

Sygn. akt. I C 1377/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2018r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

Protokolant: Agnieszka Kołtuniak

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. S.

przeciwko A. K. (1)

o zapłatę

I. zasądza od A. K. (1) na rzecz R. S. kwotę 108.438 (sto osiem tysięcy czterysta trzydzieści osiem) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 14 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty;

II. umarza postępowanie w części co do zapłaty kwoty 1.000 (jeden tysiąc) złotych;

III. zasądza od A. K. (1) na rzecz R. S. kwotę 10.889 (dziesięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt dziewięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 5.417 (pięć tysięcy czterysta siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

Sygn. akt I C 1377/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 grudnia 2016 roku (data prezentaty) powód R. S. wnosił o zasądzenie od pozwanego A. K. (1) kwoty 109.438 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu (pozew – k. 4 – 10).

W uzasadnieniu powód wskazał, że zawarł z pozwanym umowę sprzedaży działki za cenę obniżoną o 200.000 zł, w zamian za to pozwany sprzedał powodowi lokal mieszkalny i zobowiązał się całkowicie go wykończyć. Powód twierdził, że zakres prac, które w mieszkaniu miał przeprowadzić pozwany, został określony odrębnymi umowami, a ich szczegóły strony ustalały w korespondencji e-mail, w tym w szczególności w formie kosztorysu obejmującego koszty zakupu materiałów i robocizny, który opiewał na łączną kwotę ok. 120.000 zł. Pozwany nie wykonał jednak prac, do których się zobowiązał i w odpowiedzi na wezwania powoda negował swoje zobowiązania. Powód wskazał, że w konsekwencji powyższego odstąpił od umowy i wezwał pozwanego do zapłaty całej kwoty wynikającej z umowy o wykonanie prac remontowo – wykończeniowych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 14 kwietnia 2017 roku (data stempla pocztowego) pozwany A. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu (odpowiedź na pozew – k. 94 – 116).

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że obniżka ceny wynikała z indywidualnych negocjacji, a nie ze zobowiązania do wykonania robót wykończeniowych. Pozwany podniósł, że wykonanie prac wykończeniowych o wartości 100.000 zł w lokalu zakupionym przez powoda było przedmiotem odrębnej umowy i obejmowało doprowadzenie nieruchomości ze stanu surowego do stanu deweloperskiego. Kwota pozostała z sumy 100.000 zł po wykonaniu prac deweloperskich miała być przeznaczona na ewentualne prace wykończeniowe, przy czym prace te miały polegać na ułożeniu i montażu materiałów dostarczonych uprzednio przez powoda. Pozwany twierdził, że wykonał prace, do których się zobowiązał, zaś z uwagi na dobre stosunki łączące strony nawet w większym zakresie niż początkowo przewidziany, za łączną kwotę 150.715 zł. Pozwany wskazał również, że przesyłane przez jego przedstawiciela powodowi harmonogramy prac stanowiły jedynie materiał przykładowy i nie odnosiły się do łączącej strony umowy, ani do lokalu nabytego przez powoda.

Na rozprawie w dniu 3 lipca 2018 roku powód cofnął powództwo w zakresie kwoty 1.000 zł., a na rozprawie w dniu 16 października 2018r. sprecyzował, iż zrzeka się w tym zakresie żądania (protokół rozprawy z dnia 3 lipca 2018r. – 00:19:10 nagrania – k. 408, protokół rozprawy z dnia 4 grudnia 2018r. – 00:01:22 nagrania – k. 429).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

R. S. był właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. w dzielnicy B.. Sąsiednia działka gruntu stanowiła własność jego ojca. Zakupem obu tych działek zainteresowany był A. K. (1). A. K. (1), prowadzący działalność gospodarczą w zakresie usług budowlanych pod firmą (...), był właścicielem wybudowanej w ramach prowadzonej przez siebie działalności nieruchomości – segmentu mieszkalnego przy ul. (...) w W.. W wyniku prowadzonych przez strony negocjacji ustalono, że strony wzajemnie sprzedadzą sobie posiadane nieruchomości, przy czym A. K. (1) oferowaną przez siebie nieruchomość budynkową, znajdującą się wówczas w stanie deweloperskim, przekazuje powodowi wykończoną „pod klucz”. Koszt prac wykończeniowych i potrzebnych do ich wykonania materiałów miał stanowić część ceny zakupu działki, a ich wartość miała początkowo wynosić ok. 100.000 zł (wiadomość e-mail – k. 32, zdjęcia – k. 304 – 306, zeznania świadka A. K. (2) – k. 337 – 340, zeznania świadka M. B. – k. 340 – 344, zeznania świadka B. S. – k. 373 – 375, zeznania świadka K. S. – k. 394 – 396, zeznania świadka K. P. – k. 396 – 399, zeznania świadka K. D. – k. 399 – 400).

W dniu 15 kwietnia 2016 roku powód R. S. zawarł z pozwanym A. K. (1), prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie usług budowlanych pod firmą (...), w imieniu którego jako pełnomocnik działał M. B., umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny numer (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Powód zobowiązał się do zapłacenia ceny zakupu w kwocie 450.000 zł. Jednocześnie strony zawarły umowę, na mocy której powód sprzedał pozwanemu nieruchomość gruntową niezabudowaną w dzielnicy B., oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 884 m², również za cenę 450.000 zł. Powód i pozwany dokonali wzajemnego potrącenia wierzytelności o zapłatę cen.

Jednocześnie tego samego dnia, tj. 15 kwietnia 2016r., została zawarta między stronami pisemna umowa o wykonanie prac wykończeniowych „pod klucz”. W umowie tej M. B., działający w imieniu pozwanego, zobowiązał się do wykonania prac wykończeniowych zakupionego przez powoda segmentu, który w chwili zawarcia umowy znajdował się w stanie deweloperskim. Prace miały dotyczyć ułożenia płytek ceramicznych i podłóg drewnianych, montażu drzwi wewnętrznych i okien, wykonania białego montażu oraz montażu kominka. Szczegóły prac montażowych strony miały ustalać za pośrednictwem wiadomości e-mail. W umowie pisemnej nie wskazano żadnego wynagrodzenia za w/w prace, a strony w ustaleniach ustnych określiły, że ich wartość miała wynosić 100.000 zł. Termin zakończenia robót ustalono w umowie na 15 lipca 2016 roku (akt notarialny Rep. A (...) – k. 16 – 22, umowa – k. 23 – 23v., akt notarialny Rep. A (...) – k. 44 – 52, faktury – k. 121 – 147, umowa – k. 266 – 267 z popisami notarialnie poświadczonymi – k. 268 – 269, zdjęcia – k. 304 – 306, zeznania świadka J. Ś. – k. 336 – 337, zeznania świadka M. B. – k. 340 – 344,

zeznania świadka B. S. – k. 373 – 375, zeznania świadka K. S. – k. 394 – 396, zeznania świadka K. P. – k. 396 – 399, zeznania świadka K. D. – k. 399 – 400, zeznania powoda – k. 430 – 432).

Umowa z dnia 15 kwietnia 2016r., dotycząca wykonania prac wykończeniowych, sankcjonowała wcześniejsze ustne uzgodnienia stron. Już w sierpniu 2015 roku powód korespondował z przedstawicielem pozwanego M. B., który opisał zakres prac i zaoferował powodowi do wyboru szereg materiałów budowlanych i wykończeniowych. W lutym 2016 roku, po dokonaniu wyboru materiałów okazało się, że wartość prac wykończeniowych i materiałów przekracza zakładaną przez strony sumę i wynosi 126.950 zł. Mimo przekroczenia wcześniej zakładanego niższego budżetu, obie strony wyraziły zgodę na taką ostateczną kwotę. W szczegółowym kosztorysie prac wykonanym w oparciu o projekt wnętrza w marcu 2016 roku uwzględniono zarówno cenę robót, tj. ułożenia i montażu, jak również cenę towarów potrzebnych do remontu, m.in. posadzek, cokolików, listew. Prace obejmować miały roboty murarskie, położenie podłóg ceramicznych i drewnianych, montaż okien i drzwi, wykonanie kominka, wyposażenie łazienek, wykonanie dekoracyjnych sufitów podwieszanych, malowanie ścian wewnętrznych z gruntowaniem, osprzęt instalacji elektrycznej, naprawę elewacji po wymianie okien, montaż balustrady schodowej. Skorygowano również harmonogram wykonywania prac, uwzględniając przy tym terminy dostaw towarów, ustalono m.in. termin montażu okien na okres od 25 maja do 5 czerwca 2016 roku. Zakup wybranych przez powoda materiałów przewidzianych w kosztorysie sfinansować miał przedstawiciel pozwanego w ramach wzajemnych rozliczeń i zawartej ustnej umowy (korespondencja e-mail – k. 24, 26 – 28, 32, kosztorys – k. 25, transkrypcja nagrania z dnia 14.07.2016r. – k. 55 – 56, płyta CD z nagraniami rozmów – k. 68, zeznania świadka A. K. (2) – k. 337 – 340, zeznania świadka A. A. – k. 375 – 376, zeznania świadka K. P. – k. 396 – 399, zeznania świadka Z. P. – k. 406 – 407, zeznania powoda – k. 430 - 432).

Po zawarciu przez strony umów sprzedaży nieruchomości i przystąpieniu przez firmę pozwanego do wykańczania segmentu, powód kontaktował się za pośrednictwem wiadomości e-mail z przedstawicielem pozwanego w związku z niedotrzymaniem harmonogramu prac. Z założonych robót wykonano jedynie roboty wyburzeniowe, instalację elektryczną i wymianę luksferów. Przedstawiciel pozwanego M. B. tłumaczył nieterminowość zmianami dokonywanymi przez powoda w projekcie, opóźnieniami w dostawie materiałów i problemami firmy z podwykonawcami. Negocjował z podwykonawcami wysokość zaliczek za wykonanie kominka i konieczność zapłaty z góry za zakup materiałów i wykończenie łazienki, sprzeciwił się również zakupowi wybranych przez powoda płytek do kuchni i łazienki z uwagi na ich wyższą niż w kosztorysie cenę. Przedstawiciel pozwanego nie domagał się dostarczenia przez niego żadnych materiałów, zapewniał powoda, że zakupił wszystkie niezbędne produkty, jednak ze względów bezpieczeństwa nie może ich złożyć na budowie. Powód po skontaktowaniu się z jednym z dostawców ustalił, że żadne materiały nie zostały przez M. B. zakupione. W toku prac okazało się również, że wobec odmowy przedstawiciela pozwanego, powód samodzielnie musi pokryć koszty magazynowania zamówionych wcześniej mebli kuchennych, zakupu drzwi, częściowo koszt dostawy zamówionych przez siebie okien – z dostawcą stolarki powód uzgodnił, że pozostałą część ceny uiszczył przedstawiciel pozwanego (wiadomości e-mail – k. 29 – 31, 34, 156, 158 – 164, 182, 184 – 186, protokół odbioru – k. 33, zeznania świadka A. A. – k. 375 – 376, zeznania świadka K. S. – k. 394 – 396, zeznania świadka K. P. – k. 396 – 399, zeznania świadka Z. P. – k. 406 – 407, zeznania powoda – k. 430 – 432).

Podczas bezpośrednich spotkań w czerwcu i lipcu 2016 roku przedstawiciel pozwanego wyjaśniał opóźnienia w realizacji projektu błędami, które personel firmy popełnił zamawiając materiały niezbędne do projektu oraz nieporozumieniami z podwykonawcami. Zadeklarował również, że wolałby przekazać powodowi gotówkę na wykończenie segmentu, niż kontynuować projekt. Powód przedstawił wówczas projekt aneksu do umowy, wydłużający termin zakończenia prac wykończeniowych (transkrypcja nagrania z dnia 14.07.2016r. – k. 55 – 56, transkrypcja nagrania z dnia 30.06.2016r. – k. 57 – 59, płyta CD z nagraniami rozmów – k. 68, projekt aneksu do umowy – k. 60 – 62).

Strony nie zawarły jednak porozumienia. Po upływie kilku dni od spotkania, przedstawiciel pozwanego w piśmie skierowanym do powoda stwierdził, że zawarta przez strony umowa o wykonanie prac wykończeniowych obejmuje wyłącznie robocizną, natomiast dostarczenie materiałów pozostawało wyłącznie w gestii powoda, a opóźnienia występujące na budowie wynikają wyłącznie z faktu niedostarczenia przez powoda materiałów budowlanych. Wezwał ponadto powoda do rozliczenia się z kosztów montażu drzwi i protokolarnego odbioru dotychczas wykonanych prac.

W związku z powyższym, powód w dniu 26 września 2016 roku wezwał pozwanego do należytego wykonania umowy i przedstawił sposób polubownego zakończenia sporu. Wobec braku odpowiedzi, powód skierował do pozwanego oświadczenie o odstąpieniu od umowy o wykonanie prac wykończeniowych. Pismem z dnia 9 listopada 2016r. powód odstąpił od umowy z dnia 15 kwietnia 2016r. o wykonanie prac wykończeniowych i jednocześnie wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 109.438 zł (pismo z 26.09.2016r. – k. 36 – 38v., odstąpienie od umowy z dnia 9.11.2016r. – k. 39-40, pismo pozwanego – k. 53 – 54, zeznania świadka M. B. – k. 340 – 344).

Ustalając powyższe, Sąd oparł się wskazanych wyżej dokumentach złożonych w niniejszej sprawie, które w całości uznał za wiarygodne, gdyż ich rzetelność i prawdziwość nie były przez strony kwestionowane, a okazały się być dopuszczonymi jako dowody niezbędne do ustalenia stanu faktycznego oraz na okoliczności uznane za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone. Autentyczność i wiarygodność tych dokumentów nie była bowiem przez strony kwestionowana, a także nie wzbudzała wątpliwości Sądu. Strony dokonały jedynie ich odmiennej oceny, w zależności od podnoszonych twierdzeń i zarzutów. Takie stanowisko stron procesu, w ocenie Sądu, nie miało jednak wpływu na autentyczność i wiarygodność tych dowodów z dokumentów.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadków: J. Ś., A. K. (2), B. S., A. A., K. S., K. D., Z. P.. Świadczyli opisali proces negocjacji przed zawarciem umowy sprzedaży, opisali sposób dokonywania ustaleń przez strony, przebieg i zakres prac, stan nieruchomości w chwili jej zakupu. Przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy były również w większości zeznania świadka K. P.. Świadek nie znała wprawdzie szczegółów porozumienia między powodem, a M. B., opisała jednak przebieg prac, proces dokonywania zamówienia, nieporozumienie związane z ceną płytek, przekraczającą cenę przewidzianą w kosztorysie, którą zobowiązał się pokryć M. B..

Zeznania świadka M. B. były wiarygodne jedynie w zakresie, w którym dotyczyły pertraktacji stron co do sprzedaży działki i wykończenia segmentu pod klucz i w zakresie tego, że strony nie zdecydowały się na podpisanie aneksu do umowy. W pozostałym zakresie zeznania świadka są niespójne i sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym, który Sąd uznał za wiarygodny. Świadek m.in. twierdził, że nie zostały wykonane żadne prace z umowy z 15 kwietnia 2016 roku, bo cały budżet przeznaczono na wykonanie stanu deweloperskiego, że umowa nie dotyczyła zakupu materiałów, ale firma zgodziła się je zakupić. Tymczasem z korespondencji stron wynikało jednoznacznie, że pozwany zobowiązał się do sfinansowania zakupu materiałów, sprzeciwiał się nawet wyborowi materiałów droższych, gdyż nie chciał ponosić dodatkowych kosztów. Świadek najpierw twierdził, że firma pozwanego nie była odpowiedzialna za zakup materiałów, w innym zaś miejscu swoich zeznań wskazywał, że pozwany miał zakupić materiały w ramach barteru. Gdyby w rzeczywistości wyłącznie w gestii powoda pozostawała zapłata za towary, to świadek nie miałby podstaw do kwestionowania kwot przeznaczanych na materiały. Świadek nie potrafił wyjaśnić dlatego strony zdecydowały się na zawarcie umowy o prace wykończeniowe i sporządzenie do niej kosztorysu, skoro miały świadomość, że wskutek wyczerpania budżetu już na etapie wykańczania lokalu do stanu deweloperskiego nie ma możliwości wykonania w tej cenie wykończenia „pod klucz”. Świadek twierdził, że realizacja stanu deweloperskiego zakończyła się już po zawarciu umowy sprzedaży, tymczasem świadkowie, którym Sąd dał wiarę, a zwłaszcza pracownik firmy pozwanego świadek K. P., twierdzili, że stan deweloperski był ukończony w chwili zawierania umowy. Należy przy tym mieć na względzie, że M. B., jako osoba bezpośrednio zaangażowana w sprawę, pełnomocnik i współpracownik pozwanego, a jednocześnie partner jego córki, był osobiście zainteresowany rozstrzygnięciem korzystnym dla pozwanego. Z powyższych przyczyn Sąd uznał, że zeznania świadka są niewiarygodne.

Jednocześnie Sąd dał wiarę w całości zeznaniom powoda, który w sposób spójny i logiczny opisał przebieg negocjacji zarówno dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowej należącej do niego oraz jego ojca, a także zakupu przez siebie segmentu i warunków na jakich miało się to odbyć oraz w zakresie wzajemnych rozliczeń między stronami tych umów. Ponadto wiarygodne były jego zeznania co do ustaleń dotyczących zakresu i rozmiaru prac wykończeniowych w zakupionym przez niego segmencie, a dotyczących doprowadzenia tego lokalu do możliwości zamieszkania i poziomu kwot, w jakim miało się to odbyć. Zeznania te potwierdzone zostały treścią nagrań dostarczonych przez powoda, a których to wiarygodności pozwany skutecznie nie zaprzeczył. Mając zaś na uwadze fakt, iż zeznaniom powoda Sąd nadał walor prawdziwości, zeznania pozwanego uznał za nieprawdziwe, gdyż były całkowicie sprzeczne z pozostałym zebrany materiał dowodowy. Pozwany tylko na potrzeby niniejszego procesu wskazywał, jakoby

nie zobowiązywał się w umowie z dnia 115 kwietnia 2016r. do wykończenia lokalu powoda „pod klucz”, co miało obejmować zarówno robociznę, jak i materiały i to na własny koszt, który miał wynieść około 126.000 zł.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powód domagał się ostatecznie zasądzenia na swoją rzecz kwoty 108.438 zł tytułem naprawienia szkody wynikłej z niewykonania przez pozwanego umowy o prace wykończeniowe. Powód podnosił, że wartość prac wykończeniowych stanowiła składnik ceny sprzedaży pozwanemu nieruchomości gruntowej, pozwany jednak zobowiązał się do uiszczenia tej ceny w naturze poprzez wykończenie do stanu „pod klucz” zakupionego przez powoda od pozwanego segmentu.

Pozwany twierdził jednak, że umowy sprzedaży i umowa o prace wykończeniowe nie były ze sobą funkcjonalnie związane i że zobowiązywał się jedynie do wykonania prac polegających na ułożeniu i montażu, a nie zapewnienia materiałów niezbędnych do ich wykonania. Podnosił również, że nie wykonał zobowiązania wskutek niedostarczenia przez powoda materiałów wykończeniowych, a zatem nie ponosił odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązania.

Analizując zgromadzony materiał dowodowy Sąd dokonał oceny zgłoszonego roszczenia i uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

W ocenie Sądu nie ulegało wątpliwości, że strony zawarły ustną umowę, w której ustaliły, że powód przekaże pozwanemu nieruchomość gruntową, którą wycenił na kwotę ok. 550.000 zł, a pozwany przekaże powodowi nieruchomość budynkową – segment wykończony „pod klucz”. Segment w chwili zawierania umowy znajdował się w stanie deweloperskim i miał wartość 450.000 zł. W wykonaniu umowy ustnej, aby skutecznie przenieść własność nieruchomości, strony zawarły dwie umowy sprzedaży: powód sprzedał pozwanemu nieruchomość gruntową, pozwany natomiast sprzedał powodowi segment mieszkalny. Strony ustaliły, że dokonają wzajemnie potrącenia wierzytelności do kwot po 450.000 zł na zasadzie art. 498 k.c., zaś resztę ceny sprzedaży działki stanowiąc będzie wykończenie przez pozwanego sprzedanego powodowi segmentu. Zabezpieczeniem trzeciej części umowy miała być umowa o wykończenie segmentu. Strony mogły dokonać takich ustaleń zgodnie z art. 353¹ k.c.

W myśl art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

W celu ustalenia zgodnego zamiaru stron sąd nie powinien ograniczać się do zbadania samego dokumentu umowy; wskazane jest przesłuchanie stron umowy (tak SN w wyr. z 3.9.1998 r., I CKN 815/97, OSNC 1999, Nr 2, poz. 38). Ustalenie zamiaru stron może zostać dokonane także na podstawie innych dowodów, np. działań podejmowanych przez strony w celu wykonania umowy oraz przyjętej praktyki w umowach danego typu (zob. uzasadnienie wyr. SN z 18.7.1980 r., I CR 236/80, OSNCP 1981, Nr 5, poz. 80). Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w tym zakresie, przesłuchaniu świadków, stron, przeanalizowaniu korespondencji, w której strony ustalały szczegóły transakcji a następnie szczegóły prac w budynku, Sąd doszedł do przekonania, że w ten właśnie sposób należy interpretować stosunek prawny łączący strony. Nie ulega bowiem wątpliwości, że powód nie sprzedałby pozwanemu działki gruntu o wartości ok. 550.000 zł, gdyby nie uzyskał w zamian prawa własności nieruchomości o wartości porównywalnej do wartości oferowanej do sprzedaży działki. Nie jest również zgodne z doświadczeniem życiowym przyjęcie, że wolą pozwanego było sprzedanie segmentu w stanie surowym, a jego dalsze wykończenie i podjęte przez niego prace były jedynie wyrazem dobrej woli i sympatii do powoda.

Nie zasługiwały na uwzględnienie twierdzenia pozwanego co do tego, że umowa o prace wykończeniowe stanowiła umowę niezwiązaną z transakcją sprzedaży. Nie były prawdziwe również jego twierdzenia co do tego, że budynek w chwili zawierania umów znajdował się w stanie surowym, pozwany miał wykończyć go do stanu deweloperskiego mieszcząc się w budżecie 100.000 zł, a za ewentualnie pozostałą kwotę dodatkowo wykończyć do stanu „pod klucz” i to właśnie tę ostatnią część ustaleń obejmuje umowa o wykończenie z dnia 15.04.2016r. Pozwany powoływał się w tym względzie na dobre relacje łączące strony. Twierdzenia pozwanego nie znalazły żadnego potwierdzenia w

materiale dowodowym. Co więcej, dowody zgromadzone w sprawie stanowią takiemu przeczyły. Lokal w chwili zawierania umowy znajdował się w stanie deweloperskim, co potwierdzili przesłuchani w sprawie świadkowie, w tym również współpracownicy pozwanego, w takim stanie był przedmiotem transakcji umowy zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 15 kwietnia 2016r. Okoliczność podnoszona przez stronę pozwaną, że strony zawarły umowy o prace wykończeniowe i sporządziły do niej kosztorys, mając świadomość, że wskutek wyczerpania budżetu już na etapie wykańczania lokalu do stanu deweloperskiego nie ma możliwości wykonania w tej cenie wykończenia pod klucz, są niezgodne z zasadami logicznego rozumowania i przez to zupełnie niewiarygodne.

Zgodnie z 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. Do powstania odpowiedzialności kontraktowej nie wystarczy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik odpowiada, konieczna jest ponadto szkoda będąca normalnym następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c. w związku z art. 361 k.c. – wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07.02.2006 r., IV CK 400/05). Dla przyjęcia zasadności roszczenia opartego na powołanym przepisie zaistnieć muszą zatem łącznie trzy przesłanki odpowiedzialności kontraktowej – niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania (naruszenie zobowiązania), fakt poniesienia szkody oraz związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą.

Dochodzenie w oparciu o art. 471 k.c. roszczeń odszkodowawczych ma na celu wyrównanie uszczerbku wywołanego nieprawidłowym zachowaniem pozwanego i można je realizować poprzez określenie wysokości nakładów potrzebnych do usunięcia wad. Nie jest to w żadnym przypadku dochodzenie naprawienia szkody przyszłej, lecz szkody już zaistniałej. Obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Uszczerbek majątkowy jest bowiem różnicą między aktualnym stanem majątku wierzyciela a stanem hipotetycznym, jaki by istniał, gdyby zobowiązanie zostało wykonane.

Z okoliczności sprawy wynika, że wskutek zawarcia umów sprzedaży doszło do przeniesienia własności nieruchomości, z tym że pozwany nie wykonał swojego zobowiązania do wykończenia lokalu „pod klucz”. W lokalu powoda nie zostały bowiem wykonane żadne prace wykończeniowe, które uzgodniły strony w odrębnej umowie (tej z 15.04.2016r.) i które wynikały ze sporządzonego i zaakceptowanego przez strony kosztorysu, na co zgodnie wskazali wszyscy świadkowie.

Szkoda powoda stanowiła zatem różnicę wartości nieruchomości w stanie deweloperskim, a wartości nieruchomości w stanie „pod klucz” i jest równa wartości prac, ustalonych między stronami w umowie z dnia 15 kwietnia 2016r. i niezbędnych do wykończenia lokalu „pod klucz”, a do której wykonania zobowiązał się pozwany. Kwota ta wynikała ze sporządzonego przez działającego w imieniu pozwanego M. B., a zatwierdzonego przez powoda, kosztorysu prac (k. 25). Niewykonane prace obejmują częściowo roboty murarskie po montażu okien i podłóg po położeniu instalacji hydraulicznej, położenie podłóg ceramicznych i drewnianych, montaż okien i drzwi, wykonanie kominka, wyposażenie łazienek, malowanie ścian wewnętrznych z gruntowaniem, osprzęt instalacji elektrycznej, naprawę elewacji po wymianie okien, montaż balustrady schodowej. Łączna wartość tych prac wynosi 108.438 zł. Początkowo kwota, na jaką strony się umówiły opiewała na 126.843 zł, jednak ostatecznie powód zrezygnował z części prac (sufity podwieszane) oraz pozwany wykonał prace wyburzeniowe i murarskie oraz instalację elektryczną (pkt. 1,2 i 3 z kosztorysu). Ostatecznie suma na jaką opiewały prace, do których zobowiązał się pozwany w umowie pisemnej, a których nie wykonał w budynku powoda, wyniosła 108.438 zł. Wobec faktu, iż ostatecznie prac tych pozwany nie wykonał, ich wartość winien zwrócić powodowi, gdyż po jego stronie w takiej właśnie wysokości powstała szkoda na skutek niewykonania umowy z dnia 15 kwietnia 2016r.

Dłużnik może zwolnić się z odpowiedzialności wykazując, że nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązania. W tej sytuacji pozwany podnosił, że w ramach umowy zobowiązał się wyłącznie do wykonania pewnych prac wykończeniowych, jednakże wszelkie materiały do tego niezbędne dostarczyć miał powód. Pozwany twierdził, że nie mógł wykonać prac polegających na ułożeniu i montażu, skoro powód nie dostarczył materiałów, które można ułożyć i zamontować. Wziąwszy jednak pod uwagę fakt, że kosztorys remontu zawierał również pozycje:

„koszt materiałów wykończeniowych” oraz okoliczność, że pozwany przedstawiał powodowi do wyboru pewien asortyment produktów i sprzeciwiał się zakupowi materiałów droższych „nie chcąc dopłacać”, nie ulegało wątpliwości, że zobowiązanie pozwanego obejmowało nie tylko samo wykonanie prac, lecz wykonanie ich przy użyciu zakupionych przez siebie materiałów. W toku remontu to przedstawiciel pozwanego miał rozliczać się z producentami i dostawcami określonych towarów i – aż do momentu odstąpienia przez powoda od umowy – nie domagał się od powoda zwrotu poczynionych wydatków. W korespondencji prowadzonej w czasie po zawarciu umowy o wykończenie, aż do terminu jej wykonania, tj. do 15 lipca 2016r., strony nigdy nie podejmowały tematu dostarczenia materiałów przez powoda, przeciwnie, powód dociekał, czemu materiały, będące zgodnie z oświadczeniami pozwanego w jego w posiadaniu, nie znajdują się na budowie. Jeżeli zatem pozwany miał zarówno dostarczyć materiały, jak i następnie dokonać ich montażu, to zwolnienie od odpowiedzialności umożliwiałyby jedynie wykazanie, że winę za brak dostawy produktów, a w konsekwencji ich niezamontowanie, ponoszą dostawcy czy wykonawcy. Pozwany okoliczności takiej nie wykazał. Z materiału dowodowego wynika, że pozwany nie chciał zapłacić wykonawcom i producentom żądanych przez nich zaliczek, usiłował negocjować podane ceny, jednak w konsekwencji nie zakupił żadnych materiałów, a za zamówione wcześniej – nie zapłacił. Nie ulegało więc wątpliwości, że pozwany nie wykonał zobowiązania ze swojej winy.

W ocenie Sądu nie ma żadnych wątpliwości, że niewykonanie zobowiązania pozostaje w związku przyczynowym ze szkodą poniesioną przez powoda. Efektem realizacji umowy ustnej i wszystkich umów pisemnych miało być bowiem uzyskanie przez powoda prawa własności nieruchomości wykończonej „pod klucz”. Ostatecznie jednak, wskutek niewykonania przez pozwanego zobowiązania, powód został właścicielem nieruchomości w stanie deweloperskim o znacznie niższej wartości.

Uznając powództwo za uzasadnione w całości, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 108.438 zł.

Powód początkowo domagał się zasądzenia kwoty 109.438 zł, tj. kwoty o 1.000 zł większej w związku z niewykonaniem również przewidzianych w kosztorysie sufitów podwieszanych. Wskazał jednak, że na etapie realizacji projektu zrezygnował z tego elementu wykończenia i następnie cofnął w tym zakresie powództwo i jednocześnie zrzekł się w tej części roszczenia. Sąd na podstawie art. 355 k.p.c. umorzył postępowanie w tym zakresie.

W zakresie zasądzonej kwoty Sąd przyjął, że odsetki należą się od dnia wniesienia pozwu, tj. 14 grudnia 2016 roku. Z chwilą bowiem upływu terminu wskazanego w wezwaniu, a liczonego od doręczenia pozwanemu pisma, w którym powód odstąpił od umowy i wezwał go do zapłaty kwoty 109.438 zł (pismo z dnia 9 listopada 2016r – k. 39) roszczenie stało się wymagalne, a pozwany powinien spełnić swoje zobowiązanie pieniężne wobec powoda. Mając na uwadze, iż w chwili wniesienia do Sądu pozwu, pozwany pozostawał już w zwłoce, żądanie odsetek zgłoszone przez powoda było uzasadnione. Pozwany zresztą nie kwestionował otrzymania wezwania go do zapłaty pismem z dnia 9 listopada 2016r. i jako niekwestionowane, Sąd uznał tę okoliczność za przyznaną.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10.889 zł tytułem kosztów procesu, na które złożyła się kwota 5.472 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu, kwota 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokatów, aktualnego na dzień wniesienia pozwu w niniejszej sprawie oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Z tych wszystkich względów, Sąd orzekł jak w sentencji.

Zarządzenie: odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.