

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 19 marca 2015 r. powódka K. L. wniosła o zasądzenie od pozwanego S. J. kwoty 77.148,64 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 maja 2014 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów wynagrodzenia radcy prawnego według norm prawem przepisanych oraz kwoty 17 zł opłaty skarbowej. Powódka wskazała, że w dniu 22 kwietnia 2013 r. strony zawarły umowę, której przedmiotem była realizacja inwestycji – budowy domu jednorodzinnego w G.. Powódka podała, że pozwany zobowiązał się do wykonania dodatkowych prac, nieobjętych załącznikiem nr 1 do umowy, jednak w ramach wynagrodzenia ustalonego w umowie. Według powódki część robót budowlanych nie została w ogóle wykonana, a część prac cechowała się nieprawidłowościami wymienionymi w pozwie. Powódka podała, że w wykonaniu umowy nr (...) zapłaciła pozwanemu łącznie kwotę 142.500 zł. W dniu 4.11.2013 r. powódka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Po odstąpieniu od umowy powódka zleciła wykonanie oraz naprawienie części prac innej firmie budowlanej za wynagrodzeniem wynoszącym łącznie 89.648,64 zł. Zdaniem powódki łączna wysokość szkody poniesionej przez nią w wyniku niewłaściwego wykonania umów przez pozwanego wyniosła 48.429 zł z umowy nr (...) i 28.720 zł z umowy zlecenia wykonania stanu zero, co łącznie stanowi 77.148,64 zł – wysokość żądania określonego pozwem. (pozew –k.2-13)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a także kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. (odpowiedź na pozew –k.86-92)

W dniu 2 września 2015 r. pozwany wniósł pozew wzajemny wnosząc o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kwoty 28.135,84 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 2 września 2015 r. do dnia zapłaty i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a także kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. (pozew wzajemny –k.122-129)

Powódka wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego w całości i zasądzenie na swoją rzecz od powoda wzajemnego kosztów procesu oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, w tym opłaty od pełnomocnictwa. (odpowiedź na pozew –k.134-139)

Pismem procesowym z dnia 23 października 2015 r. powódka rozszerzyła powództwo do kwoty 79.448,64 zł – o kwotę 2.300 zł tytułem kosztu zakupu grzejników elektrycznych konwektorowych, w związku z tym, że pozwany zobowiązał się do wykonania instalacji centralnego ogrzewania oraz zakupu i zamontowania grzejników na ścianach, a nie uczynił tego. (pismo –k.157-158)

W piśmie z dnia 30 października 2015 r. pozwany przedstawił wyliczenie kwoty dochodzonej w pozwie wzajemnym. (pismo –k.170-171)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

S. J. prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą PPHU (...) S. J.. (informacja z (...)k.14)

W dniu 22 kwietnia 2013 r. strony niniejszego postępowania zawarły umowę nr (...). Na mocy umowy powódka jako inwestor powierzyła pozwanemu jako wykonawcy realizację inwestycji – budowę domu jednorodzinnego w miejscowości G. na działce nr (...) (wg zatwierdzonego projektu budowlanego) w technologii lekkiego szkieletu drewnianego.

Przedmiot umowy obejmował: realizację i generalne wykonawstwo w zakresie zał. nr 1 (określenie standardowego zakresu robót i materiałów wykończeniowych wyposażenia i instalacji wewnętrznych znajdowało się w załączniku nr 1, a wszelkie zmiany dotyczące zakresu robót, materiałów wykończeniowych, wyposażenia i instalacji wewnętrznych

oraz roboty dodatkowe odbiegające od standardu określonego w załączniku nr 1 wymienione były wraz z kosztami w załączniku nr 2), przygotowanie i likwidacja placu budowy, dozór od poniedziałku do piątku, budowa domu zgodnie z określeniem zakresu robót w zał. 1.

Termin rozpoczęcia robót określono na **15.05.2013** r. Przedmiot umowy miał zostać wykonany do dnia **15.07.2013** r., kiedy to najpóźniej miało nastąpić podpisanie protokołu odbioru. Termin wykonania mógł ulec zmianie w przypadku zmiany lub rozszerzenia zakresu robót, bądź powstania przyczyn niezależnych od wykonawcy, niemożliwych do przewidzenia w dniu podpisania umowy. Wykonawca zobowiązał się do natychmiastowego zawiadomienia inwestora o zaistniałych przeszkodach. Strony miały wtedy uzgodnić nowy termin zakończenia budowy lub warunki jej przerwania.

Inwestycja miała być w całości realizowana ze środków finansowych inwestora. Inwestor miał wpłacać na konto wykonawcy kaucje na poczet wykonania poszczególnych etapów robót. Terminy wpłat oraz ich wysokość określono w punkcie 3. Wartość robót budowlanych określono na kwotę 155.000 zł wraz z podatkiem VAT 8%. Kaucje na poczet robót budowlanych miały być wpłacane w następujących etapach: 77.500 zł 30 dni przed ustalonym terminem rozpoczęcia robót budowlanych na terenie budowy, 62.000 zł po wykonaniu pierwszego etapu (załącznik nr 1), 15.500 zł po podpisaniu protokołu odbioru domu przez inwestora od firmy wykonawczej.

W par. 5 umowy strony ustaliły wysokość kar umownych. W par. 6 umowy strony ustaliły, że w przypadku szkody wyrządzonej z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy w kwocie przekraczającej wysokość kar umownych strony mogą dochodzić swych roszczeń na zasadach ogólnych, wynikających z kodeksu cywilnego. W par. 10 umowy strony ustaliły, że zmiany warunków umowy wymagają formy pisemnej.

Do umowy został dołączony dokument, podpisany przez strony, zatytułowany: „zakres robót domu stan deweloperski”, w którym stwierdzono m.in., że „stan zero i fundamentu pod budynek firma nie wykonuje”. W załączniku nr 1 określono, że w etapie 1 zostaną wykonane: konstrukcja drewniana 145 mm ściany zewnętrzne, ściany działowe 95 mm, poszycie deską felcowaną 19 mm, folia wiatroizolacyjna na zewnątrz, konstrukcja dachu według projektu, membrana dachowa łąta kontr łąta, komin dymowy 18 cm wentylacja połączona z dymowym, wstawienie okien PCV, drzwi zewnętrzne, parapety zewnętrzne blaszane z zakończeniem plastikowym, obróbka i położenie tynku żywicznego kominu. W etapie 2 miały być wykonane: założenie blacho – dachówki, obróbki dekarские dachu, założenie rynien PCV, wentylacja kuchni/łazienki rurowo – grzybkowa, wełna 150 mm ściany zewnętrzne, ściany działowe 95 mm, strop 220 mm, ruszt drewniany na stropie deska 22*80 mm, folia paroizolacyjna wewnętrzna, ściany zewnętrzne, strop, płyta osb lub mfp 10 mm na ściany zewnętrzne/wewnętrzne, schodki na strych, płyta drewnopochodna fermacell pokoje, łazienka, przy kominach, elektryka pełna (skrzynka zasilająca, esy, różnicówka, kontakty, przełączniki), hydraulika łazienka, kuchnia, wyprowadzenie rur zaślepki, kanalizacja wyprowadzenie zaślepki, instalacja CO grzejniki na ścianach w pomieszczeniach, rura PP zgrzewana, założenie podbitki drewnianej. Do umowy zostało załączone, podpisane przez strony, zestawienie materiałów na dom mieszkalny. (umowa –k.19-22, zakres robót domu –k.23-25, załącznik nr 1 –k.26, zestawienie materiałów na dom mieszkalny –k.27)

Przed zawarciem w/w umowy strony spotkały się dwa razy. Strony skontaktował ze sobą szwagier powódki M. K., który był sąsiadem pozwanego. (zeznania powódki –k.176, czas nagrania 02:31:07, k.444, czas nagrania 00:14:22, zeznania świadka T. L. –k.173, czas nagrania 00:30:09)

Na etapie zawierania umowy nie było żadnych ustaleń co do prac dodatkowych. Powódka chciała, żeby pozwany wykonał wykończenie całkowite. Pozwany nie chciał się na to zgodzić, ponieważ nie zatrudniał osób posiadających kwalifikacje do wykonania takich prac. (zeznania pozwanego –k.177, czas nagrania 03:05:29-03:15:47, k.445, czas nagrania 00:50:55)

Podczas budowy pozwany zgodził się dodatkowo na wykonanie gładzi, uprzedzając że one nie będą wykonane tak, jakby robił to fachowiec w tym zakresie. Nie było ustalone wynagrodzenie za wykonanie gładzi. Strony miały ustalić to po ich wykonaniu. (zeznania pozwanego –k.177, czas nagrania 03:05:29-03:15:47, k.445, czas nagrania 00:50:55)

Dnia **9 lipca 2013 r.** została wydana decyzja nr (...) o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w miejscowości G. gmina G.. (decyzja –k.29-30)

Dziennik budowy został wydany inwestorowi dnia **12 lipca 2013 r.** (dziennik budowy –k.32)

Kierownikiem budowy, ustanowionym przez inwestora (powódkę) został mgr inż. M. T.. (dziennik budowy –k.33)

M. T. bywał na budowie w godzinach popołudniowych, ponieważ w godzinach 7-15 pracował w Urzędzie Miasta P.. Dziennik budowy był w posiadaniu M. T.. (zeznania świadka M. T. –k.175, czas nagrania 01:42:49-01:54:20)

Powódka przekazała pozwanemu projekt budowlany. (okoliczność bezsporna)

Wytyczenie budynku i rozpoczęcie prac ziemnych nastąpiło dnia **20 lipca 2013 r.** (dziennik budowy –k.34)

Po rozpoczęciu robót mąż powódki w dniu **21 lipca 2013 r.** zgłosił konieczność wykonania pewnych zmian, przesyłając pismo wraz ze zdjęciami. (pismo –k.50-51, zdjęcia –k.52-55)

W dniu **23 lipca 2013 r.** wykonano zbrojenie ław fundamentowych. Wpisem w dzienniku budowy dokonany w dniu 23 lipca 2013 r. M. T. – kierownik budowy potwierdził prawidłowe wykonanie ław fundamentowych. (dziennik budowy –k.34, zeznania świadka M. T. –k.175, czas nagrania 01:48:25)

W dniu **31 lipca 2013 r.** obniżono na wniosek inwestora poziom podłoża (posadzki w garażu), przez co odsłonięto fragment ściany (półki) fundamentowej, zgłoszonej obecnie przez inwestora jako wadę. (dziennik budowy –k.35, opinia biegłego –k.315)

W dzienniku budowy odnotowano również: wykonywanie prac związanych z instalacją wodno – kanalizacyjną i elektryczną (wpis z dnia **28 sierpnia 2013 r.**). (dziennik budowy –k.38)

W dniu **2 września 2013 r.** rozpoczęto prace wykończeniowe wewnątrz budynku. (dziennik budowy –k.38)

W dniu 17 września 2013 r. powódka zgłosiła pozwanemu szereg uwag dotyczących odstępstw wykonawczych popełnionych w czasie budowy domu oraz innych zauważonych zastrzeżeń takich jak: zmiany rodzaju okładzin ściennych (zamiast płyt t. F. ułożono płyty kartonowo gipsowe), braku wykonania gładzi, braku zakupu drzwi, braku wykonania wylewek, złego malowania listew zaślepiających przy oknach, innego wykonania kominka, za krótkie żaluzje w kuchni. (pismo –k.56)

Powódka przesłała też pozwanemu zdjęcia wad polegających na: uszkodzeniu desek elewacyjnych, braku i nieprawidłowościach przy obróbce okna połaciowego, odmiennego usytuowania puszek pod gniazda elektryczne, wyłączniki, krzywizny w zamontowanym oknie. (zdjęcia –k.61-70)

We wpisie z dnia **21 września 2013 r.** kierownik budowy odnotował brak widocznego postępu prac przez ostatni okres. (dziennik budowy –k.39)

Pismem z dnia **25 września 2013 r.** powódka, w związku z upływem w dniu 22.09.2013 r. terminu wykonania umowy nr (...) zawartej w dniu 22.04.2013 r. wezwała pozwanego do zakończenia wszystkich robót, uporządkowania terenu budowy oraz protokolarnego przekazania obiektu w nieprzekraczalnym terminie do 28.09.2013 r. pod rygorem odstąpienia od umowy w pozostałym zakresie i wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym, obejmującym zarówno poniesione straty, jak i wartość utraconych korzyści. Powódka wyznaczyła termin spotkania i sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego oraz udokumentowania stanu zaawansowania prac i rodzaju wykorzystanych materiałów na dzień 30.09.2013 r. na godzinę 7:30. (wezwanie –k.58)

We wpisach z dnia **28 września 2013 r. i 26 października 2013 r.** kierownik budowy ponownie odnotował brak postępu prac wykończeniowych oraz prac związanych z naprawą usterek i elementów niezgodnych z umową. (dziennik budowy –k.40)

Pismem z dnia **4 listopada 2013 r.** powódka złożyła pozwanemu oświadczenie o odstąpieniu od umowy nr (...) z dnia 22.04.2013 r. w związku z upływem ustalonego terminu wykonania umowy ustalonym na dzień 22.09.2013 r. oraz nie dotrzymaniem przez pozwanego dodatkowego terminu wyznaczonego na dzień 14.10.2013 r. (ustalonego na spotkaniu w dniu 30.09.2013 r. będącym następstwem wezwania do wykonania umowy z dnia 25.09.2013 r.). Powódka oświadczyła, że odstępuje od umowy w zakresie usług niewykonanych do dnia odstąpienia oraz poinformowała, że wystąpi z roszczeniem odszkodowawczym obejmującym zarówno poniesione straty jak i utracone korzyści. (oświadczenie –k.71)

W dniu **6 listopada 2013 r.** kierownik budowy odnotował, że wznowiono prace wykończeniowe oraz naprawcze przez nową firmę wykończeniową w związku z odstąpieniem od umowy z poprzednim wykonawcą przez inwestora. (dziennik budowy –k.40)

Zakończenie wszystkich prac budowlanych nastąpiło w dniu **30 listopada 2013 r.** (dziennik budowy –k.40)

Powódka zapłaciła pozwanemu następujące kwoty: 15.000 zł w dniu 18.07.2013 r. tytułem „ustalenia słowne G.”, 77.500 zł w dniu 25.04.2013 r. tytułem „dom G.”, 25.000 zł w dniu 24.07.2013 r. tytułem „ustalenia słowne – G.”, 15.000 zł w dniu 31.07.2013 r. tytułem „wpłata G.”, 10.000 zł w dniu 13.08.2013 r. tytułem „wpłata G.”, 5.000 zł w dniu 14.08.2013 r. tytułem „na kominek”, 10.000 zł w dniu 2.09.2013 r. tytułem „wpłata G.”. (potwierdzenia przelewu –k.31, 44-49)

Wpłata kwoty 15.000 zł w dniu 18.07.2013 r. dotyczyła zapłaty za wykonanie tzw. stanu zerowego, a więc wykopów i fundamentów, które nie były przedmiotem umowy pisemnej. (zeznania świadka T. L. –k.173, czas nagrania 00:23:20-00:30:09)

Na zlecenie powódki z dnia 12 listopada 2013 r., w dniu **25 listopada 2013 r.** została opracowana opinia techniczna dotycząca stanu budynku mieszkalnego w budowie, której autorami byli uprawnieni inż. T. P., inż. M. P.. (opinia techniczna –k.74, zeznania świadka T. P. –k.175 odwrót, czas nagrania 02:04:38-02:28:58, zeznania świadka M. P. –k.208 odwrót, czas nagrania 00:04:44-00:30:40)

W dniu **28 listopada 2013 r.** (...) spółka z o.o. w W. wystawiła powódce fakturę na kwotę 89.648,64 zł brutto za usługę – wykonanie zadań budowlanych zgodnie ze specyfikacją do faktury. Faktura została zapłacona. (faktura –k.75)

Pozwany nie zakupił do domu powódki grzejników elektrycznych, pomimo tego, że zobowiązał się do tego w umowie. (zeznania pozwanego –k. 177 odwrót, czas nagrania 03:15:47-03:27:39)

W dniu **21 stycznia 2014 r.** powódka zakupiła trzy grzejniki elektryczne konwektorowe za łączną kwotę 2.300 zł brutto. (faktura VAT –k.159)

W dniu **12 maja 2014 r.** pełnomocnik powódki skierował do pozwanego przedsądowe wezwanie do zapłaty- w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania – kwoty 77.148,64 zł zgodnie z wyliczeniem przedstawionym w piśmie. Z treści pisma wynika również, że pozwany otrzymał na poczet budowy przedmiotowego budynku kwotę łączną 142.500 zł. Pismo zostało doręczone pozwanemu 21.05.2014 r. (wezwanie –k.76-77, śledzenie przesyłek –k.78)

Roboty wykonane przez pozwanego nie były zakończone, zostały przerwane, nie został sporządzony protokół odbioru robót wraz z wykonaniem inwentaryzacji opisowo – zdjęciowej. (okoliczność bezsporna)

W dniu opuszczenia placu budowy i przerwania robót przez pozwanego nie było wykonanych następujących prac: nie zamontowano drzwi zewnętrznych, nie wykonano podłogi drewnianej na tarasie bocznym (od strony południowej), nie wykonano obrobienia ościeża wrót garażowych z desek (pozostawiono na placu budowy materiał), nie doprowadzono

wody do toalet na I piętrze, nie zamontowano żaluzji antywłamaniowych na piętrze w otworze okiennym, osprzęt elektryczny w puszkach zamontowano prowizorycznie, części osprzętu brakowało, nie było gniazdek siłowych w garażu, nie było wjazdu na dach i ław kominiarskich, nie zamontowano na dwóch ścianach piętra i parterze płyt G-K (F.), na sufitach zamontowano płyty G-K zamiast płyt fermacell, nie była zaimpregnowana elewacja z desek na ścianie szczytowej (północnej). (okoliczności przyznane przez pozwanego, opinia biegłego –k.307)

W czasie realizacji budynku tarasy wykonano odmiennie od założeń wynikających z projektu adaptacji. Strony zawierając umowę i powołując się na projekt budowlany uzgodniły inne rozwiązania techniczne w wykonaniu ścian zewnętrznych, stropów nad parterem, tarasów. (opinia biegłego –k.310-311)

Pozwany S. J. nie wykonał wszystkich robót objętych umową o roboty budowlane zawartą przez strony w dniu 22 kwietnia 2013 r. Do prac nie wykonanych, a objętych przedmiotem w/w umowy zaliczają się: nie zakończenie impregnowania desek elewacyjnych ściany północnej, zakup, montaż, obróbka ościeży drzwi wejściowych do budynku, obróbka listwami (deskami) drewnianych ościeży wrót garażowych, podłoga tarasu od strony ściany szczytowej tj. od południa, uzupełnienie brakujących listew drewnianych maskujących, narożników ścian, podsufitek, uzupełnienie szplachlowania, taśm łączących płyty G-K i płyty farmacell, zamocowanie osprzętu elektrycznego, uzupełnienie brakującego osprzętu, brak doprowadzenia instalacji wodnej (ruraż, zawór) do pomieszczenia toalety na poddasze, brak montażu żaluzji antywłamaniowej w oknie na poziomie poddasza. (opinia biegłego ds. budownictwa –k.312-313)

Szacunkowy koszt wykonania prac objętych umową, a nie wykonanych przez pozwanego wynosi 8.500 zł brutto. (opinia biegłego –k.313-314)

Jakość prac wykonanych przez pozwanego do dnia zejścia z placu budowy była dość dobra. W dzienniku budowy nie odnotowano istniejących odstępstw w wykonanych pracach od założeń umowy i projektu. Nie zgłoszono żadnych zastrzeżeń do prac konstrukcyjnych budynku, izolacji cieplnych, pokrycia dachowego. Kierownik budowy odbierał na bieżąco wykonane przez pozwanego prace, zgłaszając zastrzeżenia do części prac niedokończonych, niedoróbek i usterki. Podstawowe roboty budowlane – konstrukcyjne i wykończeniowe objęte umową wykonano zgodnie ze sztuką budowlaną i w sposób prawidłowy. (opinia biegłego ds. budownictwa –k.315-316, dziennik budowy –k.35-40)

Wykonane przez pozwanego prace nie nadawały się do odbioru, gdyż ich nie ukończono. W części z prac wykończeniowych występowały pewne wady i niedoróbki. Niewielki zakres poprawek i ich rodzaj był możliwy do usunięcia przy stosunkowo niewielkich nakładach rzeczowo – finansowych. Część wad takich jak: brak prostoliniowości (osiowości) płaszczyzny ściany tylnej na przedłużeniu konstrukcji (płaszczyzny) „ściany” konstrukcji tarasu, niewielkie różnice wymiarowe szerokości ścian pomiędzy otworem ościeży okien połaciowych a ścianami, zastąpienie części płyt gipsowo – włóknowych o nazwie (...) płytami kartonowo i gipsowymi, zmianę wymiaru okna w kuchni należy zakwalifikować do wad trwałych, bez potrzeby ich wymiany (likwidacji). (opinia biegłego ds. budownictwa –k.316)

Szacunkowy koszt drobnych prac naprawczych związanych z likwidacją występujących usterek oraz wad trwałych wynosi kwotę 7.000 zł brutto. (opinia biegłego –k.316)

Roboty zrealizowane przez pozwanego w oparciu o postanowienia umowy z dnia 22.04.2013 r. i załączniki do tej umowy, zostały wykonane przy użyciu materiałów, na jakie strony umówiły się w w/w umowie. Wyjątek stanowi część okładzin ściennych i sufitowych, gdzie wg załącznika do umowy okładziny miały być z płyt F., a zastosowano w części okładziny z płyt kartonowo – gipsowych. Zmiana ta nie była uzgodniona przez strony. W chwili obecnej brak jest możliwości (bez zniszczenia budynku) ustalenia ilości (powierzchni) zamienionych płyt F. na płyty G-K. W użytkowaniu budynku płyty G-K są porównywalne z płytami F.. Występują pewne różnice cenowe pomiędzy tymi dwiema odmianami płyt. Płyty F. są droższe na jednostkę 1 m² powierzchni o około 20-30 zł. Przy przyjęciu, że powierzchnia wyłożona innymi płytami gipsowymi wynosi około 100 m², to różnica cenowa pomiędzy wartością tych materiałów wyniesie 2.500 zł. (opinia biegłego ds. budownictwa –k.317)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów. Odnośnie przeprowadzonych dowodów z zeznań świadków wskazać należy, że przebieg budowy w absolutnie wystarczający dla potrzeb rozstrzygnięcia sprawy sposób można ustalić na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, w szczególności dziennika budowy. Ocena prawidłowości prac wykonanych przez pozwanego wymagała wiadomości specjalnych i była przedmiotem opinii biegłego ds. budownictwa. Zeznania świadka T. L., tak samo jak zeznania powódki, na okoliczność tego, że strony ustaliły inny zakres prac pozwanego niż w umowie pisemnej pozostają w sprzeczności z treścią art. 247 KPC, jako dowód przeciwko i ponad osnowie dokumentu obejmującego czynność prawną. W sprawie nie zachodziły żadne szczególne okoliczności, które powodowałyby konieczność uwzględnienia w tym zakresie dowodów osobowych i dania im pierwszeństwa przed treścią dokumentu.

Okoliczność czy pozwany prowadził inną budowę jednocześnie z budową u powódki nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W ocenie sądu opinia biegłego ds. budownictwa wydana w sprawie jest rzetelna, kompletna, logicznie uzasadniona i posiada pełną wartość dowodową. Sąd nie uwzględnił zastrzeżeń powódki do opinii i uznał, że nie ma potrzeby powołania kolejnego biegłego.

Sąd zważył co następuje:

Powódka żądała od pozwanego zasądzenia kwoty **77.148,64 zł** z ustawowymi odsetkami od dnia 21 maja 2014 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania. Powódka wskazała, że dochodzona kwota stanowi koszty, które powódka poniosła po odstąpieniu od umowy z pozwanym i zleceniu innej firmie dokończenia prac i usunięcia usterek. Powódka twierdząc, że zapłaciła drugiemu wykonawcy **89.648,64 zł**, w tym **60.928,64 zł** za prace dotyczące umowy głównej i **28.720 zł** za prace dotyczące stanu zerowego (nie objętego umową pisemną, dochodziła kosztów wykonania tych prac pomniejszonych o kwotę **12.500 zł**, której nie dopłaciła pozwanemu.

W toku procesu powództwo zostało rozszerzone o kwotę **2.300 zł**- koszt zakupu grzejników, które miał zamontować pozwany a tego nie zrobił- razem powódka dochodziła kwoty **79.448,64 zł**.

W pozwie wzajemnym pozwany żądał od powódki kwoty **28.135,84 zł** z odsetkami ustawowymi od dnia 2 września 2015 r. do dnia zapłaty wg wyliczenia przedstawionego na k.170 akt. Pozwany twierdził, że powódka z umowy głównej powinna mu zapłacić 146.000 zł plus 39.835,84 zł za prace dodatkowe - razem 186.135,84 zł, zapłaciła 158.000 zł więc różnica wynosi 28.135,84 zł – kwotę dochodzoną pozwem wzajemnym.

Zgodnie z ustaleniami faktycznymi opartymi na opinii biegłego, pozwany nie wykonał wszystkich robót objętych umową z dnia 22 kwietnia 2013 r. Niewątpliwie wynagrodzenie pozwanego ustalone w umowie miało charakter ryczałtowy - za wszystkie prace objęte umową pisemną pozwany miał otrzymać **155.000 zł brutto**.

Z ustaleń faktycznych wynika, że szacunkowy koszt wykonania prac objętych umową, a nie wykonanych przez pozwanego wynosi łącznie **8.500 zł brutto**, koszt naprawy prac, w których występowały usterki i niedoróbki około **7.000 zł brutto**, różnica wynikająca z zastosowania innych materiałów niż ustalono w umowie około **2.500 zł brutto**.

Zatem wynagrodzenie, które pozwany powinien otrzymać (155.000 zł), pomniejszone o powyższe kwoty (łącznie 18.000 zł) wynosi **137.000 zł**.

Bezsporne jest, że powódka zapłaciła pozwanemu na poczet umowy głównej (pisemnej) – łącznie **142.500 zł**. Zatem powódka nadpłaciła pozwanemu wynagrodzenie o kwotę **5.500 zł** (142.500-137.000). Kwota ta podlega zasądzeniu na rzecz powódki tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy przez pozwanego na podstawie art. 471 kodeksu cywilnego.

Dodać należy, że powódka zapłaciła pozwanemu ponadto 15.000 zł za wykonanie stanu zerowego, co nie było objęte umową główną (w której jest wyraźnie napisane, że stanu zero i fundamentu pod budynek firma nie wykonuje). Nie ma więc podstaw żeby tą wpłatę uwzględniać w powyższym rozliczeniu, zresztą powódka też nie uwzględniła tej wpłaty w swoich wyliczeniach. Dodać trzeba, że niesłuszne jest twierdzenie powódki o nieprawidłowym wykonaniu przez pozwanego ław fundamentowych. Kierownik budowy zatrudniony przez powódkę potwierdził swoim wpisem w dzienniku budowy, że ławy fundamentowe zostały wykonane prawidłowo.

Powództwo główne podlega uwzględnieniu również w zakresie kosztu zakupu grzejników. Zgodnie z umową pisemną, pozwany zobowiązał się do wykonania instalacji centralnego ogrzewania oraz zakupu i zamontowania grzejników na ścianach. Bezsporne jest, że pozwany nie zakupił i nie zamontował grzejników (pozwany przyznał tą okoliczność k.177 odwrót). Powódka poniosła koszty zakupu grzejników w kwocie **2.300 zł**, udokumentowany złożoną do akt fakturą. Kwota ta również podlega zasądzeniu na rzecz powódki na podstawie art. 471 KC. Łącznie zasądzeniu na rzecz powódki podlega więc kwota **7.800 zł**.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej na rzecz powódki kwoty orzeczono na podstawie art. 481 KC. Powódka wezwała pozwanego do zapłaty pismem z dnia 12 maja 2014 r., oznaczając termin 3 dni od otrzymania wezwania. Wezwanie to zostało doręczone pozwanemu 21 maja 2014 r. Zatem 3- dniowy termin zapłaty upłynął 24 maja 2014 r., a odsetki należą się powódce od dnia następnego, czyli od **25 maja 2014 r.**

Twierdzenia powódki, że pozwany zobowiązał się do wykonania dodatkowych prac, nieobjętych zał. nr 1 do umowy, w ramach wynagrodzenia ustalonego w umowie pisemnej są niewiarygodne i pozostają w sprzeczności z treścią dokumentu – umowy z dnia 22 kwietnia 2013 r., w której strony dokładnie określiły zakres prac pozwanego, a także zawarły zapis, że zmiany warunków umowy wymagają formy pisemnej. Roszczenia powódki związane z pracami dodatkowymi podlegają więc oddaleniu.

Wskazać należy, że kwestia odstąpienia powódki od umowy jest tak naprawdę bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Powódka nie żądała bowiem zwrotu wzajemnych świadczeń na podstawie art. 494 KC, tylko odszkodowania za niewłaściwe wykonanie zobowiązania, co zostało wprost wyartykułowane w przedsądowym wezwaniu do zapłaty oraz w pozwie (k.10). Kwestia odstąpienia od umowy jest tym bardziej nieistotna, że zgodnie z oświadczeniem powódki odstąpienie od umowy dotyczyło tylko niewykonanej części umowy.

Powództwo wzajemne podlegało oddaleniu w całości. Jak wynika z zeznań pozwanego, strony nie ustaliły wynagrodzenia za roboty dodatkowe. Pozwany w żaden sposób nie wykazał wartości prac wykonanych ponad umowę pisemną, nie przejawiał też żadnej inicjatywy dowodowej w tym zakresie.

O kosztach procesu w zakresie powództwa głównego sąd orzekł na podstawie art. 100 KPC. Powódka wygrała powództwo główne w 10%. Koszty procesu z powództwa głównego wyniosły 13.819,55 zł, z czego powódka poniosła 10.202,55 zł (3.858 zł opłata od pozwu, 3.600 zł koszty zastępstwa adwokackiego, 17 zł opłata od pełnomocnictwa, 2.727,55 zł koszty opinii biegłego), pozwany poniósł 3.617 zł (koszty zastępstwa adwokackiego i opłaty od pełnomocnictwa).

Różnica pomiędzy kosztami poniesionymi przez pozwanego (3.617 zł), a kosztami, które pozwany powinien ponieść ze względu na wynik sprawy (1.381,95 zł tj. 10% z 13.819,55 zł) została zasądzona na rzecz pozwanego w pkt. 3 wyroku.

O kosztach procesu w zakresie powództwa wzajemnego sąd orzekł na podstawie art. 98 KPC. Powódka (pozwana wzajemna) wygrała powództwo wzajemne w całości, zatem przysługuje jej zwrot kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 2.400 zł.

O nieuiszczonych kosztach sądowych sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 100 KPC. Nieuiszczone koszty sądowe były związane tylko z powództwem głównym, były

to bowiem koszty opinii biegłego. Wyniosły one 1.478,80 zł i w pkt. 6 wyroku nakazano pobrać je od stron w stopniu odpowiadającym wynikowi sprawy z powództwa głównego.