

Sygn. akt I C 1227/09

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2015r

Sąd Okręgowy w Siedlcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący SSO Andrzej Kirsch**

Protokolant st. sek. sąd. Joanna Makać

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2015r w Siedlcach

na rozprawie

sprawy z powództwa głównego K. G.

przeciwko pozwanemu głównemu J. T.

o zapłatę

sprawy z powództwa wzajemnego J. T.

przeciwko pozwanej wzajemnej K. G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego głównego J. T. na rzecz powódki głównej K. G. kwotę **41.060,10** (czterdzieści jeden tysięcy sześćdziesiąt złotych i dziesięć groszy) wraz z odsetkami od dnia 6 listopada 2009r do dnia 22 grudnia 2014r w wysokości 13% w stosunku rocznym, od dnia 23 grudnia 2014r do dnia 9 października 2015r w wysokości 8% w stosunku rocznym i od dnia 10 października 2015r do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami,

II. w pozostałej części powództwo główne K. G. oddala,

III. powództwo wzajemne J. T. oddala w całości,

IV. zasądza od pozwanego głównego (powoda wzajemnego) J. T. na rzecz powódki głównej (pозwanej wzajemnej) K. G. kwotę 961,56 (dziewięćset sześćdziesiąt jeden złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu,

V. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego w Siedlcach) od powódki głównej (pозwanej wzajemnej) K. G. kwotę 15.672,67 (piętnaście tysięcy sześćset siedemdziesiąt dwa złote i sześćdziesiąt siedem groszy), zaś od pozwanego głównego (powoda wzajemnego) J. T. kwotę 4.240,75 (cztery tysiące dwieście czterdzieści złotych i siedemdziesiąt pięć groszy) tytułem częściowego wynagrodzenia biegłych za sporządzenie opinii w sprawie, pokrytego tymczasowo z sum Skarbu Państwa.

**Sygn. akt I C 1227/09**

## UZASADNIENIE

W dniu 18 grudnia 2008r wpłynął do Sądu Rejonowego w Grójcu pozew w postępowaniu upominawczym K. G., w którym wniosła o nakazanie pozwanemu J. T. zapłatę na jej rzecz kwoty 20.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 listopada 2008r do dnia zapłaty oraz zasądzenie od niego zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że w dniu 14 sierpnia 2007r zawarła z pozwanym umowę o roboty budowlane, w której pozwany zobowiązał się wykonać budynek mieszkalny w miejscowości P.. Umowa została poprzedzona zawarciem w dniu 21 maja 2007r umowy przedwstępnej. W kwietniu 2008r, w trakcie realizacji pierwszej umowy, powódka zleciła pozwanemu budowę kolejnego budynku i szamba. Stwierdziła, że na poczet drugiej umowy przekazała pozwanemu zaliczkę w kwocie 20.000 zł. Powódka podała, że realizacja umowy dotyczącej pierwszego budynku przedłużała się, a ponadto prace wykonane przez pozwanego zawierały liczne wady, dlatego też odstąpiła od drugiej zawartej z pozwanym umowy i wezwała go ustnie do zwrotu zaliczki w kwocie 20.000 zł. Ponieważ pozwany nie zareagował na wezwanie, skierowała do niego pismo z dnia 29 października 2008r, w którym wezwała go do zwrotu zaliczki w terminie 3 dni od daty odbioru pisma. Powódka podała, że pozwany odebrał pismo w dniu 19 listopada 2008r. Mimo to, do chwili złożenia pozwu pozwany nie zwrócił pobranej zaliczki.

W dniu 20 stycznia 2009r Sąd Rejonowy w Grójcu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał pozwanemu J. T. zapłatę na rzecz powódki K. G. kwotę 20.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 listopada 2008r do dnia zapłaty oraz zasądził na jej rzecz zwrot kosztów procesu (k. 24).

W dniu 16 lutego 2009r wpłynął do Sądu Rejonowego w Grójcu sprzeciw pozwanego od nakazu zapłaty, w którym pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz od powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu podniósł, że żądanie przez powódkę zwrotu kwoty 20.000 zł – przekazanej pozwanemu tytułem zaliczki – jest przedwczesne, ponieważ odstąpienie od umowy o roboty budowlane było przedwczesne i dokonane z obrażą przepisów art. 636 kc i 637 kc. Stwierdził, że powódka nie dokonała odbioru robót i nie zapłaciła należnego pozwanemu wynagrodzenia. W sytuacji, gdyby jednak powódka w dalszym ciągu popierała powództwo, zgłosi on do potrącenia kwotę należną mu z tytułu wykonania prac budowlanych nie objętych umową (prac dodatkowych), którą ustalił na kwotę 16.234,24 zł (k. 26-28).

Postanowieniem z dnia 1 kwietnia 2009r Sąd Rejonowy w Grójcu uznał się niewłaściwym i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Sokołowie Podlaskim (k. 46-47).

W dniu 3 czerwca 2009r wpłynął do Sądu Rejonowego w Sokołowie Podlaskim pozew wzajemny o zapłatę, w którym powód wzajemny J. T. wniósł o zasądzenie od pozwanej wzajemnej K. G. kwoty 45.121 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia niniejszego pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wzajemnego J. T. podniósł, że łączny koszt robót budowlanych dotyczących umowy z dnia 14 sierpnia 2007r wyniósł 235.113,24 zł, a pozwana wzajemna przekazała mu łączną kwotę 245.000 zł. Poza pracami określonymi w projekcie budowlanym powód wzajemny wykonał szereg prac dodatkowych, które szczegółowo zostały określone w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Powód wzajemny J. T. określił wartość tych prac na kwotę 45.121 zł i stwierdził, że pomimo odebrania przedmiotowych prac pozwana wzajemna K. G. odmówiła zapłaty powyższej kwoty. Tak więc pozostaje ona dłużnikiem w stosunku do J. T. w zakresie zapłaty tejże kwoty (k. 67-69).

Na rozprawie w dniu 29 października 2009r pełnomocnik powódki złożył do akt sprawy pismo procesowe zawierające rozszerzenie powództwa. Powódka wniosła w nim o zasądzenie od pozwanego głównego J. T. kwoty 222.473,28 zł. W uzasadnieniu pisma pełnomocnik powódki podniósł, że na łączną kwotę dochodzonego roszczenia składa się: kwota 118.667,28 zł z tytułu wartości usterek i prac wykonanych przez pozwanego niezgodnie z projektem budowlanym, o którą to wartość powódka obniżyła wynagrodzenie należne pozwanemu oraz kwota 83.806 zł z tytułu nierozliczonych przez pozwanego kosztów materiałów. Powódka stwierdziła, że wobec braku specjalistycznej wiedzy, zleciła uprawnionemu rzeczoznawcy oraz firmie kominiarskiej dokonanie ekspertyzy, zgodnie z którą łączna wartość wad i usterek wynosi 118.667,28 zł brutto. Podała również, że nierozliczona dotychczas przez pozwanego wartość materiałów budowlanych wynosi 83.806 zł. Powódka zakwestionował również wskazywaną przez pozwanego wartość

rzekomych prac dodatkowych na kwotę 45.121 zł i w tym zakresie wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego (k. 143-149).

W załączniku do protokołu rozprawy z dnia 15 maja 2015r pełnomocnik powódki głównej popierał powództwo i stwierdził, że opiewa ono na kwotę 222.473,28 zł, na którą składają się: kwota 118.667,28 zł jako wartość usterek i prac wykonanych niezgodnie z projektem budowlanym, o którą to wartość powódka obniżyła wynagrodzenie pozwanego J. T., wartość nierozliczonych przez pozwanego kosztów materiałów w kwocie 83.806 zł oraz kwota 20.000 zł z tytułu nienależnej pozwanemu zaliczki na poczet wykonania budynku objętego „drugą” umową. W uzasadnieniu pisma pełnomocnik powódki stwierdził, że wskazana przez biegłego K. F. wartość usterek odbiega od tej, która została przyjęta przez powódkę, ale – jego zdaniem – wynika to przede wszystkim z tego, że wyceny oparte na kosztorysach sporządzane są w oderwaniu od rzeczywistych kosztów robót i materiałów budowlanych dostępnych na rynku. Dlatego też powódka ustaliła wartość usunięcia wad i usterek w oparciu o ekspertyzę, która została sporządzona na jej zlecenie. Pełnomocnik powódki stwierdził, że zgodnie z zawartą umową pozwany J. T. miał obowiązek rozliczyć się z powódką z otrzymanych od niej kwot. Pozwany przedstawił faktury na kwotę jedynie 34.476 zł, co oznacza, że w odniesieniu do pobranych od powódki kwot nie dokonał on rozliczenia na kwotę 83.806 zł. Ponadto w piśmie podniesiono, że okolicznością niewątpliwą w sprawie pozostaje to, że na poczet drugiej zawartej umowy powódka przekazała pozwanemu kwotę 20.000 zł tytułem zaliczki. Odstąpiła jednak od przedmiotowej umowy i wezwała pozwanego do zwrotu zaliczki, czego pozwany do chwili obecnej nie uczynił. Powódka nie uznała również powództwa wzajemnego i stwierdziła, że wykonanie wszystkich prac, których dotyczy pozew wzajemny, nastąpiło jako rekompensata za opóźnienie w budowie z winy pozwanego i wystąpienie całego szeregu usterek. Zarzuciła również pozwanemu, że wyliczenie kwoty za rzekome prace dodatkowe było błędne, ponieważ pozwany przyjął jako wartość prac budowlanych kwotę 235.113,24 zł, podczas gdy sam w kosztorysie wycenił je na kwotę 219.732 zł (k. 1538-1541).

W piśmie z dnia 15 maja 2015r pełnomocnik pozwanego (powoda wzajemnego) J. T. sprecyzował powództwo wzajemne i wniósł o zasądzenie od pozwanej wzajemnej K. G. kwoty 45.121 zł, na którą składały się: kwota 25.942,48 zł z tytułu należności za wykonane przez J. T. roboty dodatkowe oraz kwota 19.178,52 zł z tytułu niedopłaconego przez K. G. wynagrodzenia za prace podstawowe objęte umową o roboty budowlane (k. 1528-1529).

### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

W dniu 21 maja 2007r powódka (pozwana wzajemna) K. G. zawarła z pozwanym (powodem wzajemnym) J. T. umowę przedwstępną „na wykonanie budynku mieszkalno-gospodarczego wraz z materiałem”. W umowie K. G. zobowiązała się na przekazywanie zaliczek na zakup materiałów oraz robociznę, zaś J. T. zobowiązał się do zakupu materiałów oraz wykonanie budynku w terminie od 21 maja do 21 września 2007r. Zgodnie z teściami umowy, został do niej załączony wstępny kosztorys budynku.

Pozwany J. T. jest osobą prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą „Usługi (...), (...), (...)S.”.

W wykonaniu umowy przedwstępnej, w dniu 14 sierpnia 2007r strony zawarły umowę, na mocy której J. T. zobowiązał się do wybudowania w terminie od 1 września 2007r do 1 lutego 2008r budynku mieszkalnego parterowego z poddaszem w systemie kanadyjskim wraz z wykończeniem. Zobowiązał się również do zakupu niezbędnych materiałów za powierzone mu pieniądze. Zgodnie z umową – załączony został do niej kosztorys materiałów i prac budowlanych, z których J. T. zobowiązał się rozliczyć z K. G.. Do umowy dołączony został również opis prac budowlanych wykonywanych podczas inwestycji. K. G. zobowiązała się do wypłacania zaliczek na poczet materiałów i prac budowlanych wraz z postępującymi pracami. Budynek miał zostać wybudowany w miejscowości P..

W związku z zawarciem umowy J. T. sporządził „opis materiałów i prac budowlanych”. Sporządził również pismo zatytułowane „kosztorys materiałów budowlanych i prac”, w którym jako cena wskazana została kwota 217.792 zł. W piśmie „opis materiałów i prac budowlanych”, które sporządzone zostało przez J. T., zawarł on zapis – „do powyższego opisu załączony został kosztorys, który może ulec zmianie po uprzednim skonsultowaniu z inwestorem”.

Zawierając umowę strony ustaliły dokładną kwotę, która miała obejmować wartość zakupionych przez pozwanego materiałów budowlanych, wartość robocizny oraz wynagrodzenie pozwanego. Była to kwota 217.792 zł.

W trakcie realizacji przedmiotowej umowy, jak również po zakończeniu budowy, strony nie dokonały zmiany (podwyższenia) wartości materiałów, robocizny oraz wynagrodzenia pozwanego J. T..

Pozwany J. T. przystąpił do wykonania budynku, ale nie rozliczał się z powódką na bieżąco z zakupywanych materiałów budowlanych, nie przedstawiał jej faktur dokumentujących ich zakup.

W trakcie realizacji umowy powódka K. G. przekazała pozwanemu J. T. łącznie kwotę 205.000 zł. Pieniądze przelewane były na rachunek bankowy pozwanego.

Pozwany J. T. nie wykonał umowy w terminie. Część prac zostało wykonanych przez niego niezgodnie ze sztuką budowlaną. Koszty usunięcia tzw. wad usuwalnych wynoszą 27.587,74 zł brutto, zaś wartość tzw. wad nieusuwalnych to kwota 13.472,36 zł brutto.

Strony zawarły również umowę, na mocy której pozwany zobowiązał się wybudować szambo. Budowa szamba nie była objęta umową pisemną z dnia 14 sierpnia 2007r. Powódka K. G. przekazała pozwanemu kwotę 10.000 zł tytułem zaliczki na prace związane z wykonaniem szamba. W ramach przekazanej zaliczki pozwany wykonał szambo. Przekazana przez powódkę kwota 10.000 zł ostatecznie obejmowała wartość zakupionych materiałów, robociznę i wynagrodzenie pozwanego. W związku z budową szamba strony nie dokonywały dodatkowych rozliczeń pieniężnych.

Wiosną 2008r, w trakcie realizacji budynku objętego pierwszą umową, K. G. i J. T. zawarli drugą umowę w formie ustnej. Jej przedmiotem była budowa kolejnego (drugiego) budynku. Na poczet realizacji budynku objętego drugą umową powódka K. G. przekazała pozwanemu J. T. łącznie kwotę 30.000 zł. Kwota 10.000 zł stanowiła zaliczkę na wykonanie fundamentów pod drugi budynek, zaś kwota 20.000 zł stanowiła zaliczkę na zakup drewna na potrzeby budowy drugiego budynku. Budowa drugiego budynku miała zamknąć się kwotą około 400.000 zł, ale szczegółowy kosztorys nie został przez pozwanego sporządzony.

Budowa pierwszego budynku gospodarczo-mieszkalnego zakończyła się pod koniec sierpnia 2008r.

Po zakończeniu budowy budynku objętego umową z dnia 14 sierpnia 2007r (pierwszą), pozwany J. T. przystąpił do realizacji drugiej inwestycji (budynek objętego drugą umową). W ramach uiszczonej przez powódkę K. G. zaliczki w kwocie 10.000 zł, pozwany wykonał fundamenty pod drugi budynek.

Powódka K. G. zgłaszała pozwanemu zastrzeżenia odnośnie jakości wykonanych prac budowlanych dotyczących pierwszego budynku. W związku z tym zleciła wykonanie ekspertyzy, która – w jej ocenie – potwierdziła wadliwość części wykonanych prac. Na zlecenie powódki sporządzony został również kosztorys, zgodnie z którym wartość wadliwie wykonanych prac określona została na kwotę 118.667,28 zł.

Dysponując ekspertyzą ujawniającą wady zaistniałe przy budowie pierwszego budynku, powódka K. G. obawiała się o jakość budynku, który pozwany J. T. miał wybudować na podstawie drugiej umowy. Nie czekając na zrealizowanie inwestycji, powódka K. G. ustnie odstąpiła od drugiej umowy, która została zawarta wiosną 2008r. Po odstąpieniu od umowy pozwany J. T. zaprzestał dalszych prac. Realizacja inwestycji zakończyła się zatem na budowie jedynie fundamentów pod drugi budynek.

Pozwany J. T. utrzymywał, że powódka nie zapłaciła mu w pełnej wysokości wynagrodzenia za wybudowanie pierwszego budynku (na podstawie umowy z dnia 14 sierpnia 2007r). Obawiając się, że nie otrzyma pełnego wynagrodzenia, co wiązało z zarzutami wobec jego osoby i odstąpieniem przez powódkę od drugiej umowy, zaliczył na poczet wynagrodzenia za pierwszy budynek kwotę 20.000 zł, którą otrzymał od powódki jako zaliczkę na zakup drewna na drugi budynek.

W piśmie z dnia 29 października 2008r pełnomocnik powódki zwróciła się do pozwanego o zwrot kwoty 20.000 zł, w związku z odstąpieniem przez powódkę K. G. od drugiej umowy. Pozwany zwrócił powódce kwotę 5.000 zł, a w pozostałym zakresie do chwili obecnej nie uczynił zadość jej żądaniu.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów: umowy z dnia 14 sierpnia 2007r (k. 7), umowy przedwstępnej z dnia 21 maja 2007r (k. 8), potwierdzenia wykonania przelewu kwoty 20.000 zł (k. 9), przesądowego wezwania do zapłaty z dnia 29 października 2008r (k. 10), kosztorysu (k. 11), faktur vat (k. 31-36), opisu materiałów i prac budowlanych (k. 76), kosztorysu materiałów budowlanych i prac (k. 77-79), projektu budowlanego i ekspertyzy technicznej z dnia 25 października 2008r (k. 115), kosztorysu materiałów budowlanych i prac (k. 117-119), opinii dotyczącej urządzeń ogrzewczo-kominowych z dnia 8 listopada 2008r (k. 178), częściowych zeznań świadków J. J., M. Z., P. T. i W. T. (k. 207-209v), faktur vat (k. 213-296), potwierdzeń przelewów z rachunków powódki na rachunek pozwanego (k. 303-318), częściowo zeznań świadka W. K. (k. 338v-339), częściowo opinii biegłego B. W. (k. 805-823), częściowo opinii ustnej biegłego B. W. (k. 877v-880v), częściowo opinii technicznej biegłego J. K. z dnia 29 października 2012r (k. 927-1052), częściowo uzupełniającej opinii biegłego J. K. z dnia 25 stycznia 2013r (k. 1083-1171), opinii biegłego K. F. z dnia 9 września 2013r (k. 1241-1328), ustnej opinii biegłego K. F. zarejestrowanej na rozprawie w dniu 14 listopada 2013r, opinii uzupełniającej z dnia 27 grudnia 2013r (k. 1392-1423), ustnej opinii biegłego K. F. zarejestrowanej na rozprawie w dniu 21 października 2014r, opinii uzupełniającej z dnia 22 listopada 2014r (k. 1493-1497), częściowych zeznań stron zarejestrowanych na rozprawie w dniu 15 maja 2015r.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Pomiędzy stronami niniejszego procesu nie pozostawało sporne, że w dniu 14 sierpnia 2007r doszło do zawarcia umowy o roboty budowlane, na mocy której pozwany (powód wzajemny) J. T. zobowiązał się do wybudowania budynku mieszkalnego w miejscowości P., zgodnie z załączonym do umowy projektem. Powódka (pозwana wzajemna) K. G. zobowiązał się do wpłacania zaliczek na poczet zakupu materiałów i prac budowlanych. Materiały budowlane niezbędne do realizacji przedmiotu umowy zobowiązał się kupować pozwany. Umowa zawarta w dniu 14 sierpnia 2007r miała formę pisemną.

Zgodnie z art. 647 kc – „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”. Powódkę K. G. należało zatem uznać za inwestora, tj. podmiot, który działając we własnym imieniu i na własny rachunek ponosi ekonomiczny ciężar i organizuje proces budowlany w celu czerpania w przyszłości korzyści gospodarczych (osobistych) z ukończonej inwestycji. Zgodnie z rozkładem ustawowych obowiązków, powódka K. G. przekazała pozwanemu teren budowy, tj. nieruchomości gruntową położoną w miejscowości P., a nadto przekazała mu projekt budowlany. Zgodnie z projektem budowlanym z dnia 7 lipca 2007r – przedmiotem inwestycji miał być budynek gospodarczy w zabudowie zagrodowej, ale obie strony umowy miały świadomość, że przedmiotowy budynek będzie służył do celów mieszkaniowych. Okoliczność ta wynika wprost z treści umowy z dnia 14 sierpnia 2007r, jak również ze sporządzonego przez J. T. „opisu materiałów i prac budowlanych” (k. 120), w którym wyszczególnione zostały m.in. prace wykończeniowe świadczące ewidentnie o mieszkalnym przeznaczeniu budynku.

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie przekonuje, że choć pozwany J. T. jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Usługi (...), to jako wykonawca realizował on umowę w sposób niedbały, opieszale i co najistotniejsze - z naruszeniem zasad sztuki budowlanej.

Zasadniczym elementem spornym pomiędzy stronami była kwestia wysokości umówionego i należnego pozwanemu J. T. wynagrodzenia. Powódka K. G. stała na stanowisku, że wysokość należnego pozwanemu wynagrodzenia oscylowała w granicach kwoty 217.000 zł i wynikała z przedstawionego przez pozwanego kosztorysu. Twierdziła, że wywiązała się z warunków umowy i w związku z tym nie pozostaje wobec pozwanego dłużnikiem w zakresie części niewypłaconego wynagrodzenia. Z kolei pozwany J. T. twierdził, że należne mu wynagrodzenie stanowiło kwotę 265.706,24 zł brutto.

Składała się na nią kwota 217.792 zł ustalona przez pozwanego w sporządzonym kosztorysie, powiększona o stawkę podatku od towarów i usług (22% vat). Pozwany podnosił, że ujęta w kosztorysie kwota 217.792 zł stanowiła kwotę netto, do której należało doliczyć stawkę podatku vat.

Zgodnie z przytoczoną powyżej treścią art. 647 kc – jednym z obowiązków inwestora jest zapłata umówionego wynagrodzenia. Umówione wynagrodzenie powinno być przez strony szczegółowo określone w zawartej umowie, brak bowiem w tym zakresie odesłania do przepisów dotyczących określania wynagrodzenia za dzieło. Oczywiście nie ma jakichkolwiek przeszkód, aby strony określiły w umowie zarówno wynagrodzenie ryczałtowe, bądź wynagrodzenie kosztorysowe. Jak wynika z ugruntowanego w tym zakresie orzecznictwa Sądu Najwyższego – umówienie wynagrodzenia jako ryczałtowego oznacza ustalenie „z góry” wysokości wynagrodzenia w kwocie absolutnej, przy wyraźnej lub dorozumiałej zgodzie stron na to, że wykonawca nie będzie się domagać zapłaty wynagrodzenia wyższego. Nie ma zatem podstaw prawnych do żądania przez wykonawcę umowy o roboty budowlane podwyższenia wynagrodzenia ustalonego w niej z inwestorem ryczałtowo. W tym zakresie nie jest dopuszczalne odpowiednie stosowanie przepisów kodeksu cywilnego o umowie o dzieło.

Odnosząc powyższe rozważania do umowy zawartej pomiędzy stronami w dniu 14 sierpnia 2007r, należy stwierdzić, że została ona sporządzona nieprofesjonalnie, a użyte w niej sformułowania pozostają wysoce ogólnikowe. Dotyczy to zwłaszcza kwestii „umówionego wynagrodzenia”, ponieważ w umowie znajduje się jedynie zapis, że „inwestor zobowiązany jest do wypłacania zaliczek na poczet materiałów i prac budowlanych podczas inwestycji wraz z postępującymi pracami” (k. 7). Przynajmniej teoretycznie mogłoby to sugerować, że zawierając umowę strony nie określiły „sztywnego” wynagrodzenia, pozostawiając jego ustalenie na koniec procesu budowy. Z kolei posiłkując się sporządzonym przez pozwanego załącznikiem do umowy w postaci „kosztorysu materiałów i prac” (k. 117-119), można by odnieść wrażenie, że strony ustaliły w umowie wynagrodzenie kosztorysowe. Z treści umowy wynika jednak, że kosztorys materiałów budowlanych i prac stanowił załącznik do umowy, co pozwala na konstatację, że został on sporządzony na użytek zawartej umowy, przed przystąpieniem przez pozwanego do jej realizacji.

W sprawie nie bez znaczenia pozostają, i w ocenie Sądu należy się do nich odwołać, ustne uzgodnienia stron, które uzupełniają ogólnikowe zapisy umowne. Analiza zeznań stron winna prowadzić do wniosku, że pomimo przyjętego przez powódkę zobowiązania do „zaliczkowych” świadczeń pieniężnych stosownie do postępu prac, a także pomimo sporządzenia przez pozwanego dokumentu w postaci „kosztorysu”, doszło pomiędzy stronami do sztywnego ustalenia należnego pozwanemu wynagrodzenia, ***noszącego cechy ryczałtu***. Otóż zeznając na rozprawie w dniu 15 maja 2015r pozwany J. T. stwierdził – „wstępnie umówiliśmy się na wynagrodzenie ryczałtowe; umówiliśmy się na 217 tys. z góry; umawialiśmy się na kwotę 217 tys. zł, potem powódka miała zapłacić podatek vat; my umówiliśmy się na początek na konkretne wynagrodzenie, to wynika z tego, że jestem podatnikiem vat i każdy tak umawia się na rozliczenie” (zeznania pozwanego J. T. zarejestrowane na rozprawie w dniu 15 maja 2015r). W ocenie Sądu, zeznania pozwanego J. T. wskazują jednoznacznie, że należne mu wynagrodzenie zostało ustalone pomiędzy stronami przy zawieraniu umowy i opiewało ono dokładnie na kwotę ustaloną przez pozwanego w dokumencie „kosztorys materiałów budowlanych i prac”, tj. na kwotę 217.792 zł. Nie zmienia tego fakt, że składając w sprawie zeznania strony zaokrąglają umówione wynagrodzenie do równiej kwoty 217.000 zł. Powyższa kwota obejmowała wartość zakupywanych przez pozwanego materiałów budowlanych oraz wartość wykonanych przez pozwanego prac (robocizną). Choć pozwany J. T. powoływał się w swoich zeznaniach na możliwość zmiany wynagrodzenia, to jednak pod warunkiem, że „nastąpi to po uprzednim skonsultowaniu z inwestorem” (k. 1535). Pozwany nie wykazał jednak w sprawie skutecznie, aby powódka K. G. na jakimkolwiek etapie realizacji inwestycji wyraziła zgodę na zmianę umówionego wynagrodzenia. Zeznania pozwanego J. T. nie pozostawiają wątpliwości, że strony umówiły się na konkretną wartość wynagrodzenia za wykonanie obiektu budowlanego, tj. kwotę ***217.792 zł***.

Pomiędzy stronami pozostawało sporne, czy ustalone wynagrodzenie w kwocie 217.792 zł stanowi cenę netto, czy też brutto. W tym zakresie pozwany J. T. powoływał się na ustalenia z powódką, z których miało rzekomo wynikać, że strony umówiły się na cenę 217.792 zł netto, a po zakończeniu inwestycji powódka miała dopłacić równowartość podatku vat, tj. 22%. Powódka K. G. zdecydowanie zaprzeczyła twierdzeniom pozwanego. Zeznała, że ustaliła z pozwanym wysokość należnego mu wynagrodzenia i nie było mowy, że po zakończeniu inwestycji zostanie ono

podwyższone o wartość podatku vat. W tej części pozwany J. T. powoływał się na dość enigmatyczne „zasady kosztorysowania” i twierdził, że kwoty przyjmowane w kosztorysach są zawsze wartościami „netto”, do których należy następnie doliczyć wartość podatku od towarów i usług. W tym zakresie Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego. Jedynie na marginesie należy zauważyć, że o „profesjonalizmie” pozwanego świadczyć może chociażby fakt, że przystępując do realizacji inwestycji nie miał on elementarnej wiedzy o stawce podatku vat, który obowiązywał w odniesieniu do realizowanej przez niego pracy. Kategorycznie należy stwierdzić, że powódka K. G. jako osoba fizyczna, która nigdy nie zajmowała się zawodowo realizacją inwestycji budowlanych, mogła mieć w tym zakresie zaufanie do pozwanego i nie musiała mieć wiedzy na temat „zasad” kosztorysowania prac budowlanych. Skoro to sam pozwany J. T. sporządził kosztorys opiewający na kwotę 217.792 zł i skoro to sam pozwany stwierdził, że „**z góry**” umówił się z powódką na wynagrodzenie w kwocie 217.000 zł, to brak jest jakichkolwiek podstaw i przesłanek do twierdzenia, że ustalając to wynagrodzenie strony posługiwały się wartością „netto”. Tym bardziej, że powódka K. G. zaprzeczyła w tym zakresie twierdzeniom pozwanego, a J. T. nie przedstawił na tę okoliczność jakichkolwiek wiarygodnych dowodów.

Mając na uwadze powyższą argumentację należy stwierdzić, że niewiele pomocne okazały się sporządzone w sprawie opinie biegłych: S. K., B. W. i J. K.. Opinie powyższych biegłych przede wszystkim zmierzały do ustalenia, jaka była wartość robót wykonanych przez pozwanego J. T.. Dotyczyło to zarówno prac objętych umową z dnia 14 sierpnia 2007r, jak również prac, które określane były przez strony pojęciem „prac dodatkowych”. Tylko jako ciekawostkę należy przywołać ustalenia poszczególnych biegłych – 1) biegły S. K. poddał zdecydowanej krytyce całokształt procesu inwestycyjnego prowadzonego przez pozwanego, stwierdził, że wartość wykonanych przez niego tzw. prac podstawowych (wynikających z umowy) to kwota **179.498 zł brutto**, nie stwierdził on wykonania przez pozwanego jakichkolwiek prac dodatkowych; 2) biegły B. W. wycenił wartość prac pozwanego na kwotę **217.792 zł**, a więc zgodnie ze sporządzonym przez pozwanego kosztorysem, ale nie potrafił wypowiedzieć się kategorycznie, czy była to wartość netto, czy też brutto; 3) z kolei biegły J. K. ostatecznie ustalił wartość prac podstawowych na kwotę **271.524,67 zł brutto**, a wartość prac dodatkowych na kwotę 25.942,98 zł brutto.

Skoro jednak, jak ustalił Sąd, co wynikało z zeznań stron, powódka i pozwany ustalili sztywne wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 217.792 zł, to rzeczą zupełnie wtórną i nie mającą znaczenia dla rozstrzygnięcia jest to, jaka była rzeczywista, rynkowa wartość prac wykonanych przez pozwanego J. T.. Oznacza to, że wobec ustalenia wynagrodzenia ryczałtowego, ani powódka K. G. nie mogła skutecznie domagać się ewentualnego obniżenia należnego pozwanemu wynagrodzenia, ani też pozwany J. T. nie mógł domagać się jego podwyższenia. I właśnie w takim rozumieniu przywołane wnioski opinii trzech biegłych nie miały większego znaczenia dla niniejszej sprawy.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w szczególności z przedstawionych przez powódkę poleceń przelewów, wynika, że w trakcie realizacji pierwszej inwestycji (z umowy z dnia 14 sierpnia 2007r) powódka przełała na rachunek bankowy pozwanego łącznie kwotę **205.000 zł**. Nie pozostawało również pomiędzy stronami sporne, że poza umową z dnia 14 sierpnia 2007r, strony umówiły się na wykonanie szamba i na ten cel powódka przekazała pozwanemu kwotę 10.000 zł. Pozwany zeznał, że ta umowa została przez strony rozliczona i szambo zostało przez niego wykonane w ramach przekazanej mu kwoty 10.000 zł. Ponadto, wiosną 2008r, podczas realizacji pierwszej inwestycji, strony zawarły ustną umowę na wybudowanie drugiego budynku mieszkalnego. Wstępnie strony ustaliły wartość przedmiotu drugiej umowy na kwotę około 400.000 zł i w związku z zawarciem ustnej umowy powódka K. G. przekazała pozwanemu następujące kwoty: 10.000 zł tytułem zaliczki na wykonanie fundamentów pod drugi budynek i 20.000 zł tytułem zaliczki na zakup drewna na drugi budynek.

W związku z zawarciem obu umów powódka przekazała pozwanemu łączną kwotę **245.000 zł**. Zostało to ponad wszelką wątpliwość potwierdzone złożonymi przez powódkę poleceniami przelewów i nie była to pomiędzy stronami okoliczność sporna.

Z zeznań pozwanego, którym w tej części Sąd dał wiarę, wynikało, że kwotę 20.000 zł przekazaną mu przez powódkę tytułem zaliczki na zakup drewna na drugi budynek, zaliczył on sobie na poczet wynagrodzenia za zrealizowanie obiektu (wybudowanie budynku) objętego pierwszą umową z dnia 14 sierpnia 2007r. Jak twierdził, uczynił tak, ponieważ obawiał się, że w związku z odstąpieniem przez powódkę od drugiej zawartej umowy, nie otrzyma pełnego

wynagrodzenia za zrealizowanie pierwszej inwestycji. Abstrahując od tego, czy pozwany miał do tego podstawy, łącznie pobrał jako wynagrodzenie za wybudowanie budynku objętego pierwszą umową – kwotę 225.000 zł (205.000 zł plus zaliczka w kwocie 20.000 zł na zakup drewna na drugi budynek). Po złożeniu przez powódkę oświadczenia o odstąpieniu od drugiej umowy, powódka K. G. wezwała pozwanego do zwrotu zaliczki na zakup drewna, tj. kwoty 20.000 zł. Powódka K. G. zeznała, że pozwany zwrócił jej jedynie kwotę 5.000 zł. To z kolei oznacza, że pozwany utrzymał się w posiadaniu kwoty 220.000 zł, które traktował jako należne mu wynagrodzenia za wybudowanie pierwszego budynku.

Reasumując należy stwierdzić, że pozwany J. T. utrzymał się w posiadaniu kwoty 220.000 zł, którą potraktował jako należne mu wynagrodzenie, podczas kiedy strony umówiły się na wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 217.792 zł. To z kolei oznacza, że twierdzenia pozwanego jakoby powódka K. G. pozostawała w zwłoce z zapłatą części należnego mu wynagrodzenia w kwocie 19.178,52 zł (k. 1528 – pismo procesowe precyzujące powództwo wzajemne), nie mają żadnego uzasadnienia. Skutkowało to zatem oddaleniem powództwa wzajemnego pozwanego J. T. w zakresie dochodzonej kwoty 19.178,52 zł.

Oprócz pozostającej pomiędzy stronami spornej kwestii wysokości należnego pozwanemu wynagrodzenia, która została przez Sąd omówiona powyżej, pozwana zarzucała pozwanemu, że wadliwie zrealizował inwestycję objętą umową z dnia 14 sierpnia 2007r. Na dowód tego przedstawiła ekspertyzę, z której wynikało, że wartość stwierdzonych wad przekracza kwotę 118.667,28 zł. W związku z powyższym powódka domagała się obniżenia o tę wartość należnego pozwanemu wynagrodzenia i zasądzenia od pozwanego tej kwoty. Kwota 118.667,28 zł składała się na łącznie dochodzoną przez powódkę kwotę 222.473,28 zł. Pozwany J. T. podważał wnioski zawarte w prywatnej ekspertyzie przedstawionej przez powódkę i dlatego też na tę okoliczność Sąd przeprowadził w sprawie dowód z opinii biegłego do spraw budownictwa K. F.. Po zapoznaniu się z materiałem dowodowym oraz po przeprowadzeniu oględzin przedmiotowego budynku, biegły K. F. istotnie stwierdził szereg wad wykonawczych, które zakwalifikował jako tzw. wady usuwalne i nieusuwalne. Zestawienie oraz koszt usunięcia wad (wady usuwalne) biegły szczegółowo przedstawił w załączniku nr 4 do opinii podstawowej z dnia 9 września 2013r. Powódka przedstawiła szereg zastrzeżeń do opinii biegłego, zarzuciła m.in., że biegły nie ujawnił szeregu wad istniejących w budynku. W związku z powyższym, Sąd zlecił biegłemu ustosunkowanie się do zarzutów i sporządzenie na tę okoliczność opinii uzupełniającej. Biegły K. F. stwierdził, że w tym celu niezbędne będzie dokonanie szeregu odkrywek w budynku, na które nie zgodziła się powódka K. G.. W opinii uzupełniającej z dnia 27 grudnia 2013r biegły potwierdził istnienie tzw. wad wykonawczych. Z kolei w opinii uzupełniającej z dnia 22 listopada 2014r biegły dokonał wyceny stwierdzonych wad w kwotach brutto. Według biegłego koszt usunięcia tzw. wad usuwalnych to kwota **27.587,74 zł brutto**, natomiast wartość wad nieusuwalnych, o którą winna zostać zmniejszona wartość robót pozwanego, to kwota **13.472,36 zł brutto**.

Zgodnie z art. 656 par. 1 kc – „do skutków opóźnienia się przez wykonawcę z rozpoczęciem robót lub wykończeniem obiektu albo wykonania przez wykonawcę robót w sposób wadliwy lub sprzecznie z umową, do rękojmi za wady wykonanego obiektu, jak również do uprawnienia inwestora do odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło”. Z kolei art. 638 par. 1 kc stanowi odesłanie do przepisów o rękojmi przy sprzedaży. Nie ulega wątpliwości, że jeżeli roboty budowlane zostały wykonane wadliwie, inwestor może realizować uprawnienia wynikające z rękojmi lub roszczenia odszkodowawcze na zasadach ogólnych. Wybór uprawnień wynikających z rękojmi nakłada na inwestora obowiązek wykazania, które konkretnie roboty obciążone są wadą.

Z akt sprawy wynika, że w dniu 25 października 2008r – na zlecenie powódki – wykonana została ekspertyza, w której stwierdzone zostały wady wykonanego przez pozwanego J. T. budynku. W niniejszej sprawie powódka K. G. powołuje się na pismo z dnia 19 listopada 2008r, w którym miała poinformować pozwanego o stwierdzonych wadach, przesłać mu egzemplarz ekspertyzy technicznej oraz wezwać do usunięcia stwierdzonych wad pod rygorem żądania obniżenia wynagrodzenia bądź odstąpienia od umowy. Oczywistym jest przy tym, że powódka K. G. nigdy nie dokonała odstąpienia od umowy z dnia 14 sierpnia 2007r, co niezasadnie akcentował pełnomocnik pozwanego w początkowej fazie niniejszego procesu. W toku sprawy zostało ponad wszelką wątpliwość wyjaśnione, że powódka odstąpiła od



drugiej, ustnej umowy, która została pomiędzy stronami zawarta wiosną 2008r i miała za przedmiot budowę kolejnego (drugiego) budynku.

Nie ulega wątpliwości, że pozwany J. T. otrzymał pismo z dnia 19 listopada 2008r, w którym wezwany został do usunięcia wad, otrzymał również egzemplarz ekspertyzy technicznej, ponieważ przyznał ten fakt wyjaśniając informacyjnie na rozprawie w dniu 4 czerwca 2009r (k. 88v). Pozwany stwierdził wówczas – „odniosłem się do tej ekspertyzy na piśmie”. Nie pozostaje również w sprawie sporne, że pozwany nie usunął stwierdzonych wad (usterek), ponieważ – jak sam stwierdził – nie zgadzał się z tą ekspertyzą. Niniejszy proces potwierdził, że część robót wykonana została przez pozwanego wadliwie. Powódka otrzymała ekspertyzę techniczną pod koniec października 2008r i tą datę należy przyjąć jako powzięcie przez powódkę wiarygodnych informacji o istnieniu wad w budynku. Niezwłocznie, bo już w listopadzie 2008r poinformowała o tym pozwanego, wzywając go jednocześnie do usunięcia stwierdzonych usterek. Pozwany nie wykonał tego do chwili obecnej. Nie oznacza to jednak, że powódka mogła skutecznie skorzystać z uprawnienia polegającego na żądaniu obniżenia umówionego wynagrodzenia. Powszechnie przyjmuje się, potwierdza to również orzecznictwo Sądu Najwyższego, że odpowiedzialność z tytułu rękojmi aktualizuje się dopiero po ukończeniu robót i ich odbiorze przez inwestora. Nie ulega wątpliwości, że roboty zostały przez pozwanego J. T. zakończone, jednak do chwili obecnej nie miał miejsca odbiór przez powódkę przedmiotowego budynku. Co najmniej od października 2008r strony pozostają w sporze odnośnie jakości zrealizowanego przez pozwanego budynku, a to z kolei doprowadziło do tego, że dotychczas budynek nie został przez powódkę odebrany. W ocenie Sądu, nie stało to jednak na przeszkodzie skutecznego domagania się w niniejszej sprawie zasądzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, tj. art. 471 kc. Wymagało to oczywiście wykazania przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, czemu powódka K. G. zdecydowanie podołała. W tym zakresie należy powołać się na opinie biegłego K. F., które Sąd w całości podzielił, uznając, że zostały one sporządzone fachowo, rzetelnie, przez osobę posiadającą wymaganą wiedzę, umiejętności i przygotowanie zawodowe. Ponadto, przedmiotowe opinie zostały przekonywująco uzasadnione. Żadna ze stron nie przedstawiła w sprawie merytorycznych zarzutów dyskredytujących opinie biegłego K. F.. Należy w szczególności zwrócić uwagę, że biegły akcentował konieczność dokonania odkrywek, aby wiążąco wypowiedzieć się odnośnie zarzutów powódki K. G.. Powódka nie zgodziła się na ich dokonanie, co musi skutkować uznaniem, że w części usterek, które nie zostały stwierdzone przez biegłego K. F., jej roszczenia pozostaje nieudowodnione.

Mając na uwadze powyższą argumentację Sąd uznał, że odniesiona przez powódkę szkoda, będąca wynikiem nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego J. T., jest to oszacowana przez biegłego K. F. wartość tzw. wad usuwalnych i nieusuwalnych, których przy budowie budynku dopuścił się pozwany. Zgodnie z omówionymi powyżej opiniami – stanowi to łącznie kwotę **41.060,10** zł brutto. Ponad tę kwotę roszczenie powódki K. G., które określone zostało przez nią jako żądanie obniżenia wynagrodzenia, nie zasługiwało na uwzględnienie. Podobnie rzecz się ma z tą częścią roszczenia, w której powódka domagała się zasądzenia od pozwanego kwoty 83.806 zł z tytułu nierozliczonych przez pozwanego kosztów materiałów. Pomijając, że pełnomocnik powódki nie wskazał podstawy prawnej dochodzonego w tej części roszczenia, to trudno się takowej podstawie doszukać. Prawdą jest, że w treści zawartej w dniu 14 sierpnia 2007r umowy pozwany J. T. zobowiązał się rozliczyć z inwestorem (K. G.) z „materiałów i prac budowlanych”. Zapis umowy jest jednak na tyle ogólnikowy i enigmatyczny, że trudno jednoznacznie stwierdzić, jaki miał być umówiony przez strony sposób tych rozliczeń. Wykazane zostało w sprawie, że pozwany nie przedstawiał powódce na bieżąco faktur dokumentujących kupno materiałów budowlanych. Należy jednak zauważyć, że ustalone przez strony wynagrodzenie należne pozwanemu, było wynagrodzeniem ryczałtowym. Zatem było ono „sztywne” i nie było uzależnione od wartości zakupionych przez pozwanego materiałów budowlanych. Nie sposób zatem doszukiwać się powiązania sposobu ustalenia wysokości należnego pozwanemu wynagrodzenia z wartością zakupionych materiałów. W toku niniejszego procesu pozwany załączył szereg faktur, które były przedmiotem oceny opiniujących w sprawie biegłych. Stwierdzili oni, że zakupione przez pozwanego materiały zostały wykorzystane do budowy budynku objętego umową z dnia 14 sierpnia 2007r. W ocenie Sądu, brak było zatem podstawy prawnej, jak również uzasadnionych okoliczności, do uwzględnienia powództwa w zakresie, w jakim powódka domagała się zasądzenia od pozwanego kwoty 83.806 zł z tytułu nierozliczonych materiałów.

Nie podlegało również uwzględnieniu roszczenie powódki K. G. w tej części, w której domagała się zasądzenia od pozwanego kwoty 20.000 zł. Powódka twierdziła, że w związku ze stwierdzonymi wadami budynku, który zrealizowany został przez pozwanego na mocy umowy z dnia 14 sierpnia 2007r, obawiała się o jakość drugiego budynku, który miał zostać wybudowany na podstawie ustnej umowy zawartej pomiędzy stronami wiosną 2008r. W związku z realizacją drugiej umowy przekazała pozwanemu kwotę 10.000 zł na poczet prac związanych z wybudowaniem fundamentu oraz kwotę 20.000 zł na poczet zakupu drewna niezbędnego do budowy drugiego budynku. Ze zgodnych w tym zakresie zeznań stron wynikało, że pozwany wykonał fundament pod drugi budynek. Jak podniesiono powyżej, mając zastrzeżenia co do jakości pierwszego budynku i obawiając się, że pozwany nie wykona należycie również i drugiej umowy, powódka złożyła pozwanemu ustne oświadczenie o odstąpieniu od drugiej umowy. Fakt złożenia takiego oświadczenia potwierdził w swoich zeznaniach pozwany.

Zgodnie z art. 395 par. 1 kc – „można zastrzec, że jednej lub obu stronom przysługiwać będzie w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy; prawo to wykonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie”. W razie wykonania prawa odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą, a to co strony już świadczyły, ulega zwrotowi w stanie niezmienionym. Powyższy przepis reguluje zatem tzw. umowne prawo odstąpienia, które powstaje wskutek uzgodnienia przez strony i może być wprowadzone do każdej umowy obligacyjnej. Powódka nie przedstawiła w sprawie jakichkolwiek dowodów, aby strony poczyniły ustalenia umowne odnośnie przysługującego powódce K. G. prawa odstąpienia od umowy. Na takowe prawo powódka w ogóle nie powoływała się w niniejszej sprawie. Od umownego prawa odstąpienia od umowy należy odróżnić ustawowe prawo odstąpienia, o którym stanowi treść art. 494 kc. Przysługuje ono w przypadkach uregulowanych w ustawie m.in. przy rękojmi za wady. Możliwość skorzystania z tego prawa uzależniona jest zatem od odebrania przedmiotu umowy, ale co ważniejsze – od stwierdzenia, że przedmiot umowy został wykonany wadliwie. Żadna z powyższych okoliczności w niniejszej sprawie nie zaistniała. Nie ulega wątpliwości, że pozwany przystąpił do realizacji umowy, czego wyrazem było wykonanie fundamentów pod budynek. Powódka nie wykazała w sprawie, aby rzezonny fundament wykonany został wadliwie. Nawet nie podjęła starań, aby okoliczność taką wykazać. Stwierdziła jedynie, że z obawy o jakość nowo budowanego budynku oraz zastrzeżenia co do umiejętności pozwanego, „odstąpiła” od umowy. Nie mieliśmy zatem w sprawie do czynienia z odstąpieniem od umowy, jak starała się o tym przekonywać powódka, lecz z jednostronnym zerwaniem przez powódkę tejże umowy. Brak było zatem uzasadnionych podstaw do uwzględnienia roszczenia powódki w tej części, w której domagała się zasądzenia od pozwanego kwoty 20.000 zł w związku z faktem rzekomego odstąpienia od umowy.

Sporną pomiędzy stronami pozostawała również kwestia wykonania przez pozwanego w trakcie realizacji umowy ewentualnych prac dodatkowych oraz wysokość należnego pozwanemu wynagrodzenia za te prace. Roszczenie pozwanego w tym zakresie zostało wyartykułowane w pozwie wzajemnym, w którym powód wzajemny J. T. domagał się zasądzenia od pozwanej wzajemnej K. G. kwoty 25.942,48 zł. W toku sprawy zostało ustalone, że w trakcie realizacji umowy z dnia 14 sierpnia 2007r pozwany wykonał również prace w postaci: altany, drewnianego ogrodzenia posesji oraz daszków nad drzwiami do budynku. Pozwany stał na stanowisku, że przedmiotowe prace wykonał na zlecenie powódki poza ustaleniami umownymi i z tytułu ich wykonania nie otrzymał należnego mu wynagrodzenia. Powódka K. G. negowała twierdzenia pozwanego i zeznała, że faktycznie pozwany wykonał na posesji altanę, ogrodził posesję i wykonał daszki nad drzwiami, ale zrobił to w ramach wynagrodzenia otrzymanego w związku z realizacją umowy z dnia 14 sierpnia 2007r i prace te stanowiły niejako rekompensatę za opóźnienie w realizacji umowy i wady, których pozwany się dopuścił przy budowie budynku. Faktem jest, że prace, o których mowa powyżej nie były objęte pisemną umową z dnia 14 sierpnia 2007r, zaś zeznania stron dotyczące ustnych ustaleń pozostają dalece rozbieżne. Niewiele pomocne okazały się w tym zakresie zeznania świadków, ponieważ świadek M. Z. (osoba obca dla stron) zeznał, że altana i daszki to miała być rekompensata za usterki, ale nie był on przy rozmowie dotyczącej formy rzekomej rekompensaty (k. 207v). Tymczasem bracia pozwanego P. T. i W. T. stwierdzili, że były to prace dodatkowe, za które pozwany miał otrzymać wynagrodzenie, ale szczegóły ustaleń również i im nie były znane.

Analizując zeznania pozwanego (powoda wzajemnego) J. T. złożone na rozprawie w dniu 15 maja 2015r, Sąd doszedł do przekonania, że jego roszczenie w zakresie żądania zapłaty wynagrodzenia za prace dodatkowe nie zasługuje na uwzględnienie. Ponownego podkreślenia wymaga fakt, że to pozwany jest w zakresie świadczonych przez siebie

usług profesjonalistą i jak sam stwierdził – działalność gospodarczą prowadzi od końca lat 90-tych XX wieku. To w szczególności od pozwanego należy oczekiwać staranności, nie tylko w zakresie świadczonych usług, ale również w zakresie profesjonalnego formułowania warunków umów, w oparciu o które podejmuje się on robót budowlanych. Tymczasem na rozprawie w dniu 15 maja 2015r pozwany zeznał: „nigdy między nami nie doszło do ustalenia sposobu wynagrodzenia za prace dodatkowe; nie umawialiśmy się na to wynagrodzenie za prace dodatkowe (...)” (zeznania pozwanego zarejestrowane na rozprawie w dniu 15 maja 2015r). Aby dokonać właściwej oceny zaistniałej sytuacji, warto odwołać się do wzajemnych ustaleń stron dotyczących innych prac, które również nie były objęte umową z dnia 14 sierpnia 2007r. Otóż nie pozostaje w sprawie sporne, że powódka zawarła z pozwanym ustną umowę na wybudowanie szamba oraz ustną umowę (wiosną 2008r) na zrealizowanie inwestycji w postaci drugiego budynku. Choć jak podniesiono powyżej, strony nie sporządziły w odniesieniu do tych prac umów pisemnych, to jednak pozwany dał wyraz ich zawarciu chociażby poprzez fakt odnotowania tych prac w sporządzonym kosztorysie i przyjęciu stosownych zaliczek. Z kolei prace polegające na wybudowaniu altany, ogrodzenia oraz wykonaniu daszków nad drzwiami, nie zostały nigdzie odnotowane, a ponadto, w żadnym ze sporządzonych przez pozwanego kosztorysów nie zostały odrębnie wycenione. W ocenie Sądu, daje to podstawę do obdarzenia wiarą zeznań powódki w tej części, w której twierdziła, że pozwany zobowiązał się wykonać te prace w ramach podstawowego wynagrodzenia, określonego w umowie z dnia 14 sierpnia 2007r, i że stanowiły one niejako formę rekompensaty za nienależyte wykonanie tej umowy. W sytuacji, gdyby roboty te były pracami koniecznymi, wykonanymi w związku z zaistniałymi podczas budowy okolicznościami, gdyby były one niezbędne, to wówczas pozwany mógłby skutecznie domagać się od powódki dodatkowego wynagrodzenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Charakter prac polegających na wybudowaniu altany, ogrodzenia oraz daszków nad drzwiami, zdecydowanie nie pozwala zakwalifikować ich jako prac koniecznych (niezbędnych). Skoro zatem pozwany nie zawarł z powódką żadnej umowy dotyczącej zakresu tych prac, a co więcej - wysokości odpłatności za nie, to brak jest podstawy prawnej do skutecznego dochodzenia roszczenia w tym zakresie. Tym bardziej, że jak wynika z zeznań powódki, którym Sąd dał wiarę, prace te pozwany zobowiązał się wykonać w ramach umówionego wynagrodzenia i miały one zrekompensować powódce opóźnienia w realizacji umowy oraz zaistniałe przy jej realizacji wady budynku.

Mając na uwadze wszystkie powyższe rozważania Sąd uznał, że powództwo główne K. G. zasadne jest wyłącznie do kwoty **41.060,10** zł, stanowiącej z mocy art. 471 kc odszkodowanie za nienależyte wykonanie umowy z dnia 14 sierpnia 2007r i będące aktualną równowartością tzw. wad usuwalnych i nieusuwalnych, stwierdzonych przez biegłego do spraw budownictwa K. F.. Ponad powyższą kwotę, jako nieudowodnione i niezasadne, Sąd powództwo K. G. oddalił. Pismo procesowe pełnomocnika powódki rozszerzające powództwo, w którym de facto po raz pierwszy zgłoszone zostało roszczenie dotyczące wad przedmiotowego budynku, doręczone zostało pełnomocnikowi pozwanego na rozprawie w dniu 29 października 2009r. W ocenie Sądu, po upływie 7 dni od doręczenia pisma, roszczenie powódki w zakresie zapłaty należnego jej odszkodowania stało się wymagalne i dlatego też Sąd zasądził odsetki ustawowe od kwoty 41.060,10 zł od dnia 6 listopada 2009r do dnia zapłaty.

Z kolei niezasadne okazało się roszczenie pozwanego J. T. objęte pozwem wzajemnym. Pozwany nie miał podstaw do skutecznego domagania się zasądzenia uzupełniającego wynagrodzenia za wykonanie umowy z dnia 14 sierpnia 2007r, ponieważ otrzymał od powódki kwotę przewyższającą umówione wynagrodzenie, które wynosiło 217.792 zł. Po zaliczeniu przez pozwanego na poczet wynagrodzenia kwoty 20.000 zł (zaliczka na zakup drewna do budowy drugiego budynku) i zwrocie na żądanie powódki części tej zaliczki, tj. kwoty 5.000 zł, pozwany łącznie otrzymał kwotę 220.000 zł, a zatem kwotę przewyższającą umówione wynagrodzenie. Pozwany nie mógł również domagać się od powódki zapłaty wynagrodzenia za tzw. prace dodatkowe, ponieważ nigdy nie zawarł z powódką umowy na ich wykonanie, strony nie określiły wysokości wynagrodzenia za przedmiotowe prace, a ponadto, w ocenie Sądu, zostały one wykonane w ramach wynagrodzenia za prace objęte umową z dnia 14 sierpnia 2007r.

Powódka K. G. dochodziła w ramach powództwa głównego zasądzenia kwoty 222.473,28 zł, a pozwany w pozwie wzajemnym domagał się zasądzenia kwoty 45.121 zł, co łącznie dało wartość przedmiotu sporu w kwocie 267.594,28 zł. Powództwo główne zostało uwzględnione do kwoty 41.060,10 zł, zaś powództwo wzajemne zostało w całości oddalone, co łącznie daje wygraną powódki K. G. na poziomie kwoty 86.181,10 zł, tj. 32% łącznej wartości przedmioty sporu. Przy

uwzględnieniu swoich żądań w całości i oddaleniu roszczeń przeciwnika, każda ze stron mogła oczekiwać zasądzenia na swoją rzecz tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego kwoty 7.217 zł. Biorąc pod uwagę, że powódka wygrała sprawę jedynie w 32 procentach, co oznacza, że przegrała ją w 68 procentach, mogła liczyć na zasądzenie kwoty 2.309,44 zł (32% z 7.217 zł), a pozwany na kwotę 4.907,56 zł (68% z 7.217 zł). Po stosunkowym rozdzieleniu obu kwot, powódka winna zwrócić pozwanemu kwotę 2.598,12 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Powódka K. G. zapłaciła z tytułu opłaty od pozwu łącznie kwotę 11.124 zł. Wygrywając sprawę w 32 procentach należy jej się od pozwanego kwota 3.559,68 zł. Pozew wzajemny J. T. został oddalony w całości, a zatem nie należy mu się zwrot z tytułu opłaty sądowej od pozwu wzajemnego. Z powyższych wyliczeń wynika, że powódka winna zwrócić pozwanemu kwotę 2.598,12 zł, a pozwany zobowiązany jest zwrócić powódce kwotę 3.559,68 zł. Ostatecznie zatem Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 961,56 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu. Łączny koszt przeprowadzonych w sprawie dowodów z opinii biegłych wyniósł 25.989,22 zł, z czego powódka zapłaciła tytułem zaliczek łączną kwotę 2.000 zł, a pozwany zapłacił zaliczkowo kwotę 4.075,80 zł. Skarb Państwa tymczasowo pokrył wynagrodzenia biegłych do kwoty 19.913,42 zł. Stosownie do wyniku sprawy, Sąd nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa kwotę 15.672,67 zł, a od pozwanego kwotę 4.240,75 zł.

Mając na uwadze powyższą argumentację Sąd orzekł jak w wyroku.