

Sygnatura akt XVIII C 1041/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 2 stycznia 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:**

**Przewodniczący: SSO Magdalena Ławrynowicz**

**Protokolant: st.sekr. sąd. Karolina Jeżewska**

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2017 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa

**Ł. S.**

przeciwko

**A. S. (1)**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powoda 85.596,62 zł (osiemdziesiąt pięć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych i sześćdziesiąt dwa grosze) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty:

a) 20.000 zł od 20 września 2013 r. do dnia zapłaty,

b) 20.000 zł od dnia 4 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty,

c) 45.596,62 zł od 7 września 2017 r. do dnia zapłaty;

2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

3. kosztami procesu obciąża powoda w 60%, a pozwaną w 40% szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz

Sygnatura akt XVIII C 1041/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 czerwca 2013 r. wniesionym do Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, powód Ł. S. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym aby pozwana A. S. (1) prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...) S. zapłaciła na rzecz powoda kwotę 20.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego. Ewentualnie w przypadku niewydania nakazu zapłaty albo wniesienia przez pozwaną sprzeciwu od nakazu zapłaty powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz określonej wyżej kwoty wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt V C 1575/13.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że strony łączyła umowa na wykonanie usług budowlanych nr (...), której przedmiotem była budowa jednego segmentu domu jednorodzinnego. Strony ustaliły kwotę wynagrodzenia za wykonanie tych prac w wysokości 107.500 zł oraz termin ich realizacji od dnia 1 kwietnia do dnia 31 grudnia 2012 r. Wobec zwiększenia zakresu prac budowlanych aneksem strony ustaliły termin zakończenia budowy na dzień 30 kwietnia 2013 r. zwiększając jednocześnie wysokość wynagrodzenia należnego pozwanej do kwoty 175.500 zł. Termin prac został jednak następnie przesunięty na mocy jednostronnego oświadczenia woli pozwanej na dzień 15 czerwca 2013 r., którego to terminu powód nie zaakceptował. Pozwana w dniu 1 maja 2013 r. opuściła teren budowy, przy czym nie zgłosiła powodowi gotowości do dokonania odbioru końcowego. Zdaniem powoda umowa nie została wykonana należycie wobec niewykonania wszystkich prac, za które powód zapłacił, a ponadto po wydaniu lokalu ujawniły się wady w budynku uniemożliwiające jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem. Powód wystosował do pozwanej wezwanie do usunięcia wad, jednak pozwana odmówiła ich naprawy. W treści pozwu powód wskazał na uchybienia jakich w związku z realizacją prac budowlanych dopuściła się pozwana, jednocześnie wyjaśnił, że uchybienia te były wskazywane przedstawicielowi pozwanej oraz zgłoszone pisemnie niezwłocznie po ich dostrzeżeniu. Powód wyjaśnił także, iż w rzeczywistości wykonawcą prac był mąż pozwanej A. S. (2).

W odpowiedzi na pozew z dnia 30 września 2013 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz obciążenie powoda kosztami postępowania w całości.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana podniosła, że strony w rzeczywistości łączyły dwie umowy o roboty budowlane, które pozostają ze sobą w związku. Strony w dniu 1 października 2012 r. zawarły kolejną umowę o wykonanie robót budowlanych nr (...) na budowę kolejnego budynku jednorodzinnego i do dnia zawarcia tej umowy powód nie zgłaszał jakichkolwiek zastrzeżeń do praktycznie wykonanego już w całości budynku jednorodzinnego objętego umową nr (...). Pozwana wyjaśniła, że w ramach umowy nr (...) wykonała na rzecz powoda na podstawie ustnych ustaleń elewację budynku, przy czym roboty w tym zakresie nie były objęte umową, co wynika z kosztorysu. Wynagrodzenie za wykonaną elewację pozwana oszacowała na kwotę 17.000 zł, wskazując, że dokonuje potrącenia tej kwoty z jakąkolwiek ewentualną wierzytelnością przysługującą powodowi. Pozwana wskazała, że powód zgłosił usterekki dopiero wobec kierowanych do niego zawiadomień (o przesunięciu terminu prac) z powodu zimy i wezwań do zapłaty, celem uniknięcia wpłat należnych transz koniecznych do realizacji drugiej umowy. Opóźnienie wykonania prac wynikało z okoliczności, o jakich mowa w § 6 ust. 3 umowy albowiem w tym czasie występowały warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie prac budowlanych. Tym samym odstąpienie powoda od umowy, zdaniem pozwanej, należy uznać za bezskuteczne. Pozwana na życzenie powoda nie wykonywała prac w okresie zimowym, pomimo gotowości do ich wykonywania i dopiero 15 marca 2013 r. powód zezwolił pozwanej na wykonanie prac, których ponownie ze względu na warunki atmosferyczne w okresie od marca 2013 r. do połowy kwietnia 2013 r. pozwana nie mogła wykonywać. Pozwana wskazała, że faktyczną przyczyną odstąpienia przez powoda od umowy były jego kłopoty finansowe, bowiem powód nieterminowo wpłacał uzgodnione transze wynagrodzenia, a niektórych w ogóle nie uregulował, wobec czego pozwana podniosła zarzut potrącenia co do kwoty 60.000 zł. Zdaniem pozwanej brak zapłaty przez powoda transz wynagrodzenia w łącznej wysokości 60.000 zł uprawniał pozwaną, zgodnie z § 6 ust. 3 umowy, do przedłużenia terminu zakończenia robót.

W piśmie procesowym z dnia 6 grudnia 2013 r. powód potwierdził fakt zawarcia przez strony w dniu 1 października 2012 r. umowy nr (...), przy czym podkreślił, że w niniejszym postępowaniu domaga się zasądzenia kwoty niezbędnej do usunięcia wad powstałych tytułem nienależytego wykonania zobowiązania z umowy (...). Powód podniósł też, że faktycznie pierwotnie w zakresie prac objętych umową nr (...) nie wchodziło wykonanie elewacji i prace te strony wprowadziły do umowy na mocy aneksu nr (...), zgodnie z którym zakres prac rozszerzony został o wykonanie elewacji zewnętrznej i wewnętrznej wraz z ociepleniem. Powód uściślił na rzecz pozwanej wynagrodzenie za rozszerzony zakres prac. Powód oświadczył, że wszystkie transze wynagrodzenia na rzecz pozwanej były regulowane zgodnie z postanowieniami umowy.

Pozwem z dnia 17 września 2013 r. złożonym w Sądzie Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu powód Ł. S. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, aby pozwana A. S. (1) prowadząca

działalność gospodarczą pod firmą (...). S. zapłaciła na rzecz powoda kwotę 20.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia odstąpienia od umowy do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Ewentualnie w przypadku niewydania nakazu zapłaty albo wniesienia przez pozwaną sprzeciwu od nakazu zapłaty, powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz określonej wyżej kwoty wraz z ustawowymi odsetkami od dnia odstąpienia od umowy do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt: V C 2336/13.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu 1 października 2012 r. strony zawarły umowę na wykonanie usług budowlanych nr (...), której przedmiotem była budowa drugiego segmentu domu jednorodzinnego „Dom pod miłorzębem 2”. Wynagrodzenie strony uzgodniły na kwotę 170.000 zł i ustaliły okres realizacji od 3 października 2012 r. do 31 września 2013 r. Powód wskazał, że współpraca od samego początku nie układała się poprawnie, bowiem pozwana nie realizowała robót zgodnie z przyjętym harmonogramem prac. W ocenie powoda pozwana celowo opóźniała też załatwianie formalności związanych z wydaniem pozwolenia na budowę, następnie celowo zwlekając z rozpoczęciem budowy. Pomimo, że umowa wykluczała zlecenie wykonania całości prac wyłącznie podmiotom trzecim, prace budowlane były wykonywane wyłącznie przez podwykonawców. Pozwana w dniu 1 maja 2013 r. wykonała ostatnie prace i opuściła teren budowy nie zgłaszając powodowi gotowości do dokonania odbioru końcowego, tylko zakończyła jedynie wszelkie działania budowlane, pomimo, że nie wykonała nawet stanu surowego budynku. Pismem z dnia 21 maja 2013 r. powód wezwał pozwaną do natychmiastowego kontynuowania prac pod rygorem odstąpienia od umowy. Powód wskazał, że zapłacił na rzecz pozwanej kwotę 97.000 zł, podczas gdy stan zaawansowania prac opiewał najwyżej na kwotę 45.000 zł. Pomimo wezwania pozwanej do kontynuacji prac, pozwana nie spełniła zadość temu wezwaniu, w związku z czym pismem z dnia 4 czerwca 2013 r. powód odstąpił od umowy.

W odpowiedzi na pozew z dnia 16 stycznia 2014 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o obciążenie powoda kosztami postępowania w całości.

Uzasadniając powyższe pozwana podniosła, że dokonane przez powoda odstąpienie od umowy uznać należy za bezzasadne i bezskuteczne. W ocenie pozwanej termin realizacji prac przesunął się na skutek okoliczności leżących po stronie powoda, który w dniu ustalonym jako dzień rozpoczęcia prac nie posiadał jeszcze pozwolenia na budowę, które wydane zostało w dniu 7 grudnia 2012 r. Uwzględniając czas potrzebny na uprawnomocnienie się zezwolenia na budowę i termin 7 dni od złożenia zgłoszenia zamiaru rozpoczęcia prac budowlanych pozwana mogła rozpocząć prace dopiero z końcem grudnia 2012 r. Dalsze opóźnienia prac były związane z tym, że powód w miejscu gdzie miał być posadowiony budynek parkował samochody dostawcze i zabytkowe. Również z uwagi na zlecenie przez powodów pozwanej prac dodatkowych (zmiana układu ścian, położenia kominów i schodów oraz otworu na klatkę schodową) była ona uprawniona do przedłużenia okresu wykonywania umowy, co następowało – zgodnie z § 6 ust. 4 umowy – za zgodą stron. Prace dodatkowe, zdaniem pozwanej, przedłużyły czas realizacji umowy o 5 tygodni. Pozwana podniosła, że wbrew twierdzeniom powoda była uprawniona do zlecenia prac innym podwykonawcom. Pozwana wyjaśniła, że w jej ocenie przyczyną odstąpienia przez powoda od umowy, obok konieczności regulowania transz wynagrodzenia dla pozwanej, był fakt, że w toku realizacji umowy powód podejmował działania mające na celu wykonanie prac, pierwotnie powierzonych pozwanej, tzw. „systemem gospodarczym”, przez innych podwykonawców z pominięciem samej pozwanej. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę pozwana kontynuowała prace, pomimo sugestii powoda, by rozpocząć je dopiero wiosną. Dodatkowo przerwy w wykonaniu umowy były spowodowane warunkami atmosferycznymi panującymi zimą 2013 r. Wobec przedstawionych wyżej okoliczności, w ocenie pozwanej na podstawie § 6 pkt 4 umowy, była ona uprawniona do przesunięcia terminu wykonania umowy co najmniej do końca 2013 r. Pozwana wyjaśniła, że wbrew stanowisku powoda kontynuowała prace, jednak powód nie godził się na ich dalsze wykonywanie. W ocenie pozwanej dziennik budowy nie odzwierciedla rzeczywiście wykonanych przez nią prac, m.in. z tej przyczyny, że kierownik budowy oddał ten dokument powodowi, na jego żądanie. Przesunięcie terminu realizacji umowy mogło być także dokonane w uznaniu pozwanej wobec zlecenia jej do wykonania przez powoda prac dodatkowych. Dodatkowo powód nie wywiązywał się z umówionych pomiędzy stronami terminów płatności poszczególnych transz wynagrodzenia. Pozwana podniosła też, że odstąpienie powoda od łączącej strony umowy było

obarczone brakami, bowiem miało ono miejsce jeszcze zanim pozwana zapoznała się z pismem, w którym powód wezwał ją do kontynuacji prac budowlanych.

Postanowieniem z dnia 5 lutego 2014 r. wydanym w sprawie V C 2336/13 Sąd połączył sprawę V C 2336/13 do łącznego prowadzenia i rozpoznania ze sprawą V C 1575/13.

Pismem z dnia 26 września 2016 r. powód zmodyfikował pierwotne żądanie pozwu, rozszerzając dotychczasowe powództwo o kwotę 173.781,22 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia doręczenia przedmiotowego pisma pozwanej do dnia zapłaty. Powód wskazał, że na powyższą kwotę rozszerzonego żądania składają się:

- 10.412,02 zł tytułem usunięcia wad w budynku mieszkalnym zrealizowanym przez pozwaną na podstawie umowy (...),
- 108.184,60 zł tytułem zwrotu kosztów prac niezbędnych do ukończenia budynku odpowiadającego standardowi wykończenia i wymaganiom określonym w umowie,
- 55.184,60 zł tytułem zwrotu pobranego przez pozwaną części wynagrodzenia, które w żadnej części nie zostało wykorzystane na realizację prac budowlanych.

Uzasadniając powyższe powód wyjaśnił, że uiszczył na rzecz pozwanej całe wynagrodzenie wynikające z umowy (...) oraz kwotę 97.000 zł na poczet wykonania umowy nr (...). Tym samym, mając na uwadze ustalenia sporządzonej na potrzeby niniejszej sprawy opinii biegłego sądowego, pozwana winna zwrócić powodowi kwotę 55.184,60 zł. Dodatkowo w świetle opinii biegłego sądowego powód jest zmuszony dodatkowo wydatkować kwotę 128.184,60 zł brutto, celem realizacji niezbędnych prac budowlanych i wykończeniowych. Jednocześnie pozwana zobowiązana jest uiszczyć na rzecz powoda kwotę 30.412,02 zł tytułem kosztów usunięcia wszelkich wad istniejących w pierwszym budynku.

Postanowieniem z dnia 29 marca 2017 r. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu stwierdził swą niewłaściwość rzeczową i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Poznaniu.

Pismem z dnia 18 września 2017 r. strona pozwana wniosła o oddalenie rozszerzonego powództwa i obciążenie powoda kosztami postępowania, w tym zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa adwokackiego od rozszerzonego powództwa wedle norm przepisanych.

Pozwana podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko reprezentowane w sprawie, wyjaśniając, że sporządzona na potrzeby postępowania opinia biegłego sądowego, na podstawie której powód rozszerzył dochodzone w niniejszej sprawie roszczenie, jest wadliwa, niepełna i sprzeczna z zebrany materiał dowodowy z powodów wskazanych przez nią w piśmie z dnia 11 października 2016 r. i tym samym rozszerzone roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Na rozprawie w dniu 20 października 2017 r. pełnomocnik powoda wyjaśniając swoje ostateczne stanowisko w sprawie oświadczył, że:

1. kwota 10.412,02 zł jest roszczeniem z tytułu zapłaty kosztów usunięcia wad w budynku mieszkalnym realizowanym na podstawie umowy nr (...) i stanowi rozszerzenie roszczenia w stosunku do zgłoszonej w pierwotnym pozwie kwoty 20.000 zł w związku z ustaleniem przez biegłego wartości tych prac na 30.412,02 zł.
2. 55.184,60 zł to roszczenie tytułem zwrotu pobranego przez pozwaną części wynagrodzenia, które nie zostało wykorzystane na realizację prac budowlanych z umowy nr (...), przy czym jest to rozszerzenie roszczenia zgłoszonego pozwem w sprawie V C 2336/13 o zapłatę z tego samego tytułu kwoty 20.000 zł.

3. kwota 128.184,60 zł jest nowym roszczeniem, które wynika z tego, że powód musiał ponieść określone koszty na wykończenie budynku realizowanego na podstawie umowy nr (...), a która, zdaniem biegłego, była niezbędna do dokończenia tego budynku zgodnie z umową nr (...).

**Sąd Okręgowy ustalił co następuje:**

W dniu 2 grudnia 2011 r. powód Ł. S. zawarł z pozwaną A. S. (1) w ramach prowadzonej przez pozwaną działalności gospodarczej pod firmą (...) z siedzibą w P. umowę na wykonanie usług budowlanych nr (...), której przedmiotem była budowa budynku jednorodzinnego według kosztorysu stanowiącego załącznik nr 1 do tej umowy. Prace budowlane realizowane miały być na działce (...) w mieście L., obręb L., przy ul. (...). Strony ustaliły wysokość łącznego kosztorysowego wynagrodzenia brutto za wykonanie przedmiotu umowy na kwotę 107.500 zł (§ 2). Termin rozpoczęcia prac strony ustaliły na 1 kwietnia 2012 r., a zakończenia na dzień 31 grudnia 2012 r. (§ 6 ust. 1 i 2).

Strony w § 6 ust. 3 uzgodniły, że termin zakończenia robót może ulec zmianie w przypadku:

1. wystąpienia robót dodatkowych i zamiennych,
2. wystąpienia warunków atmosferycznych uniemożliwiających wykonanie określonych prac,
3. braku zapłaty w wysokości i terminie określonych w § 9 umowy oraz w aneksach do umowy,
4. opóźnienia w uzyskaniu pozwolenia na budowę.

Dowód: umowa na wykonanie usług budowlanych z dnia 2 grudnia 2011 r. (k. 11 – 12).

Powód upoważnił męża pozwanej A. S. (2) do załatwiania wszelkich formalności związanych z koniecznością uzyskania pozwolenia na budowę domu oraz warunków zabudowy i uzyskania warunków technicznych podłączenia do sieci wodociągowej, energetycznej i gazowej na działce (...).

Wszystkie ustalenia co do treści umowy, sposobu jej wykonania i rozliczenia były dokonywane z mężem pozwanej A. S. (2), pełnomocnikiem pozwanej, faktycznie prowadzącym działalność budowlaną.

Czynności związane z uzyskaniem zezwolenia na budowę miał podjąć A. S. (2).

Dowód: upoważnienie z dnia 2 grudnia 2011 r. (k. 66), zeznania świadka K. S. (k. 58-60), zeznania świadka A. S. (2) (k. 440-445)

W dniu 12 marca 2012 r. w sprawie nr AB.6740.11.9.2012.XX wydana została decyzja nr (...), na mocy której, po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 11 stycznia 2012 r., zatwierdzony został projekt budowlany i udzielone zostało powodowi pozwolenie na budowę i realizację zamierzenia budowlanego w postaci budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej wg projektu powtarzalnego typu (...) 2 – lustrzane odbicie” usytuowany przy granicy z działką nr ewid.: 3/9 – kategoria obiektu I na działce położonej w L., ul. (...), gmina L., działka (...).

Dowód: decyzja nr (...) z dnia 12 marca 2012 r. (k. 317 – 317v).

W dniu 23 marca 2012 r. przekazany został plac budowy dot. umowy na wykonanie usług budowlanych Nr (...)/2011. W dniu 24 marca 2012 r. pozwanej przekazany został projekt domu, plan zagospodarowania przestrzennego, adaptacja projektu domu, warunki przyłączania energii elektrycznej, opinia przyłączenia do sieci gazowej oraz pozwolenie na budowę w oryginałach.

Dowód: przekazanie palcu budowy z dnia 23 marca 2012 r. (k. 318), potwierdzenie odbioru dokumentów i projektu do umowy Nr (...) z dnia 02 grudnia 2011 r. (k. 319).

Na podstawie aneksu nr (...) z dnia 24 marca 2012 r. do umowy Nr (...) z dnia 2 grudnia 2011 r. zmianie uległa pozycja 1 w załączniku nr 1 do tej umowy gdzie wpisano określenie „stan surowy otwarty” zamiast „stan deweloperski”.

Dowód: aneks nr (...) z dnia 24 marca 2012 r. do umowy Nr (...) z dnia 2 grudnia 2011 r. (k. 13 – 14v i 320), zeznania świadka A. S. (2) (k. 440-445).

W związku z realizacją prac prowadzony był dziennik budowy numer (...) dotyczący budynku mieszkalnego na działce numer (...), wydany 10 kwietnia 2012 r., w którym kierownik budowy dokonał wpisów postępów wykonywanych robót. Zgodnie z wpisami zawartymi w dzienniku budowy według stanu na dzień:

- 15 kwietnia 2012 r. - wykonano wykopy ław fundamentowych,
- 21 kwietnia 2012 r. – ułożono izolację poziomą, wymurowano ściany z podmurówki, murki zaizolowano dysperbitem, rozprowadzono instalacje wod-kan, wylano płytę podbetonu,
- 15 maja 2012 r. – ocieplono i zaizolowano mury podmurówki, przyklejono na wierzchu papę termozgrzewalną, rozpoczęto murowanie ścian parteru,
- 7 czerwca 2012 r. po zakończeniu ścian parteru ułożono strop, a następnie go zabetonowano,
- 21 czerwca 2012 r. – wymurowano ściany szczytowe piętra i ściany kolankowe.

W dniu 13 czerwca 2013 r. kierownik budowy T. G. poświadczył, że otrzymał powyższy dziennik budowy.

Dowód: dziennik budowy (k. 16 – 17v, 640 – 645), oświadczenie T. G. z dnia 13 czerwca 2013 r. (k. 73).

W kwietniu 2012 r. A. S. (2) informował powoda o dwutygodniowej przerwie w pracach na budowie na działce (...) z uwagi na oczekiwanie na zamówiony strop. Pod koniec kwietnia powód co do zasady był zadowolony z postępu i sposobu wykonania prac. W korespondencji mailowej z 19 czerwca 2012 r. A. S. (2) poinformował powoda, że będzie wykonany inny niż w projekcie strop wskazując, że jego firma zawsze pracuje na stropach Teriva i na taki przeprojektuje strop na budowie realizowanej dla powoda.

Dowód: korespondencja mailowa (k. 93-118), przesłuchanie powoda - protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2015 r. (k. 530), protokół rozprawy z dnia 10 czerwca 2015 r. (k. 576).

Na mocy aneksu nr (...) z dnia 28 czerwca 2012 r. strony wprowadziły zmiany do łączącej jej umowy z dnia 2 grudnia 2011 r. obejmujące zmianę terminu zakończenia budowy na dzień 30 kwietnia 2013 r. oraz wysokość wynagrodzenia na 175.500 zł. Aneks zawarty został wobec zwiększenia zakresu prac o dodatkowe elementy, które strony określiły w kosztorysie stanowiącym załącznik nr 3 do aneksu. W aneksie wskazano m.in. tynki zewnętrzne i wewnętrzne + ocieplenie „15”, w tym tynki wykonywane ręcznie, ściany i słupy gipsowo - maszynowe i tynki wykonywane ręcznie, stropy i podciągi gipsowo – maszynowe.

Dowód: aneks nr (...) z dnia 28 czerwca 2012 r. do umowy Nr (...) z dnia 2 grudnia 2011 r. (k. 13), załącznik numer 3 do aneksu numer (...) do umowy (...) (k. 14), zeznania świadka A. S. (2) (k. 440-445).

W sierpniu 2012 r. strony korespondowały mailowo co do sposobu osadzania okien i ich wysokości, jak też umiejscowienia skrzynek od rolet. A. S. (2) w imieniu pozwanej pisał do powoda „Czy okna obniżamy o 20 cm i skrzyńki do rolet wciskamy pomiędzy okno a nadproże, wszystkie okna będą wtedy niższe (okna mogą być niższe bo drzwi balkonowe na dole będą miały po zmniejszeniu 210 cm, a do góry 200 cm więc nie ma tragedii) lub czy dajemy rolety na zewnątrz skrzyńki na murze nad oknem.” Powód odpowiadając oświadczył „nie bardzo rozumiem czy pan arek źle wymurował otwory okienne czy zapomniał dołożyć na rolety. Z tego co wiem, do muru będą wystawały 4 cm styropianu. Wiecznie jest coś nie tak z tym murowaniem. Jak pan uważa jak będzie najlepiej według pana przecież okna już pan zamówił.” A. S. (2) poinformował powoda, że „A. nie zostawiał miejsca na rolety, bo wg projektu rolet

nie było, o roletach zdecydowaliśmy później. Może się jakoś zdzwonimy, wytłumaczę o co chodzi z tymi skrzynkami.”. W odpowiedzi na powyższe powód decyzję w tym zakresie pozostawił stronie pozwanej.

Na zmiany w projekcie w tym zakresie powód nie wyrażał zgody.

Dowód: wydruk korespondencji elektronicznej z dnia 8 sierpnia 2012 r. (k. 670 – 671), zeznania świadka K. S. (k. 58-60).

W sierpniu 2012 r. na budynku powstającym w ramach przedsięwzięcia realizowanego na działce (...) wykonano więźbę drewnianą dachu zgodnie z projektem; wykonana także została więźba nad wykuszem parteru. Powód ocenił prace w tym zakresie jako wykonane „ok”, ale miał zastrzeżenia co do szczytów, otworów przy schodach i słupa w pokoju.

Dowód: dziennik budowy (k. 16 – 17v, 640 – 645), korespondencja mailowa (k. 103), zeznania świadka M. M. – protokół rozprawy z dnia 27 maja 2015 r. (k. 554).

Według stanu na dzień 1 września 2012 r. w ramach inwestycji budowlanej realizowanej na działce (...) na budynku zamontowane było pokrycie dachu i orywnowanie.

Dowód: dziennik budowy (k. 16 – 17v, 640 – 645).

W październiku 2012 r. powód zwrócił się do pozwanego o wykonanie podłączenia pod wannę zamiast podłączenia wodnego i kanalizacyjnego pralki w łazience parterze budynku położonego na działce nr (...). Powód wskazał też pozwanej, że w łazience na I piętrze zamiast wanny podłączona ma być pralka.

Dowód: wydruk korespondencji elektronicznej z dnia 15 października 2012 r. (k. 672).

W dniu 20 sierpnia 2012 r. powód upoważnił męża pozwanej A. S. (2) do załatwiania wszelkich formalności związanych z koniecznością uzyskania pozwolenia na budowę domu oraz warunków zabudowy i uzyskania warunków technicznych podłączenia do sieci wodociągowej, energetycznej o gazowej na działce (...) w związku z planowaną inwestycją na drugiej, sąsiadującej działce.

Dowód: upoważnienie z dnia 20 sierpnia 2012 r. (k. 331).

W dniu 1 października 2012 r. strony zawarły kolejną umowę na wykonanie usług budowlanych nr (...), której przedmiotem była budowa budynku jednorodzinnego na terenie działki nr (...) położonej w L., przy ul. (...) według kosztorysu stanowiącego załącznik do umowy. Wysokość łącznego kosztorysowego wynagrodzenia z tytułu wykonania przedmiotu umowy strony ustaliły na kwotę 170.000 zł. Termin rozpoczęcia prac strony ustaliły na dzień 3 października 2012 r., a ich zakończenia na dzień 30 września 2013 r., przy terminowym rozliczaniu zapłat, co potwierdzone miało być protokołem odbioru. Strony uzgodniły, że zapłata za wykonane prace płatna będzie w częściach, ustalając następujące terminy płatności:

1. zapłata częściowa wstępna – 10.000 zł do dnia 15 sierpnia 2012 r.,
2. 30.000 zł – do dnia 15 października 2012 r.,
3. 37.000 zł – do dnia 1 kwietnia 2013 r.,
4. 37.000 zł – do dnia 1 maja 2013 r.,
5. 43.000 zł – do dnia 1 lipca 2013 r.,
6. 13.000 zł – do dnia 15 września 2013 r.

Dowód: umowa na wykonanie usług budowlanych Nr (...) /2012 z dnia 1 października 2012 r. (k. 314 – 316).

Zakupu projektów domów jednorodzinnych, których budowa miała być realizowana na działkach (...) położonych w L., przy ul. (...) -zgodnie z ustaleniami stron - dokonywał pozwany.

Dowód: wydruk korespondencji elektronicznej z dnia 15 sierpnia 2012 r. (k. 385).

W dniu 4 października 2012 r. w Starostwie Powiatowym w P. złożony został wniosek o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego położonego na działce nr (...) w L., przy ul. (...). W dniu 7 grudnia 2012 r. w sprawie nr AB.6740.11.232.2012.VI wydana została decyzja nr (...) na mocy której, po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 04 października 2012 r. zatwierdzony został projekt budowlany i udzielone zostało powodowi pozwolenie na budowę na realizację zamierzenia budowlanego w postaci budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej wg projektu powtarzalnego typu (...) zlokalizowany w granicy z działką nr ewid.: 3/8 – kategoria obiektu I na działce położonej w L., ul. (...), gmina L., nr ewidencyjny gruntów L., L. Arkusze 6; dz. 3/9.

Dowód: wniosek o pozwolenie na budowę z dnia 26 września 2012 r. (k. 341), decyzja nr (...) z dnia 7 grudnia 2012 r. (k. 332 – 332v).

Decyzją z dnia 12 października 2012 r. powód uzyskał zezwolenie na lokalizację zjazdu indywidualnego z ul. (...) na działkę nr ewid. 3/9 ark. 6 obręb L. położony w L. na czas nieokreślony.

Dowód: decyzja nr (...) .6730.2.78.2012.LJ z dnia 12 października 2012 r. (k. 343 – 343v).

W międzyczasie trwała realizacja inwestycji budowy domu jednorodzinnego na działce (...) i według stanu na dzień 30 października 2012 r. zamontowano całość stolarki okiennej i drzwi balkonowych, wymurowano ścianki działowe na piętrze i na parterze, z kolei w listopadzie 2012 r. rozprowadzono instalację elektryczną podtynkową, otynkowano całość ścian wewnętrznych i rozpoczęto wykonywanie instalacji CO.

Dowód: dziennik budowy (k. 16 – 17v, 640 – 645).

Pismem z dnia 9 listopada 2012 r. powód otrzymał informację o możliwości przyłączenia do sieci (...) sp. z o. o. domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej wobec realizowanej inwestycji na działce nr (...) wraz z warunkami przyłączenia i projektem umowy o przyłączenie do sieci. Kolejnym pismem z dnia 6 grudnia 2012 r. powód otrzymał informację dotyczącą warunków technicznych podłączenia do sieci wodociągowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego projektowanego na działce nr (...).

Dowód: pismo z dnia 9 listopada 2012 r. (k. 345), pismo z dnia 6 grudnia 2012 r. (k. 346).

Pismem z dnia 10 stycznia 2013 r. powód złożył do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w P. zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych.

Dowód: zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych z dnia 10 stycznia 2013 r. (k. 334).

Powód zakazał pozwanej wykonywania prac w okresie zimowym na drugiej budowie obawiając się o fundamenty i zaproponował pozwanej kontynuowanie prac na pierwszej budowie. Pozwana przystąpiła do wykonywania prac na działce (...) z dniem 15 marca 2013 r. i wykonywała je do końca kwietnia 2013 r. z przerwą w okresie od końca marca do połowy kwietnia 2013 r. z uwagi na niekorzystne warunki atmosferyczne.

Dowód: korespondencja mailowa powoda z dnia 14 stycznia 2013 r. (k. 109), pismo pozwanej z dnia 17 czerwca 2013 r. (k. 71), zeznania świadka A. S. (2) (k. 440-445).

Zakres realizowanych prac budowlanych wykonywanych na działce nr (...) w związku z łączącą strony umową z dnia 1 października 2012 r. nr (...) potwierdzany był każdorazowymi wpisami w prowadzonym dzienniku budowy numer

(...), wydanym w dniu 28 lutego 2013 r. Wytyczenie geodezyjne obiektu w terenie i niwelacja terenu nastąpiło w dniu 28 lutego 2013 r.

Zgodnie z wpisami zawartymi w dzienniku budowy według stanu na dzień:

- 13 marca 2013 r. – wykonano wykopy fundamentowe, zabetonowano betonem i zastosowano dylatację styropianem od sąsiedniego budynku,
- 16 marca 2013 r. – na izolacji przeciwwilgociowej wymurowano ściany podmurówki, następnie je zaizolowano,
- 16 kwietnia 2013 r. – rozprowadzono instalację kanalizacyjną i przewód instalacji przyłącza wody pod płytą podbetonu. Następnie wylano płytę podbetonu. Ocieplono z zewnątrz metodą lekką mokrą z zaizolowaniem na kleju na siatce dysperbitem przeciwwilgociowo tego ocieplenia (10 cm styropianu),
- 2 maja 2013 r. – wykonano ściany parteru i kominy parteru.

Dowód: dziennik budowy nr (...) (w aktach sprawy VC 2336/13 – k. 16 – 19).

Z tytułu wykonania prac wchodzących w zakres przedmiotowej umowy strony dokonywały wzajemnych rozliczeń, na podstawie wystawianych przez stronę pozwaną faktur:

- z dnia 7 sierpnia 2012 r. – kwota wpłaty 10.000 zł
- z dnia 30 października 2012 r. na kwotę 30.000 zł
- z dnia 28 lutego 2013 r. na kwotę 17.000 zł,
- z dnia 30 kwietnia 2013 r. na kwotę 20.000 zł,
- z dnia 20 grudnia 2012 r. na kwotę 12.000 zł
- z dnia 26 września 2012 r. na kwotę 25.400 zł, z czego część dotyczyła wykonania prac ogólnobudowlanych w budynku na działce (...).

Dowód: faktury (w aktach sprawy VC 2336/13 – k. 20 – 25), wydruk korespondencji elektronicznej z dnia 02 sierpnia 2012 r. (k. 387), wydruk korespondencji elektronicznej z dnia 05 marca 2013 r. (k. 400).

W dniu 5 marca 2013 r. powód poinformował pozwaną, że dokona na jej rzecz zapłaty zgodnie z terminem płatności kolejnej transzy wyznaczonej na 1 kwietnia 2013 r., wskazując przy tym na istniejące opóźnienia w realizacji prac. Powód zaznaczył, że pozwana do końca kwietnia 2013 r. winna zakończyć prace wykonywane w związku z budową domu jednorodzinnego na działce (...). Powód wskazał, że należne wynagrodzenie z tytułu prac budowlanych związanych z realizacją tego domu pozwana otrzymała w całości z końcem 2012 r. w listopadzie lub grudniu, a mimo to budowa na działce (...) nie jest jeszcze zakończona.

Dowód: wydruk korespondencji elektronicznej z dnia 5 marca 2013 r. (k. 111 i 679).

W okresie od listopada 2012 r. do kwietnia 2013 r. temperatury ujemne w nocy występowały nieprzerwanie od dnia 30 listopada do 24 grudnia 2012 r., od 28 do 30 grudnia 2012 r., od 5 do 29 stycznia 2013 r., od 3 do 4 lutego 2013 r., od 6 lutego do 6 marca 2013 r., od 8 marca do 10 kwietnia 2013 r. W ciągu całego okresu zimowego było 37 dni roboczych, w których występowały niesprzyjające warunki wykonywania robót budowlanych, które w znacznym stopniu utrudniały prowadzenie robót, jednakże nie uniemożliwiały prac w tym zakresie. W tym czasie można było bowiem bez uszczerbku dla jakości robót prowadzić wewnętrzne prace związane z izolacją wewnętrzną budynku, prace związane z suchym montażem płyt g-k, czy też roboty instalacyjne.

Z uwagi na stan zaawansowania robót budowlanych na działce nr (...) na dzień 4 czerwca 2013 r. wykonawca robót nie miał żadnych przeszkód by budowany obiekt wykonać w terminie zgodnym z umową. W dzienniku budowy brak jest jakichkolwiek wpisów o wstrzymaniu robót budowlanych przez któregokolwiek uczestnika procesu budowlanego ze względu na niesprzyjające czynniki atmosferyczne. Niskie temperatury nie uniemożliwiały w jakikolwiek sposób prowadzenia robót wewnątrz budynku, przy czym roboty takie charakteryzują się wyższymi kosztami wykonania związanymi z kosztami ogrzania budynku, z kolei wykonawca robót nie zastrzegł takich elementów dodatkowych cenotwórczych w umowie.

Dowód: wydruk – archiwum pogody wg strony (...) (k. 488 – 499), opinia biegłego sądowego M. B. z zakresu budownictwa ogólnego, fizyki budynków i budowli, badania stanu technicznego budynków i budowli, podziału budynków, kosztorysowania, działalności inwestycyjnej w budownictwie, ustalania stanu technicznego budynków, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z dnia 06 lutego 2016 r. (k. 592 – 648), zeznania świadka P. F. (1) – protokół rozprawy z dnia 27 maja 2015 r. (k. 556).

W kwietniu 2013 r. pozwana zwróciła się do powoda z prośbą o podpisanie aneksu obejmującego przesunięcie terminu realizacji prac budowlanych realizowanych w budynku położonym na działce (...), powołując się na trudne warunki pogodowe. Powód nie wyraził zgody na tę zmianę wskazując na wiążące go terminy z innymi wykonawcami, którzy także mają realizować prace w tym budynku. Także w kwietniu 2013 r. powód zwrócił się do pozwanego o wykonanie ocieplenia w budynku wykonywanym zgodnie z umową z dnia 2 grudnia 2011 r. nr (...) na działce (...), wskazując, że jeżeli budowa tego budynku nie zostanie skończona, to powód nie będzie miał pieniędzy na finansowanie równolegle realizowanej budowy domu jednorodzinnego na działce nr (...).

Dowód: wydruk korespondencji elektronicznej z dnia 09 kwietnia 2013 r. (k. 352 - 353), wydruk korespondencji elektronicznej z dnia 18 kwietnia 2013 r. (k. 351).

Pismem z dnia 10 kwietnia 2013 r. pozwana poinformowała powoda o przesunięciu terminu zakończenia budowy realizowanej na podstawie umowy z dnia 2 grudnia 2011 r. nr (...) na dzień 15 czerwca 2013 r.

Dowód: pismo z dnia 10 kwietnia 2013 r. (k. 15).

W okresie realizacji robót budowlanych wykonywanych na działce (...) (umowa (...)) powód dokonał na rzecz pozwanej następujących wpłat:

- 10.000 zł w dniu 5 grudnia 2011 r.
- 25.000 zł w dniu 14 marca 2012 r.
- 32.571 zł w dniu 13 kwietnia 2012 r.,
- 22.000 zł w dniu 22 maja 2012 r.,
- 13.000 zł w dniu 29 czerwca 2012 r.,
- 35.475 zł w dniu 6 sierpnia 2012 r. w tym 10.000,00 zł na zakup projektu oraz adaptacje,
- 2.400 zł w dniu 1 września 2012 r. (tytułem dopłaty za rolety),
- 23.000 zł w dniu 24 września 2012 r.
- 12.000 zł w dniu 5 grudnia 2012 r.

łącznie 175.446 zł.

Wynagrodzenie należne za wykonanie pierwszej budowy (z umowy nr (...)) strony uznały za całkowicie rozliczone, przy czym częściowo za wykończenie elewacji płacił powód. Strony bowiem ustaliły w kwietniu 2013 r., że pozwana ma wykonać ocieplenie budynku, a tynki wykonane zostaną po zakończeniu drugiej budowy jednocześnie z tynkami drugiego budynku. Pozwana dostarczyła część materiałów na ocieplenie budynku i rozpoczęła prace w tym zakresie, ale ich nie zakończyła. Prace w tym zakresie kończyli pracownicy pozwanej, ale pod nadzorem powoda i jego ojca S. S. (2). Powód pracownikom pozwanej zapłacił za wykonanie elewacji 5.000 zł. Po zakończeniu prac na działce (...) pozwana nie wzywała powoda do zapłaty żadnych części wynagrodzenia z umowy numer (...).

Dowód: potwierdzenia przelewów (k. 18 – 22v), wydruk korespondencji elektronicznej z dnia 5 marca 2013 r. (k. 111 i 679), wydruk korespondencji elektronicznej z dnia 11 kwietnia 2012 r. (k. 358), wydruk korespondencji elektronicznej z dnia 18 kwietnia 2012 r. (k. 116), wydruk korespondencji elektronicznej z dnia 6 czerwca 2012 r. (k. 359), wydruk korespondencji elektronicznej z dnia 21 września 2012 r. (k. 412), wydruk z korespondencji mailowej pozwanego z dnia 26 kwietnia 2013 r. (k. 146), zeznania świadka K. S. (k. 58-60), zeznania świadka S. S. (2) (k. 131-132), zeznania świadka A. S. (2) (k. 440-445), przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 16 października 2014 r. (k. 457), przesłuchanie powoda - protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2015 r. (k. 528 i 530), protokół rozprawy z dnia 10 czerwca 2015 r. (k. 574).

W kwietniu 2013 r. strony prowadziły ze sobą rozmowy dotyczące wykonania elewacji w budynku, w którym realizowane były roboty budowlane na podstawie umowy nr (...) r.

Dowód: wydruk korespondencji elektronicznej z dnia 26 kwietnia 2013 r. (k. 146).

Od czerwca 2013 r. powód zaprzestał uiszczania na rzecz pozwanego kolejnych transz wynagrodzenia przewidzianego umową z dnia 1 października 2012 r. nr (...) z uwagi na brak postępów prac, w tym w związku z niezrealizowaniem w pełni prac objętych umową z dnia 2 grudnia 2011 r. nr (...).

Pozwana zaprzestała realizacji prac budowlanych związanych z realizacją zawartych pomiędzy stronami umów z początkiem maja 2013 r.

Dowód: zeznania świadka K. S. (k. 59 i 571).

Według stanu na dzień 8 maja 2013 r. w budynku jednorodzinny posadowionym na nieruchomości 3/8 (umowa nr (...)) wykonano posadzki na parterze i na piętrze, rozpoczęto ocieplanie ścian zewnętrznych, z kolei w czerwcu 2013 r. ustalono zakończenie ocieplenia ścian zewnętrznych bez tynków cienkopowłokowych oraz zamontowano balustradę na I piętrze przy oknie balkonowym.

Dowód: dziennik budowy (k. 16 – 17v, 640 – 645).

Pismem z dnia 21 maja 2013 r. powód wystosował do pozwanej zawiadomienie o wadach budynku na działce (...) wraz z wezwaniem do ich niezwłocznego usunięcia. Jako wady powód wskazał:

1. niezachowanie kątów prostych pionów płaszczyzn na ścianach w kuchni, korytarzu i łazience,
2. niezgodną z projektem, wysokość otworów drzwiowych,
3. brak podmurowania ścian do wysokości krokwi,
4. pojawienie się pleśni na ścianach i suficie piętra,
5. brak obmurowania gniazda na poddaszu nieużytkowym,
6. niezabezpieczenie drewna więźby dachowej,

7. brak łączenia okna dachowego z membraną,
8. nieusunięte oflisy z elementów więźby dachowej,
9. brak gniazdek w pokoju na parterze, pierwszym od drzwi wejściowych,
10. nieprawidłowe ułożenie przewodu wentylacyjnego,
11. nieprawidłowe ułożenie kabla telewizyjnego,
12. nieprawidłowa instalacja rolet okiennych,
13. nieprawidłowe wykonanie posadzki na całej powierzchni budynku,
14. niezachowanie kątów prostych we wszystkich pokojach,
15. wadliwe wykonanie elewacji w zakresie ułożenia styropianu.

W piśmie tym powód wezwał także pozwaną do przedstawienia faktury wystawionej tytułem realizacji łączącej strony umowy.

W odpowiedzi na powyższe pozwana w piśmie z dnia 29 maja 2013 r. wskazała, że w okresie realizacji prac budowlanych powód nie zgłaszał jakichkolwiek wad co do wykonania prac, a wszelkie usterki pozwana usuwała na bieżąco. Pozwana wyjaśniła, że to powód łamie warunki łączącej strony umowy, a wskazywane przez powoda wady zostały przez powoda zgłoszone wobec wezwania przez pozwaną do zapłaty należnej transzy.

Dowód: zawiadomienie o wadach budynku wraz z wezwaniem do ich niezwłocznego usunięcia z dnia 21 maja 2013 r. (k. 23 – 23v), pismo pozwanej z dnia 29 maja 2013 r. (k. 24 i 91), przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 16 października 2014 r. (k. 456), zeznania świadka T. G. – protokół rozprawy z dnia 28 stycznia 2015 r. (k. 471), przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 10 czerwca 2015 r. (k. 574 – 575).

Pismem z dnia 8 maja 2013 r. pozwana wezwała powoda do zapłaty kwoty 37.000 zł z tytułu niezapłaconej transzy wg § 9 ust. 1 lit. c umowy nr (...) z dnia 1 października 2012 r.

Dowód: wezwanie z dnia 08 maja 2013 r. (k. 90).

Pismem z dnia 21 maja 2013 r. powód wezwał pozwaną do niezwłocznego wykonania umowy nr (...) z dnia 1 października 2012 r. w terminie 3 dni pod rygorem odstąpienia od umowy. W treści wezwania powód wskazał, że pozwana bezprawnie opuściła plac budowy, pomimo, że inwestor realizował wszystkie przyjęte na siebie obowiązki.

Dowód: wezwanie do niezwłocznego wykonania umowy z dnia 21 maja 2013 r. (k. 68-69 i w aktach sprawy VC 2336/13 k. 26 – 27).

Kolejnym pismem z dnia 27 maja 2013 r. pozwana wezwała powoda do zapłaty kwoty 17.000 zł jako części należnej transzy z § 9 ust. 1 lit. c umowy nr (...) z dnia 1 października 2012 r.

Dowód: wezwanie z dnia 27 maja 2013 r. (k. 89).

Pismem z dnia 4 czerwca 2013 r. powód złożył względem pozwanej oświadczenie o odstąpieniu od umowy nr (...) z dnia 01 października 2012 r., której przedmiotem była budowa budynku jednorodzinny na terenie działki nr (...) w L. przy ul. (...), powołując się na długotrwałe zaprzestanie wykonywania robót budowlanych.

Dowód: oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 04 czerwca 2013 r. wraz z dokumentem potwierdzenia nadania (w aktach sprawy VC 2336/13 – k. 28 – 29), przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 16 października 2014 r. (k. 458), zeznania świadka K. S. (k. 571).

W mailu z dnia 6 czerwca 2013 r. powód wskazując, że zapłacił już wynagrodzenie za stan zamknięty na drugiej budowie domagał się od A. S. (2) rozpoczęcia prac na działce (...).

Dowód: wydruk korespondencji elektronicznej z dnia 6 czerwca 2012 r. (k. 359), zeznania świadka K. S. (k. 572).

Pismem z dnia 17 czerwca 2013 r. pozwana poinformowała powoda, że do prac przystąpi w terminie 7 dni po wpływie na konto pozwanej zaległych transz wynikających z umowy, wyjaśniając, że głównym powodem jest niedotrzymanie terminów przez powoda. W piśmie tym pozwana poinformowała powoda, że dokonane względem niej odstąpienie od łączącej strony umowy uważa za nieważne.

Dowód: pismo z dnia 17 czerwca 2013 r. (k. 71 i 309).

Pozwana kontynuowała prace na działce numer (...) do sierpnia 2013 r. A. S. (2) zamierzał zamontować na budynku zakupioną uprzednio więźbę dachową, ale po tym jak otrzymał w sierpniu 2013 r. pismo z sądu, odstąpił od dalszych prac na działce (...). Początkowo powód nie chciał się zgodzić na kontynuowanie prac grożąc nawet interwencją policji, ale jego ociec przekonał go by dał A. S. (2) wykonać przynajmniej to za co ma zapłacone.

Dowód: zeznania świadka A. S. (2) (k. 440-445), przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 16 października 2014 r. (k. 458), zeznania świadka P. F. (1) – protokół rozprawy z dnia 27 maja 2015 r. (k. 555).

Pismem z dnia 9 lipca 2013 r. pozwana wezwała powoda do zapłaty łącznej kwoty 60.000 zł, wskazując, że kwota ta wynika z niezapłaconej transzy w wysokości 17.000 zł według § 9 ust. 1 lit. c umowy nr (...) oraz niezapłaconej transzy w wysokości 43.000 zł według § 9 ust. 1 lit. d umowy nr (...). Dotychczas powód tytułem zapłaty wynagrodzenia z umowy nr (...) wpłacił na rzecz pozwanej kwotę 97.000 zł (10.000 zł zapłata częściowa wstępna; 30.000 zł z lit. a § 9 ust. 1 umowy nr (...); 37.000 zł lit. b § 9 ust. 1 umowy nr (...); 20.000 zł lit. c § 9 ust. 1 umowy nr (...)).

Dowód: wezwanie z dnia 9 lipca 2013 r. (k. 88), przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 16 października 2014 r. (k. 457).

Protokołem przeglądu technicznego z dnia 14 października 2013 r. obejmującym budynek położony przy ul. (...) na działce (...) (umowa nr (...)) stwierdzono usterki obejmujące:

- Niezgodne z projektem zabrojenie posadzki cementowej,
- Niezakończenie instalacji elektrycznej – zewnętrznej: przyłącze i wewnętrznej,
- Brak pionów, płaszczyzn i kątków na ścianach w wyznaczonych miejscach,
- Nalot pleśniaka,
- Niezgodnie z projektem wykonany strop,
- Niezgodne z projektem otwory drzwiowe,
- Niesprawne żaluzje okienne,
- Niezakończona elewacja, brak tynku zewnętrznego,
- Niezgodne z projektem rynny,

- Do uzupełnienia – zakończenia roboty murowe na poddaszu przy konstrukcji drewnianej,
- Niezakończone odpowietrzenie instalacji kanalizacyjnej,
- Niezakończone prace porządkowe po pracach budowlanych,
- Do usunięcia oflisy z więźby dachowej z zabezpieczeniem środkiem – impregnatem do drewna,
- Do wymiany uszkodzona dachówka,
- Do poprawy membrana dachowa przy oknie uchylnym na dachu,
- Niezakończone szpachlowanie łączenie szlifu G.K. ze ścianami piętra,
- Brak posadzki cementowej na płycie balkonowej,
- Do usunięcia lub zabezpieczenia rdzewiejące elementy na ścianach w wyznaczonych miejscach,
- Zawilgocona – mokra ściana od strony budynku sąsiedniego,
- Niezbudowane piony instalacji wodnej w kotłowni.

Dowód: protokół przeglądu technicznego domu z dnia 14 października 2013 r. wraz z dokumentacją zdjęciową (k. 187 – 188, 190 – 197), przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 16 października 2014 r. (k. 456), przesłuchanie powoda - protokół rozprawy z dnia 10 kwietnia 2015 r. (k. 529).

W związku z niezrealizowaniem pełnego zakresu prac związanych z budową domów jednorodzinnych na działkach (...), powód we własnym zakresie zlecił wykonanie koniecznych robót podmiotom trzecim. W ramach tych prac wykonano montaż kominka, prace związane z montażem parapetów, elewacje budynków, niwelację terenu na każdej z działek, prace dekarские polegające na zabezpieczeniu balkonu i stropu, wymianę skrzydła i okna. Koszt tych prac wyniósł 21.806,27 zł.

Dowód: dokumenty faktur i rachunków (k. 502 – 518), przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 10 czerwca 2015 r. (k. 577).

W budynku jednorodzinym położonym na działce (...) wykonanym na podstawie zawartej pomiędzy stronami umowy nr (...) z dnia 02 grudnia 2011 r. w związku z nieprawidłowym wykonaniem prac budowlanych przez pozwaną zaistniały wady polegające na:

1. niezgodnym z dokumentacją techniczną oraz umową orurowaniem budynku, które winno być wykonane z blachy ocynkowanej, a zostało wykonane z materiału PVC,
2. przesunięciu na elewacji bocznej okna o 30 cm, co jest niezgodne z dokumentacją techniczną budynku i stanowi wadę trwałą budynku,
3. w przypadku parteru budynku wady polegają na niezgodnych z projektem technicznym:
  - wymiarach okna balkonowego – zgodnie z rzutem parteru winno mieć wymiar 180 x 230 cm, podczas gdy ma wymiar 180 x 209 cm,
  - wymiarach okien znajdujących się w wykuszu – winny znajdować się trzy okna o wymiarach 90 x 170 cm, a znajdują się o wymiarach 85 x 148,
  - wymiarach okna w pokoju dziennym – winno ono posiadać wymiar 150 x 150, w rzeczywistości ma wymiar 148 x 128,

- wymiarach okna w kuchni – winno posiadać wymiar 90 x 120, a posiada wymiar 88 x 100,
- wymiarach okna w łazience – winno posiadać wymiar 90 x 120, a posiada wymiar 87 x 100,
- wymiarach okna w pokoju – winno posiadać wymiar 150 x 150, a posiada wymiar 148 x 128.

Na powyższe zmiany wymiarów stolarki okiennej projektant nie wyraził zgody.

4. W przypadku piętra budynku wady polegały na:

- odstępstwie od przewidzianej projektem wysokości pomieszczeń sypialni, pokoju, korytarza i pokoju II, których wysokość zgodnie z projektem winna wynosić 265 cm, a wynosi 252 cm. Powyższe stanowi istotne odstępstwo od projektu budowlanego, które jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę,
- poprowadzeniu przewodów telewizyjnych w przewodach wentylacyjnych zamiast w bruzdach w przewodach wentylacyjnych co jest niezgodne z obowiązującymi przepisami,
- wykonaniu instalacji elektrycznej niezgodnie z projektem technicznym,
- niezgodności wymiarów okien z wymiarami projektowymi:

winno być: 180 x 200 – jest 175 x 199,

90 x 150 – jest 88 x 145,

90 x 150 – jest 88 x 145 /łazienka/

110 x 220 – jest 105 x 199,

110 x 220 – jest 105 x 199.

- braku słupów w budynku stanowiących element konstrukcyjny więźby dachowej, przy czym zmiana ta nie uzyskała akceptacji projektanta,
- niezgodności wymiarów wjazdu na dach - w projekcie określone zostały na 80 x 80 cm, z kolei w rzeczywistości posiadają one wymiar 40 x 50 cm, powyższe pozostaje niezgodne z projektem oraz obowiązującymi przepisami,
- niezgodności wymiarów łazienki, której szerokość winna wynosić 224 cm, a w rzeczywistości wynosi 182 cm, zaś długość winna wynosić 245 cm, a wynosi 241 cm. Na zmianę wymiarów łazienki zgody nie wyraził projektant, przy czym jest to wada trwała.

Z uwagi na wady trwałe, zmniejszeniu uległa wartość budynku o następujące kwoty:

1. 17.500 zł brutto – z uwagi na obniżoną wysokość pomieszczeń mieszkalnych na II kondygnacji budynku – wada trwała o wartości 10 % wszystkich robót brutto,
2. 1.755 zł brutto – z uwagi na zmianę wymiarów łazienki - 1 %,
3. 3.510 zł brutto – zmniejszone wymiary stolarki okiennej, niezgodny z projektem oraz przepisami wjazd dachowy – 2% wartości budynku.

W budynku zaistniał szereg wad, które przyczyniły się do zmniejszenia wartości wykonanych prac, nie będąc przy tym wadami istotnymi. Wady obejmowały:

- brak parapetów zewnętrznych – 150, zł,

- brak izolacji i wylewki oraz opierzenia na balkonie – 30 zł,
- zmianę rolety elektrycznej w pokoju dziennym na roletę ręczną, regulacja rolet – 800 zł,
- brak rozprowadzenia do końca instalacji elektrycznej, co stanowi 15% wartości robót elektrycznych – 1.170 zł,
- brak dokończenia elewacji, co stanowi 10% wartości robót tynkarskich – 1.446 zł,
- krzywe ściany, co stanowi 5% wartości robót – 732 zł,
- zamianę rynien – 110 zł,
- brak rur spustowych – 459,78 zł,
- brak uporządkowania placu budowy – 150 zł,
- brak zamurowania pionów instalacji wodnej – 25 zł,
- niedokończoną instalację kanalizacyjną – brak kominka dachowego – 100 zł.

Tym samym łączna wartość wad do poprawy w budynku wynosi 5.163,78 zł, łączna wartość wad trwałych w budynku wynosi 22.765,00 zł, koszt wykonania dokumentacji zamiennej wynosi 2.000,00 zł, a koszt legalizacji budowy wynosi 1.000 zł, co daje łączną wartość braków wykonanych robót oraz robót niewykonanych w wysokości 30.412,02 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego M. B. z zakresu budownictwa ogólnego, fizyki budynków i budowli, badania stanu technicznego budynków i budowli, podziału budynków, kosztorysowania, działalności inwestycyjnej w budownictwie, ustalania stanu technicznego budynków, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z dnia 06 lutego 2016 r. (k. 592 - 648), przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 16 października 2014 r. (k. 456), przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 10 czerwca 2015 r. (k. 576).

Przedsięwzięcie polegające na budowie budynku jednorodzinnego na działce (...) (umowa nr (...)) zrealizowane zostało przez pozwaną do II kondygnacji na stropie kończąc, a wykonane prace obejmowały:

1. roboty ziemne,
2. wykonanie fundamentów ze zbrojeniem,
3. wykonanie izolacji,
4. ściany konstrukcyjne w 65%,
5. strop żelbetowy – gęstożebrowy Teriva 4.0.

Łączna wartość robót wykonanych przez pozwaną na działce (...) wyniosła 41.815,40 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego M. B. z zakresu budownictwa ogólnego, fizyki budynków i budowli, badania stanu technicznego budynków i budowli, podziału budynków, kosztorysowania, działalności inwestycyjnej w budownictwie, ustalania stanu technicznego budynków, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z dnia 06 lutego 2016 r. (k. 592 - 648), przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 10 czerwca 2015 r. (k. 577).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów, zeznań świadków, opinii biegłego sądowego M. B. oraz przesłuchania stron.

Za wiarygodne Sąd uznał złożone przez powoda dokumenty urzędowe w postaci dzienników budowy dotyczących inwestycji realizowanych na działce nr (...). Urzędowy charakter dokumentu stanowiącego dziennik budowy wynika

z art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2017.1332 j.t. ze zm.) oraz obejmuje wszystkie zawarte w nim zapisy dotyczące robót budowlanych oraz zadań i okoliczności zachodzących w toku ich wykonywania. Dziennik budowy, jak każdy inny dokument urzędowy, korzysta z domniemania zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy, jednakże takie domniemanie ma charakter wzruszalny i może zostać obalone przy użyciu wszystkich środków dowodowych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2003 r., II CKN 247/01, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 czerwca 2005 r., IA Ca 803/04).

W zakresie w jakim inne okoliczności wynikały z wiarygodnych dowodów przeprowadzonych w sprawie, Sąd uznał, że domniemanie to zostało wzruszone.

I tak, Sąd miał na względzie, iż dokonany przez kierownika budowy wpis z dnia 20 czerwca 2013 r. w dzienniku budowy dotyczącym inwestycji na działce nr (...), w brzmieniu „Zakończono ocieplenie ścian zewnętrznych bez tynków cienkopowłokowych. Zamontowano balustradę na I piętrze przy oknie balkonowym”, nie stanowił dowodu na okoliczność wykonania przez pozwaną prac w tym zakresie. Zarówno bowiem powód, jak i świadek S. S. (2) wiarygodnie zeznali, że pozwana nie zakończyła prac związanych z wykonaniem elewacji na tym budynku. Z zeznań świadka S. S. (2) wynikało, że pracownicy pozwanej co prawda wykonywali prace w zakresie elewacji na tej nieruchomości, jednak poprzestali na przyklejeniu styropianu bez wierzchniej warstwy na połowie budynku. Powyższe znalazło adekwatne potwierdzenie w zeznaniach powoda Ł. S., który zeznał, że działający z ramienia pozwanej A. S. (2) zakupił materiały na wykonanie prac przy elewacji (nie wszystkie) i przystąpił do ich wykonania. Ostatecznie jednak prace te zakończone zostały przez podwykonawców pozwanej, przy czym pod nadzorem powoda, który zapłacił za ich wykonanie. Sąd miał na względzie zeznania powoda, w świetle których także balustrada nie została wykonana przez pozwaną. Okoliczność ta jednak nie miała zasadniczego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W pozostałym zakresie wpisy dokonane w dzienniku budowy Sąd uznał za wiarygodne aczkolwiek nie do końca oddające przebieg procesu budowlanego, albowiem w dzienniku nie odnotowano wszystkich istotnych z punktu widzenia procesu budowlanego zdarzeń, które zostały ustalone w toku niniejszego postępowania. Dotyczy to w szczególności dokonywanych zmian w stosunku do projektu oraz przestojów w pracach pozwanej. Sąd miał także na względzie ustaloną w toku postępowania okoliczność, że wpisy w dziennikach budowy nie były dokonywane na bieżąco przez kierownika budowy, jednak fakt ten nie podważał ich wiarygodności. Tym bardziej, że poza wpisem prac dotyczących elewacji budynku posadowionego na działce nr (...), strony nie kwestionowały innych zapisów ujawnionych w treści tych dokumentów.

Sąd uznał za wiarygodne zebrane w sprawie dokumenty prywatne, w tym w postaci dokumentacji zdjęciowej, przypisując im znaczenie jakie wynika z art. 245 k.p.c. Zgodnie zaś z art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba która je podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Z art. 245 k.p.c. wynika zatem, iż dokument prywatny nie korzysta z domniemania zgodności z prawdą oświadczeń w nich zawartych, a jedynie z domniemania, iż osoba podpisana złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Autentyczność dokumentów nie była między stronami sporna, a Sąd nie dopatrywał się podstaw, by wątpliwości takie powziąć z urzędu. Stąd też Sąd uznał za autentyczne dokumenty prywatne przedłożone przez strony i przyjął, iż osoby podpisane na tych dokumentach złożyły oświadczenia w nich zawarte. Jeśli chodzi zaś o aneks do umowy o roboty budowlane, z dnia 28 sierpnia 2010 r., to pozwany, który początkowo zaprzeczał by takiej treści dokument podpisywał, ostatecznie przyznał, że aneks podpisał.

Jako wiarygodny w całości Sąd uznał dowód w postaci wydruków korespondencji elektronicznej prowadzonej pomiędzy stronami. Dowód ten był przydatny dla ustalenia wzajemnych uzgodnień stron co do realizacji prac wchodzących w zakres przedsięwzięcia budowlanego. Co prawda każda ze stron odmiennie interpretowała treść korespondencji, a co za tym idzie ustalone na jej podstawie okoliczności. Nie mniej ocena faktów należała do Sądu

Jako wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka K. S.. Ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym korespondowały bowiem zeznania świadka dotyczące ustalonej daty zakończenia realizacji prac związanych z budową budynku mieszkalnego na działce (...) na podstawie umowy nr (...), jak też o jednostronnym przesunięciu przez pozwaną terminu realizacji prac objętych tą umową na dzień 15 czerwca 2013 r. Potwierdzenie znalazły także zeznania

świadka dotyczące wadliwego wykonania przez pozwaną robót związanych z budową budynku mieszkalnego na działce (...). Zeznania świadka w tym zakresie korespondowały z treścią sporządzonej na potrzeby postępowania w sprawie opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa. W kontekście wyników przeprowadzonego postępowania dowodowego wiarygodne pozostawały zeznania świadka dotyczące terminowych płatności przez powoda na rzecz pozwanej poszczególnych transz wynagrodzenia za kolejne etapy prac oraz zapłaty przez powoda na wykonanie elewacji budynku realizowanego na podstawie umowy nr (...).

Co prawda w zeznaniach świadka występowały sprzeczności z treścią niektórych dokumentów, ale dotyczyły one kwestii technicznych, co do których świadek mógł nie mieć wiedzy. Nie korespondowały bowiem z prowadzonym dziennikiem budowy zeznania świadka jakoby po dniu 1 maja 2013 r. pozwany nie wykonał jakichkolwiek prac na budowie prowadzonej na działce (...). Zgodnie bowiem z treścią wpisów w dzienniku budowy nr (...)110/12 według stanu na dzień 08 maja 2013 r., wykonano posadzki na parterze i na piętrze oraz rozpoczęto ocieplanie ścian zewnętrznych. W miesiącu czerwcu 2013 r. z kolei ustalono zakończenie ocieplenia ścian zewnętrznych bez tynków cienkopowłokowych oraz zamontowano balustradę na I piętrze przy oknie balkonowym. W ocenie Sądu jednak niezgodności te nie podważyły wiarygodności zeznań świadka.

Jako wiarygodne w całości Sąd uznał zeznania świadka S. S. (2). Świadek bowiem zeznał w sposób spontaniczny, a jego twierdzenia były jednoznaczne i spójne oraz korespondowały ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, w szczególności w zakresie jedynie częściowego wykonania przez pozwaną elewacji na budynku mieszkalnym posadowionym na działce (...) oraz tego, że za te prace w całości zapłacił powód. Potwierdzenie znalazły także zeznania świadka dotyczące nieprawidłowości w wykonaniu instalacji elektrycznej i balkonu oraz braku zamontowania przez pozwaną parapetów zewnętrznych w tym budynku. Świadek zeznał także, iż w budynku realizowanym na podstawie umowy nr (...) pojawiła się pleśń, a jego ściany wykonane zostały krzywo, co znalazło adekwatne odzwierciedlenie w zebranych materiale dowodowym.

Na wiarę zasługiwały zeznania świadka A. J.. Świadek zeznał w sposób szczerzy i spójny wyjaśniając okoliczności zgodnie ze stanem swojej wiedzy. Świadek zeznał, że na pierwszym budynku posadowionym na działce nr (...) zmieniony został rodzaj stropu. Wskazał też, iż według jego oceny budowa drugiego domu na działce (...) mogła zostać ukończona do jesieni 2013 r. Zeznania świadka w powołanym wyżej zakresie korespondowały ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Adekwatne potwierdzenie znalazły także zeznania świadka dotyczące okresu, w którym pozwana zaprzestała realizacji prac w ramach budowy drugiego budynku mieszkalnego (na podstawie umowy nr (...)).

Jako wiarygodne w zasadniczym zakresie Sąd uznał zeznania świadka A. S. (2). Zeznania świadka były spójne, logiczne i korespondowały z zebranych w sprawie materiałem dowodowym, w szczególności w zakresie przebiegu poszczególnych etapów prac na każdej z realizowanych na rzecz powoda budów. W swoich zeznaniach świadek potwierdził, że rzeczywiście w ramach pierwszej z budów realizowanej na działce (...) miały miejsce zastrzeżenia ze strony powoda, m.in. dotyczące posadzki i wilgoci na suficie. Potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym znalazły zeznania świadka, że uwagi co do wad wykonanych prac budowlanych w ramach przedsięwzięcia na działce (...) powód zaczął zgłaszać z końcem zimy lub z początkiem 2013 r. Twierdzenia świadka jakoby zastrzeżenia powoda co do wykonanych przez pozwaną prac nie stanowiły usterek, nie miały znaczenia z punktu widzenia dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych, albowiem w tym zakresie Sąd opierał się na innym dowodzie. Fakt bowiem wadliwego wykonania prac znalazł bowiem potwierdzenie w przedłożonej do akt sprawy dokumentacji, a przede wszystkim sporządzonej opinii biegłego sądowego. Nadto sam świadek zeznał, że niektóre zgłoszone usterki zostały przez niego usunięte.

Nie znalazło odzwierciedlenia w zgromadzonym materiale dowodowym stanowisko świadka jakoby umowa łącząca strony nie obejmowała wykonania elewacji. Strony rozszerzyły bowiem zakres pierwotnie ustalonych w umowie nr (...) prac m.in. o tynki zewnętrzne i wewnętrzne + ocieplenie. Dodatkowo zgodnie z wpisami w dzienniku budowy pozwana realizowała czynności w zakresie ocieplania ścian zewnętrznych budynku położonego na działce (...).

W materiale dowodowym, wbrew zeznaniom świadka, znalazły potwierdzenie usterki w wykonanej w tym budynku instalacji elektrycznej. Nie znalazły natomiast potwierdzenia zeznania świadka, jakoby w ramach prac dodatkowych wykonane zostały parapety w budynku położonym na działce (...). Jako niemające znaczenia dla wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, uznać należało stanowisko świadka, że brak terminowych wpłat transz przez powoda realnie wpływał na tempo prac. Niemniej jednak w tym zakresie należy mieć na względzie, że już według zeznań świadka, z tytułu realizacji robót w ramach przedsięwzięcia na działce (...), pozwana otrzymała kwotę około 70.000 – 90.000 zł, podczas gdy wartość faktycznie zrealizowanych na tej budowie robót w toku postępowania ustalona została na łączną kwotę 41.815,40 zł. Tym samym wbrew zeznaniom świadka, wpłaty dokonywane przez powoda przewyższały wartość zrealizowanych w danym okresie prac i twierdzenia świadka o braku środków na wykonanie prac jako przyczynie zatrzymania prac są niewiarygodne.

W zasadniczym zakresie za nieprzydatne dla merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy Sąd ocenił zeznania świadka T. G., albowiem z treści jego zeznań wynikało, że świadek wielu okoliczności związanych z realizacją inwestycji przez strony nie pamięta. Nadto nie korespondowało ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym stanowisko świadka, jakoby nie zauważył innych (poza wykonaniem posadzek) wad przy wykonywaniu przez pozwaną robót budowlanych. Jednocześnie w swoich zeznaniach dotyczących materiałów na wykonanie elewacji świadek opierał się jedynie na swoim przekonaniu, nie dysponując wiedzą kto i w jakim zakresie prace te zrealizował. Przy tym świadek pomimo sprawowania funkcji kierownika budowy nie miał wiedzy jakie zmiany miały miejsce w toku realizacji budowy na działce nr (...) w stosunku do rozwiązań przewidzianych projektem budowlanym.

Zeznania świadka P. T. Sąd ocenił jako nieprzydatne dla potrzeb rozstrzygnięcia, bowiem świadek nie posiadał wiedzy co do okoliczności istotnych dla wyjaśnienia sprawy.

Jako wiarygodne, jednak nieprzydatne dla wyjaśnienia niniejszej sprawy Sąd uznał zeznania świadka E. D., bowiem wielu okoliczności świadek nie był pewien, zaznaczając, że „chyba” dana okoliczność miała bądź nie miała miejsca. Świadek wyjaśnił, że nie pamięta czy elewacja pierwszego budynku po ociepleniu była pokryta tynkiem czy nie. Zeznał też, iż druga budowa rozpoczęła się z opóźnieniem, przy czym wskazał, że nie wie z czego ono wynikało.

Jako wiarygodne w części i przydatne jedynie w nieznacznym zakresie dla potrzeb rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd uznał zeznania świadka M. M.. Świadek bowiem zeznał wyłącznie na okoliczność montażu więźby dachowej na budynku położonym na działce (...), przy czym jego zeznania nie korespondowały ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, tj. zawiadomieniem o wadach budynku wraz z wezwaniem do ich niezwłocznego usunięcia z dnia 21 maja 2013 r. oraz opinią biegłego sądowego z zakresu budownictwa, jakoby powód nie zgłaszał zastrzeżeń co do jakości wykonanych w tym zakresie prac oraz, że brak było odstępstw od projektu w tej części robót.

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka P. F. (1), bowiem świadek ten zeznał w sposób szczerzy i spontaniczny, zgodnie ze stanem posiadanej wiedzy. Świadek zeznał, że drugi budynek został wykonany do wysokości stropu, wyjaśniając przy tym, iż w trakcie realizacji prac nie napotymano żadnych przeszkód w pracach budowlanych, jak też nie kojarzył by prace były wstrzymane z uwagi na ostrą zimę. Zeznania te znalazły ogólne odzwierciedlenie w sporządzonej w sprawie opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Jednakże ze względu na ogólnikowość były przydatne jedynie w części.

Jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd ocenił zeznania świadka P. F. (2). Świadek bowiem nie miał wiedzy o zastrzeżeniach zgłaszanych przez powoda co do jakości wykonanych prac. Nadto nie korespondowały ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym zeznania, jakoby stropy w obu budynkach były wykonane zgodnie z projektem, przy czym w ocenie Sądu niezgodność ta wynikać może z ilości i różnorodności prac jakie świadek realizuje na budowach w ramach aktywności zawodowej. Należało mieć także na uwadze, że ze względu na upływu czasu jaki minął od realizacji robót świadek mógł pewnych okoliczności nie pamiętać.

Sąd dopuścił dowód z przesłuchania stron na okoliczność ustalenia treści stosunku prawnego łączącego strony oraz sposobu jego wykonania. Podkreślić należy, iż dowód ten jest w zasadzie tzw. dowodem „posiłkowym”, czyli

przeprowadzanym tylko wtedy, gdy za pomocą innych środków dowodowych nie można uzyskać wyjaśnienia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Ograniczenia te są konsekwencją założenia o nikłej wartości dowodowej wypowiedzi osoby bezpośrednio zainteresowanej wynikiem postępowania, która może za pomocą tego dowodu wpływać na wynik postępowania. Z tego też względu Sąd przyłożył szczególną wagę aby w sposób właściwy zweryfikować treść zeznań stron.

Za wiarygodny Sąd uznał dowód z przesłuchania powoda. Twierdzenia powoda były jednoznaczne, logiczne i spójne. Powód w sposób szczegółowy, a przy tym kategorię wyjaśnił na czym polegały błędy popełnione przez pozwaną przy wykonaniu prac budowlanych w budynku na działce (...), a stanowisko powoda w zasadniczym zakresie znalazło adekwatne odzwierciedlenie w zebranych materiale dowodowym, w tym przede wszystkim w treści opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Stanowisko powoda dotyczące nienależytego wykonania elewacji zewnętrznej budynku posadowionego na działce (...) znalazło potwierdzenie w zeznaniach świadka S. S. (2), którym z określonych wyżej względów Sąd dał wiarę w całości. Nadto twierdzenia powoda dotyczące łącznej kwoty 97.000 zł uiszczonyj pozwanej tytułem prac wykonanych, w związku z budową budynku mieszkalnego na działce (...), korespondowały z przedstawionymi do akt sprawy dokumentami potwierdzającymi wzajemne rozliczenia stron oraz częściowo z zeznaniami świadka A. S. (2).

Jako nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał dowód z przesłuchania pozwanej, wyjaśniła ona bowiem w sposób jednoznaczny, że w żadnym zakresie nie brała ona udziału w realizacji prac związanych z wykonaniem budynków mieszkalnych na rzecz powoda, wskazując, że w jej imieniu umowy te w pełnym zakresie realizował jej mąż A. S. (2).

Postanowieniem z dnia 1 lipca 2015 r. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa i (...).

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż opinia biegłych podobnie jak inne dowody podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem to szczególne kryteria oceny, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok SN z dnia 15 listopada 2002 roku, V CKN 1354/00, LEX nr 77046).

Przedmiotem opinii biegłych nie jest przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalnych). Nie podlega ona zatem weryfikacji, jak dowód na stwierdzenie faktów, na podstawie kryterium prawdy i fałszu.

Sąd opinię biegłego M. B. uznał za wiarygodną. Biegły sporządził opinię na zlecenie Sądu, która została zakwestionowana przez pełnomocnika strony pozwanej. Powód z kolei nie kwestionując opinii co do zasady wniósł jedynie o jej uzupełnienie.

W pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 01 października 2017 r. biegły w sposób jednoznaczny i wyczerpujący odniósł się do zapytań strony powodowej, wyjaśniając, że w wybudowanym budynku dokonane zostały zmiany spełniające przesłanki istotnego odstąpienia od projektu budowlanego, co stanowi wadę trwałą, powodującą zmniejszenie wartości budynku o 10%. Biegły w sposób wyczerpujący wyjaśnił w jaki sposób należy interpretować wadę trwałą, uwzględniając przy tym obowiązujące w tym zakresie orzecznictwo. Co do podstaw ustalonej opłaty legalizacyjnej biegły powołał się na przepisy obowiązujące w tym zakresie w dniu wydawania opinii, jak też do wymaganego w tym zakresie trybu postępowania, wyjaśniając, że proces legalizacji jest czasochłonny. Już w pisemnej opinii biegły szczegółowo, a przy tym jednoznacznie, odniósł się do części zastrzeżeń strony pozwanej, wyjaśniając, że wbrew jej stanowisku prace na płytach g-k można prowadzić w dowolnych warunkach atmosferycznych. Wobec zarzutu niezastosowania kosztorysu szczegółowego, a jedynie uproszczonego biegły wyjaśnił, że opracowany przez niego kosztorys sporządzony został zgodnie z tezą dowodową Sądu. Biegły odniósł się także do zastrzeżenia strony pozwanej, dotyczącego obniżenia przez niego wynagrodzenia za wykonane przez pozwaną prace, bez sprawdzenia, czy projektant zgodził się na zmiany, gdzie jako projektanta pozwana wskazała swojego pracownika T. G. będącego także kierownikiem budowy. W tym zakresie, biegły powołując się na odpowiednie przepisy ustawy Prawo budowlane

wskazał, że kierownik budowy nie ma żadnych praw związanych ze zmienianiem projektu. Wobec zastrzeżenia dotyczącego błędnego sporządzenia opinii, w związku nieprawidłowym, w ocenie pozwanej, przyjęciem wad budynków, nieuwzględnieniem wszystkich dokumentów potwierdzających wzajemne ustalenia stron, w tym co do zmian w budynku posadowionym na działce (...), biegły wyjaśnił, że w treści opinii w sposób precyzyjny wskazał na powstałe wady, zakres niedoróbek i szkód, które powstały na skutek wykonanych prac budowlanych.

Następnie na rozprawie w dniu 20 października 2017 r. biegły ustosunkował się szczegółowo do zarzutów strony pozwanej.

Wobec zastrzeżenia pozwanej, że na działce (...) nie można było prowadzić prac wewnętrznych związanych z izolacją czy płytą GK bądź robót instalacyjnych oraz, że w opinii pomyłone zostały działki, na których realizowane były prace budowlane, biegły wyjaśnił, iż faktycznie w treści opinii jest mowa o robotach wewnętrznych na budowie realizowanej na działce (...). Wskazał przy tym, że zarówno w tym budynku, jak też położonym na działce (...) można było wykonywać prace instalacyjne, bruzdowanie, czy osadzanie skrzynek metalowych. Biegły podkreślił, że w przypadku wstrzymania prac z uwagi na warunki atmosferyczne, okoliczność ta winna zostać wpisana w dzienniku budowy.

W odniesieniu do zarzutu dotyczącego wielkości otworów okiennych, biegły w sposób jednoznaczny wyjaśnił, dlaczego wada ta ma charakter trwały, wskazując, że przez zastosowane rozwiązanie spadła powierzchnia otworu okiennego, określił przy tym w jakim stosunku obniża to wartość całego budynku. W tym zakresie biegły wyjaśnił też jaki zakres pracy musiałby zostać wykonany gdyby stolarkę okienną chciano wykonać w sposób zgodny z projektem.

Wobec zarzutu dotyczącego zmiany wymiarów łazienki zgodnie z życzeniem inwestora, biegły wyjaśnił, że na zmianę tę zgody nie wyraził projektant. Biegły wskazał także w jakim zakresie wada obniża wartość budynku. Odnosząc się do zarzutu, że prace w ramach inwestycji realizowanej na działce (...) zostałyby zakończone w terminie gdyby powód regulował płatności transz zgodnie z postanowieniami umowy, biegły w sposób jednoznaczny wyjaśnił, że opóźnienia w płatności nie mają wpływu na terminy wykonania prac.

Pozwana zakwestionowała także ustalenie biegłego, że budynek jest niższy, wskazując, że sufit zawieszony został niżej celem zwiększenia ocieplenia i zrobienia podłogi na strychu. W stosunku do tej kwestii, biegły wskazał, że istotna jest wysokość pomieszczenia mierzona do pierwszej powierzchni poziomej, a nie do faktycznej wysokości. Wskazał przy tym, że obniżenie wysokości pomieszczenia – poprzez niższą podbitkę, czy podwieszany sufit również jest istotną zmianą w projekcie. Wobec zarzutu, że w opinii nie wzięto pod uwagę tego, iż budynki są wyższe o 30 cm, biegły wskazał, że taka zmiana w stosunku do projektu powodująca większą kubaturę powierzchni mieszkalnej stanowi przestępstwo w świetle ustawy Prawo budowlane.

Pozwany podniósł też zarzut, że biegły nie dysponował projektem, w którym była zgoda projektanta na wprowadzanie znacznych zmian. W tym zakresie biegły wskazał, że projekt budowlany otrzymał od powoda, przy czym nie uwzględnił on zmian, poza zgodą projektanta na zmianę stropu.

Odnosząc się do stanowiska pozwanej dotyczącego konieczności wykonania kosztorysu szczegółowego dla budynku posadowionego na działce (...), biegły wskazał, że dla tej budowy koszt prac ustalony został przez niego na podstawie kosztorysu pozwanej, stanowiącego załącznik do umowy.

Biegły odniósł się także, do podnoszonej przez pozwaną argumentacji jakoby wszelkie wprowadzone w trakcie realizacji inwestycji zmiany w odniesieniu do projektu budowlanego akceptowane były przez inwestora, kierownika budowy (projektanta), pozwaną i architekta. W tym zakresie w sposób jednoznaczny i kategoryczny wskazał, że kierownik budowy jeżeli chce wprowadzić jakąś zmianę obowiązany jest zgłosić to projektantowi. Z kolei gdy inwestor decyduje taką podejmuje, a wykonawca ją wprowadza, to odpowiedzialnym za taki stan rzeczy jest kierownik budowy. Wobec zarzutu nieuwjęcia w opinii zmian w zakresie prac realizowanych na działce nr (...), biegły wyjaśnił, iż klatka zewnętrzna nie była objęta projektem. Wskazał przy tym, że w przypadku ujęcia tej zmiany w projekcie termin realizacji prac mógł ulec przesunięciu o około dwa tygodnie. Biegły w sposób jednoznaczny wyjaśnił też, iż w żadnym

dokumentacji w aktach sprawy nie ma wzmianki o zgodzie na zmiany w projekcie w zakresie stwierdzonych przez niego wad trwałych budynku.

W ocenie Sądu biegły szczegółowo odniósł się do zastrzeżeń strony pozwanej. W sposób rzeczowy i logiczny argumentował swoje stanowiska, które w całości zostały przez niego podtrzymane.

Na rozprawie w dniu 20 października 2017 r. biegły w sposób rzeczowy, konkretny i stanowczy rozwinął swoje myśli zawarte w opinii pisemnej. Jak wskazuje się w orzecznictwie, wnioski środka dowodowego w postaci opinii biegłego mają być jasne, kategoryczne i przekonujące dla sądu jako bezstronnego arbitra w sprawie, dlatego gdy opinia biegłego czyni zadość tym wymogom, a nadto biegły w istocie ustosunkował się do zgłoszonych zastrzeżeń pozwanego, co pozwala uznać znaczące dla istoty sprawy okoliczności za wyjaśnione, to nie zachodzi potrzeba dopuszczania dowodu z dalszej opinii biegłych (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 27 września 2012 r., I ACa 602/12). Podobnie, samo niezadowolenie strony z treści opinii biegłego, gdy nie zgłasza ona żadnych konkretnych zarzutów w stosunku do opinii, nie powoduje konieczności powoływania kolejnego biegłego czy kolejnych. Odmienne stanowisko oznaczałoby, iż należy przeprowadzić dowód z wszelkich możliwych biegłych, aby upewnić się, czy niektórzy z nich nie byłiby zdania takiego samego jak strona (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 8 stycznia 2013 r., III AUa 905/12).

Należy zauważyć, że biegły dysponował odpowiednią wiedzą dla sporządzenia opinii na potrzeby postępowania w niniejszej sprawie. Opinia została przy tym sporządzona w oparciu o wizję lokalną i akta sprawy. Sąd nie miał zastrzeżeń do metody jej opracowania. Opinia jest rzetelna, fachowa i czyni zadość postawionej tezie dowodowej. Wnioski końcowe zostały sformułowane w sposób jednoznaczny i kategoryczny, są wyczerpujące i zostały dostatecznie umotywowane. Biegły w sposób fachowy i zrozumiały wyjaśnił wątpliwości, jakie przede wszystkim strona zgłaszała wobec opinii pisemnej. Biegły wyjaśnił, w jaki sposób ustalił zakres wad w budynku położonym na działce (...), dlaczego niektóre mają one charakter trwały i w jaki sposób obniżają wartość budynku. Z kolei w odniesieniu do inwestycji na działce (...) wyjaśnił, jakie prace mogły być realizowane w okresie zimowym, jak też na jakiej podstawie ustalił zakres i koszt prac faktycznie wykonanych w jej ramach.

W konsekwencji Sąd przyznał opinii biegłego sądowego M. B. przymiot pełnej wiarygodności, nie znajdując podstaw do podważania jej wartości dowodowej i do przeprowadzania dowodu z opinii innych biegłych tej samej bądź innej specjalności. Wobec powyższego Sąd oddalił wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność jak w postanowieniu z dnia 1 lipca 2015 r.

Sąd pominął wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny budownictwa na okoliczność kosztów prac w zakresie elewacji działając na podstawie art. 217 § 3 k.p.c. uznając, że kwestia ta została wystarczająco wyjaśniona na podstawie dotychczas zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności bezpodstawności zarzutu potrącenia w tym zakresie co do zasady. Przeprowadzenie zawnioskowanego dowodu zatem było zbędne.

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

Powództwo było zasadne jedynie w części.

Powód roszczenia swoje wywodził z dwóch wiążących strony umów o roboty budowlane. 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.

Bezspornym było, że powód jako inwestor, a pozwana jako wykonawca w dniu 2 grudnia 2011 r. zawarli umowę na wykonanie usług budowlanych nr (...). Pozwany zobowiązał się do budowy budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej wg projektu powtarzalnego typu (...) 2 – lustrzane odbicie” według kosztorysu stanowiącego załącznik nr 1 do umowy. Prace budowlane realizowane miały być na działce (...) w mieście L., obręb L., przy ul. (...). Wysokość

łączonego kosztorysowego wynagrodzenia brutto strony ustaliły na kwotę 107.500 zł. Termin rozpoczęcia prac strony uzgodniony został na 1 kwietnia 2012 r., a zakończenia na dzień 31 grudnia 2012 r. Na mocy aneksu do powyższej umowy zmianie uległ zakres prac powierzonych pozwanemu do realizacji, w związku z czym podwyższono wartość wynagrodzenia do kwoty 175.500 zł oraz przesunięto termin zakończenia budowy na dzień 30 kwietnia 2013 r. Bezsprzeczonym było, że prace budowlane w ramach tej umowy pozwana zaprzestała realizować w maju 2013 r.

Bezsprzeczonym było również, że w dniu 1 października 2012 r. strony zawarły kolejną umowę na wykonanie usług budowlanych nr (...), której przedmiotem była budowa budynku jednorodzinnego na terenie działki nr (...) położonej w L., przy ul. (...) według kosztorysu stanowiącego załącznik do umowy. Wynagrodzenie z tytułu wykonania prac ustalone zostało na kwotę 170.000 zł. Strony uzgodniły termin rozpoczęcia prac na dzień 3 października 2012 r., a ich zakończenia na dzień 30 września 2013 r. Bezsprzeczonym było, że prace budowlane w ramach tej umowy pozwana zaprzestała definitywnie realizować w sierpniu 2013 r. W niniejszej sprawie powód po ostatecznym sprecyzowaniu żądania domagał się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz:

1. 30.412,02 zł - z tytułu kosztów usunięcia wad w budynku mieszkalnym realizowanym na podstawie umowy nr (...),
2. 55.184,60 zł - z tytułu zwrotu pobranego przez pozwaną części wynagrodzenia, które nie zostało wykorzystane na realizację prac budowlanych w ramach umowy nr (...),
3. 128.184,60 zł – z tytułu kosztów jakie powód musiał ponieść w związku z wykończeniem budynku realizowanego na podstawie umowy nr (...).

Z kolei pozwana wnosząc o oddalenie powództwa co do zasady, podniosła również zarzut potrącenia co do kwot:

1. 17.000 zł – z tytułu wykonanej elewacji na budynku posadowionym na działce (...),
2. 60.000 zł – z tytułu niezapłaconych transz wynagrodzenia za prace wykonane przez pozwaną na podstawie umowy nr (...) z dnia 1 października 2012 r. na działce (...).

Już w treści pierwszego pozwu powód jako podstawę odpowiedzialności pozwanej wskazywał art. 471 k.c. argumentując, że jest uprawniony żądać naprawienia szkody na zasadach ogólnych z pominięciem roszczeń wynikających z rękojmi. Nadto w toku postępowania powód konsekwentnie wnosił o zasądzenie na jego rzecz odpowiedniej sumy niezbędnej m.in. do usunięcia wad budynków. Tym samym nie ulegało wątpliwości, że swoje roszczenie w zakresie roszczenia o zapłatę kwoty 30.412,02 zł powód oparł na ogólnych przepisach regulujących odpowiedzialność kontraktową, tj. art. 471 k.c. i następnych.

Dopuszczalność dochodzenia odszkodowania na tej podstawie nie budzi wątpliwości, albowiem wystąpienie wad rzeczy (wad wykonanych robót budowlanych), nie eliminuje możliwości skorzystania przez wierzyciela z dochodzenia naprawienia poniesionej szkody na zasadach ogólnych. Wierzyciel ma przy tym możliwość dokonania wyboru, może bowiem oprzeć swoje roszczenia wyłącznie na ogólnych przepisach normujących odpowiedzialność kontraktową (art. 471 i nast. k.c.) albo też, nie rezygnując z uprawnień z tytułu rękojmi, dodatkowo dochodzić naprawienia poniesionej szkody (art. 566 k.c. w związku z art. 656 i 638 k.c.) - tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 października 2000 r., I CKN 301/00, OSNC 2001/4/58.

Jak stanowi art. 471 k.c., dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Dla powstania odpowiedzialności kontraktowej konieczne jest łączne wystąpienie trzech przesłanek: 1) szkody wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego; 2) spowodowanie szkody niewykonaniem lub nienależyte wykonaniem zobowiązaniem przez dłużnika; 3) związku przyczynowego między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania a poniesioną szkodą (Kidyba A. (red.), Gawlik Z., Janiak A., Koziół G., Olejniczak A., Pyrzyńska A., Sokołowski T., Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania

- część ogólna, LEX, 2014). Ciężar w zakresie wykazania zaistnienia tych przesłanek, zgodnie z zasadą ciężaru dowodu wyrażoną w art. 6 k.c. spoczywa na wierzycielu, jako stronie wywodzącej z tego faktu skutki prawne.

Oceniając zasadność żądania zapłaty kwoty odpowiadającej kosztom usunięcia wad w budynku mieszkalnym realizowanym na podstawie umowy nr (...) na działce nr (...), wskazać trzeba, że pozwana, jako przedsiębiorca zawodowo trudniący się robotami budowlanymi, zobowiązana do podwyższonej staranności (art. 355 § 2 k.c.) podpisała z powodem umowę i przyjęła na siebie zobowiązanie do wykonania robót budowlanych. Jak zostało ustalone w sprawie, prace budowlane w ramach inwestycji budowy domu mieszkalnego na działce nr (...) obarczone były wadami. Przyczyną ich wystąpienia w zasadniczym zakresie były odstępstwa od projektu budowlanego.

Zgodnie z art. 36a ust. 6 ustawy Prawo budowlane to projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, a w przypadku uznania, że jest ono nieistotne, obowiązany jest zamieścić w projekcie budowlanym odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące tego odstąpienia. Nieistotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Ujawnione, w toku postępowania wady budynku, co do których brak było wymaganej akceptacji ze strony projektanta obejmowały m.in. obniżenie wysokości pomieszczeń mieszkalnych na II kondygnacji budynku, zmianę wymiarów łazienki, zmniejszenie wymiarów stolarki okiennej, jak też niezgodny z projektem oraz przepisami włąz dachowy. Jak zostało ustalone w sprawie, wady te mają charakter trwały, co oznacza, że brak jest możliwości ich usunięcia lub naprawienia.

Zmiany te, wbrew stanowisku strony pozwanej, nie zostały zaakceptowane przez projektanta. Sąd przy tym w pełni zgadza się ze stanowiskiem powołanego w sprawie biegłego sądowego, że to na pozwanej jako wykonawcy prac spoczywał obowiązek zapewnienia akceptacji tych rozwiązań przez projektanta. Okoliczności tej zresztą w toku postępowania nie kwestionowała sama pozwana. Nie ulega bowiem kwestii, że to pozwana jako wykonawca zobowiązała się do ustanowienia osoby pełniącej funkcję kierownika budowy w osobie T. G., co znalazło zresztą wyraz w § 10 ust. 1 łączącej strony umowy. Tym samym w świetle powołanego wyżej przepisu 647 k.c. to pozwana jako wykonawca była odpowiedzialna by kierował on budową obiektu w sposób zgodny z projektem. Zgodnie z art. 23 pkt 1) ustawy Prawo budowlane kierownik budowy ma prawo występowania do inwestora o zmiany w rozwiązaniach projektowych, jeżeli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowy. Do podstawowych obowiązków kierownika budowy, jako osoby sprawującej samodzielną funkcję techniczną, należy zorganizowanie budowy i kierowanie budową obiektu budowlanego w sposób zgodny m.in. z projektem. Przy tym art. 23 Prawa budowlanego ma jeszcze to znaczenie, że określa granice możliwej ingerencji kierownika budowy w projekt budowlany. Wynika z niego bowiem, że kierownik budowy nie może, nawet posiadając odpowiednie uprawnienia budowlane, samodzielnie ingerować w projekt budowlany (Prawo budowlane, Komentarz, Gliniecki A. (red.), Despot-Mładanowicz A., Kostka Z., Ostrowska A., Piątek W., WK, 2016). Natomiast, jak zostało ustalone w sprawie, taka ingerencja ze strony pozwanej miała miejsce.

Nie mają przy tym znaczenia argumenty pozwanej, że zmianom tym nie sprzeciwił się powód jako inwestor, zgadzając się na wprowadzane rozwiązania.

Po pierwsze okoliczność jakoby pozwana konsultowała wszystkie zmiany w projekcie z powodem nie została wykazana w toku postępowania. Przedstawione do akt dokumenty, w tym przede wszystkim wydruki korespondencji elektronicznej potwierdziły, że faktycznie pozwana informowała powoda o zmniejszeniu wymiarów okien wobec zamontowania skrzynek na rolety i w tym zakresie powód pozostawił pozwanej decyzję wobec wcześniejszego zamówienia już okien. Powód z kolei zgłaszał pozwanej zastrzeżenia co do wykonania więźby drewnianej dachu, sygnalizując uwagi co do szczytów, otworów w schodach i słupa w pokoju. Brak też dowodów potwierdzających akceptację powoda na zmianę wymiarów łazienki na piętrze budynku. Z przedstawionej do akt korespondencji elektronicznej wynika, że strony dokonywały ustaleń jedynie w przedmiocie zmian co do rodzaju wyposażenia i armatury sanitarnej jakie zainstalowane miały być w łazienkach na poszczególnych kondygnacjach, brak jednak

uzgodnień co do innych, aniżeli w projekcie, wymiarów łazienki na piętrze. Zmianę nieuwzględnioną w projekcie, co do której nie została uzyskana akceptacja projektanta, stanowił także brak słupów w budynku stanowiących element konstrukcyjny więźby dachowej.

Po drugie, fakt sygnalizacji rozwiązań odbiegających od projektu powodowi, nie zwalniał pozwanej, z obowiązku uzyskania ich akceptacji przez projektanta. W toku postępowania pozwana jednak nie wykazała, by wymienione wyżej rozwiązania stanowiące odstępstwo od projektu budowlanego, kwalifikowane były przez projektanta, poprzestając w tym zakresie jedynie na swoich gołosłownych twierdzeniach. Z kolei powołany w sprawie biegły sądowy wyjaśnił, że przedstawiony mu projekt budowlany dotyczący budynku posadowionego na działce nr (...), nie zawierał w swojej treści ujawnionych w toku postępowania zmian rozwiązań budowlanych, wyjaśniając, że projektant wyraził zgodę jedynie na zmianę stropu, przy czym nie była ona wrysowana w dokumentacji projektowej. Treść następnie złożonego przez powoda do akt sprawy projektu budowlanego, okoliczność tę potwierdziła.

Zgodnie z powołanym już wyżej art. 36a ust. 6 ustawy Prawo budowlane projektant obowiązany jest zamieścić w projekcie budowlanym odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące tego odstąpienia. Ujawnione wady obejmowały także; niezgodne z dokumentacją techniczną oraz umową orurowanie budynku, przesunięcie na elewacji bocznej okna o 30 cm (wada trwała budynku), poprowadzenie przewodów telewizyjnych w przewodach wentylacyjnych, wykonanie instalacji elektrycznej niezgodnie z projektem technicznym. Nadto do zmniejszenia wartości wykonanych robót przyczyniły się zaistniałe braki wykonawcze obejmujące: brak parapetów zewnętrznych, brak izolacji i wylewki oraz opierzenia na balkonie, zmianę rolety elektrycznej w pokoju dziennym na roletę ręczną, regulacja rolet, brak rozprowadzenia do końca instalacji elektrycznej, brak dokończenia elewacji, krzywe ściany, zamiana rynien, brak rur spustowych, brak uporządkowania placu budowy, brak zamurowania pionów instalacji wodnej, niedokończoną instalację kanalizacyjną – brak kominka dachowego.

W kontekście ustalonych wad budynku na działce nr (...) (umowa nr (...)) chybione są zarzuty pozwanej, że powód zgłosił zastrzeżenia dotyczące zrealizowanych przez pozwaną prac wyłącznie z powodu zalegania względem niej z zapłatą transz wynagrodzeń za prace wykonane w ramach inwestycji na działce (...).

W świetle poczynionych ustaleń faktycznych w sprawie nie sposób się zgodzić również ze stanowiskiem pozwanej, że skoro powód zlecił jej wykonanie drugiego budynku, to należy uznać, że był zadowolony z prac na pierwszej budowie. Przedstawione do akt wydruki korespondencji elektronicznej potwierdzają, że powód już w trakcie realizacji prac na działce (...) niejednokrotnie zgłaszał pozwanej potrzebę sfinalizowania prac w ramach wcześniej rozpoczętej budowy. Pomimo ustalonej w toku postępowania okoliczności, że całość wynagrodzenia za wykonanie prac objętych umową nr (...) została zapłacona pozwanej z końcem 2012 r. (listopad, grudzień), jeszcze w marcu 2013 r. powód pisał do pozwanej: „proszę wziąć się za tą 1 budowę”, „bo prace troszkę stoją w miejscu żona płaci za budowę nr 2 a pierwsza nie skończona rozgrzebana jest”, „proszę podciągnąć prace w domu pierwszym”.

Co prawda na początkowym etapie prac powód był zadowolony z realizacji robót budowlanych, ale, jak zostało ustalone w sprawie, sytuacja ta uległa zmianie wobec nieterminowego wykonywania prac, pomimo uregulowania wynagrodzenia za całkowity zakres robót objętych pierwszą umową.

Potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym nie znalazło stanowisko pozwanej, jakoby w ramach robót dodatkowych wykonała elewację na budynku położonym na działce (...). Prace te nie stanowiły robót dodatkowych, a były objęte łączącą strony umową na wykonanie prac budowlanych. Zakres prac objętych umową nr (...), na mocy aneksu zawartego w czerwcu 2012 r., został bowiem rozszerzony o tynki zewnętrzne i wewnętrzne + ocieplenie „15”, w tym tynki wykonywane ręcznie, ściany i słupy gipsowo - maszynowe i tynki wykonywane ręcznie, stropy i podciągi gipsowo – maszynowe. Nadto prace w tym zakresie nie zostały w całości wykonane przez pozwaną, co sam częściowo potwierdził świadek pozwanej - A. S. (2), faktycznie prowadzący roboty budowlane w imieniu pozwanej. Jak zostało ustalone w sprawie, faktycznie pozwana przystąpiła do realizacji tych prac zapewniając też częściowo materiały do ich wykonania, lecz ostatecznie prace te wykonane zostały pod nadzorem powoda przez pracowników pozwanej i to on w przeważającej części pokrył koszty jej wykonania, w tym wynagrodzenie pracowników. Okoliczność

ta znalazła potwierdzenie w opinii biegłego sądowego, który wśród braków wykonawczych budynku posadowionego na działce nr (...) wskazał także brak dokończenia elewacji. Dodatkowo powód do akt sprawy przedstawił dokumenty potwierdzające poniesione przez niego koszty wykonania tych prac.

W świetle powyższego, w ocenie Sądu powód sprostał spoczywającemu na nim obowiązkowi w zakresie wykazania nienależytego wykonania przez pozwaną prac budowlanych objętych umową nr (...). Na pozwanej spoczywał ciężar udowodnienia (art. 6 k.c. w zw. z art. 471 k.c.), że do nienależytego wykonania łączącej strony umowy doszło z przyczyn od niej niezależnych. Tymczasem pozwana nie zaoferowała żadnych twierdzeń ani wiarygodnych dowodów w tym zakresie.

W konsekwencji pozwana ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą względem powoda na podstawie art. 471 k.c. Podejmowane przez pozwaną w toku postępowania próby przerzucenia na powoda odpowiedzialności za nienależyte wykonanie umowy nie odniosły zamierzonego skutku. Nie znalazło potwierdzenia w wiarygodnym materiale dowodowym stanowisko pozwanej, jakoby powód sam dążył do opóźnienia terminu wykonania umowy i miał zamiar samemu realizować prace systemem gospodarczym. Takiemu stanowisku przeczy przedstawiona do akt sprawy korespondencja elektroniczna oraz zeznania powołanych w sprawie świadków, którzy wyjaśniali, że powód nigdy nie proponował im pracy na jego rzecz z pominięciem pozwanej. W materiale dowodowym brak także dowodów potwierdzających, że wprowadzone przez pozwaną odstępstwa od projektu zostały zaakceptowane przez powoda. Okolicznością bezsporną pozostawał fakt, że powód w okresie realizacji prac związanych z budową domu na działce (...) często przebywał za granicą, więc osobiście nie obserwował efektów prac budowlanych. Co sam wskazał w toku postępowania, oceny pewnych wykonanych już elementów dokonywał na podstawie zdjęć przesłanych przez żonę. Co istotne powód zeznał, że o nienależytym wykonaniu prac informował pozwaną. Uwagi te dotyczyły m.in. instalacji elektrycznej. Nadto powód w toku postępowania wyjaśnił, że jakością wykonanych prac zaniepokoił się w momencie, kiedy ściany zrobiły się czarne, w związku z czym z prośbą o dokonanie oceny prawidłowości zrealizowanych robót zwrócił się do rzeczoznawcy. Na podstawie dokonanej oceny, już w maju 2013 r. powód wezwał pozwaną do niezwłocznego usunięcia wad, w tym w zakresie niezachowania kątów prostych pionów płaszczyzn, nieprawidłowego ułożenia przewodu wentylacyjnego, kabla telewizyjnego, nieprawidłowej instalacji rolet okiennych, czy wadliwego wykonania elewacji w zakresie ułożenia styropianu. Kontynuacją zastrzeżeń co do jakości wykonanych prac był protokół przeglądu technicznego budynku z dnia 14 października 2013 r., gdzie jako wady wskazano m.in. niezgodne z projektem rynny, niedokończone odpowietrzenie instalacji kanalizacyjnej, niedokończone prace porządkowe i niezabudowane piony instalacji wodnej w kotłowni. Tym samym wady wykonanych przez pozwaną prac, jak też niewykonanie wszystkich robót objętych umową ujawnione zostało dopiero po dokonaniu przez powoda na rzecz pozwanej płatności za realizację pełnego zakresu prac. Fakt nienależytego wykonania prac budowlanych objętych umową nr (...) potwierdzony został w pisemnej opinii biegłego sądowego wraz z ustną opinią uzupełniającą. Pozwana z kolei nie przedstawiła dowodów potwierdzających, że ujawnione wady, w tym stanowiące odstępstwa od projektu, wskazane w treści sporządzonej opinii, zaistniały w efekcie dokonanych pomiędzy stronami uzgodnień co do zmian w technologii realizowanych prac, rodzaju zastosowanych materiałów, czy pierwotnie przewidzianych rozwiązań konstrukcyjnych oraz koniecznych instalacji. Przede wszystkim pozwana nie wykazała, by powód zaakceptował zamiany w zakresie; orurowania budynku, przesunięcia elewacji bocznej okna o 30 cm, wielkości otworów okiennych, wysokości pomieszczeń, sposobu poprowadzenia przewodów telewizyjnych, wykonania instalacji elektrycznej, braku słupów w budynku stanowiących element konstrukcyjny więźby dachowej, wymiarów włazu dachowego czy wymiarów łazienki.

W takim stanie rzeczy Sąd doszedł do przekonania, że pozwana ponosi odpowiedzialność za nienależyte wykonanie umowy o roboty budowlane na podstawie art. 471 k.c.

W dalszej kolejności rozważenia wymagała kwestia wysokości dochodzonych przez powoda roszczeń odszkodowawczych. W niniejszej sprawie szkodą po stronie powoda jest mniejsza wartość budynku położonego na działce (...), w stosunku do jego wartości w przypadku gdyby zobowiązanie pozwanej zostało zrealizowane w sposób prawidłowy, jak też wartość kosztów niezbędnych do przywrócenia budynku do stanu zgodnego z warunkami zawartej przez strony umowy o roboty budowlane. Wartość należnego powodowi odszkodowania z tytułu nienależytego

wykonania umowy Sąd ustalił na podstawie sporządzonej opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Z uwagi na zaistniałe wady trwale zmniejszeniu uległa wartość budynku o kwoty: 17.500 zł brutto z uwagi na obniżoną wysokość pomieszczeń mieszkalnych na II kondygnacji budynku, 1.755 zł brutto z uwagi na zmianę wymiarów łazienki, 3.510 zł brutto wobec zmniejszonych wymiarów stolarki okiennej oraz niezgodny z projektem oraz przepisami włącz dachowy. Do zmniejszenia wartości wykonanych prac, przyczyniły się także wady nieistotne obejmujące: brak parapetów zewnętrznych – 150 zł, brak izolacji i wylewki oraz opierzenia na balkonie – 30 zł, zmianę rolety elektrycznej w pokoju dziennym na roletę ręczną, regulacja rolet – 800 zł, brak rozproszczenia do końca instalacji elektrycznej, co stanowi 15% wartości robót elektrycznych – 1.170 zł, brak dokończenia elewacji, co stanowi 10% wartości robót tynkarskich – 1.446 zł, krzywe ściany, co stanowi 5% wartości robót – 732 zł, zamianę rynien – 110 zł, brak rur spustowych – 459,78 zł, brak uporządkowania placu budowy – 150 zł, brak zamurowania pionów instalacji wodnej – 25 zł, niedokończoną instalację kanalizacyjną – brak kominka dachowego – 100 zł.

Nadto w wartości poniesionej szkody Sąd uwzględnił koszty, jakie powód, wobec stwierdzonych istotnych odstępstw od projektu budowlanego, zobowiązany jest ponieść w związku z koniecznością sporządzenia dokumentacji zamiennej oraz legalizacji wprowadzonych rozwiązań budowlanych, ustalając je odpowiednio na kwoty 2.000 zł i 1.000 zł. Zgodnie bowiem z art. 36a ust. 1 ustawy Prawo budowlane, istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. Jednocześnie w świetle ust. 2 powołanego przepisu organ administracji architektoniczno-budowlanej uchyla decyzję o pozwoleniu na budowę, w przypadku wydania decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1 pkt 3. Z kolei zgodnie z tym przepisem, przed upływem 2 miesięcy od dnia wydania postanowienia, o którym mowa w art. 50 ust. 1 (wstrzymanie prowadzenia robót budowlanych), organ nadzoru budowlanego w drodze decyzji w przypadku istotnego odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę - nakłada, określając termin wykonania, obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego, uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót budowlanych oraz - w razie potrzeby - wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem; przepisy dotyczące projektu budowlanego stosuje się odpowiednio do zakresu tych zmian. W tym zakresie Sąd miał na względzie, że powód co prawda nie wykazał by poniósł koszty sporządzenia dokumentacji zamiennej oraz legalizacji budowy, to jednak w świetle powołanych wyżej przepisów, nie ulega wątpliwości, że powód, wobec wykonania części robót budowlanych w sposób istotnie odbiegający od projektu budowlanego, zobowiązany będzie do poniesienia kosztów w tym zakresie. Tym samym stanowią one szkodę wyrządzoną powodowi wobec nienależytego wykonania umowy przez pozwaną.

Wobec powyższego łączny koszt wad wykonanych robót oraz robót niewykonanych w ramach umowy nr (...) Sąd ustalił na 30.412,02 zł. Ustalając wysokość szkody w tym zakresie, Sąd miał na względzie, że strona pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów mogących skutecznie zakwestionować wartość poszczególnych wad i kosztów prac naprawczych określonych w pisemnej opinii biegłego sądowego. W treści pisemnych zastrzeżeń do opinii strona pozwana nie odniosła się bowiem do wskazanych przez biegłego wartości, kwestionując jedynie brak kosztorysu szczegółowego oraz brak podstaw do obniżenia wartości robót o 10%. W tym zakresie nie znalazł ostatecznie uzasadnienia zarzut pozwanej, jakoby biegły obniżył cenę budynku o 10% nie sprawdzając jego wysokości. Biegły wyjaśnił bowiem, że mierzył wysokość pomieszczeń i odniósł uzyskane wartości do danych zawartych w projekcie. Wskazał przy tym, w jaki sposób pomiarów tych dokonał. W ustnej, uzupełniającej opinii biegły wskazał w jaki sposób ustalane są wartości robót przy wadach trwałych, w tym powołał się na tzw. katalogi uproszczonych nakładów rzeczowych. Nadto wyjaśnił, że w przypadku obniżenia wysokości pomieszczeń mieszkalnych dokonał konsultacji z Politechniką (...). Przedstawił też w sposób szczegółowy, a przy tym konkretny, jakie aspekty brał pod uwagę ustalając wartość wady budynku wobec zmniejszenia wielkości łazienki i otworów okiennych. Strona pozwana pomimo kierowanych do biegłego sądowego w trakcie rozprawy pytań nie zdołała skutecznie podważyć jego stanowiska. Ubocznie zasadnym jest zaznaczyć, że biegły sądowy w sporządzonej opinii przyjął nieprawidłową łączną wartość prac w wysokości 175.000 zł, podczas gdy zgodnie z postanowieniami umowy wartość ta stanowiła kwotę 175.500 zł. W tym zakresie należy mieć jednak na względzie, że zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. Sąd nie może zasądzać ponad żądanie, z kolei powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz

należności w wysokości ustalonej przez biegłego sądowego, a więc odpowiednio niższej (liczonej od kwoty 175.000 zł, a nie 175.500 zł).

Co do roszczenia powoda o odszkodowanie w związku z nienależytym wykonaniem umowy nr (...) strona pozwana podniosła zarzut potrącenia kwoty 17.000 zł. Wartość ta stanowić miała wynagrodzenie należne pozwanej za wykonaną w ramach prac dodatkowych elewację budynku. Zarzut ten jednak okazał się bezzasadny. Po pierwsze wbrew stanowisku pozwanej, prace te objęte były łączącą strony umową o roboty budowlane w związku ze zmianą ich zakresu na mocy aneksu z dnia 28 czerwca 2012 r. Na jego podstawie pozwana zobowiązała się wykonać także m.in. tynki zewnętrzne i wewnętrzne + ocieplenie. Po drugie w sprawie ustalone zostało, że wynagrodzenie należne pozwanej za wykonanie robót objętych umową nr (...) zostało całkowicie rozliczone. Tym samym należy uznać, że pozwana uzyskała wynagrodzenie za wykonanie prac również w zakresie części wykonanej elewacji. Podkreślenia wymaga, że pozwana wykonała jedynie część tych prac. Jak bowiem zostało ustalone w sprawie, pozwana w budynku na działce (...) przystąpiła jedynie do wykonania elewacji poprzestając na częściowym ułożeniu styropianu na ścianach budynku. Prace te zakończone zostały ostatecznie pod nadzorem powoda, który poniósł koszt ich wykonania w wysokości 5.000 zł. W tym stanie rzeczy zarzut potrącenia na kwotę 17.000 zł nie zasługiwał na uwzględnienie.

Mając powyższe na względzie Sąd na podstawie art. 471 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 30.412,02 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy nr (...).

Ocena zasadności roszczenia o zapłatę kwoty 55.184,60 zł z tytułu zwrotu pobranej przez pozwaną części wynagrodzenia, które nie zostało wykorzystane na realizację prac budowlanych w ramach umowy nr (...), w pierwszej kolejności wymagała ustalenia czy powód skutecznie odstąpił od łączącej strony umowy o roboty budowlane nr (...) z dnia 01 października 2012 r.

Zgodnie z art. 656 § 1 k.c. do skutków opóźnienia się przez wykonawcę z rozpoczęciem robót lub wykończeniem obiektu albo wykonywania przez wykonawcę robót w sposób wadliwy lub sprzeczny 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 zgodnie z art. 635 k.c. jeżeli przyjmujący zamówienie opóźnia się z rozpoczęciem lub wykończeniem dzieła tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w czasie umówionym, zamawiający może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić jeszcze przed upływem terminu do wykonania dzieła. Jak wskazuje się w orzecznictwie: „W przypadku umowy o roboty budowlane samo opóźnienie w realizacji robót, a więc niedotrzymanie terminu realizacji robót nawet z przyczyn przez wykonawcę niezawinionych, upoważnia do odstąpienia od umowy i to bez konieczności wyznaczenia terminu dodatkowego.” (wyrok SA w Warszawie z dnia 8 stycznia 2013 r., I ACa 793/11, LEX nr 1272002).

Bezsporną pozostaje okoliczność, że pismem z dnia 04 czerwca 2013 r. powód złożył względem pozwanej oświadczenie o odstąpieniu od umowy nr (...) z dnia 01 października 2012 r. jako przyczynę wskazując długotrwałe zaprzestanie wykonywania robót budowlanych. Strona pozwana kwestionując skuteczność tej czynności zarzucała, że przesunięcie terminu realizacji prac budowlanych nastąpiło z przyczyn niezależnych od wykonawcy podnosząc, że to powód wstrzymał realizację prac do miesiąca marca 2013 r. nie chcąc wykonywać fundamentów w okresie zimowym. Wskazywała też na brak terminowych wpłat transz wynagrodzenia zgodnie z postanowieniami umowy. Nadto argumentowała, że doznawała przeszkód w przystąpieniu do realizacji prac z przyczyn leżących po stronie powoda, który na placu budowy parkował samochody. Pozwana podnosiła również, że przerwy w wykonywaniu prac wynikały z trudnych warunków atmosferycznych, co także przyczyniło się do opóźnienia prac o kolejne dwa miesiące. Wszystko to, w ocenie pozwanej, dawało jej - w świetle § 6 ust. 3 lit. b) w zw. z § 6 ust. 4 łączącej strony umowy - uprawnienie do przesunięcia terminu realizacji robót. Prawa do przesunięcia terminu realizacji prac strona pozwana upatrywała także w zleceniu jej do wykonania przez powoda prac dodatkowych.

W judykaturze i doktrynie wskazuje się, że „odstąpienie od umowy na podstawie art. 635 k.c., inaczej niż odstąpienie na podstawie art. 491 § 1 k.c., nie wymaga traktowania zaniechania wykonania w ustalonym terminie czynności

przyjmującego zamówienie jako zwłoki” (tak wyrok SA w Katowicach z dnia 23 kwietnia 2008 r., V ACa 130/08, OSA 2008, z. 3, poz. 2). „Zamawiający może odstąpić od umowy o dzieło nawet w wypadku, gdy przyjmującemu zamówienie nie można postawić zarzutu naruszenia należytej staranności wymaganej w stosunkach danego rodzaju Ponadto zamawiający nie musi wyznaczać drugiej stronie odpowiedniego terminu do wykonania koniecznych czynności, z zastrzeżeniem, że po jego bezskutecznym upływie będzie mógł od umowy odstąpić.” (S. Buczkowski (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 440; K. Zagrobelny (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 1051). „Prawo odstąpienia od umowy przysługuje zamawiającemu, w wypadku ustalenia, że przyjmujący zamówienie opóźnia się z rozpoczęciem lub wykończeniem dzieła, i to tak dalece, że nie jest prawdopodobne, że zdoła je wykończyć w czasie właściwym. Ciężar dowodu zaistnienia wskazanych okoliczności z art. 635 k.c. spoczywa na zamawiającym (art. 6 k.c.)”. (Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna, Kidyba A. (red.), Gawlik Z., Janiak A., Kopaczyńska-Pieczniak K., Koziół G., Niezbecka E., Sokołowski T., LEX, 2014).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, że już w dniu 20 sierpnia 2012 r. powód upoważnił męża pozwanej A. S. (2), faktycznie świadczące usługi w ramach działalności gospodarczej pozwanej, do załatwiania wszelkich formalności związanych z koniecznością uzyskania pozwolenia na budowę domu oraz warunków zabudowy i uzyskania warunków technicznych podłączenia do sieci wodociągowej, energetycznej oraz gazowej na działce (...) w związku z planowaną tam inwestycją. Należy przyjąć, że w tym zakresie strony zawarły umowę o świadczenie usług (art. 734 k.c. w związku z art. 750 k.c.) na świadczenie usług w postaci załatwiania wszelkich formalności związanych z uzyskaniem decyzji i pozwoleń wymaganych dla rozpoczęcia procesu budowlanego. Tym samym od tego dnia strona pozwana winna podejmować wszelkie działania niezbędne by rozpocząć prace budowlane z dniem przewidzianym w umowie tj. 3 października 2012 r. i zakończyć w terminie przewidzianym w umowie tj. 30 września 2013 r.

Jak zostało zaś ustalone w sprawie, wniosek o wydanie pozwolenia na budowę pozwana złożyła dopiero 4 października 2012 r. Oceniając należytą staranność pozwanej, jako profesjonalnego przedsiębiorcy działającego na rynku usług budowlanych, mając przy tym na względzie czas, w jakim pozwana uzyskała pozwolenie na budowę przy realizacji przedsięwzięcia na działce nr (...), zasadnym jest przyjąć, że winna ona uzyskać pozwolenie na budowę w terminie do dnia 20 listopada 2012 r., tj. w ciągu 3 miesięcy od dnia udzielenia jej upoważnienia do załatwienia wszelkich formalności. Uwzględniając następnie upływ 14 dni od doręczenia stronom decyzji oraz okres niezbędny dla uzyskania przez decyzję przymiotu ostateczności, termin rozpoczęcia prac uległby przesunięciu o około trzy kolejne tygodnie. Tym samym prace mogłyby zostać rozpoczęte około 10 grudnia 2012 r. Natomiast ostatecznie decyzja o pozwoleniu na budowę wydana została w dniu 07 grudnia 2012 r., przy czym zgodnie z zeznaniami powoda, niezakwestionowanymi przez stronę pozwaną, odebrana została dopiero z końcem grudnia 2012 r. W świetle przedłożonej do akt sprawy korespondencji elektronicznej, niekwestionowanym pozostawał fakt, że to powód zabronił realizacji prac budowlanych w okresie zimowym, obawiając się o jakość fundamentów wykonanych w niskich temperaturach. Sąd miał przy tym na względzie, że w tym przedmiocie powód kontaktował się z mężem pozwanej dopiero 10 stycznia 2013 r. Jak wyjaśnił jednak biegły sądowy, obecnie jest możliwe wykonywanie niektórych robót betonowych nawet przy temperaturach -10 stopni C, stosuje się wówczas jedynie inne materiały. Okoliczność ta pozwanej, jako profesjonalistce, powinna być znana. Jeżeli natomiast zdaniem pozwanej warunki atmosferyczne całkowicie eliminowały możliwość wykonania prac winno to znaleźć odzwierciedlenie w dzienniku budowy poprzez stosowne wpisy. Takich zaś brak.

Tym samym, wobec opisanej wyżej istniejącej możliwości wcześniejszego uzyskania pozwolenia na budowę, pozwana mogła realizować prace już we wcześniejszym terminie, a następnie niezależnie od istniejących warunków atmosferycznych. Ostatecznie jednak do czynności związanych z realizacją prac, jak wskazują wpisy w dzienniku budowy, pozwana przystąpiła z końcem lutego 2013 r. kiedy dopiero wytyczono geodezyjnie obiekt i dokonano niwelacji terenu. Kolejne prace obejmujące: wykopy fundamentowe, zabetonowanie betonem, dylatację styropianem od sąsiedniego budynku, izolację przeciwwilgociową, wymurowanie ściany podmurówki i ich izolacja wykonane zostały w marcu 2013 r. W kwietniu i maju natomiast przeprowadzono instalację kanalizacyjną i przewód instalacji przyłącza wody, wylano płytę podbetonu i ocieplono z zewnątrz oraz wykonano ściany i kominy parteru. Ostatnimi pracami wykonanymi przez pozwaną w związku z budową obiektu na działce (...) było zalanie stropu parteru co miało

miejsce w lipcu 2013 r. Wszystko to wskazuje, zdaniem Sądu, że pozwana do prac na budowie na działce (...) przystąpiła z zawinionym przez siebie opóźnieniem, przede wszystkim zaczynając jakiegokolwiek prace dopiero w lutym 2013 r., podczas gdy termin rozpoczęcia prac był przez strony umówiony na 3 października 2012 r.

W umowie nr (...) strony uzgodniły terminy płatności i wysokość poszczególnych transz wynagrodzenia, tj. 10.000 zł do dnia 15 sierpnia 2012 r., 30.000 zł do dnia 15 października 2012 r., 37.000 zł do dnia 1 kwietnia 2013 r., 37.000 zł do dnia 1 maja 2013 r., 43.000 zł do dnia 1 lipca 2013 r., 13.000 zł do dnia 15 września 2013 r. W toku realizacji poszczególnych etapów prac powód uiszczał na rzecz pozwanej kolejne kwoty należnego wynagrodzenia na podstawie wystawionych przez nią faktur, na łączną kwotę 97.000 zł, przy czym powód od maja 2013 r. zaprzestał uiszczania na rzecz pozwanej kolejnych transz wynagrodzenia z uwagi na brak postępów prac i ostatecznie z opóźnieniem zapłacił część transzy płatnej do 1 maja 2013 r. po pisemnym wezwaniu pozwanej z dnia 9 lipca 2013 r. do zapłaty łącznej kwoty 60.000 zł, tj. 17.000 zł według § 9 ust. 1 lit. c umowy oraz 43.000 zł według § 9 ust. 1 lit. d umowy. W ocenie pozwanej opóźnienia w płatności miały wpływ na opóźnienia w wykonywaniu prac na działce numer (...) (umowa (...)).

Mając na uwadze stan rozliczenia stron, w związku z realizacją prac budowlanych na działce nr (...), brak podstaw do uznania, że przyczyną opóźnienia realizacji robót były nieterminowe płatności wynagrodzenia. Sąd miał przy tym na względzie, że zgodnie z postanowieniami umowy łączna wartość uiszczonych na rzecz pozwanej transz wynagrodzenia według stanu na dzień 01 maja 2013 r. winna wynosić 114.000 zł. Zrealizowany jednak na ten dzień zakres prac wskazuje, że płatności regulowane były na bieżąco, a nawet z wyprzedzeniem w stosunku do postępu robót. Pozwana bowiem do sierpnia 2013 r. wykonała prace budowlane do etapu II piętra bez stropu, których wartość zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu budownictwa wynosiła 41.815,40 zł. Co istotne strona pozwana nie naprowadziła jakiegokolwiek dowodów mogących skutecznie zakwestionować tę kwotę, poprzestając w tym zakresie jedynie na swoich twierdzeniach. Z kolei wartość ustalona przez biegłego sądowego znalazła adekwatne odzwierciedlenie w zeznaniach powoda, który wskazywał, że wartość robót wykonanych przez pozwaną w ramach realizacji inwestycji na działce nr (...) wynosiła około 40.000 zł (k. 577). Tym samym nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem męża pozwanej, że brak wpłat transz realnie wpływał na tempo prac, bowiem nie mógł on zamawiać potrzebnych materiałów.

W świetle tych wszystkich ustaleń, w ocenie Sądu, istniały podstawy do odstąpienia od umowy nr (...), bowiem pozwana pozostawała w opóźnieniu w realizacji zleconych jej prac, a stan ich wykonania na dzień 4 czerwca 2013 r. uzasadniał wniosek, że nie jest prawdopodobnym ich ukończenie w terminie umówionym, tj. do dnia 30 września 2013 r. Nie znalazły przy tym potwierdzenia wskazywane przez pozwaną przyczyny opóźnienia w realizacji prac, które leżeć miały po stronie powoda. Jako niewykazane należało uznać twierdzenia pozwanej jakoby powód utrudniał dostęp do terenu prac parkując w jego obrębie samochody. Okoliczności tej nie potwierdzili powołani w sprawie świadkowie, będący podwykonawcami pozwanej w realizacji zleconych jej prac. Jeden ze świadków, w sposób jednoznaczny wskazał, że nie było utrudnień w dostępie do placu budowy. Powyższe korespondowało z zeznaniami świadka K. S., która wyjaśniła, że faktycznie na placu budowy stały dwa samochody, jednak zarzut, że z tego powodu pozwana nie miała dostępu do placu budowy stanowił jedynie pretekst. Sąd miał także na względzie, że na okoliczność tę brak jakiegokolwiek wpisów w prowadzonym dzienniku budowy.

Wyniki przeprowadzonego postępowania nie pozwalały także przychylić się do stanowiska pozwanej, że opóźnienie w realizacji prac spowodowane było trudnymi warunkami atmosferycznymi. Jak ustalono w sprawie, w ciągu całego okresu zimowego było 37 dni roboczych, w których faktycznie występowały niesprzyjające warunki wykonywania robót budowlanych, w znacznym stopniu utrudniające prowadzenie robót. Warunki te jednak nie uniemożliwiały jakiegokolwiek prac. Powyższe częściowo korespondowało z zeznaniami świadka A. S. (2), który wskazał, że realizacja budowy rozpoczęła się na początku roku 2013 r., zeznając przy tym, że „prace szły, mimo zimy”. Należy mieć także na uwadze, że na okoliczność przestoju z tej przyczyny brak wymaganych wpisów w prowadzonym dzienniku budowy. Nadto pomimo wstrzymania prac przez powoda, zeznający w sprawie mąż pozwanej wyjaśniał, iż prace przy realizacji budowy na działce nr (...) miały bardzo szybkie tempo, wskazując przy tym, że w marcu – kwietniu 2013 r. wykonano stan zerowy budynku i wyciągnięte zostały mury. Oceniając zasadność stanowiska pozwanej dotyczącego trudnych warunków atmosferycznych Sąd miał na względzie, zważywszy na zasady doświadczenia życiowego, że pogoda w okresie zimowym wyklucza płynną realizację pełnego zakresu prac budowlanych, co z przyczyn obiektywnych

przekłada się na wydłużenie terminu ich realizacji. W świetle jednak poczynionych ustaleń w sprawie, nie sposób na gruncie niniejszej sprawy wyprowadzić wniosku, że zasadniczą przyczyną opóźnienia w realizacji prac przez pozwaną były warunki atmosferyczne. Z ustaleń poczynionych w sprawie wynika, że zasadniczą przyczyną opóźnienia realizacji prac była nieprawidłowa organizacja robót budowlanych pozwanej oraz brak prawidłowego nadzoru nad robotami.

Ostatecznie nie zasługiwał na uwzględnienie także zarzut pozwanej, iż do opóźnienia w realizacji prac przyczyniła się konieczność wykonania zleconych jej przez powoda prac dodatkowych oraz zamiennych. Prace te dotyczyły wykonania komina oraz zewnętrznej klatki schodowej. W tym zakresie, Sąd miał na względzie stanowisko biegłego, który wyjaśnił, że faktycznie roboty te mogły wydłużyć termin realizacji prac, jednak jedynie o okres około 2 tygodni. Pozwana z kolei nie przedstawiła dowodów mogących podważyć to stanowisko, jak też pozwalających ustalić jakie opóźnienie w realizacji nastąpiło z tej przyczyny.

W konsekwencji powyższego, świetle dokonanych w sprawie ustaleń, brak podstaw by przyczyn opóźnienia w realizacji robót budowlanych upatrywać w działaniu lub zaniechaniu powoda. Powyższe znalazło adekwatne odzwierciedlenie w stanowisku biegłego sądowego, który wyjaśnił, iż pozwana nie miała obiektywnych przeszkód by budowany obiekt wykonać w terminie określonym w umowie. Tym samym powód miał słuszne podstawy do odstąpienia od umowy nr (...).

Przechodząc do skutków dokonanego przez powoda odstąpienia wskazać należy, że co do zasady „Umowa, od której jedna ze stron odstąpiła, w zasadzie powinna być traktowana tak, jakby nie została zawarta. W orzecznictwie przyjęto jednak, że świadczenie wykonawcy z umowy o roboty budowlane ma charakter podzielny oraz że odstąpienie od umowy odnosi skutek na przyszłość. Dotyczy więc tych prac budowlanych, które nie zostały wykonane, jak również tych, które zostały zrealizowane wadliwie (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2008 r., V CSK 182/08).” (wyrok SA w Warszawie z dnia 7 listopada 2014 r., I ACa 648/14, LEX nr 1651977).

W niniejszej sprawie powód w związku z odstąpieniem od umowy nr (...) ostatecznie domagał się kwoty 55.184,60 zł stanowiącej różnicę pomiędzy uiszczonym na rzecz pozwanej wynagrodzeniem z tytułu prac realizowanych na podstawie umowy nr (...) z dnia 01 października 2012 r. w wysokości 97.000 zł, a wartością prac faktycznie wykonanych, ustaloną na kwotę 41.815,40 zł. Roszczenie to zasługiwało na uwzględnienie w całości, w świetle bowiem dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych kwota ta w żadnej części nie została wykorzystana przez pozwaną na realizację prac budowlanych objętych w/w umową.

Bezzasadny okazał się podniesiony przez stronę pozwaną zarzut potrącenia z przysługującej powodowi wierzytelności kwoty 60.000 zł tytułem niezapłaconych transz wynagrodzenia za prace wykonane na podstawie umowy nr (...) z dnia 1 października 2012 r. Bezspornym pozostawało, że kwota ta nie została zapłacona na rzecz pozwanej pomimo upływu terminów płatności zastrzeżonych w łączącej strony umowie. Niemniej, wobec skutecznego odstąpienia przez powoda od w/w umowy, pozwana nie była uprawniona do żądania zapłaty dalszych transz wynagrodzenia.

Mając powyższe na względzie Sąd na podstawie art. 635 k.c. w związku z art. 656 § 1 k.c. i w związku z art. 494 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powoda 55.184,60 zł tytułem zwrotu różnicy pomiędzy uiszczonym na rzecz pozwanej wynagrodzeniem z tytułu prac realizowanych na podstawie umowy nr (...) a wartością prac wykonanych przez pozwaną w ramach tej umowy.

Nie zasługiwało na uwzględnienie roszczenie powoda o zapłatę kwoty 128.184,60 zł. Kwoty tej powód domagał się tytułem zwrotu kosztów prac niezbędnych do ukończenia budynku realizowanego na podstawie umowy nr (...). Jako podstawę tak sformułowanego żądania wskazywał art. 471 k.c. Trzeba zatem podkreślić, że obowiązek naprawienia szkody przewidziany w tym przepisie, obejmuje zarówno rzeczywistą stratę (damnum emergens), jak i utracone korzyści (lucrum cessans). Przyjmuje się zaś, że strata wyraża się w rzeczywistej zmianie stanu majątkowego poszkodowanego i polega albo na zmniejszeniu się jego aktywów, albo na zwiększeniu pasywów. Utrata korzyści polega z kolei na niepowiększeniu się czynnych pozycji w majątku poszkodowanego, które pojawiłyby się w tym majątku, gdyby nie zdarzenie wyrządzające szkodę (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 26 kwietnia 2017 r., sygn. akt I ACa 831/16, Lex nr 2333158). Z żadną z przedstawionych sytuacji nie mamy jednak do czynienia.

Powód zdaje się pomijać, że od przedmiotowej umowy nr (...) odstąpił, nie uiszczając tym samym całego należnego wynagrodzenia za jej wykonanie, w tym za prace, których pozwany nie wykonał, a które konieczne są do ukończenia budynku realizowanego na podstawie tej umowy. W tych okolicznościach nie sposób uznać, że powód poniósł stratę rozumianą jako zmiana jego stanu majątkowego. Należy zauważyć, iż gdyby do odstąpienia od przedmiotowej umowy nie doszło, powód musiałby dokonać zapłaty wynagrodzenia za wszystkie prace, w tym te, których pozwana z uwagi na odstąpienie nie wykonała. O ile zatem odstąpienie od umowy nie wyklucza jeszcze roszczenia odszkodowawczego, to jest ono uzasadnione jedynie wtedy, gdy do powstania szkody na skutek niewykonania czy nienależytego wykonania umowy doszło jeszcze przed jej rozwiązaniem, co jednak w niniejszej sprawie nie nastąpiło (por. wyrok SN z dnia 08 lutego 2012 r., V CSK 72/11, LEX nr 1125296). Z tych względów, powództwo w tym zakresie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Reasumując, Sąd uznał roszczenie powoda za częściowo zasadne i z tego tytułu w pkt 1 wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powoda łączną kwotę 85.596,62 zł (z umowy nr (...) 30.412,02 zł oraz z umowy nr (...) 55.184,60 zł).

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. ustalając datę początkową ich naliczania od dnia następnego po dniu skutecznego doręczenia stronie pozwanej odpisu pozwu z dnia 28 czerwca 2013 r. oraz z dnia 17 września 2013 r., co do pierwotnie sformułowanych roszczeń o zapłatę kwot 20.000 zł, oraz co do kwoty 45.596,62 zł od dnia następnego po dniu skutecznego doręczenia pełnomocnikowi pozwanej zobowiązania do złożenia pisma przygotowawczego w odpowiedzi na pismo powódki z dnia 26 września 2016 r. zawierające rozszerzenie powództwa tj. 7 września 2017 r. W zakresie ostatniej daty wskazać trzeba, że pismo zawierające rozszerzenie powództwa wpłynęło do Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w dniu 29 września 2016 r. (k. 657), a jego odpis został doręczony bezpośrednio przez pełnomocnika powoda na adres pełnomocnika pozwanej. Zgodnie jednak z art. 193 § 2<sup>1</sup> zd. 1 k.p.c. z wyjątkiem spraw o roszczenia alimentacyjne zmiana powództwa może być dokonana jedynie w piśmie procesowym. Wątpliwości w zakresie wykładni tego przepisu rozstrzygnęła uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2016 r. (III CZP 95/15, LEX nr 1966365, Biul. SN 2016/1/7), w której Sąd ten stwierdził, że odpis pisma procesowego zawierający rozszerzenie powództwa nie podlega doręczeniu na podstawie art. 132 § 1 k.p.c. Podzielając co do zasady pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy nie można jednak abstrahować od okoliczności konkretnej sprawy. Argumenty przywołane przez Sąd Najwyższy dla uzasadnienia uchwały (możliwość zbadania braków formalnych pisma rozszerzającego powództwo, kontrola dopuszczalności zmiany powództwa, dokładne określenie daty zawisłości sporu, nowe brzmienie art. 132 § 1 k.p.c. od dnia 8 września 2016 r.) nie mają znaczenia w przedmiotowej sprawie, skoro pozwana nie kwestionowała faktu doręczenia jej pisma zawierającego rozszerzenie pozwu. Dlatego też należy się zgodzić z Sądem Apelacyjnym w Białymstoku, który w wyroku z dnia 21 stycznia 2016 r. (I ACa 820/15, LEX nr 20000488) stwierdził, że „Stanowisko, zgodnie z którym w sytuacji, w której pismo rozszerzające powództwo doręczone zostanie drugiej stronie w trybie art. 132 § 1 k.p.c., nie dochodzi do zawisnięcia sporu w zakresie kwoty ponad pierwotnie żadaną, jest nieprawidłowe i nazbyt restrykcyjne. Pismem w rozumieniu art. 132 § 1 k.p.c. jest między innymi pismo procesowe rozszerzające powództwo. Pismo takie nie może być rozumiane jako całkowicie nowy, odrębny pozew, na co wskazuje już chociażby samo sformułowanie wyrażone w art. 193 § 2[1] zdanie drugie k.p.c., że przepis art. 187 k.p.c. stosuje się jedynie odpowiednio. Tym samym pisma procesowego, które zawiera rozszerzenie powództwa poprzez żądanie zasądzenia wyższej, niż pierwotnie dochodzonej pozwem kwoty, nie należy utożsamiać stricte z pozwem. Pismo takie nie ma bowiem autonomicznego charakteru, całkowicie oderwanego od procesu, w którym zostało złożone.” Nie kwestionując zatem zawisłości sporu w części rozszerzonej pismem z dnia 26 września 2016 r., należy przyznać, że faktycznie nie sposób na podstawie akt niniejszej sprawy ustalić dokładnej daty doręczenia pełnomocnikowi pozwanej odpisu tego pisma. Najwcześniejszą datą pewną, od której należy przyjąć, że pełnomocnikowi pozwanej znana była treść pisma powoda z dnia 26 września 2016 r. jest 6 września 2017 r. tj. dzień, w którym – jak wynika z pisma pełnomocnika pozwanej z dnia 18 września 2017 r. (k. 737) i elektronicznego potwierdzenia odbioru (k. 752) pełnomocnikowi pozwanej zostało doręczone zobowiązanie Sądu do ustosunkowania się do pisma zawierającego rozszerzenie powództwa.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt 3 wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. obciążając nimi strony stosunkowo. Powód bowiem w niniejszej sprawie dochodził łącznie kwoty 213.781,22 zł (30.412,02 zł +

55.184,60 zł + 128.184,60 zł), natomiast zasądzono na jego rzecz kwotę 85.596,62 zł. Tym samym powód przegrał niniejszą sprawę w 60% i w tym zakresie zobowiązany jest ponieść koszty procesu. W pozostałym zakresie, tj. w 40% koszty te winna ponieść pozwana. Szczegółowe wyliczenie kosztów na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz