace objęte umową z dnia 13 marca 2015 r. Powód podał, że od listopada 2015 r. na prośbę pozwanej wstrzymywał się z wystawianiem faktur z uwagi na formalności związane z dobiegającymi końca staraniami pozwanej o unijne dofinansowanie budowy. W tym okresie powód nie miał już własnych środków finansowych na zapłatę za zakupione na budowę pozwanej materiały budowlane i na opłacenie wynagrodzeń jego pracowników. W związku z tym pozwana pożyczyła powodowi na ten cel kwotę 70.000,- zł, a prace miały zostać dokończone na wiosnę 2016 r., gdyż dalsze ich wykonywanie było niekorzystne wobec panujących wówczas warunków atmosferycznych i trwających robót wewnątrz budynku prowadzonych przez innych wykonawców. Powód wskazywał, że zgodnie z zaleceniem pozwanej, w dniu 31 grudnia 2015 r. powód wystawił fakturę nr (...) na działalność gospodarczą pozwanej z określonym przez nią terminem płatności przypadającym na dzień 20 stycznia 2016 r. na kwotę 110.000,- netto (135.300,- zł brutto) oraz korekty w zakresie podatku VAT dotyczące faktur wystawionych wcześniej i opłaconych przez pozwaną jako osobę prywatną (faktura korygująca z dnia 31 grudnia 2015 r. (...) (...)i faktura korygująca z dnia 31 grudnia 2015 r. (...) (...)na łączną kwotę 24.556,37 zł). Po kilku dniach jednak pozwana zaczęła jednostronnie zmieniać wspólne ustalenia twierdząc, że fakturę (...) opłaci do 30 kwietnia 2016 r. i dodatkowe roboty chciałaby rozliczyć w ramach dotychczasowej umowy, na co powód się nie zgodził, a pozwana odmówiła podpisania aneksu nr (...) do umowy obrazującego wcześniejsze ustalenia, przedstawiła własny projekt aneksu, który nie został podpisany przez powoda.

Dalej powód wskazywał, że ostatecznie nie ukończył pozostawionych jesienią 2015 r. prac, tj. nie wykonał 13 m² tynku na ścianach zewnętrznych budynku, nie położył płytek terakoty na dużym tarasie, nie wykonał schodów zewnętrznych i pochylni dla niepełnosprawnych. W dniu 06 lutego 2017 r. powód sporządził kosztorys powykonawczy uwzględniający wykonane przez niego prace na kwotę 470.429,29 zł netto. W związku z tym, że kwota 335.224,15 zł netto została już przez pozwaną zapłacona, do zapłaty pozostawała jeszcze kwota 135.205,14 zł netto (tj. 166.302,32 zł brutto), w tym kwota 110.000,- zł netto (135.300,- zł brutto) objęta wystawioną, a nieopłaconą, fakturą nr (...) oraz kwota 31.002,32 zł dotychczas niezafakturowana. Ponadto do zapłaty pozostawało wynagrodzenie za roboty dodatkowe w kwocie 11.006,66 zł brutto. Ze swoimi wierzytelnościami z tego tytułu powód potrącił wierzytelności pozwanej o zwrot udzielonej mu pożyczki w kwocie 70.000,- zł oraz jej wierzytelności z tytułu zwrotu podatku VAT (w związku z wystawionymi fakturami korygującymi) na łączną kwotę 24.556,37 zł wyliczając dochodzoną niniejszym pozwem kwotę 82.752,61 zł (w tym 40.743,63 zł i 31.002,32 zł oraz 11.006,66 zł) oraz kwotę 1.504,98 zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie należności wynikających z ww. faktury (...) za okres od dnia 21 stycznia 2016 r. do 18 marca 2016 r.

Pozwana A. L. wносиła o oddalenia powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwana wskazała, że roszczenia powoda są bezpodstawne i nieudowodnione, a nadto zgłosiła zarzut potrącenia wierzytelności powoda z przysługującymi jej wierzytelnościami:

- w kwocie 70.153,10 zł z tytułu kar umownych za opóźnienie w wykonaniu robót budowlanych na podstawie § 9 umowy obliczonych jako 10% wartości wynagrodzenia z ustawowymi odsetkami od dnia 18 marca 2016 r. do dnia 07 maja 2017 r. w wysokości 5.583,42 zł;

- w kwocie 5.000,- zł z tytułu kary umownej za bezpodstawne odstąpienie przez powoda od umowy na podstawie § 10 umowy;

- w kwocie 53.770,88 zł z tytułu kosztów usunięcia wad i usterek w wykonanych przez powoda robotach budowlanych i wartości prac niewykonanych przez powoda, które naprawiła i dokończyła pozwana na własny koszt.

Pozwana przyznała, że strony łączyła umowa z dnia 13 marca 2015 r. o roboty budowlane, lecz podkreślała, że powód wykonywał określone umową prace ze znaczącym opóźnieniem, choć to on sam będąc przedsiębiorcą przed zawarciem umowy określił czas jej realizacji na okres od 1 kwietnia do 31 lipca 2015 r. Już rozpoczęcie prac nastąpiło z opóźnieniem, tj. w dniu 07 kwietnia 2015 r. Powód od jesieni 2014 r. dysponował dokumentacją projektową i nie informował pozwanej o jej brakach, a z wpisów w dzienniku budowy nie wynika, by niekompletność dokumentacji miała jakikolwiek wpływ na realizację robót budowlanych. Zbrojenia pierwszych stropów (a tego dotyczyła dokumentacja) zostały wykonane w maju 2015 r. i w tym samym miesiącu przekazana została powodowi dokumentacja konstrukcji stropów. Na opóźnienie robót nie miały też wpływu okoliczności dotyczące zamówienia i montażu stolarki okiennej i drzwiowej, skoro zamówienia tego powód dokonał w dniu 04 sierpnia 2015 r., a więc już po terminie zakończenia prac budowlanych określonym w umowie, a ostatecznie na mocy porozumienia z dnia 21 listopada 2015 r. to pozwana przejęła na siebie dostawę i montaż stolarki i dokonała tego wyłącznie dlatego, że powód oświadczył pozwanej, że nie dysponuje gotówką na zapłatę dla dostawcy stolarki. Drobne prace dodatkowe nie wpływały na tak znaczące opóźnienie, montaż i obróbka okien zostały zlecone dostawcy stolarki, a zmiany rozmieszczenia okien nie wpłynęły na terminowość prac, gdyż znacznie uprościły wykonywanie otworów okiennych z uwagi na standardowe wymiary i kształt okien oraz wykorzystywanie gotowych prefabrykatów do montażu naproży. Pozwana zaprzeczała, jakoby prosiła powoda o wstrzymanie prac w związku z tym, że ubiegała się o pożyczkę dotowaną z UE, gdyż dowiedziała się o takiej możliwości dopiero w połowie sierpnia 2015 r. i wniosek o taką pożyczkę złożyła we wrześniu 2015 r. Powód był wtedy już tak dalece opóźniony w wykonywaniu inwestycji, że wiadomym było, iż pozwana nie rozpocznie działalności gospodarczej w zakresie wynajmu części usługowej budynku na lokale usługowe na początku 2016 r., jak pierwotnie zakładała. Warunkiem koniecznym do rozliczenia środków unijnych było realizowanie dalszej inwestycji w ramach działalności gospodarczej pozwanej, do podpisania z powodem stosownego

aneksu nie doszło, a sam powód w przygotowanym przez siebie projekcie odbioru robót budowlanych z dnia 4 listopada 2015 r. nie powoływał się na takie przyczyny opóźnienia.

Pozwana zaprzeczała, jakoby powód wykonywał na jej zlecenie prace dodatkowe, za które byłoby uzgodnione przez strony jakiegokolwiek dodatkowe wynagrodzenie, a ponadto nie rozliczył się z pozwaną z poniesionych przez niego rzeczywiście wydatków na materiały, aby umożliwić jej rozliczenie oszczędności na materiałach zgodnie z treścią § 8 umowy. Pozwana twierdziła, że nigdy nie akceptowała zmian postanowień umowy i nie wyrażała zgody na wydłużenie terminu zakończenia robót. Pomimo, że w dniu 10 sierpnia 2015 r. zapłaciła powodowi za kolejny etap prac kwotę 128.805,15 zł i za wcześniejsze etapy prac płaciła w terminie, powód żądał przedpłat i nie chciał określić terminu zakończenia prac, stąd też pozwana nie mając szans na szybkie znalezienie innego wykonawcy zaproponowała powodowi pożyczkę na kwotę 70.000,- zł. która miała mu umożliwić zakończenie robót i całościowe rozliczenie inwestycji. Niestety po pożyczeniu tej kwoty powód nie przyspieszył robót, a zaczął się domagać zrzeczenia się przez pozwaną roszczeń z tytułu kar umownych za jego opóźnienie. Prace były prowadzone nadal, nie były wstrzymywane i do końca lutego 2016 r. powód domagał się od pozwanej pieniędzy, a pozwana prosiła o rozliczenie umowy, rozliczenie oszczędności na materiałach, dokończenie prac, usunięcie usterek oraz przekazanie dokumentacji, dziennika budowy, certyfikatów i protokołów. Ostatecznie pozwany pismem z dnia 17 marca 2016 r. odstąpił od umowy rezygnując z funkcji kierownika budowy, a dnia 23 marca 2016 r. przekazał pozwanej związaną z budową dokumentację. W tym stanie rzeczy, według pozwanej, uzasadnione były jej roszczenia z tytułu kar umownych i kosztów usunięcia usterek.

Sąd ustalił, co następuje:

Warunkową umową sprzedaży z dnia 09 maja 2014 r. i umową przeniesienia własności nieruchomości z dnia 21 maja 2014 r. pozwana A. L. nabyła od M. S. (1) i M. S. (2) własność nieruchomości gruntowej położonej w E. o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0458 ha. W planie zagospodarowania przestrzennego (...), zgodnie z uchwałą Rady Miasta E. z dnia 24 września 2013 r. nr (...), nabyta przez pozwaną nieruchomość była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi nieuciążliwe. Jednocześnie pozwana nabyła od M. S. (1) projekt budowlany budynku jednorodzinnego z usługami i projekty wykonawcze instalacji centralnego ogrzewania, wodnokanalizacyjnej i elektrycznej opracowane w 2012 r. na zlecenie zbywcy nieruchomości przez architekta A. J.. Powyższy projekt budowlany został objęty pozwoleniem na budowę Starosty (...) z dnia 24 stycznia 2013 r. Nr (...) zmienionym ze względu na nabycie nieruchomości przez pozwaną decyzją z dnia 17 października 2014 r. Nr (...) (umowa sprzedaży – k. 235-239, k. 240-245 akt sygn. I C 880/16 Sądu Rejonowego w Elku, decyzja – k. 610-612, informacja – k. 322, projekt budowlany załączony do akt niniejszej sprawy).

Co najmniej od jesieni 2014 r. pozwana poszukiwała wykonawcy projektowanego budynku i negocjowała ceny związanych z tym robót budowlanych m.in. z powodem M. B. (...) Firma Budowlana (...) w E.. Udostępniła wówczas powodowi projekt budowlany w celu sporządzenia kosztorysu ofertowego. Powód przedstawił pozwanej swoją pierwszą ofertę wykonania prac budowlanych w październiku 2014 r., a kolejną dnia 05 marca 2015 r., kiedy pozwana znów podjęła z nim rozmowy (okoliczności bezsporne, kosztorysy ofertowe – k. 224-231, k. 213-223).

W dniu 13 marca 2015 r. strony zawarły umowę o roboty budowlane, na mocy której pozwana A. L., jako zamawiający, zleciła powodowi M. B., jako wykonawcy, wykonanie robót budowlanych polegających na wybudowaniu w stanie surowym zamkniętym wraz z elewacją, tarasami i schodami zewnętrznymi budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami, zlokalizowanego przy ul. (...) w E. na działce o numerze geodezyjnym (...). Zgodnie z § 2 umowy, jej przedmiot miał zostać wykonany zgodnie z dokumentacją projektową, stanowiącą integralną część umowy. Pozwana wskazała jako swego przedstawiciela na budowie - inwestora zastępczego W. R., a jako kierownika budowy wskazano powoda M. B. (§ 3). W § 4 umowy strony ustaliły termin rozpoczęcia prac na dzień 01 kwietnia 2015 r., a termin ich zakończenia – na dzień 31 lipca 2015 r. Zamawiający z dniem podpisania umowy przekazał wykonawcy plac budowy wraz ze zgodami właściciela sąsiedniej działki geodezyjnej na rozebranie ogrodzenia i udostępnienie przygranicznego pasa gruntu niezbędnego technologicznie do wykonania robót budowlanych, a wykonawca przejął teren budowy bez zastrzeżeń (§ 5 i § 6). Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy mogły być dokonywane przez strony wyłącznie w formie pisemnej (§ 13) (umowa – k. 13-15).

Wszelkie prace miały być prowadzone przy użyciu narzędzi i urządzeń powoda, powód miał też – zgodnie z § 7 umowy – zakupić i dostarczyć na budowę w porozumieniu z inwestorem zastępczym W. R. materiały budowlane (umowa – k. 13-15).

W § 8 umowy została określona przez strony wartość powierzonych robót wraz z materiałami na kwotę 620.081,20 zł netto (701.531,07 zł brutto), przy czym ustalono, że wartość ta może ulec pomniejszeniu w przypadku zastosowania materiałów tańszych niż w przedstawionej do kosztorysu wycenie złożonej przez Hurtownię (...) Spółka jawna. Wypłata wynagrodzenia – zgodnie z postanowieniami umowy – odbywać się miała etapowo, po akceptacji protokołów odbioru każdego z wykonanych etapów prac, pod warunkiem ich realizacji zgodnie z załącznikami do umowy i odbioru przez zamawiającego, z terminem płatności w ciągu 7 dni po przedstawieniu przez wykonawcę faktury:

- za etap I, po wykonaniu fundamentów z podbudową pod posadzkę – 50.000,- zł netto plus 23% VAT, tj. 61.500,- zł brutto;
- za etap II, po zalaniu stropu nad parterem – 128.959,12 zł netto plus 23% VAT, tj. 158.619,72 zł brutto;
- za etap III, po zalaniu stropu nad pierwszym piętrem – 119.264,03 zł netto plus 8% VAT, tj. 128.805,15 zł brutto;
- za etap IV, po wykonaniu więźby dachowej – 119.264,03 zł netto plus 8% VAT, tj. 128.805,15 zł brutto;
- za etap V, po wykonaniu pokrycia dachu – 119.264,03 zł netto plus 8% VAT, tj. 128.805,15 zł brutto;
- za etap VI, po wykonaniu elewacji – 50.000,- zł netto plus 8% VAT, tj. 54.000,- zł brutto;
- za przyłącza – 33.330,- zł netto plus 23% VAT, tj. 40.995,90 zł brutto (umowa – k. 13-15).

W § 9 i § 10 strony postanowiły, że w przypadku opóźnienia w zakończeniu robót budowlanych przekraczającego 14 dni wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 10% wartości wynagrodzenia, a w przypadku odstąpienia od umowy przez wykonawcę bądź przez zamawiającego, będzie on zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 5.000,- zł. W § 11 umowy ustalono przy tym, że inwestorowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku, gdy wykonawca będzie wykonywał roboty niezgodnie z przyjętym harmonogramem lub w sposób niedbały, a po wezwaniu przez zamawiającego nie zmieni sposobu ich wykonywania lub nie naprawi wadliwie wykonanych prac w terminie wskazanym przez zamawiającego. Integralną częścią umowy były też dokumenty, które miał przygotować wykonawca, tj. kosztorys robocizny wraz ze sprzętem, kosztorys na materiały i harmonogram zakończenia kolejnych etapów z wyszczególnieniem planowanych robót wraz z kosztorysem na materiały (umowa – k. 13-15).

W dniu 27 marca 2015 r. powód opracował kosztorys ofertowy, który pozwana zatwierdziła swoim podpisem. Zgodnie z tym kosztorysem wykonanie inwestycji zamknąć się miało – jak przyjęto w umowie – kwotą 620.081,20 zł netto, w tym robocizna 151.439,80 zł, materiały 437.948,21 zł i sprzęt 30.693,19 zł. Do swojego kosztorysu powód włączył ofertę stolarki okiennej i drzwiowej firmy (...), którą wówczas pozwana akceptowała (kosztorys ofertowy – k. 16-82). Już wcześniej, w dniu 20 lutego 2015 r., przygotowane też zostało zestawienie materiałów na kwotę 437.480,28 zł (zestawienie materiałów – k. 83-86).

W okresie realizacji ww. umowy o roboty budowlane powód miał do dyspozycji dwie własne ekipy budowlane po 12 pracowników i w tym czasie realizował także zlecenia na rzecz innych inwestorów. Na budowie pozwanej zwykle pracowała brygada I. L. (8 osób), a okresowo dodatkowo także podwykonawcy: tj. podwykonawca instalacji sanitarnej K. S. i podwykonawca instalacji elektrycznej M. O., a także podwykonawca elewacji z 6 własnymi pracownikami (okoliczności niesporne, umowy – k. 539-572, faktury – k. 330-455, zeznania świadka I. L. – k. 586v.-587v., K. S. – k. 588-588v., M. K. (1) – k. 588v.-590., M. O. – k. 590-591).

Wbrew treści umowy pozwana nie dysponowała zgodą sąsiada na zajęcie przygranicznego pada gruntu, co było konieczne, gdyż projekt zakładał posadowienie ściany budynku na granicy nieruchomości i sąsiad chciał spowodować

przerwanie prac, lecz ostatecznie pod koniec marca 2015 r. pozwana uzyskała jego zgodę (zeznania świadka W. R. – k. 584v.-586v.).

W dniu 01 kwietnia 2015 r. pozwana złożyła wniosek do Prezydenta Miasta E. o wydanie decyzji na zajęcie pasa drogowego na czas prowadzenia w nim robót budowlanych załączając proponowany harmonogram prac i projekt organizacji ruchu opracowany przez R. N. na prośbę powoda. Prezydent Miasta E. dnia 02 kwietnia 2015 r. wydał stosowną decyzję zezwalając na wyłączenie z powszechnego użytku pasa drogowego w okresie od 07 kwietnia do 11 kwietnia 2015 r. według ww. harmonogramu w celu realizacji przyłącza wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ciepłowniczej (pозwanej wniosek – k. 606-608, harmonogram – k. 609, projekt czasowej organizacji ruchu – k. 613-622).

Wykonywanie zamówionych przez pozwaną robót budowlanych powód rozpoczął dnia 07 kwietnia 2015 r. od geodezyjnego wytyczenia budynku (w dniach 05-06 kwietnia 2015 r. przypadły Święta Wielkanocne). Od dnia 13 kwietnia 2015 r., po wykonaniu przyłącza wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rozpoczęto wykonywanie wykopów i fundamentów. Zaizolowane ściany fundamentowe zasypano dnia 30 kwietnia 2015 r., po czym wykonywano podkłady pod posadzki parteru (dziennik budowy – k. 235-237).

W połowie kwietnia 2015 r. okazało się, że wbrew temu, co mówiła pozwana, autor projektu A. J., nie posiada projektu konstrukcyjnego niezbędnego do wykonania żelbetonowej części konstrukcji budynku. Opracowany projekt budowlany zawierał dane umożliwiające wydanie pozwolenia na budowę i wyliczenie ilości potrzebnego żelbetonu, lecz nie było danych dotyczących jego szczegółowego rozmieszczenia. Taki projekt był konieczny zwłaszcza przy budynku nietypowym, budowanym na planie trójkąta, z dużą ilością podciągów. Pytany o to przez powoda i przez inwestora zastępczego W. R., architekt A. J. wskazywał, że taki projekt nie jest potrzebny, chociaż byłby wskazany z uwagi na nietypowość budynku, ale go nie wykonał, gdyż nikt mu takiego projektu nie zlecał, a nadto nie ma on stosownych uprawnień do jego wykonania i może to zlecić komuś innemu za kwotę ok. 5.000-6.000,- zł. Wykonanie takiego projektu zajmuje czas od około 2 tygodni do miesiąca. Powód zlecił wykonanie takiego projektu swojemu znajomemu R. N. i powód zapłacił mu wynagrodzenie w kwocie 2.000-3.000,- zł. R. N., poproszony przez powoda, potraktował to zlecenie jako priorytetowe i wykonał je odkładając zlecenia innych klientów, a ponadto jeszcze przed oddaniem całości projektu konstrukcyjnego (co nastąpiło w połowie maja 2015 r.) zaczął udostępniać powodowi po około dwóch tygodniach od otrzymania zlecenia poszczególne rysunki najniższych kondygnacji, tak aby można było szybciej rozpocząć prace konstrukcyjne w tym zakresie (projekt konstrukcji budynku – załączony do akt sprawy, zeznania świadków R. N. – k. 646, W. R. – k. 584v.-586v., A. J. – k. 644v.-646, M. K. (1) – k. 588v.-590, zeznania powoda – k. 851-852, dokumentacja fotograficzna – k. 729-732, opinia biegłego T. S. (1) – k. 689-744, opinia uzupełniająca biegłego T. S. (1) – k. 787-796).

Po sporządzeniu projektu konstrukcyjnego wyszło na jaw, że zbrojenia nie są typowe i ich wykonanie wymaga większej ilości czasu niż powód zakładał. Zbrojenie należało zamówić z zakładu prefabrykacji według zestawienia projektowego konstruktora. W połowie maja 2015 r. doszło do spotkania pomiędzy inwestorem zastępczym, powodem i kierownikiem robót w ekipie powoda, podczas którego wszyscy oni doszli do wniosku, że termin zakończenia robót 31 lipca 2015 r. jest nierealny. W. R. powiedział o tym pozwanej, wskazując na potrzebę podpisania aneksu z przesunięciem tego terminu, lecz pozwana takiego aneksu podpisać nie chciała wskazując, że ufa powodowi i zależy jej tylko na tym, aby zamknąć budynek przed zimą, a roboty mogą być wykonywane wolniej, ale dobrze. Stanowisko takie pozwana prezentowała też w rozmowach pomiędzy nią a powodem z udziałem W. R.. Strony dogadały się, że roboty zlecone powodowi maja zostać wykonane do końca jesieni 2015 r. Współpraca pomiędzy stronami początkowo układała się dobrze, powód realizował wszystkie sugestie pozwanej (zeznania świadków W. R. – k. 584v.-586v., M. K. (1) – k. 588v.-590, I. L. – k. 586v.-587v., opinia uzupełniająca biegłego T. S. (1) – k. 787-796).

Projekt stanowiący podstawę pozwolenia na budowę wymagał licznych poprawek. Ściana na granicy działek winna być ściana przeciwpożarową, a okazała się zwykłą ścianą tarasową z przesuwными drzwiami, które także powinny być przeciwpożarowe i były problemy z ich zaprojektowaniem. Ostatecznie te drzwi zostały przesunięte o metr w stosunku do projektowanego usytuowania, aby nie musiały spełniać wymogów przeciwpożarowych. Architekt A.

J. niechętnie akceptował powyższe zmiany projektu. Podczas budowy pozwana dokonywała zmian w stosunku do pierwotnego projektu w zakresie ścian działowych przyziemia, rozmieszczenia okien drugiej kondygnacji nadziemna i przesunięcia ścian działowych na pierwszym piętrze, likwidacji i przesuwania otworów okiennych pierwszego piętra (w efekcie okien było mniej). Dokonała też zmiany przeznaczenia poddasza użytkowego na pomieszczenia mieszkalne, co wiązało się z wykonaniem okien na poddaszu i nieplanowanych uprzednio ścian działowych oraz instalacji. Zmieniane też były na zlecenie pozwanej miejsca układania instalacji elektrycznej i telekomunikacyjnej oraz okablowania kamer. Zmiany te były zgłaszane projektantowi A. W. J., który je akceptował jako nieistotne w rozumieniu prawa budowlanego. Zmiana w zakresie umiejscowienia ścian działowych pierwszego piętra wymagała rozebrania już wcześniej wykonanych ścian działowych, oczyszczenia materiału i ponownego wzniesienia tych ścian. Część zmian projektant akceptował dopiero po ich wykonaniu na zlecenie inwestorki. Ściany działowe zostały wymurowane z droższego materiału (Y.), gdyż pozwana zgłaszała zastrzeżenia do nierówności objętego kosztorysem gazobetonu. Powód dokonał też zmiany w zakresie sposobu wykończenia komina (komin został obmurowany cegłą klinkierową), gdyż przy projektowanym kominie systemowym nie było możliwości umocowania zaprojektowanej tam drabinki kominarskiej. Zmianie uległy także obróbki blacharskie i okienne - pozwana zrezygnowała z gąsiorów, stąd łączenia trzeba było wykonać z blachy, ponadto projektowane było orynnowanie okrągłe, lecz pozwana chciała kwadratowe rynny, które dostępne były jedynie na zamówienie i trzeba było na nie czekać. W związku z wykonaniem okien dachowych sporządzany był też projekt zamienny dachu (projekt budowlany ze zmianami - k. 323-325, zeznania świadków W. R. - k. 584v.-586v., A. J. - k. 644v.-646, D. P. (1) - k. 648v.-649v., I. L. - k. 586v.-587v., K. S. - k. 588-588v., M. K. (1) - k. 588v.-590., M. O. - k. 590-591, dziennik budowy - k. 235-237, częściowo zeznania powoda - k. 851-852, częściowo zeznania pozwanej - k. 852-853).

Co najmniej od maja 2015 r., na skutek sugestii W. R. dotyczących możliwości poczynienia największych oszczędności na stolarence, pozwana zastanawiała się nad wyborem innej stolarki okiennej i drzwiowej niż przewidziana kosztorysem ofertowym stolarka firmy (...). W związku z tym pozwana wraz z W. R. szukali innych dostawców. Projektowana stolarka była nietypowa, montowana nie w świetle muru, lecz na zewnątrz elewacji na ścianie z dachówki, w specjalnych kotwach. Wobec trudności ostatecznie zmieniono projekt w tym zakresie i zamontowano okna w świetle muru. Pozwana wyszukała ofertę (...) Spółki z o.o. w Ł., którą to firmę pozwana wybrała jako wykonawcę ww. stolarki. (...) Sp. z o.o. pobrała wymiary i w dniach 25-28 maja 2015 r. złożyła oferty stolarki okiennej PCV i ślusarki aluminium i ofertę fasady szklenia dwuszybowego i trzyszybowego. Pozwana po ustaleniach z architektem poprosiła w dniu 02 czerwca 2015 r. o ponowną wycenę w dwóch wersjach, tj.: w kolorze grafitowym całe okna (I) oraz w kolorze grafitowym na zewnątrz i białym w środku budynku (II). Na wykonanie takiej dwukolorowej stolarki trzeba było czekać w związku z nietypowym połączeniem kolorów. Została sporządzona oferta w dniu 10 czerwca 2015 r., a następnie ponownie oferta z dnia 06 lipca 2015 r., która została przesłana pozwanej mailem z dnia 17 lipca 2015 r.. W dniu 17 lipca 2015 r. pozwana domagała się ponownej wyceny na okna I., lecz w dniu 21 lipca 2015 r. (...) Sp. z o.o. potwierdził aktualność oferty z 06 lipca 2015 r. oraz uzupełnił ją wyceną z dnia 21 lipca 2015 r. W związku z tym, że w świetle umowy zakup stolarki obciążał powoda, po ww. negocjacjach w dniu 23 lipca 2015 r. powód przesłał (...) Spółce z o.o. dane swojej firmy potrzebne do zawarcia umowy, a następnie w dniu 04 sierpnia 2015 r. powód zawarł z wybranym przez pozwaną dostawcą umowę na dostawę i montaż stolarki nr (...). Na mocy tej umowy (...) Sp. z o.o. w Ł. zobowiązała się wykonać ślusarkę aluminiową zgodnie z swoją ofertą z dnia 18 maja 2015 r. i stolarkę PCV zgodnie z ofertą z dnia 04 sierpnia 2015 r. oraz ją zamontować w budynkach pozwanej za wynagrodzenie w kwocie 102.000,- zł netto w terminie 21 dni od daty uiszczenia zaliczki w kwocie 30.000,- zł, którą to zaliczkę powód dostawcy zapłacił. Pomimo podpisania umowy z dnia 05 sierpnia 2015 r. pozwana zgłosiła (...) Spółce z o.o. kolejne niejasności oferty, wskutek czego przesłano potrzebny architektowi pozwanej szkic okna na klatkę schodową, a następnie w dniach 12-13 sierpnia 2015 r. pozwana domagała się zmian w zakresie możliwości otwierania okna usytuowanego nad wejściem oraz zgłaszała wątpliwości w zakresie koloru okuć i mocowania domofonów w konstrukcjach drzwi (maile - k. 456, 485, 506, 517-518, 519, oferty - k. 457-505, 507-516, 520-526, maile - k. 528-538, umowa - k. 112-113, oferty - k. 114-116, 116v.-120, zeznania świadków W. R. - k. 584v.-586v., świadka M. A. - k. 646v.-647).

Po zawarciu umowy na dostawę i montaż stolarki, już w czasie jej realizacji w październiku i listopadzie 2015 r., pozwana zgłaszała (...) Sp. z o.o. w Ł. szereg uwag dotyczących łączenia elementów fasady w narożniku pod kątem

90°, zmiany wyceny blokad i samozamykaczy, rodzaju zwieńczenia fasady, materiału jej wykonania, mocowania taśm, zabezpieczenia okien na czas montażu, zarzucała wykonawcy niedbalstwo i groziła uznaniem umowy na dostawę i montaż za nieważną. Zasadniczo dostawca zgłaszane zarzuty wyjaśniał jako bezpodstawne z wyjątkiem zarzutów dotyczących fasady. Dnia 16 października 2015 r. pozwana zwróciła się do (...) Sp. z o.o. o wymianę fasady ściany słupowo-ryglowej oraz drzwi z aluminium w części usługowej budynku w związku z błędnie pobranymi wymiarami. (...) Spółka z o.o. poinformowała pozwaną, fasada została wykonana zgodnie z parametrami ustalonymi w umowie dostawy, a pomiar został wykonany prawidłowo. Wspólnie uzgodniono rozkucie istniejącego otworu do wymiarów drzwi o świetle przejścia 120 cm. Na wyraźną prośbę pozwanej przesunięto fasadę względem planowanego miejsca montażu o 15 mm ze względu na brak równej krawędzi fasady do styropianu elewacyjnego, którego nie było w dniu pomiarów (mail – k. 127-128, pisma – k. 124, 125, maile – k. 126, 129-131, świadka M. A. – k. 646v.-647, M. K. (1) – k. 588v.-590).

Z chwilą zakończenia murowania ścian przyziemia (11 maja 2015 r.) i z chwilą zakończenia prac murowych ścian pierwszego piętra można było zamówić stolarkę okienną i drzwiową na podstawie danych z projektu budowlanego, lecz było to połączone z ryzykiem różnic wymiarów otworów od stanu projektowanego. Sytuacja, gdy nie była wykonana stolarka okienna wstrzymywała prace związane z wykonywaniem elewacji budynku. Ostatecznie powód z pomocą podwykonawcy wykonywał prace elewacyjne oczekując na decyzje pozwanej dotyczące stolarki, ale później okazało się, że do montażu stolarki w zakresie części fasadowej trzeba było rozbierać wykonane wcześniej elementy elewacji i ocieplenia, gdyż wykonana izolacja termiczna była za gruba, żeby zakotwiczyć stolarkę w murze. Pozwana zdecydowała też, że posadzkę na tarasie wyłoży deską tarasową, a nie płytkami terakoty, jak przewidywał projekt. W związku z tym powód musiał skuwać posadzkę tak, żeby deska tarasowa nie wychodziła powyżej linii zamówionych okien przesuwanych (opinia uzupełniająca biegłego T. S. (1) – k. 787-796, zeznania świadków M. A. – k. 646v.-647, M. K. (1) – k. 588v.-590, opinia uzupełniająca biegłego T. S. (1) – k. 787-796).

Dostawa i montaż stolarki zostały wykonane w dniach: 18 listopada 2015 r. oraz 30 listopada 2015 r. Okna przesuwne były montowane w innym terminie, gdyż miały być wykonane ze specyficznego materiału, na który wykonawca stolarki musiał czekać około 5-6 tygodni i nie zostały one wykonane na pierwszy termin montażu. Ww. prace zostały odebrane przez powoda i pozwaną z udziałem dostawcy (protokoły odbioru – k. 122, 123, świadka M. A. – k. 646v.-647).

Pomiędzy odbiorami tych prac powód i pozwana zawarli z dostawcą stolarki ((...) Sp. z o.o. w Ł.) porozumienie, według którego powód przelał na pozwaną wszystkie prawa wynikające z zawartej przez niego dnia 04 sierpnia 2015 r., z (...) Sp. z o.o. umowy na dostawę i montaż stolarki, a pozwana zobowiązała się zapłacić (...) Sp. z o.o. w Ł. ustalone wynagrodzenie w kwocie 101.043,- zł netto. Spółka z o.o. (...) zobowiązała się zwrócić powodowi uiszczoną przez niego zaliczkę w kwocie 30.000,- zł i dokonać stosownej korekty faktury. Powodem zmiany stron umowy był fakt, że pozwana chciała uzyskać dofinansowanie budowy z funduszy unijnych (porozumienie – k. 121, zeznania świadka M. A. – k. 646v.-647).

Pozwana zapłaciła powodowi wynagrodzenie za znaczną część wykonanych przez niego prac:

W dniu 12 maja 2015 r. powód wystawił pozwanej jako osobie fizycznej fakturę nr (...) za usługę budowlaną – budowa domu usługowo-mieszkalnego jednorodzinnego za etap I zgodnie z umową z dnia 13 marca 2015 r. na kwotę 61.500,- zł brutto, w tym VAT 23% VAT, tj. 50.000,- zł netto płatną do dnia 19 maja 2015 r. Pozwana w dniu 19 maja 2015 r. powyższą fakturę opłaciła w całości.

W tym samym terminie powód wystawił też pozwanej fakturę nr (...) za usługę budowlaną – wykonanie przyłącza wodno-kanalizacyjnego i kanalizacji deszczowej na kwotę 25.511,23 zł brutto, w tym 23 % VAT, tj. 37.001,- zł netto, która to fakturę pozwana także opłaciła (faktury – k. 87, 89, potwierdzenia przelewu – k. 88, 90).

Pozwana opłaciła też powodowi w całości wystawione jej (także jako osobie fizycznej) faktury za dwa kolejne etapy budowy (etap II i III), tj. fakturę (...) z dnia 11 czerwca 2015 r. na kwotę 158.619,72 zł brutto, w tym 23% VAT, tj.

128.959,12 zł netto oraz fakturę (...) z dnia 04 sierpnia 2015 r. na kwotę 128.805,15 zł brutto, w tym 8% VAT, tj. **119.264,03 zł netto** (faktury – k. 91, 93, potwierdzenia przelewu – k. 92, 94).

W sierpniu 2015 r. pozwana uzyskała informację o możliwości zaciągnięcia nieoprocentowanej pożyczki na budowę budynku usługowego na preferencyjnych warunkach ze środków unijnych. Aby uzyskać takie dofinansowanie pozwana musiała przedłożyć wystawione na własną działalność gospodarczą faktury z podatkiem VAT w stawce 23% dotyczącej działalności gospodarczej (nie mogły to być faktury ze stawką 8%-wego VAT-u stosowanego w budownictwie mieszkaniowym). We wrześniu 2015 r. pozwana, jako osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...) w E., złożyła do Fundacji (...) w G. wniosek o udzielenie pożyczki ze środków projektu dla przedsiębiorców (...) i pożyczki szansą na zwiększenie finansowania zewnętrznego (...) w ramach programu Operacyjnego EU (...). W związku z tym pozwana – z udziałem swojej księgowej J. S. – prowadziła z powodem rozmowy dotyczące przekonania go, aby skorygował podatek VAT tak, aby przed uzyskaniem dofinansowania opłacona została część mieszkalna budynku z podatkiem VAT w stawce 8%, a po uzyskaniu dofinansowania - część usługowa z podatkiem VAT w stawce 23%, choć do wybudowania przez powoda pozostawały już wówczas tylko elementy stanu surowego części mieszkalnej budynku (wykończeniem budynku zajmować się mieli inni wykonawcy). Pozwana otrzymała wnioskowaną pożyczkę na podstawie umowy zawartej w dniu 30 października 2015 r. w kwocie 300.000,- zł bez prowizji i oprocentowania na sfinansowanie zakupu materiałów budowlanych i usług obcych związanych z budową lokali. Pozwana zobowiązała się w § 6 ww. umowy do udokumentowania wydatków na powyższy cel poprzez przedłożenie ww. Fundacji oryginałów faktur, rachunków i umów kupna -sprzedaży wraz dowodami zapłaty (zeznania świadka J. S. – k. 647v.-648, mail – k. 276-278, ogłoszenie – k. 279, wniosek – k. 266, umowa – k. 267-274).

W dniu 03 listopada 2015 r. doszło do zawarcia pomiędzy stronami umowy pożyczki. Pozwana pożyczyła powodowi kwotę 70.000,- zł, gdyż powód chciał opłacenia wykonanych przez niego robót budowlanych i nie miał pieniędzy na dalsze funkcjonowanie działalności gospodarczej, a pozwana nie chciała wówczas, aby powód na ten moment wystawił jej fakturę, ponieważ chciała ją rozliczyć w ramach uzyskanej pożyczki z ww. Fundacji (...) (umowa pożyczki – k. 98, zeznania świadka D. P. (2) – k. 648-649v.).

W dniu 21 listopada 2015 r. powód sporządził kosztorys powykonawczy na wykonane przez niego roboty dodatkowe na kwotę 8.948,50 zł netto, tj. 11.006,66 zł brutto (kosztorys powykonawczy – k. 136-139). W tym okresie (listopad 2015 r.) powód przygotował projekt odbioru robót budowlanych. W projekcie protokołu uwzględnił, iż do wykonania pozostały schody zewnętrzne i pochylnia dla niepełnosprawnych. Ponadto stwierdzał usterki w postaci uszkodzeń tynku strukturalnego ścian od wewnętrznej strony tarasu i ścian komina od strony zachodniej oraz uszkodzenia posypki z piasku kwarcowego na tarasie (które tłumaczył wystąpieniem obfitych opadów deszczu po wykonaniu tych robót). Jednocześnie w projekcie protokołu wskazywał, że powyższe prace mają być dokończone w okresie późniejszym, zaś usterki usunięte wiosną, zaś z dniem podpisania protokołu miał opuścić teren budowy pozostawiając tam, na prośbę inwestora, do zakończenia kolejnych prac przez odrębne ekipy budowlane swoją rozdzielnię elektryczną i odgrodzenie. Do protokołu odbioru powód wpisał roboty dodatkowe o wartości 8.948,50 zł netto, a także opisał zmiany wprowadzone w trakcie realizacji budynku. Pozwana nie podpisała powyższego projektu protokołu (projekt protokołu – k. 132, okoliczność bezsporna).

Zgodnie ze wcześniejszymi ustaleniami stron podjętymi z udziałem księgowej pozwanej J. S. w dniu 31 grudnia 2015 r. powód wystawił pozwanej dwie faktury korygujące, a mianowicie: fakturę (...) korygując opodatkowanie faktury obejmującej II etap budowy za kwotę 128.959,12 zł netto ze stawki 23% na stawkę 8% oraz fakturę (...) częściowo korygując opodatkowanie faktury obejmującej I etap budowy na kwotę 34.750,- zł netto także ze stawki 23% na stawkę 8%. Korekta pierwszej z ww. faktur skutkowałą pomniejszeniem należności pozwanej wobec powoda o kwotę 19.343,87 zł, a drugiej – pomniejszeniem należności pozwanej wobec powoda o kwotę 5.212,50 zł, tj. łącznie 24.556,37 zł (faktury – k. 96, 97, zeznania świadka J. S. – k. 647v.-648).

Ponadto w tym samym dniu (31 grudnia 2015 r.) powód wystawił pozwanej – określając ją już jako podmiot gospodarczy L. A. A. L. – fakturę nr (...) za usługę budowlaną (budowa domu usługowo-mieszkalnego jednorodzinne - dotyczy części usługowej: ściany działowe lokali, instalacja elektryczna, techniczna, sanitarna i elewacja) na kwotę

110.000,- zł netto plus podatek VAT 23% w kwocie 25.300,- zł, tj. 135.300,- zł brutto z terminem płatności do dnia 20 stycznia 2016 r. (faktura – k. 95). Powyższa faktura nie została przez pozwaną opłacona w żadnej części (okoliczność bezsporna).

W styczniu 2016 r. trwały pomiędzy stronami dalsze rozmowy dotyczące rozliczenia inwestycji z uwzględnieniem umożliwienia pozwanej skorzystania z funduszy unijnych na realizację przedmiotowego budynku usługowo-mieszkalnego. Dnia 12 stycznia 2016 r. pozwana przesłała powodowi przygotowaną przez jej księgową J. S. propozycję rozpisania faktur na część usługową na kwotę 300.000,- zł, w tym m.in. na wykonanie ścian działowych w lokalach usługowych, wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanie instalacji elektrycznej, teletechnicznej i komputerowej, wykonanie instalacji sanitarnej, schodów i podjazdu dla niepełnosprawnych, wylanie posadzek i wykonanie elewacji budynku. Powód nie zgodził się na wystawienie takich faktur (mail z załącznikiem – k. 133-133, okoliczność bezsporna).

W styczniu 2016 r. pozwana opracowała projekt aneksu do umowy o roboty budowlane zmieniając jej ustalenia dotyczące wypłaty wynagrodzenia wykonawcy na kwotę 480.000,- zł netto, ustalając termin zakończenia budowy na 30 kwietnia 2016 r. i karę umowną od powoda na wypadek niedotrzymania tego terminu oraz wskazując na szereg dodatkowych prac do wykonania w ramach tak określonego wynagrodzenia.

Dnia 06 lutego 2016 r. natomiast powód sporządził kosztorys powykonawczy na wykonane przez niego prace na kwotę 470.429,29 zł netto, a w dniu 25 lutego 2016 r. sporządził kolejny kosztorys powykonawczy na wykonane przez niego roboty dodatkowe na kwotę 11.006,66 zł brutto odpowiadający wcześniejszemu kosztorysowi na te prace z dnia 21 listopada 2015 r.

Powód nie zgodził się na zawarcie proponowanego przez pozwaną aneksu, a zaproponował swoją wersję aneksu różniącą się od aneksu pozwanej mniejszym zakresem prac do wykonania i inaczej określonymi terminami płatności wynagrodzenia na kwotę 480.492,97 zł netto z ustaleniem zasad opodatkowania VAT. Przesyłając pozwanej swój projekt aneksu pismem z dnia 25 lutego 2016 r. powód wezwał ją do umożliwienia mu podjęcia niezakończonych prac i do udostępnienia mu placu budowy w terminie 5 dni od daty otrzymania pisma wskazując, że brak reakcji będzie zmuszony traktować jako brak współdziałania zamawiającego z wykonawcą. Ponadto wezwał pozwaną do zapłaty za roboty dodatkowe w kwocie 8.948,50 zł netto i opłacenia zaległej faktury nr (...) z dnia 31 grudnia 2015 r. Pismo to pozwana otrzymała 26 lutego 2016 r., lecz nie udzieliła odpowiedzi na powyższe wezwanie. W braku odpowiedzi powód ponaglił pozwaną mailem z dnia 10 marca 2016 r. (kosztorys powykonawczy – k. 101-110, projekt aneksu – k. 134-135, projekt aneksu – k. 140-141, pismo – k. 142, potwierdzenie nadania – k. 147, mail – k. 148, okoliczność bezsporna, kosztorys powykonawczy – k. 99-100, kosztorys powykonawczy – k. 136-139)

Dnia 07 marca 2016 r. pełnomocnik pozwanej wezwał powoda do zapłaty kwoty 70.153,10 zł tytułem kary umownej na podstawie § 9 umowy z dnia 13 marca 2015 r. za uchybienie terminowi realizacji robót budowlanych ustalonemu na dzień 31 lipca 2015 r. Wskazał, że powód nie wykonał wszystkich robót budowlanych i nie przedstawił protokołu odbiorów częściowych poszczególnych etapów budowy. Jednocześnie pozwana zażądała zwrotu pożyczki w kwocie 70.000,- zł z odsetkami od dnia 16 listopada 2015 r. (wezwania do zapłaty – k. 149, 150).

Pismem z dnia 16 marca 2016 r. powód odmówił zapłaty kary umownej za opóźnienie wskazując, że opóźnienie wynikało z okoliczności leżących po stronie pozwanej, tj. nakazywania wstrzymywania prac w związku z chęcią uzyskania środków unijnych na dofinansowanie budowy, zlecenia dodatkowych prac oraz braku projektu konstrukcyjnego. Jednocześnie powód oświadczył, że na zasadzie art. 640 k.c. w zw. z art. 656 k.c. odstępuje od umowy o roboty budowlane z przyczyn leżących po stronie zamawiającego, tj. braku woli współdziałania z wykonawcą m.in. nieudostępniania na wezwanie z dnia 25 lutego 2016 r. placu budowy. Wezwał do dokonania wspólnej inwentaryzacji budowy, a także wyjaśnił, że po każdym etapie robót był wykonany ich odbiór przez zamawiającego, czego potwierdzeniem były wystawione i podpisane faktury VAT (pismo – k. 151, dowód doręczenia – k. 152-153).

Dnia 17 marca 2016 r. powód potrącił swoją wierzytelność z tytułu nieopłaconej faktury VAT nr (...) z dnia 31 grudnia 2015 r. w kwocie 136.779,03 zł (w tym odsetki od dnia 21 stycznia 2016 r. do 13 marca 2016 r.) z wierzytelnością

pozwanej z tytułu umowy pożyczki z dnia 03 listopada 2015 r. w kwocie 70.000,- zł oraz z wierzytelnością pozwanej z tytułu faktur korygujących nr (...) (...)i nr (...)(...)w łącznej kwocie 24.556,37 zł i wezwał pozwaną do zapłaty wynikającej stąd różnicy w kwocie 42.222,66 zł. Pismo to zostało doręczone pozwanej i jej pełnomocnikowi w dniu 18 marca 2016 r. (pismo z dowodem doręczenia – k. 154, 159, 160). Dodatkowo kolejnymi pismami z dnia 17 i 21 marca 2016 r. powód informował pozwaną, że rezygnuje z funkcji kierownika budowy (pisma z dowodami doręczenia – k. 161, 162, 163, 164).

W odpowiedzi na powyższe pozwana pismem z dnia 23 marca 2016 r. uznała odstąpienie od umowy powoda za bezskuteczne, podnosiła, że powód nie wykonał wszystkich prac, a wystawił za nie faktury, wezwała do weryfikacji kosztorysu niezwłocznego usunięcia wad i usterek oraz dokończenia prac objętych umową. Powód ustosunkowując się do powyższego pisma w dniu 04 kwietnia 2016 r. podtrzymał swoje stanowisko (pisma z dowodami doręczenia – k. 165-166, 167-168). Pozwana pismem z dnia 27 lipca 2016 r. wezwała powoda do usunięcia wad i usterek, w związku z tym powód wezwał pozwaną do dokonania wspólnej inwentaryzacji prac i sporządzenia protokołu odbioru. Strony korespondowały jeszcze w kwestii odbioru stanowiących własność i pozostawionych na nieruchomości ruchomości powoda w postaci rozdzielni elektrycznej i ogrodzenia z blachy trapezowej oraz w kwestii wad i usterek robót i zabrania tablicy informacyjnej budowy (pisma z dowodami doręczenia – k. 169, 170-172, 173-177).

Pismem z dnia 07 lutego 2017 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 84.257,59 zł brutto, w tym: kwoty 40.743,63 zł z tytułem nieopłaconej przez pozwaną faktury z dnia 31 grudnia 2015 r., kwoty 1.504,98 zł tytułem skapitalizowanych odsetek wynikających z ww. faktury; kwoty 31.002,32 zł tytułem nieopłaconych, a wykonanych robót objętych umową o roboty budowlane z dnia 13 marca 2015 r., a także kwoty 11.006,66 zł tytułem wynagrodzenia za roboty dodatkowe (wezwanie do zapłaty z dowodem doręczenia – k. 181-182, 183). Pozwana nie zapłaciła żądanych należności, zaś pismem z dnia 14 lutego 2017 r. wezwała powoda do zapłaty kwoty 70.153,10 zł z tytułu kar umownych, kwoty 70.000,- zł z tytułu zwrotu pożyczki, kwoty 5.000,- zł z tytułu kary umownej za bezpodstawne odstąpienie przez powoda od umowy oraz kwoty 53.770,88 zł z tytułu kosztów usunięcia wad i usterek w wykonanych przez powoda robotach budowlanych, a także kwoty 24.556,37 zł z tytułu skorygowanego podatku VAT. Powód odmówił takiej zapłaty (wezwanie do zapłaty – k. 185, pismo k. 188-189).

Dnia 18 marca 2016 r. obowiązki kierownika budowy przejął na siebie autor projektu budowlanego A. J.. Pozwana dokończyła budowę do dnia 29 maja 2016 r. z pomocą innych wykonawców (oświadczenie ze świadectwami kwalifikacji zawodowych – k. 232 – 234, dziennik budowy – k. 235-244). W dniu 23 marca 2016 r. doszło pomiędzy stronami do protokolarnego przekazania dokumentacji budowlanej (protokół – k. 245).

Pismem datowanym na dzień 01 sierpnia 2017 r., lecz doręczonym powodowi dopiero w dniu 29 sierpnia 2019 r., pozwana oświadczyła, że z należnym powodowi wynagrodzeniem za wykonane prace potrąca swoje należności z tytułu kar umownych w kwocie 75.153,10 zł. Powyższe roszczenie pozwanej powód zakwestionował pismem z dnia 18 września 2019 r. (oświadczenie o potrąceniu z dowodem doręczenia – k. 913, 914-915, pismo z dowodem doręczenia – k. 911, 912).

W związku z umową pożyczki z dnia 30 października 2015 r. pozwana przedłożyła Fundacji (...) w G. fakturę wystawioną przez (...) Spółkę z o.o. w Ł. wraz z potwierdzeniem zapłaty. Okazywała w fundacji również fakturę wystawioną jej przez powoda dnia 31 grudnia 2015 r. nr (...), lecz zwrócono ją pozwanej w uwagi na brak dowodu zapłaty ww. faktury (informacja – k. 624).

Z umówionego zakresu prac objętych umową z dnia 13 marca 2015 r. powód nie wykonał następujących elementów: stolarki okiennej i drzwiowej, okładziny podłogowej z płytek na tarasie nr 1, mat drenażowych, otoczków i obsypki żwirowej na tarasie nr (...), schodów zewnętrznych i pochylni dla niepełnosprawnych, balustrad schodowych stalowych malowanych, ścieżki i otoki pod budynkiem z kostki granitowej (opinia biegłego T. S. (1) – k. 689-744).

Koszt wykonanych prac jest równy wartości wskazanej w kosztorysie powykonawczym sporządzonym przez powoda, tj. 470.429,29 zł netto. Kosztorys ten wykonano prawidłowo - przy uwzględnieniu cen, stawek i narzutów określonych w kosztorysie ofertowym załączonym do umowy o roboty budowlane - poprzez pominięcie poszczególnych pozycji

robót budowlanych objętych kosztorysem ofertowym, a których to pozycji robót powód nie wykonał, tj. stolarki okiennej i drzwiowej aluminiowej, okładziny podłogowej z płytek na tarasie nr 1, mat drenazowych, otoczków i obsypki żwirowej na tarasie nr (...), schodów zewnętrznych i pochylni dla niepełnosprawnych, ocieplenia ścian zewnętrznych, otworów okiennych poddasza (opinia biegłego T. S. (1) – k. 689-744, opinie uzupełniające biegłego T. S. (1) – k. 787-796, k. 883-887).

Zachowanie określonego w umowie o roboty budowlane terminu zakończenia prac (31 lipca 2015 r.) było nierealne. Na nieterminowość prac wpłynęło: niezachowanie formalności związanych z zajęciem pasa drogowego, istotne braki w dokumentacji projektowej (brak projektu konstrukcyjnego) opóźnienie w dostawie i montażu przez firmę zewnętrzną wybranej przez pozwaną stolarki okiennej i drzwiowej, a także uczestnicy procesu budowlanego nie mogli przewidzieć zmian projektowych i wykonywania robót dodatkowych (opinia biegłego T. S. (1) – k. 689-744). Roboty budowlane – jak wynika z dziennika budowy – nie były wstrzymywane, lecz na czas ich realizacji wpływały zmiany w zakresie: rozmieszczenia okien i ich kształtu na pierwszym piętrze i poddaszu, likwidacji przejścia pomiędzy częścią usługową i mieszkalną, usytuowania ścianki pomiędzy kuchnią a łazienką na pierwszym piętrze, zmiany w dokumentacji przeciwpożarowej wynikające z likwidacji przejścia, różnice w usytuowaniu ścianek działowych, a także na czas zakończenia budowy wpłynęły prace dodatkowe. W dniach 23 lipca - 03 sierpnia 2015 r. zakończono montaż więźby dachowej, ściany działowe poddasza. W dniu 03 sierpnia rozpoczęto roboty dociepleniowe i elewacyjne i montaż okładziny z dachówki zakończono dnia 01 września 2015 r. (opinia uzupełniająca biegłego T. S. (1) – k. 787-796).

Ogólnie jakość prac wykonanych przez powoda jest dobra, występują jednak pewne wady i usterki, a mianowicie: rysy i spękania ścian pomieszczeń parteru, zabrudzenia białej elewacji ścian zewnętrznych, drobne miejscowe wypłukania tynku zewnętrznego na elewacji, wysolenia na kominach z cegły klinkierowej, drobne nieszczelności przy kominach dachowych na okuciu blaszanym, Koszt usunięcia tych wad i usterek wynosi 10.926,54 zł netto, tj. 13.439,64 zł brutto (zeznania świadków M. K. (2) – k. 647-648v., D. P. (3) – k. 648v.-649v., A. J. – k. – k. 644v.-646, opinia biegłego T. S. (1) – k. 689-744).

Wykonane natomiast przez powoda na rzecz pozwanej roboty nie objęte umową z dnia 15 marca 2015 r. (roboty dodatkowe) w postaci wykonania ścianek działowych na poddaszu, wykonania otworów okiennych poddasza i obróbek blacharskich, przebudowy ścianek działowych na pierwszym piętrze, montażu okien połaciowych, obmurowania komina cegłą i montażu podokienników zewnętrznych na parterze budynku mają wartość 8.948,50 zł netto, tj. 11.006,66 zł brutto (opinia biegłego T. S. (1) – k. 689-744, opinie uzupełniające biegłego T. S. (1) – k. 787-796, k. 883-887).

Sąd zważył, co następuje:

Zgłoszone przez powoda roszczenia okazały się usprawiedliwione w znacznej części. Sąd nie podzielił zaś stanowiska pozwanej co do istnienia i wymagalności przedstawionych przez nią do potrącenia wierzytelności z tytułu kar umownych, a jej roszczenie z tytułu kosztów usunięcia wad i usterek robót budowlanych było zasadne jedynie częściowo.

Oceniając zgromadzonym w sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, że w pełni wiarygodne są przedłożone przez strony dokumenty, autentyczności i prawdziwości których zresztą nie kwestionowano. Podobnie wiarygodne były zeznania słuchanych w niniejszej sprawie świadków, w większości osób dla stron obcych i nie mających interesu, aby zeznawać na niekorzyść jednej ze stron. Bliską osobą dla pozwanej był świadek D. P. (3), którego Sąd dał wiarę w tym zakresie, w jakim jego zeznania korespondowały z zeznaniami innych świadków. Jeżeli chodzi o zeznania stron nie były, w ocenie Sądu, wiarygodne zeznania pozwanej, która w sposób jednostronny opisywała swoje czynności podejmowane w procesie budowlanym wyraźnie pomijając wpływ, jaki te czynności i czas ich podejmowania miały na długotrwałość prowadzonych na jej nieruchomości robót. Jej zeznania co do czasu np. prowadzenia negocjacji rozmów z wykonawcą stolarki okienne sprzeczne były z bogatą dokumentacją mailową z tych negocjacji dostarczoną przez powoda. Pozwana też w swoich zeznaniach odmiennie przedstawiała niektóre okoliczności niż w złożonych uprzednio zeznaniach i wyjaśnieniach (np. co do przyczyn zmiany sposobu wykończenia tarasu), pomijała też okoliczności

dotyczące nakłaniania powoda do wystawienia faktur VAT na 300.000,- zł i wpływu odmowy powoda w tej kwestii na relacje stron. Ponadto zdaniem Sądu wiarygodne i miarodajna dla poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie była opinia biegłego z zakresu budownictwa T. S. (2), o czym niżej.

Bezspornym było, że strony łączyła umowa o roboty budowlane zawarta dnia 15 marca 2015 r., której dotyczą uregulowania art. 647 i nast. k.c., w której to umowie powód zobowiązał się wybudować przy użyciu własnych narzędzi i urządzeń oraz zakupionych przez siebie materiałów budowlanych szczegółowo opisany w umowie i projekcie budynek usługowo-mieszkalny, a pozwana zobowiązała się zapłacić powodowi wynagrodzenie ryczałtowe ustalone na kwotę 701.531,07 zł brutto. Bezspornym też było, że strony zmieniały przedmiot umowy w zakresie licznych odstępstw od pierwotnego projektu budowlanego. Obie strony przyznawały też, że zakres prac został zmodyfikowany porozumieniem zawartym z dostawcą stolarki okiennej i drzwiowej, a także że powód nie wykonał wszystkich określonych w umowie prac odstępując od niej pismem z dnia 16 marca 2016 r.

Przedmiotem sporu była zaś wysokość należnego ostatecznie powodowi wynagrodzenia, wykonanie robót dodatkowych (nieobjętych umową) i wysokość wynagrodzenia powoda z tytułu tych robót oraz kwestie odpowiedzialności za nieterminowe wykonanie umowy, jak też zasadność dokonanego przez powoda odstąpienia od umowy. Rozstrzygając niniejszą sprawę uwzględnić należało także wzajemne rozliczenia z tytułu zawartej pomiędzy stronami w dniu 03 listopada 2015 r. umowy pożyczki i korekty podatku VAT od wystawionych przez powoda i opłaconych już przez pozwaną faktur.

Przechodząc do oceny zasadności odstąpienia od umowy, zauważyć należy, kodeks cywilny zna ustawowe prawo odstąpienia (art. 491-494 k.c. i in.) i umowne prawo odstąpienia od umowy (art. 395 k.c.). Ustawowe prawo odstąpienia uzasadnia zwłoka lub niemożność wykonania zobowiązania wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona zobowiązana. Umowne prawo do odstąpienia ma zaś swoje źródło w odpowiednim zastrzeżeniu umownym i jest niezależne od wykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. W okolicznościach niniejszej sprawy zawarta przez strony umowa zastrzegała w § 11 prawo odstąpienia od umowy jedynie na rzecz zamawiającego (inwestora). Uprawnienia powoda do odstąpienia od umowy, jako wykonawcy, mogły być więc oparte jedynie o przepisy kodeksu cywilnego.

Powód odstępując od umowy powołał się art. 640 k.c. w zw. z art. 656 k.c. i wskazał przyczyny leżące po stronie pozwanej, tj. brak woli współdziałania z wykonawcą. Zgodnie z powołanymi przez powoda przepisami, jeżeli do wykonania robót budowlanych potrzebne jest współdziałanie zamawiającego, a tego współdziałania brak, przyjmujący zamówienie może wyznaczyć zamawiającemu odpowiedni termin z zagrożeniem, iż po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. Jak wynikało z wyżej przytoczonych ustaleń faktycznych, poczynając od stycznia 2016 r. doszło pomiędzy stronami do nieporozumień dotyczących m.in. wystawiania faktur na potrzeby uzyskanej przez pozwaną preferencyjnej pożyczki na rozwój działalności gospodarczej dofinansowanej ze środków unijnych, a przede wszystkim nieopłacenia przez pozwaną, pomimo wcześniejszych ustaleń, faktury z dnia 31 grudnia 2015 r. za wykonane przez powoda prace, a także na tle zasad rozliczenia wykonanych robót dodatkowych. Początkowo strony próbowały uzgodnić warunki dalszej współpracy proponując sobie nawzajem zawarcie aneksów, jednakże warunki przedkładanych aneksów nie zostały zaakceptowane przez stroną przeciwną. Następnie powód pismem z dnia 25 lutego 2016 r. wezwał pozwaną do umożliwienia mu podjęcia niezakończonych prac poprzez udostępnienie mu placu budowy w terminie 5 dni od daty otrzymania pisma wskazując, że brak reakcji będzie zmuszony traktować jako brak współdziałania zamawiającego z wykonawcą. Pozwana nie udzieliła odpowiedzi na powyższe wezwanie, pomimo iż powodów ponowił je mailem z dnia 10 marca 2016 r. Jednocześnie w dniu 07 marca 2016 r. pozwana za pośrednictwem pełnomocnika wzywała powoda do zapłaty kwoty 70.153,10 zł tytułem kary umownej za uchybienie terminowi realizacji robót i żądała zwrotu pożyczki w kwocie 70.000,- zł, podczas gdy nie uściśliła nawet części należności powoda za już wykonane prace objęte fakturą z dnia 31 grudnia 2015 r. nr FA/5/12/2015 na kwotę 135.300,- zł brutto.

Zdaniem Sądu, brak udostępnienia przez pozwaną powodowi terenu budowy w celu zakończenia robót budowlanych uzasadniał odstąpienie przez powoda od umowy. Nie mógł one wbrew woli pozwanej podjąć pozostających do

ukończenia prac. To zachowanie pozwanej uniemożliwiło powodowi wywiązanie się z umowy. Brak także było podstaw do dalszego kredytowania przez powoda budowy pozwanej. Dlatego też Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej, która pismem z dnia 23 marca 2016 r. uznała odstąpienie od umowy powoda za bezskuteczne.

W konsekwencji odstąpienie od umowy roboty budowlane, która była już częściowo zrealizowana, rodziło obowiązek rozliczenia stron. W takim wypadku po wykonaniu prawa odstąpienia (czy to umownego czy ustawowego) nie jest możliwe przyjęcie takiego stanu jakby umowa nigdy nie została zawarta. Wykonanie takiej umowy rodzi bowiem określone skutki, których zniweczyć się nie da. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 marca 2004 r. IV CK 172/03, OSNC 2005/3/56, przyjął, że świadczenie z umowy o roboty budowlane jest podzielne, bowiem z reguły można je spełnić częściowo bez istotnej zmiany przedmiotu świadczenia. W takim wypadku skutkiem odstąpienia jest unicestwienie umowy na przyszłość (ex nunc), nie naruszające stosunku prawnego w zakresie spełnionego już świadczenia ciągłego (por. uzasadnienie wyroku SN z 8 października 2004 r., V CK 670/03, OSN 2005, Nr 9, poz. 162). Podstawą wynagrodzenia za roboty wykonane do czasu odstąpienia jest więc art. 627 k.c. i 647 k.c. Ponieważ inwestor nie może zwrócić świadczenia otrzymanego od wykonawcy w naturze, winien zwrócić mu wartość uzyskanych od niego i zatrzymanych robót budowlanych. Jest to ekwiwalent tej wartości, którą dla inwestora przedstawiają wykonane prace, tj. jej część, którą wykonawca wykonał do daty odstąpienia od umowy. Świadczenie pieniężne także jest podzielne. Należna powodowi kwota winna więc być wyliczona jako część ustalonego przez strony wynagrodzenia ryczałtowego, równoważna proporcji, w jakiej powód wykonał roboty do dnia odstąpienia.

Powód przed złożeniem pozwu otrzymał od pozwanej z tytułu wynagrodzenia za roboty budowlane objęte ww. umową kwotę 394.436,10 zł brutto, tj. 335.224,15 zł netto. W związku z dokonanymi w dniu 31 grudnia 2015 r. na prośbę pozwanej korektami stawki podatku objętymi fakturami nr (...) dotyczącymi rozliczenia I i II etapu budowy powód winien był zwrócić pozwanej łącznie kwotę 24.556,37 zł. Powód o taką kwotę pomniejszył dochodzone przez siebie wynagrodzenie. Tym samym Sąd w niniejszej sprawie rozważał, czy kwota **369.879,73 zł brutto (335.224,15 zł netto)** - obliczona jako 394.436,10 zł brutto minus 24.556,37 zł potrąconego przez powoda podatku VAT - wyczerpuje wynagrodzenie powoda za wykonane roboty budowlane objęte ww. umową z dnia 15 marca 2015 r.

Decydującym dowodem w zakresie wysokości należnego powodowi wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane była opinia biegłego sądowego z zakresu m.in. budownictwa ogólnego i kosztorysowania i rozliczania robót budowlanych T. S. (1), której to opinii (podstawowej i opiniom uzupełniającym) Sąd w pełni dał wiarę jako rzetelnej i fachowej. Biegły wycenił wykonane przez powoda na rzecz pozwanej roboty budowlane objęte ww. umową na kwotę **470.429,29 zł netto**. Wartość ww. prac biegły wycenił poprzez odniesienie ustalonego przez siebie zakresu wykonanych robót do sporządzonego przez powoda kosztorysu powykonawczego podkreślając, że odpowiada on wynagrodzeniu ustalonemu w umowie z dnia 15 marca 2015 r. za wykonaną część robót, gdyż powód sporządził ten kosztorys powykonawczy przy uwzględnieniu cen, stawek i narzutów określonych w kosztorysie ofertowym załączonym do umowy o roboty budowlane – poprzez pominięcie poszczególnych pozycji robót budowlanych objętych kosztorysem ofertowym, które to pozycje nie zostały przez powoda wykonane. Biegły zatem zweryfikował powyższy kosztorys powykonawczy poprzez badanie zakresu wykonanych robót oraz użytych w kosztorysie składników cenotwórczych odnoszących się do ustalonego przez strony wynagrodzenia ryczałtowego. Opinia biegłego była przez pozwaną kwestionowana, głównie jednak w zakresie oceny przyczyn nieterminowanej realizacji umowy i odpowiedzialności stron za ten stan rzeczy, stąd też była kilkakrotnie uzupełniana, a biegły podtrzymywał ww. wyliczenie wartości robót. Do ostatniej ze sporządzonych opinii uzupełniających (opinii z dnia 05 sierpnia 2019 r. – k. 883-887) żadna ze stron nie zgłosiła zastrzeżeń.

Pozwana w świetle umowy stron winna zatem powodowi zapłacić powiększoną o należny podatek VAT różnicę pomiędzy wynagrodzeniem za prace wykonane w kwocie 470.429,29 zł netto a wynagrodzeniem za prace już dotychczas opłacone 335.224,15 zł netto. Różnica ta wynosi **135.205,15 zł netto** (tj. 470.429,29 zł - 335.224,15 zł).

Powód w związku z powyższym roszczeniem wystawił pozwanej fakturę z dnia 31 grudnia 2015 r. nr (...) za usługę budowlaną na kwotę **110.000,- zł netto** plus podatek VAT 23% w kwocie 25.300,- zł, tj. 135.300,- zł brutto płatną w

terminie do dnia 20 stycznia 2016 r.. Powyższa faktura nie została przez pozwaną w żadnej części opłacona. Powództwo w części dotyczącej tej faktury było okazało się zatem uzasadnione.

Powyższe odnosi się także do należnych powodowi na zasadzie art. 481 § 1 i 2 k.c. odsetek za czas opóźnienia w płatności objętej ww. fakturą kwoty 135.300,- zł brutto za okres od dnia 21 stycznia 2016 r. do dnia 18 marca 2016 r. Powyższe odsetki zamykają się skapitalizowaną kwotą **1.504,98 zł**.

W dniu 17 marca 2016 r. powód potrącił swoją wierzytelność z tytułu nieopłaconej faktury VAT nr (...) z dnia 31 grudnia 2015 r. z wierzytelnością pozwanej z tytułu umowy pożyczki z dnia 03 listopada 2015 r. w kwocie 70.000,- zł oraz z wierzytelnością pozwanej z tytułu faktur korygujących nr (...) (...)i nr (...)(...)w łącznej kwocie 24.556,37 zł. Tym samym roszczenie o wynagrodzenie objęte fakturą VAT nr (...) z dnia 31 grudnia 2015 r. ostatecznie ogranicza się do pozostałej po powyższym potrąceniu niedopłaconej kwoty **42.222,66 zł** z odsetkami za opóźnienie od dnia 19 marca 2019 r.

Po pomniejszeniu wyżej wyliczonej przez biegłego kwoty niedopłaconego wynagrodzenia powoda za wykonane na rzecz pozwanej roboty budowlane objęte umową z dnia 15 marca 2015 r. (**135.205,15 zł netto**) o kwotę wynikającą z wystawionej faktury nr (...) (**110.000,- zł netto**) należy zauważyć, że nie została dotychczas przez powoda zafakturowana kwota **25.205,15 zł netto** (135.205,15 zł netto - 110.000,- zł netto). Nie ulega, zdaniem Sądu, wątpliwości, że powód jako podmiot gospodarczy jest uprawniony do wynagrodzenia brutto za prowadzone przez siebie w ramach działalności gospodarczej roboty budowlane. Dlatego też kwota 25.205,15 zł netto powinna być o podatek VAT w stawce 23%, tj. o kwotę 5.797,18 zł (roboty w części mieszkalnej budynku opodatkowane stawką 8% zostały bowiem objęte już wystawionymi i skorygowanymi fakturami). W konsekwencji, poza wynagrodzeniem objętym fakturą z dnia 31 grudnia 2015 r. nr (...), za wykonane w ramach umowy roboty budowlane powodowi przysługuje jeszcze wynagrodzenie w kwocie **31.002,33 zł brutto** (tj. 25.205,15 zł netto + 5.797,18 zł podatku VAT) i takiej właśnie kwoty - zdaniem Sądu - zasadnie, powód domagał się w pozwie.

Wynagrodzenie powoda za roboty budowlane objęte umową z dnia 15 marca 2015 r. powinno jednak być pomniejszone o koszty usunięcia wad i usterek w tych robotach stwierdzonych. Zgodnie bowiem z art. 638 § 1 k.c. w zw. z art. 656 k.c. do odpowiedzialności za wady robót budowlanych stosuje się odpowiednio przepisy o rękojmi przy sprzedaży, a zatem zastosowanie ma regulacja przepisu art. 560 i nast. k.c. Niewątpliwie, jeżeli roboty budowlane zostały wykonane wadliwie, inwestor może realizować uprawnienia wynikające z rękojmi (art. 638 k.c. w związku z art. 656 k.c. w związku z art. 560 § 1 k.c.) lub roszczenia odszkodowawcze na zasadach ogólnych (art. 471 k.c.). Zdaniem Sądu, pozwanej służy przewidziane przez przepis art. 560 § 1 k.c. uprawnienia do obniżenia wynagrodzenia powoda w odpowiednim stosunku.

Pozwana na takie uprawnienie powołała się w odpowiedzi na pozew wskazując na kwotę 53.770,88 zł jako koszty usunięcia wad i usterek w wykonanych przez powoda robotach budowlanych i wartość prac niewykonanych przez powoda, które pozwana dokończyła na własny koszt. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci zeznań świadków M. K. (2), D. P. (3), A. J. i opinii biegłego T. S. (1) wskazywał, że wystąpiły wady przedmiotowych robót powoda. Biegły T. S. (1) stwierdził rysy i spękania ścian pomieszczeń parteru, zabrudzenia białej elewacji ścian zewnętrznych, drobne miejscowe wypłukania tynku zewnętrznego na elewacji, wysolenia na kominach z cegły klinkierowej, drobne nieszczelności przy kominach dachowych na okuciu blaszanym, choć ocenił, że ogólnie jakość prac wykonanych przez powoda jest dobra. Koszt usunięcia stwierdzonych wad i usterek biegły oszacował na kwotę 10.926,54 zł netto, tj. 13.439,64 zł brutto. Opinia biegłego nie była w tym zakresie kwestionowana, stąd roszczenie pozwanej dotyczące obniżenia wynagrodzenia powoda okazało się uzasadnione do ww. kwoty **13.439,64 zł**.

Dodatkowo poza zakresem umowy powód wykonał na rzecz pozwanej szereg prac, które nie były przewidziane umową z dnia 15 marca 2019 r., lecz strony w trakcie realizacji tej umowy ustnie porozumiewały się co do ich wykonania. Dotyczy to robót w postaci wykonania ścianek działowych na poddaszu, wykonania otworów okiennych poddasza i obróbek blacharskich, przebudowy ścianek działowych na pierwszym piętrze, montażu okiem połaciowych, obmurowania komina cegłą i montażu podokienników zewnętrznych na parterze budynku. Prace te były zlecane przez

pozwaną, na której życzenie wprowadzane były odstępstwa od pierwotnego projektu budowlanego. Wartość tych prac to kwota 8.948,50 zł netto, tj. **11.006,66 zł brutto**. Również w tym zakresie Sąd swoje ustalenia oparł na zeznaniach świadków W. R., A. J., D. P. (1), I. L., K. S., M. K. (1) i M. O., którym dał wiarę oraz na opinii biegłego T. S. (1). Opinia ta także w tej części nie była przez strony kwestionowana.

Zdaniem Sądu, roszczenie powoda dotyczące zapłaty za roboty dodatkowe znajdowało podstawy prawne w przepisach art. 401 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. Wartość tych robót jest bowiem wartością nienależnego świadczenia uzyskanego przez inwestora. Zagadnienia prawne związane z zasądzeniem na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (w tym regulujących nienależne świadczenie), należności za wykonane przez wykonawcę roboty budowlane poza stosunkiem umownym lub gdy umowa o roboty budowlane okazała się nieważna, były już wielokrotnie wyjaśniane w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyroki z dnia 5 grudnia 2006 r., II CSK 327/06, z dnia 7 listopada 2007 r., II CSK 344/07, z dnia 11 marca 2010 r., IV CSK 401/10, z dnia 2 lutego 2011 r., II CSK 414/10, z dnia 28 kwietnia 2016 r., V CSK 514/15, czy z dnia 7 lipca 2017 r., V CSK 629/16). Zwrot równowartości pieniężnej świadczenia niepieniężnego obejmuje korzyść wyliczoną według cen rynkowych, w granicach rzeczywistego zubożenia drugiej strony, przy czym określenie wartości zubożenia wykonawcy i wartości wzbogacenia inwestora jest uzależnione - na co pokazuje zaprezentowane wyżej orzecznictwo Sądu Najwyższego - od okoliczności faktycznych konkretnej sprawy. Generalnie jednak przyjmuje się, że wykonane w takich okolicznościach roboty budowlane mają określoną wartość rynkową, którą inwestor musiałby ponieść na rzecz innego wykonawcy, w wypadku, gdyby wykonawca odmówił realizacji tych robót w związku z odmową przez inwestora zawarcia umowy na roboty dodatkowe. W ocenie Sądu zatem, zasadnie powód w niniejszej sprawie żądał zasądzenia od pozwanej równowartości wykonanych na jej rzecz robót dodatkowych w kwocie 11.006,66 zł.

Reasumując powyższe, pozwana winna zapłacić powodowi łącznie **70.817,95 zł**, na którą składają się kwoty 42.222,66 zł i 31.002,33 zł z tytułu niedopłaconego wynagrodzenia za roboty objęte umową, kwota 1.504,98 zł odsetek oraz kwota 11.006,66 zł z tytułu wynagrodzenia za roboty dodatkowe - po pomniejszeniu jednak o kwotę 13.439,64 zł, w jakiej roszczenie pozwanej o obniżenie wynagrodzenia z powodu wad wykonanych robót okazało się uzasadnione.

Pozwana wnosząc od oddalenie powództwa twierdziła w toku procesu, że pismem doręczonym powodowi w dniu 29 sierpnia 2019 r. dokonała potrącenia z wierzytelnością powoda za wykonane roboty budowlane swojej wierzytelności z tytułu przewidzianych w umowie kar umownych na łączną kwotę 75.153,10 zł.

Potrącenie jest czynnością prawną, na którą składa się oświadczenie woli jednej tylko strony. Zmierza ono do umorzenia wierzytelności drugiej strony przez równoczesne umorzenie własnej wierzytelności strony składającej oświadczenie. Potrącenia dokonuje się przez złożenie oświadczenia drugiej stronie (art. 499 k.c.), a jego skutek w postaci wygaśnięcia wierzytelności obu stron następuje z chwilą, kiedy potrącenie stało się możliwe, a więc kiedy zostały spełnione przesłanki przewidziane w art. 498 § 1 k.c. Tym samym Sąd orzekający w niniejszej sprawie zobowiązany był zbadać przyczyny opóźnienia wykonania przez powoda umowy o roboty budowlane oraz okoliczności odstąpienia przez niego od umowy i ocenić czy pozwanej przysługują z tego tytułu wymagalne wierzytelności.

Istotnie § 9 strony postanowiły, że w przypadku opóźnienia w zakończeniu robót budowlanych przekraczającego 14 dni wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 10% wartości wynagrodzenia. Ponadto zgodnie z § 9 umowy, w przypadku odstąpienia od umowy przez wykonawcę bądź przez zamawiającego, będzie on zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 5.000,- zł. Pozwana dochodzone wierzytelności wyliczyła zatem jako kwotę 70.153,10 zł, tj. 10% wartości wynagrodzenia wykonawcy określonego na kwotę 701.531,07 zł brutto i kwotę 5.000,- zł.

Zgodnie z art. 483 § 1 k.c., można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Najistotniejszą funkcję, jaką pełni kara umowna, jest jednak funkcja kompensacyjna. Kara umowna jest surogatem odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania niepieniężnego (wyrok SA w Białymstoku z dnia 28 lipca 2005 r., I ACa 368/05, OSAB 2005, nr 3, poz. 3). Ma ona na celu naprawienie szkody poniesionej przez wierzyciela na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (wyrok SN z dnia 17 czerwca 2003 r., III KKN

122/01, LEX nr 141400). Zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się w pełni z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.). Z tego też względu przesłanki obowiązku zapłaty kary umownej określone są przez pryzmat ogólnych przesłanek kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej (wyrok SN z dnia 11 stycznia 2008 r., V CSK 362/07, LEX nr 515710; wyrok SN z dnia 20 marca 1967 r., II CR 419/ 67, niepubl). Przy karze umownej wina w niewykonaniu zobowiązania jest podstawową przesłanką roszczenia na podstawie art. 483 k.c. (wyrok SN z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 583/03, LEX nr 137571). W konsekwencji niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania musi być następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, wynikać więc musi z niedołożenia przez dłużnika należytej staranności (art. 472 k.c.), czyli jego winy w postaci (co najmniej) niedbalstwa (wyrok SN z dnia 11 lutego 1999 r., III CKN 166/98, LEX nr 521867).

W ocenie Sądu, analiza materiału dowodowego przedstawionego przez strony w niniejszej sprawie i wynikających z niego okoliczności sprawy nie daje podstaw do przyjęcia, że pozwanej służą roszczenia z tytułu kar umownych, gdyż nie można uznać, aby powód nie wykonał lub wykonał nienależycie przyjęte na siebie umową z dnia 5 marca 2015 r. zobowiązania.

Po pierwsze, jak już wyżej wskazano odstąpienie powoda od ww. umowy i niedokończenie części przewidzianej nią prac wynikało z zachowania pozwanej, która nie udostępniła powodowi placu budowy pomimo dwukrotnych wystąpień powoda (pismo z dnia 25 lutego 2016 r. i mail z dnia 10 marca 2016 r.). Skoro powód miał podstawy do odstąpienia od umowy, to żądanie kary zapłaty umownej było bezzasadne.

Po drugie, zdaniem Sądu, wprawdzie powód opóźnił się z realizacją umowy, lecz opóźnienie to nie wynikało z winy powoda ani z przyczyn leżących po jego stronie. Przyczyny opóźnienia były skutkiem okoliczności leżących po stronie pozwanej.

Dochodząc do takiego wniosku Sąd miał na uwadze, że zgodnie z art. 647 k.c. przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia. W świetle ww. przepisu oczywistym jest, że to na pozwanej spoczywał obowiązek przekazania powodowi zarówno terenu budowy gotowego do rozpoczęcia w dniu 01 kwietnia 2015 r. robót budowlanych, jak i projektu budowlanego zdatnego do prowadzenia tych prac. Powód nie może więc ponosić odpowiedzialności za opóźnienia wynikające z nienależytego wykonania przez pozwaną tych obowiązków.

Jak wynikało z poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń pozwana przekazując powodowi teren budowy nie dysponowała decyzją na zajęcie pasa drogowego na czas prowadzenia w nim robót budowlanych. Dopiero w dniu 01 kwietnia 2015 r. (a więc w dniu planowanego rozpoczęcia prac budowlanych przez powoda) pozwana złożyła wniosek do Prezydenta Miasta E. o wydanie decyzji na zajęcie pasa drogowego na czas prowadzenia w nim robót budowlanych. W wydanej decyzji z dnia 02 kwietnia 2015 r. zezwolono na wyłączenie z powszechnego użytku pasa drogowego od dnia 07 kwietnia do dnia 11 kwietnia 2015 r. Tym samym za powyższe tygodniowe opóźnienie powód nie ponosi odpowiedzialności.

Powód rozpoczął wykonywanie robót budowlanych dnia 07 kwietnia 2015 r. Następnie w połowie kwietnia 2015 r. wyszło na jaw, że pozwana nie posiada wymaganego specjalistycznego projektu konstrukcyjnego. Projekt taki – jak wynika z opinii biegłego T. S. (1) – był niezbędny do wykonania żelbetonowej części konstrukcji budynku, zwłaszcza, że budynek był nietypowy, wznoszony na planie trójkąta, a sporządzony projekt budowlany przewidywał dużą ilość podciągów. Wbrew temu, co mówiła pozwana, autor projektu A. J., nie posiadał projektu konstrukcyjnego, ani nawet uprawnień do jego wykonania. Za przyjęciem, że były ze strony pozwanej zapewnienia tego dotyczące posiadania takiego projektu przechowywanego u architekta, przemawiał potwierdzony przez wskazanych wyżej świadków, w tym A. J. fakt, że powód zgłosił się do niego po projekt konstrukcyjny. Za opóźnienie wynikające z

braku takiego projektu i możliwość realizowania w pierwszych tygodniach budowy jedynie części prac budowlanych niezależnych od tego projektu odpowiedzialność ponosi pozwana. Opóźnienie takie szacować należało na okres do miesiąca. Podkreślić należy, że jedynie operatywność i zaangażowanie powoda doprowadziło do sprawnego wykonania potrzebnego projektu i prowadzenia pracy na podstawie przekazywanych na bieżąco od projektanta fragmentów projektu konstrukcyjnego. Ponadto, to powód w miejsce pozwanej sfinansował sporządzenie tego projektu. Po sporządzeniu projektu konstrukcyjnego okazało się też, że zbrojenia nie są typowe i ich wykonanie wymaga większej ilości czasu niż powód zakładał, a nadto dopiero po sporządzeniu ww. projektu można było zamawiać potrzebne do jego wykonania prefabrykaty. Już w połowie maja 2015 r. oczywistym było, że termin zakończenia robót ustalony w umowie z dnia 15 marca 2015 r. na dzień 31 lipca 2015 r. jest nierealny, o czym pozwana – jak wynikało z zeznań świadka W. R. – wiedziała i co akceptowała mówiąc, że chce jedynie zamknąć budynek przed zimą, a roboty mogą być wykonywane wolniej, ale dobrze.

Dalsze opóźnienia wynikały po części z wadliwości dostarczonego przez pozwaną projektu budowlanego autorstwa A. J., po części wprowadzonych przez pozwaną w trakcie realizacji umowy odstępstw i zmian planowanych prac. Wspomnieć należy tutaj o braku w projekcie wymaganej ściany przeciwpożarowej na granicy działki oraz drzwi przeciwpożarowych, co skutkowało przesunięciem drzwi w stosunku do projektowanego usytuowania. Zastosować należało bardziej pracochłonny sposób wykończenia komina poprzez jego obmurowanie cegłą klinkierową w miejsce komina systemowego z uwagi na brak możliwości umocowania zaprojektowanej tam drabinki kominiarskiej. Jak wynikało z zeznań świadków, w tym też świadków słuchanych na wniosek pozwanej, W. R., A. J., D. P. (1), I. L., K. S., M. K. (1) i M. O., pozwana dokonywała licznych zmian w stosunku do pierwotnego projektu. Chodziło o zmiany w zakresie ścian działowych przyziemia, rozmieszczenia okien drugiej kondygnacji nadziemna i przesunięcia ścian działowych na pierwszym piętrze, likwidacji i przesuwania otworów okiennych pierwszego piętra. Powyższe zmiany wymagały konsultacji z architektem A. J., który niechętnie je akceptował.

Pozwana dokonała też zmiany przeznaczenia poddasza użytkowego na pomieszczenia mieszkalne, co wiązało się z koniecznością wykonania okien na poddaszu (w tym zmianą projektu dachu) oraz koniecznością wykonania nieplanowanych uprzednio ścian działowych i instalacji w obrębie poddasza. Zmieniane też były na zlecenie pozwanej miejsca układania instalacji elektrycznej i telekomunikacyjnej oraz okablowania kamer. Zauważyć należy, że zmiana w zakresie umiejscowienia ścian działowych pierwszego piętra wymagała rozebrania już wcześniej wykonanych ścian działowych, oczyszczenia materiału i ponownego wzniesienia tych ścian. Ponadto pozwana zmieniała zdanie co do uzgodnionych na etapie zawierania umowy materiałów budowlanych i prac: bloczki typu Y. zamiast gazobetonu, rezygnacja z gąsiorów na rzecz łączów wykonywanych z blachy, orywnowanie zamiast okrągłego kwadratowe (dostępne były jedynie na zamówienie i wymagające oczekiwania na jego dostawę).

Powyższe działania wymagały czasu związanego z akceptacją architekta i z wykonaniem oraz wpływały na przedłużenie realizacji budowy. Logicznym jest bowiem, że proces budowlany charakteryzuje się określoną kolejnością wykonywanych prac, z których zakończenie jednych warunkuje możliwość rozpoczęcia następnych. O ile dokonane jednej czy paru zmian nie ważyłoby na czasie realizacji inwestycji, to ich znaczna ilość, jak w niniejszej sprawie, ten czas wydłużała. Zdaniem Sądu, dokonywanie takich zmian na skutek woli pozwanej i przedłużenie w związku z tym czasu budowy nie może obciążać powoda.

Odrębnego omówienia wymagało opóźnienie wykonywania prac budowlanych wynikające z okoliczności zamówienia, dostawy i montażu stolarki okiennej i drzwiowej. Materiał dowodowy, zdaniem Sądu, jednoznacznie wskazywał, że działania pozwanej w tym zakresie wydatnie się przyczyniły do przedłużenia robót budowlanych. Z zeznań świadka W. R. wynikało, że pozwana zdecydowała się nie skorzystać z objętej załączonym do umowy kosztorysem stolarki firmy (...), a na własną rękę szukała innego dostawcy upatrując w tym oszczędności. W związku z tym, że przewidziana w projekcie stolarka była nietypowa pod względem kształtu i sposobu montażu, było to długotrwałe. Ostatecznie zmieniono projekt w tym zakresie i pozwana zdecydowała się na ofertę (...) Spółki z o.o. w Ł.

Zgromadzone w aktach sprawy i powołane wyżej w części ustaleniuowej dokumenty oraz zeznania świadka M. A. wskazują, że pomimo, iż pomiary przez dostawcę pobrane zostały w już maju 2015 r., to pozwana zgłaszała liczne uwagi

i zmiany, żądała ponownych wycen i opracowywania ofert w dwóch różnych wersjach kolorystycznych. Do dnia 21 lipca 2015 r. dostawca stolarki przedstawiał pozwanej modyfikowane stosownie do jej uwag oferty. Dopiero w tym okresie pozwana podjęła decyzję o wyborze oferty i w efekcie powód z początkiem sierpnia 2015 r. podpisał umowę na dostawę i montaż stolarki z (...) Spółki z o.o. w Ł.. Pomimo zawarcia takiej umowy pozwana nadal zgłaszała (...) Spółce z o.o. kolejne niejasności projektu i oferty, wskutek czego przesłano potrzebny architektowi pozwanej szkic okna na klatkę schodową, a następnie w dniach 12-13 sierpnia 2015 r. pozwana domagała się zmian w zakresie możliwości otwierania okna usytuowanego nad wejściem oraz zgłaszała wątpliwości w zakresie koloru okuć i mocowania domofonów w konstrukcjach drzwi. Biorąc pod uwagę nietypowość zamówienia, łączenia kolorów stolarki, specyficzny materiał, na który wykonawca stolarki musiał czekać, a przede wszystkim kolejne uwagi pozwanej z października i listopada 2015 r. dotyczące łączenia elementów fasady, zmiany wyceny blokad i samozamykaczy, rodzaju zwieńczenia fasady, materiału jej wykonania, mocowania taśm, zabezpieczenia okien na czas montażu, dostawca (...) Sp. z o.o. w Ł. dostawę i montaż wykonał dopiero z końcem listopada 2015 r.

Powyższe obrazuje przyczyny opóźnienia także robót powoda, który na zamówienie stolarki – jak wynika z opinii biegłego T. S. (1) – był gotowy już z chwilą zakończenia murowania ścian przyziemia i z chwilą zakończenia prac murowych ścian pierwszego piętra (maj 2015 r.). Sytuacja, gdy nie była wykonana stolarka okienna wstrzymywała inne prace, w tym przede wszystkim wykonanie elewacji budynku. Ostatecznie powód zdecydował się wykonywać elewację oczekując na decyzje pozwanej dotyczące stolarki, ale skutkowało to częściowo błędnym pobraniem wymiarów stolarki i koniecznością prac naprawczych (rozkucie istniejącego otworu drzwi do wymiarów światła przejścia i rozbieraniem części fasadowej elewacji, gdyż wykonana izolacja termiczna była za gruba, żeby zakotwiczyć stolarkę w murze). Podobnie decyzje pozwanej skutkowały koniecznością wykonania nieprzewidzianych prac, gdyż to pozwana zdecydowała, iż posadzka na tarasie zostanie wyłożona deską tarasową (zamiast płytkami terakoty, jak przewidywał projekt), stąd powód skuwał posadzkę dostosowując ją do linii zamówionych już w chwili decyzji pozwanej okien przesuwnych.

Nie są wiarygodne zeznania pozwanej, iż przejęcie przez nią na siebie obowiązków związanych z wyborem i dostawą stolarki okiennej i drzwiowej oraz zapłatą za stolarkę bezpośrednio dostawcy na podstawie zawartego trójstronnego porozumienia z dnia 04 sierpnia 2015 r. powodowane było chęcią odciążenia powoda i przyspieszenia prac budowlanych. Zeznaniami pozwanej w tym zakresie wyraźnie przeczą zeznania świadka M. A. i wyżej powołanego świadka W. R., którzy wskazywali na zgoła odmiennie tego przyczyny, tj. chęć szukania oszczędności i skorzystania z dofinansowania budowy z funduszy unijnych. Świadek M. A. –przedstawiciel (...) Spółki z o.o. w Ł. jednoznacznie podał, że powodem zmiany stron umowy był fakt, że pozwana chciała uzyskać dofinansowanie budowy z funduszy unijnych, stąd pozwana zależało jej na wystawieniu faktury bezpośrednio na nią. Także świadek D. P. (1) wskazywał, że przyczyną udzielenia powodowi pożyczki w kwocie 70.000,- zł (w dniu 03 listopada 2015 r.) był fakt, że pozwanej zależało, na tym żeby powód jeszcze nie wystawił jej faktury za wykonane prace, gdyż chciała jej zapłatę finansować z pożyczki unijnej.

Powyższe okoliczności, zdaniem Sądu, jednoznacznie wskazują, że przyczyny realizacji prac budowlanych z opóźnieniem nie leżały po stronie powoda i nie ponosi on odpowiedzialności za powstałą nieterminowość. Tym samym nie powstała wierzytelność pozwanej z tytułu kary umownej za opóźnienie i podniesiony przez nią zarzut potrącenia nie był zasadny.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w pkt I i II wyroku.

O kosztach procesu (pkt III wyroku) Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r., poz. 265) przyjmując, iż pozwana ulegała żądaniu pozwu w 84% dochodzonego przez powoda roszczenia (z dochodzonej bowiem kwoty 84.257,59 zł zasądzona została kwota 70.817,95 zł), a powód uległ obronie pozwanego do 16%. Na koszty procesu poniesione przez strony składało się wynagrodzenie ich pełnomocników z opłatą skarbową w kwotach po 5.417,- zł, opłata od pozwu w kwocie 4.213,- zł oraz poniesione przez obie strony zaliczki na opinię biegłego po 2.000,- zł, tj. łącznie 19.209,- zł. Uwzględniając wynik procesu pozwana obciążać winny koszty w kwocie 16.135,56

zł, a poniosła ona dotychczas koszty w kwocie 7.417 zł, stąd też zasądzeniu na rzecz powoda od pozwanej podlegała różnica pomiędzy kosztami przez nią poniesionymi a na nią przypadającymi (16.135,56 zł – 7.417,- zł).

O brakujących kosztach sądowych w kwocie 7.443,11 zł orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych obciążając nimi każdą ze stron stosownie do wyniku sprawy (pkt IV wyroku).