

*Sygn. akt I C 199/10*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 6 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Piotr Jarmundowicz

Protokolant: Bartosz Łój

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 stycznia 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa A. F. (1)

przeciwko P. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego P. K. na rzecz powoda A. F. (1) kwotę 495 199,64 zł. (czterysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy sto dziewięćdziesiąt dziewięć zł. 64/100) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 15 lutego 2010 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego P. K. na rzecz powoda A. F. (1) kwotę 35 130 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje pozwanemu P. K., aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 162,68 zł. tytułem brakującej części wynagrodzenia biegłego sądowego.

Sygn. akt: I C 199/10

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do tutejszego Sądu w dniu 15.12.2010 r. powód A. F. (1) domagał się zasądzenia od pozwanego P. K. kwoty 498 249,64 zł wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu. Na kwotę ta składały się następujące należności: 457 745,64 zł tytułem rozliczenia umów z dnia 02.05.2007 r. i 07.05.2008 r. oraz 40 504 zł tytułem zwrotu kosztów sporządzenia ekspertyz technicznych. W uzasadnieniu powód wskazał, strony rozpoczęły współpracę podpisując w dniu 02.05.2007 r. umowę dostawy i montażu kompletnego domu drewnianego według projektu firmy (...). Umowa ta była czterokrotnie awizowana w zakresie rozszerzenia przedmiotu umowy. Następnie w dniu 07.05.2008 r. strony zawarły umowę o wykonanie robót budowlano – wykończeniowych w budynku z bali drewnianych. W toku realizacji w okresie od 13.04.2007 r. do 05.06.2008 r. inwestycji powód zapłacił pozwanemu kwotę 667 527,64 zł. Roboty wykonane obarczone były jednak licznymi wadami zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz całego budynku. Dotyczyły one m.in. braku zachowania pionów, złej jakości drewna (z sinicą) braku zabezpieczenia p. poż. oraz przeciw korozji biologicznej, użycie drewna niegodnego z projektem, użycia zbyt wąskich przekładek termicznych, braku pionowości słupów podpierających balkon oraz w zworniku szczytu dachu, ścian poddasza i innych elementów a także nieprawidłowego montażu śrub, stolarki okiennej i wiele innych niedokładności i niedoróbek. Wady wystąpiły także we wszystkich pomieszczeniach wewnątrz domu. Powód podkreślił, że w związku z faktem, iż użyte w toku inwestycji drewno nie spełniało wymagań dotyczących zabezpieczenia p. poż. oraz ochrony przed korozją biologiczną, wezwał pozwanego do przedstawienia stanu naprawy drewna. Niezależnie jednak od tego, w

wyniku konsultacji z rzeczoznawcami nabrał przekonania, że stan drewna użytego do budowy domu uniemożliwia korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem. Drewno to okazało się bowiem silnie zaatakowane przez grzyby sinizowe, posiadało głębokie pęknięcia oraz nie zostało zaimpregnowane preparatem zabezpieczającym, co nie tylko obniżyło jego udarność i wytrzymałość ale także odporność. Zdaniem powoda opisane wady były wadami istotnymi i zgodnie z przepisami prawa budowlanego i odpowiada za nie wykonawca. Ponosi on także odpowiedzialność za zakup i użycie na budowie niezgodnych z projektem materiałów – tj. niskiej jakości drewna konstrukcyjnego. Wobec braku reakcji na zgłaszane zastrzeżenia, zmierzając do polubownego zakończenia spornej sytuacji, pełnomocnik powoda zwrócił się do pozwanego w dniu 04.03.2009 r. z wezwaniem do zmiany wadliwego sposobu wykonania umowy w terminie do 15.03.2009 r. Termin zakończenia usunięcia wad określono z kolei na dzień 30.04.2009 r. Pismo to pozostało jednak bez żadnej odpowiedzi, podobnie jak wezwania do rozliczenia umów z dnia 03.07.2009 r. oraz z dnia 21.01.2010 r. Wobec postawy pozwanego a w szczególności bezskutecznego wezwania do zmiany sposobu wykonywania prac, w dniu 05.02.2010 r. powód odstąpił od zawartych umów. Powód zaprzeczył przy tym, by jakiegokolwiek prace wykonywane przez innych wykonawców niż pozwany uniemożliwiły usunięcie wad wynikających z nieprawidłowego sposobu obranego przez pozwanego. Wyprzedając zarzutu pozwanego powód zaprzeczył również by uniemożliwiał bądź utrudniał wykonanie umowy. Wyjaśnił także, że wartość dochodzonego roszczenia uzasadniona jest kwotami, jakie poniósł płacąc pozwanemu w toku procesu inwestycyjnego, tj. 667 527,64 zł, od której odjęto kwotę 209 782 zł w uznaniu wartości prac przez niego zrealizowanych, które oszacowano na podstawie prywatnej opinii technicznej.

W zakresie żądania pozwu znalazła się także kwota 40 504 zł z tytułu kosztów sporządzenia ekspertyz. Powód twierdził, że bez poniesienia tych wydatków nie mógłby podjąć decyzji o dochodzeniu roszczeń na drodze sądowej. Na koniec wyjaśniono, że podstawą odstąpienia od umowy jest przepis art. 636 § 1 k.c. oraz art. 637 § 2 k.c. w zw. z art. 491 § 1 k.c.

W odpowiedzi na pozew z dnia 29.03.2010 r. pozwany P. K. domagał się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwany, przecząc stanowisku powoda, wskazał, że oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy jest bezpodstawne i nieskuteczne. Wyjaśniał, że wszystkie umowy objęte umową z dnia 02.05.2007 r. zostały zrealizowane prawidłowo a powód nie zgłaszał w toku ich wykonywania żadnych nieprawidłowości. Pozwany zaprzeczał także, by wykonywane przedmiot umowy posiadał wady zarówno w kwestii wykonania, jak i jakości użytych materiałów. Był zdania, że niektóre pozycje z wyliczenia rzekomych wad są pracami do drobnych poprawek, natomiast nie są one wadami, które upoważniają do odstąpienia od umowy. Zarzucił, że ze względu na postawę powoda, tj. niejednokrotne wyrzucanie pracowników z placu budowy, dokonanie poprawek nie było możliwe. Pozwany wskazał, że nie ma pewności, że drewno przekazane przez powoda do ekspertyz pochodziło z budowy domu. Zdaniem pozwanego powód wybiórczo przytacza w uzasadnieniu opinie o jakości drewna, ponieważ wyraźnie zaznaczono tam, że grzybnia sinicowa nie jest już aktywna, oraz, że nie ma przeszkody do zastosowania drewna z punktu widzenia cech wytrzymałościowych., stąd też nie można podnosić obecnie zarzutu, że drewno jest wadliwe. Pozwany dodał także, że powód błędnie w pozwie wskazywał, że do czynności następujących po oświadczeniu o odstąpieniu od umowy ma zastosowanie art. 359 k.c. Prawidłowe bowiem jest zastosowanie przepisu art. 494 k.c. Pozwany podkreślił, że powód nie miał upoważnienia do uznawania prac na oszacowaną przez siebie kwotę i odejmowanie jej od żądania. Poza tym, wskazanie przez powoda, iż umowę uważa za niezawartą jasno wskazuje na brak możliwości zatrzymania świadczenia pozwanego. W ocenie pozwanego, w przedmiotowej sprawie ma także miejsce niemożliwość świadczenia zwrotnego powoda. Pozwany zarzucił także, że istotną okolicznością jest także fakt, że kontrakt zawarty przez strony nie obejmował wylania fundamentów pod montaż bali oraz pokrycia dachu. W związku z tym pozwany podnosił, że prace przez niego wykonywane należy traktować jako prace zanikowe, co powoduje, że brak jest możliwości fizycznego zwrotu materiałów. Materiały przygotowywane przez pozwanego były ponadto specjalnie przygotowywane na potrzeby powoda, przez co, oprócz braku możliwości fizycznego zwrotu materiałów, zachodzi całkowity brak ekwiwalentności świadczeń zwrotnych. Na koniec pozwany podniósł, że roszczenie powoda jest przedawnione, ponieważ umowa zawarta w dniu 02.05.2007 r. była umową o dzieło a nie umową o roboty budowlane.

W piśmie z dnia 28.04.2010 r. powód, podtrzymując stanowisko wyrażone w pozwie, wskazał, że wady, jakie pojawiły się w budynku, były wadami istotnymi, stąd też upoważniały go do odstąpienia od umowy. Pozwany był ponadto wielokrotnie wzywany do ich usunięcia i nigdy nie wyraził woli do podjęcia działań zmierzających do ich minimalizacji.

**Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 12.04.2007 r. pozwany P. K., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...), zawarł z powodem A. F. (1), którego reprezentowała jego ówczesna małżonka M. F., umowę, której przedmiotem było potwierdzenie wpłaty zaliczki w wysokości 10 000 zł za zarezerwowanie terminu na wybudowanie domu drewnianego z bali drewnianych. Prace budowlane miały być realizowane na podstawie projektu od dnia 20.06.2007 r. do dnia 30.08.2007 r. Budynek miał zawierać następujące elementy: konstrukcja z bali 200 mm, więźba, gont bitumiczny, impregnacja, odeskowanie dachu, montaż, ocieplenie z wełny mineralnej oraz drzwi zewnętrzne. Łączna cena, według wstępnej wyceny według poziomu z dnia 12.04.2007 r., wynosiła 260 000 zł. Zgodnie z pkt. 4, stronom przysługiwało prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach: wykonawcy - w razie zwłoki zamawiającego w zapłacie raty trwającej powyżej jednego miesiąca, zamawiającemu - w przypadku zwłoki w oddaniu inwestycji trwającej powyżej 2 miesięcy.

Pod treścią umowy pracownik pozwanego P. S. oświadczył, że w dniu 13.04.2007 r. pobrał zaliczkę w wysokości 10 000 zł.

**Dowód:**

- umowa z dnia 12.04.2007 r. z wyceną – k. 37 - 41, 193 - 195,
- zeznania powoda A. F. (1) – k. 426 - 428,
- zeznania pozwanego P. K. – k. 428 - 430,

W dniu 02.05.2007 r. powód zawarł z pozwanym umowę dotyczącą dostawy i montażu domu drewnianego według projektu firmy (...). Zakres dostawy obejmował elementy budynku drewnianego wykonanego według dokumentacji architektoniczno - budowlanej wraz z dokonanymi poprawkami ustalonymi podczas spotkania z dnia 27.04.2007 r. z przedstawicielem pozwanego. W specyfikacji dostawy wskazano, że wszelkie elementy drewniane są suszone oraz wstępnie impregnowane przed załadunkiem i wywozem z tartaku. Projekt technologiczno – montażowy miał zostać przedstawiony do sprawdzenia i akceptacji kupującego po około dwóch tygodniach od wpłaty zaliczki i miał stanowić podstawę do wykonania elementów domu i realizacji umowy. Zastrzeżono, że projekt architektoniczny nie stanowił załącznika do umowy, a był wyłącznie źródłem, na podstawie którego pozwany miał sporządzić plany wykonawcze a także wyprodukować i zmontować elementy domu z bali na fundamencie wykonanym staraniem inwestora. Pozwany, w ramach umowy miał wykonać następujące elementy: ściany zewnętrzne i wewnętrzne, krokwie dachowe, więźbę dachową, witarownice dachowe i czołowe oraz panel dachowy. W zakres prac wchodziło także wykonanie podłogi na piętrze, stolarki okiennej, drzwi zewnętrznych i wewnętrznych, okien, schodów wewnętrznych drewnianych, izolacji termicznej, więźby dachowej oraz odeskowanie połączeń. Umowa określała także rodzaj impregnatu oraz dane izolacji termicznej. Zastrzeżono także, że montaż nie obejmuje kosztów ręcznego rozładunku i donoszenia elementów na odległość większą niż 60 m, malowania domu z zewnątrz jak i wewnątrz, wykonania izolacji i prac glazurniczych, wykonania fundamentu, wykończenia (kleje, kafle, tapetowanie). Cena netto elementów drewnianych wraz z montażem wynosiła 284 597 zł.

**Dowód:**

- umowa z dnia 02.05.2007 r. – k. 34 - 37,
- projekt budowlany wraz z załącznikami – k. 198 - 342,
- zeznania powoda A. F. (1) – k. 426 - 428,

- zeznania pozwanego P. K. – k. 428 - 430,

Pozwany P. K. uzyskał decyzję Wojewódzkiego Inspektoratu (...), w której stwierdzono, że przesyłka drewna sosnowego z Białorusi może być wprowadzona na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

**Dowód:**

- decyzja z dnia 24.10.2007 r. – k. 183,

- zeznania pozwanego P. K. – k. 428 - 430,

- zeznania świadka P. S. – k. 407 - 409,

Fundamenty budynku przy ul. (...) w S. wykonał B. I. na podstawie rozmów M. F. i rzutów architektonicznych. Nie dysponował on wtedy projektem budowlanym. Pozwany P. K. wszedł na plac budowy latem 2007r. Przed rozpoczęciem prac sporządził projekt technologiczny na podstawie rzutów budynku przedłożonych przez M. F.. Po rozpoczęciu prac okazało się, że fundament nie odpowiada wartościom projektowym budynku stąd też zaszła konieczność dobudowania jego fragmentu. W imieniu powoda główne decyzje podejmowała ówczesna żona powoda M. F., która zwracała się często o pomoc do swojego ojca M. J.. Podczas prac budowlanych wykonawca nie prowadził dziennika budowy.

**Dowód:**

- zeznania świadka J. Z. – k. 353 - 354,

- zeznania świadka J. R. – k. 354 - 356,

- zeznania świadka J. B. (1) – k. 356 - 357,

- zeznania świadka Z. I. (1) – k. 406 - 407,

- zeznania świadka P. S. – k. 407 - 409,

- zeznania świadka B. I. – k. 409 - 410,

- zeznania świadka M. J. – k. 423 - 424,

- zeznania powoda A. F. (1) – k. 426 - 428,

- zeznania pozwanego P. K. – k. 428 - 430,

- dokumentacja zdjęciowa – k. 184, 577,

W toku współpracy, strony zawarły cztery aneksy do umowy z dnia 02/05/2007 r., w których zwiększano zakres robót wykonawcy oraz wartość umowy.

W aneksie nr (...) podpisanym z dnia 23.05.2007 r. wskazano, że powód domówił okna balkonowe malowane, co podwyższyło wycenę o 5040 zł. Opisano także, że po przygotowaniu szczegółowego projektu zwiększył się metraż domu ze 166 m<sup>2</sup> do 184 m<sup>2</sup>, co spowodowało zwiększenie ceny za konstrukcję domu o 16 740 zł. Wartość inwestycji uległa zamianie z kwoty 284 597 zł do 306 377 zł.

W aneksie nr (...) z dnia 21.12.2007 r. zmieniono zakres prac o wykonanie podbitki boazerijnej oraz prac stolarskich, które zwiększyły wartość umowy o 14 500 zł.

W aneksie nr (...) z dnia 24.12.2007 r. do zakresu umowy dodatkowo wprowadzono wykonanie następujących prac: zakup impregnatu i malowanie, wiercenie w balach dziur na peszele samowygazujące, zakup wełny mineralnej, położenie wełny, zakup deski modrzewiowej i prace stolarskie na balkonach. W skutek tego wartość umowy zwiększyła się o kwotę 35 150 zł.

W aneksie nr (...) z dnia 28.01.2008 r. pozwany zobowiązał się wykonać dodatkowe roboty o wartości 9 850 zł. Obejmowały one: powiększenie balkonu, wykonanie słupów wspierających ozdobnych, wykonanie dodatkowej podłogi na balkonie oraz podstaw mocujących beton ze słupem i lakierowanie.

**Dowód:**

- aneks nr (...) z dnia 23.05.2007 r. – k. 42,
- aneks nr (...) z dnia 21.12.2007 r. – k. 43,
- aneks nr (...) z dnia 24.12.2007 r. – k. 44,
- aneks nr (...) z dnia 28.01.2008 r. – k. 45,
- zeznania powoda A. F. (1) – k. 426 - 428,
- zeznania pozwanego P. K. – k. 428 - 430,

W dniu 07.05.2008 r. powód jako inwestor zawarł z pozwanym (wykonawca) kolejną umowę, której przedmiotem było przeprowadzenie robót budowlano wykończeniowych w realizowanym przez niego budynku. Zakończenie robót miało nastąpić w dniu 31.08.2008 r. Zastrzeżono, że w razie stwierdzenia wad przy odbiorze końcowym, zostaną one zaznaczone w protokole wraz z terminem ich usunięcia przez wykonawcę. Jeżeli protokół nie będzie zawierał takiego terminu, wykonawca miał być zobowiązany do usunięcia wad w ciągu 30 dni od daty sporządzenia protokołu. Załącznik nr 1 do umowy zawierał wyszczególnienie i rozliczenie robót budowlanych i wykończeniowych.

**Dowód:**

- umowa z dnia 07.05.2008 r. z załącznikiem – k. 46 - 50,
- zeznania powoda A. F. (1) – k. 426 - 428,
- zeznania pozwanego P. K. – k. 428 - 430,
- zeznania świadka P. S. – k. 407 - 409,

W toku procesu budowlanego pozwany P. K. obciążył powoda następującymi fakturami vat:

- nr (...) z dnia 02.05.2007 r. na kwotę 147 259,40 zł,
- nr (...) z dnia 22.07.2007 r. na kwotę 147 259,40 zł,
- nr (...) z dnia 22.07.2007 r. na kwotę 147 259,40 zł,
- nr (...) z dnia 21.12.2007 r. na kwotę 17 690 zł,
- nr (...) z dnia 21.12.2007 r. na kwotę 14 823 zł,
- nr (...) z dnia 24.12.2007 r. na kwotę 28 060 zł,
- nr (...) z dnia 27.12.2007 r. na kwotę 34 782,34 zł,

- nr (...) z dnia 28.01.2008 r. na kwotę 10 539,50 zł,
- nr (...) z dnia 15.02.2008 r. na kwotę 10 539,50 zł,
- nr (...) z dnia 14.05.2007 r. na kwotę 165 005 zł,
- nr (...) z dnia 03.06.2008 r. na kwotę 78 751 zł,

**Dowód:**

- faktury vat: - k. 15 - 23,28 - 29,
- zeznania powoda A. F. (1) – k. 426 - 428,
- zeznania pozwanego P. K. – k. 428 - 430,

Z tytułu realizowanych prac powód w okresie od 13.04.2007 r. do 05.06.2008 r. uiścił na konto pozwanego łącznie kwotę 667.527,64 zł. Część należności płacił pozwanemu w gotówce a część przelewał na jego konto.

**Dowód:**

- potwierdzenia wpłat – k. 24 - 27,
- wyciąg z rachunku bankowego – k. 30,
- zeznania powoda A. F. (1) – k. 426 - 428,
- zeznania pozwanego P. K. – k. 428 - 430,

Od połowy 2008 roku budowę w imieniu inwestora zaczął nadzorować J. Z.. Po zbadaniu prac wykonanych przez pozwanego, sporządził notatkę w której opisał dostrzeżone wady i błędy wykonawcy. Dotyczyły one m.in. wykorzystania wadliwych materiałów (spękanego i niskiej jakości drewna z sinicą), braku zabezpieczenia p. poż. oraz przed korozją biologiczną, zastosowania zbyt wąskich przekładek termicznych, braku pionowości słupów podpierających balkon oraz w zworniku balkonu i ścianach budynku, nieprawidłowego wykonania stolarki okiennej oraz przycięcia otworów okiennych, niestarannego ułożenia desek na tarasie, niedokładnego połączenia krawędzi śrubowych, braku scalenia elementów łączonych na śrubę, braku izolacji między podwalina a podłożem oraz braku podstawy pomiędzy śrubą a słupem.

**Dowód:**

- wykaz wadliwych elementów – k. 51,
- zeznania świadka J. Z. – k. 353 - 354,
- zeznania powoda A. F. (1) – k. 426 - 428,
- zeznania pozwanego P. K. – k. 428 - 430,
- zeznania świadka P. S. – k. 407 - 409,
- dokumentacja zdjęciowa – k. 184, 577,

A. F. (1), za radą J. Z., zlecił przygotowanie rzeczoznawcy majątkowemu J. B. (1) operatu szacunkowego. W sporządzonym operacie z dnia 01.10.2008 r. rzeczoznawca określił wartość wadliwie wykonanych i niewykonanych elementów budynku na kwotę 178 685 zł. Wartość wadliwie wykonanych i niewykonanych elementów scalonych

obejmujących stan surowy zamknięty budynku wynosiła 81 950 zł. Z kolei wartość wadliwie wykonanych i niewykonanych elementów scalonych obejmujących stan wykończeniowy 96 735 zł. Z tytułu wykonania operatu szacunkowego J. B. (2) obciążył powoda fakturą vat nr (...) na kwotę 854 zł. Faktura została zapłacona gotówką.

W dniu 15.10.2008 r. M. Z., na zlecenie powoda, sporządził ocenę techniczną wykonania budynku przy ul. (...) w S.. Opisał szereg niedoróbek budowlanych na zewnątrz i wewnątrz budynku a także szczegółowo wady w poszczególnych jego pomieszczeniach.

Powód zlecił także Politechnice (...) Instytutowi (...) wykonanie oceny stanu drewna użytego na budynek przy ul. (...) w S.. W sporządzonej opinii dr hab. inż. A. F. (2) oraz dr inż. J. R. wskazali, że drewno, które użyto do budowy domu pochodziło z terenów Białorusi. Biel drewna była silnie zaatakowana przez grzyby sinizowe, co mogło nastąpić w toku nieodpowiedniego suszenia drewna. Porażenie to obniżyło udarność i wytrzymałość drewna na ściskanie wzdłuż włókien oraz zwiększyło higroskopijność. Stwierdzono także, że drewno nie zostało zaimpregnowane preparatem zabezpieczającym je p. poż. ani przed korozją biologiczną, a powierzchnia wałka została jedynie pomalowana bejcą. Z tytułu opracowania ekspertyzy budynku drewnianego mieszkalnego przez J. R. powód został obciążony fakturą vat nr (...) na kwotę 18 300 zł.

W orzeczeniu technicznym sporządzonym na prywatne zlecenie powoda przez Z. I. (2), wpisanego na listę biegłych sądowych, stwierdzono szereg wad i uchybień w procesie budowlanym. Z tytułu wykonania badań próbek drewna powód został obciążony fakturą vat nr (...) na kwotę 18 300 zł.

***Dowód:***

- faktura vat (...) – k. 31,
- operat szacunkowy – k. 52 - 65,
- opinia techniczna – k. 66 - 68,
- ocena stanu drewna – k. 69 - 86,
- orzeczenie techniczne – k. 87 - 158,
- faktura vat nr (...) – k. 32,
- faktura vat nr (...) – k. 33,
- zeznania świadka J. Z. – k. 353 - 354,
- zeznania świadka J. R. – k. 354 - 356,
- zeznania świadka J. B. (1) – k. 356 - 357,
- zeznania świadka Z. I. (1) – k. 406-407,
- zeznania powoda A. F. (1) – k. 426 - 428,

Pozwany i jego pracownicy opuścili plac budowy w lipcu 2008r.

***Dowód:***

- zeznania powoda A. F. (1) – k. 426-428,
- zeznania pozwanego P. K. – k. 428 - 430,

- zeznania świadka P. S. – k. 407 - 409,

Obiekt budowlany realizowany przez pozwanego nie został zrealizowany poprawnie w zakresie wymogów budowlanych, uwarunkowań technicznych oraz estetyki ich wykonania. Zakres usterek w poszczególnych pomieszczeniach przedstawia się następująco:

1. w ścianach zewnętrznych i wewnętrznych i w ścianach działowych pozwany:

- nieprawidłowo wykonał lub nie wykonał w ogóle izolacji pod belką ułożoną na fundamencie, co było niezgodne z zapisem projektu, który zakładał, że pierwszą belkę spoczywającą na fundamencie należy odizolować jedną lub dwiema warstwami papy a szczelinę pod podwaliną zabezpieczyć przed zaciekaniami deszczu,
- zastosował bale nieprawidłowej wielkości. (wg projektu powinny one wynosić min. 20 cm, w większości ich średnica wynosiła 19-19,5 cm)
- nie zastosował izolacji p.poz. oraz grzybobójczej,
- użył materiałów złej jakości - w drewnie widoczne były spękania i skręcenia,
- nie zachował geometrii kątów prostych i liniowości poziomej jak i pionowej,
- nie zachował pionów w węzłach łączeniowych belek,
- nieprawidłowo wykonał zaciosy na łączenia belek, co doprowadziło do powstania prześwitów,
- nie zastosował uszczelnień między ułożonymi belkami,
- przeprowadził łączenia śrubowe poza osia belki,
- nie zachował geometrii (brak kątów prostych) na łączeniach ścian zewnętrznych i działowych,
- nie dokonał spasowania węzłów łączeniowych,

2. schody:

- wykonał schody pełne a nie ażurowe,
- nie wykonał poręczy i tralek,
- nie zabezpieczył materiału środkami p. poz. oraz grzybobójczymi, co sprzeczne było z treścią umowy a także stanowiło istotną wadę w zakresie zabezpieczenia p. poz.

3. strop nad parterem:

- zastosował drewno ze spękaniem wzdłużnym na całej długości i nie zabezpieczył go środkami p. poz. oraz grzybobójczymi,

4. stolarka okienna i drzwiowa:

- osadził okna na różnych wysokościach,
- doprowadził do powstania prześwitów na złączach ze ścianami okna,
- nie dokonał spasowania opasek zewnętrznych,
- wycinał zbyt duży otwór w ścianie a później zainstalował belki bez zachowania przewiązań,



5. podłoga na piętrze z drewna:

- nieprawidłowe ułożenie desek doprowadziło do widocznych ponadnormatywnych szczelin,
- wykonał docięcia i łączenia w widocznym miejscu,
- nie wykonał wykończeń listew przypodłogowych,
- w niektórych miejscach podłoga przylega do ściany co uniemożliwia pracę drewna, co doprowadzi do klaiwszowania podłogi i jej wypaczenia,

6. słupy podpierające balkon:

- zastosował belki z pionowymi spękaniem widocznymi na całej długości,
- nie zabezpieczył materiału p. poż. i środkiem grzybobójczym,

7. taras:

- zastosował deski niezabezpieczone p. poż. oraz środkiem grzybobójczym,
- doprowadził do powstania ponadwymiarowych prześwitów, niezgodnych z projektem.

Wszystkie opisane wady kwalifikowane są jako wady istotne. Większość z nich jest możliwa do usunięcia, jednak nie będzie możliwe zachowanie estetycznego uwarunkowania. Poprawki pozwolą na eksploatację budynku. Nowo wybudowane elementy nie będą mogły jednak zachować trwałości, które przewidziane są dla tych elementów budynku. Trwałość budynku, w wyniku powstałych wad, obniżona została o 16 – 30 %. Wartość prac koniecznych do usunięcia stwierdzonych usterek wynosi około 98 000 zł.

Prace związane z koniecznością dokręcania śrub nie są powodem utraty liniowości czy też zachowania prawidłowej geometrii katów prostych. Pojawienie się szczelin pomiędzy belkami tylko w niewielkiej części zależało od regulacji docisku. Istotne były w tej kwestii: odpowiednia jakość drewna, indywidualne dopasowanie belek i ich ręczna obróbka, dokładne nacięcia podłużne kanałów izolacyjnych, dokładne ułożenie izolacji między balami, precyzyjne wykonanie złączy.

Drewno użyte do budowy domu nie odpowiadało klasie drewna opisanej w umowie. Spękania bali są naturalnym zjawiskiem związanym z wysychaniem drewna, jednak stopień spękania zależy od prawidłowego suszenia, zabezpieczenia środkami grzybobójczymi oraz p. poż., prawidłowości ułożenia belek i łączenia w węzłach.

#### **Dowód:**

- opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa K. B. – k. 460 - 473, opinia uzupełniająca: 509 - 511, 557 - 560, 583 - 584, ustna opinia uzupełniająca – e protokół z dnia 04.02.2013 r. 01:28 – 26:26,
- operat szacunkowy – k. 52 - 65,
- opinia techniczna – k. 66 - 68,
- ocena stanu drewna – k. 69 - 86,
- orzeczenie techniczne – k. 87 - 158,
- zeznania świadka J. Z. – k. 353 - 354,
- zeznania świadka J. R. – k. 354 - 356,

- zeznania świadka J. B. (1) – k. 356 - 357,
- zeznania świadka Z. I. (1) – k. 406 - 407,
- zeznania powoda A. F. (1) – k. 426 - 428,
- dokumentacja zdjęciowa – k. 184, 577,

W piśmie z dnia 04.03.2009 r. powód, działając przez pełnomocnika adwokata, wezwał pozwanego w terminie do dnia 15.03.2009 r. do przystąpienia do usunięcia wad wykonanych robót budowlanych realizowanych w ramach umowy z dnia 02.05.2007 r. wraz aneksami oraz umowy z dnia 07.05.2007 r. W piśmie szczegółowo opisał zakres prac poprawkowych wskazał, że drewno użyte na budynek nie spełnia wymagań dotyczących spękań elementów oraz zabezpieczeń p. poż. oraz przed korozją biologiczną. Zwrócił się o ustosunkowanie się do przedstawionych twierdzeń oraz przedstawienie planu naprawczego. Termin wprowadzenia w życie zmiany sposobu wykonywania umowy poprzez usunięcie wad określono na dzień 30.04.2009 r. Zastrzeżono także, że w przypadku niewykonania w opisanym terminie prac lub nieprzystąpienia do wykonywania prac naprawczych, inwestor odstąpi od umowy i skieruje sprawę do postępowania sądowego.

**Dowód:**

- pismo z dnia 04.03.2009 r. z załącznikami – k.163,
- zeznania powoda A. F. (1) – k. 426 - 428,
- zeznania pozwanego P. K. – k. 428 - 430,

W dniu 13.07.2009 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 703 666 zł wynikającą z rozliczenia umowy z dnia 02.05.2007 r. (kwota 275 000 zł), umowy z dnia 07.05.2007 r. (kwota 125 557 zł) z dnia 03.06.2008 r. (kwota 265 655 zł) oraz umowy z tytułu pokrycia kosztów ekspertyz (kwota 37 454 zł). Zastrzegł, że w przypadku nieuiszczenia kwot odstąpi od umów z dnia 02.05.2007 r. oraz z dnia 07.05.2007 r.

**Dowód:**

- pismo z dnia 13.07.2009 r. – k. 164,
- zeznania powoda A. F. (1) – k. 426 - 428,
- zeznania pozwanego P. K. – k. 428 - 430,

W piśmie z dnia 21.01.2010 r. powód ponownie wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 457 746,64 zł z tytułu zwrotu należności w wyniku rozliczeń umów z dnia 02.05.2007 r. oraz 07.05.2007 r. w terminie 7 dni pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

**Dowód:**

- wezwanie do zapłaty z dnia 21.01.2010 r. – k. 165,
- zeznania powoda A. F. (1) – k. 426 - 428,
- zeznania pozwanego P. K. – k. 428 - 430,

W dniu 05.02.2010 r. powód, w związku z brakiem przystąpienia do usunięcia wad w wyznaczonym terminie oraz brakiem zmiany wadliwego sposobu wykonywania umowy, oświadczył, że odstępuje od umowy z dnia 02.05.2007 r.

oraz z dnia 07.05.2007 r. na podstawie art. 636 § 1 k.c. oraz art. 637 § 2 k.c. w zw. z art. 491 k.c. Wezwał jednocześnie, na podstawie art. 494 k.c., do zwrotu świadczeń wzajemnych w wysokości 457 746,64 zł.

**Dowód:**

- oświadczenie o odstąpieniu od umowy z potwierdzeniami odbioru – k. 166 - 169,
- zeznania powoda A. F. (1) – k. 426 - 428,
- zeznania pozwanego P. K. – k. 428 - 430,

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dołączonych przez strony dokumentów, w szczególności umów wraz z aneksami, faktur VAT, dowodów wpłat oraz projektu budowlanego z załącznikami, które stanowiły o stosunkach prawnych łączących strony, sposobu wykonywania umowy oraz wpłat dokonanych przez powoda i ich tytułach. Przedłożone przez powoda ekspertyzy rzeczoznawców stanowiły o przebiegu procesu budowlanego natomiast korespondencja przedprocesowa stron o stanowiskach stron w związku z jakością prac wykonywanych przez pozwanego, wzywania go przez powoda do zmiany sposobu wykonywania prac a także o odstąpieniu od umów. W ustaleniu stanu faktycznego istotne były także zeznania świadków J. Z., J. R., J. B. (1), Z. I. (1), P. S., B. I. i M. J., za pomocą których Sąd ustalił przede wszystkim przebieg procesu budowlanego oraz sposób wykonywania przez pozwanego umów. Podkreślić należy, że w całości Sąd uwzględnił zeznania J. Z., J. R., J. B. (1), Z. I. (1) a także powoda A. F. (1), które wzajemnie się potwierdzały i uzupełniały. Okoliczności, o których zeznawali zostały także potwierdzone w dokumentach dołączonych do sprawy a także w opinii biegłego sądowego K. B.. Sąd częściowo tylko uwzględnił zeznania świadków P. S., B. I. i M. J. oraz pozwanego P. K., ponieważ ich relacje, w szczególności dotyczące technologii procesu budowlanego, powstałych wad i możliwości ich usunięcia oraz relacji stron i przyczyn opuszczenia placu budowy, nie znalazły potwierdzenia w treści dokumentów dołączonych do sprawy oraz w opinii biegłego sądowego K. B.. Sąd podkreśla przy tym, że opinia ta została sporządzona w sposób przejrzysty i rzetelny i nie powodowała wątpliwości odnośnie wywiedzianych w niej wniosków. Biegły w sposób pełny wypowiedział się także do składanych przez strony zarzutów i uwzględnił ich sugestie. Biegły dokładnie opisał także wykonane przez pozwanego prace i zaproponował sposób ich usunięcia. Na dalszym etapie postępowania dokonał także, na żądanie pozwanego, szacunku wartości koniecznych do wykonania prac.

Sąd oddalił wniosek o ponowne przesłuchanie świadków B. I. oraz P. S. ponieważ wszystkie sporne okoliczności sprawy zostały wyjaśnione w toku postępowania dowodowego, co powodowało, że ich słuchanie było dla rozstrzygnięcia sprawy nieistotne i spowodowałoby nadmierne przedłużenie postępowania.

***W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Powództwo jest uzasadnione w przeważającej części.

Powód A. F. (1) domagał się zasądzenia od pozwanego P. K. łącznie kwoty 498 249,67 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu. Na kwotę tą składały się następujące należności: 457 745,64 zł z tytułu rozliczenia umów zawartych z pozwanym w dniu 02.05.2007 r. oraz z dnia 07.05.2008 r., od których powód odstąpił po bezskutecznym wezwaniu pozwanego do zmiany sposobu ich wykonywania a także kwota 40 504 zł z tytułu zwrotu kosztów sporządzenia ekspertyz technicznych.

Pozwany domagał się oddalenia powództwa wskazując, że wykonany przez niego budynek nie posiadał wad, stąd też powód nie miał podstaw do odstąpienia od umowy. Zdaniem pozwanego, zastosowanie w sprawie powinny znaleźć przepisy art. 494 k.c. i 495 § 1 k.c. z zastrzeżeniem, że nie ma możliwości świadczenia zwrotnego powoda. Pozwany twierdził także, że roszczenie powoda było przedawnione.

Podniesione przez pozwanego argumenty spowodowały, że rozstrzygnięcie sprawy wymagało ustalenia rodzaju umów łączących strony, ich przedmiotu, przebiegu procesu budowlanego i jego prawidłowości, w szczególności czy doszło do

powstania wad w budynku a także czy były to wady istotne warunkujące skuteczność odstąpienia powoda od zawartych umów. W sprawie należało także ocenić zarzut przedawnienia roszczenia.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że przedmiotem umowy z dnia 02.05.2007 r. oraz czterech zawartych w późniejszym terminie aneksów była dostawa i montaż kompletnego domu drewnianego według projektu firmy (...). Z kolei na podstawie umowy z dnia 07.05.2008 r. pozwany zobowiązał się do przeprowadzenia w budynku robót wykończeniowych. Po stronie powoda spoczywał z kolei obowiązek zapłaty umówionego wynagrodzenia. Opisane w ten sposób świadczenia stron wskazuje, że zawarte przez nich umowy należy zakwalifikować jako umowy o roboty budowlane. W art. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane wskazano bowiem, że ilekroć w ustawie jest mowa o obiekcie budowlanym, należy przez to rozumieć m.in. budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi. Pkt. 2a tego przepisu precyzuje z kolei, że przez pojęcie budynku mieszkalnego jednorodzinnego należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku. W kontekście oceny treści świadczenia stron należy także wskazać, że w art. 3 pkt. 7 zdefiniowano, że przez roboty budowlane należy rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego. Skoro zatem w zakres robót budowlanych w rozumieniu prawa budowlanego wchodzi także montaż obiektu budowlanego, to i treść stosunku prawnego stron postępowania można zakwalifikować jako umowę 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. Za stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażonego w wyroku z dnia 16.01.2013 r. (sygn. I ACa 714/12) Sąd wskazuje jeszcze, że kryterium odróżnienia umowy o roboty budowlane od umowy o dzieło nie jest oznaczenie stron (inwestor - wykonawca, czy wykonawca - podwykonawca), lecz rozmiar przedsięwzięcia, zastosowanie dokumentacji projektowej, przekazanie terenu budowy (lub jego wyodrębnionej części). Stan faktyczny sprawy wykazał, że budowa budynku przy ul. (...) w S. odbywała się w oparciu o projekt, który powód dołączył do akt wdając się w polemikę z argumentacją pozwanego przedstawioną w odpowiedzi na pozew. Na projekt firmy (...) oraz na dokumentację architektoniczno-montażową strony powoływały się także w umowach zawartych w dniu 27.04.2007 r. oraz w dniu 02.05.2007 r. Sąd miał oczywiście na uwadze, że projekt ten nie koreluje w kilku elementach z budynkiem wybudowanym przez pozwanego, jednak w sprawie zostało ustalone, że został on zmodyfikowany jeszcze przed zawieraniem umowy z dnia 02.05.2007 r. Ponadto w specyfikacji dostawy wskazano, że projekt technologiczny i montażowy zostanie przedstawiony do sprawdzenia i akceptacji kupującego (powoda) po około 2 tygodniach od wpłaty zaliczki i będzie stanowił podstawę wykonania elementów domu i realizacji umowy. Okoliczności te odpowiadały relacjom świadka P. S. i pozwanego, którzy wskazali, że na podstawie rzutów przedłożonych przez żonę powoda M. F., sporządzony został projekt technologiczny, który był podstawą prowadzenia prac budowlanych. Nie umknęło uwadze Sądu, że podczas prac budowlanych nie prowadzono dziennika budowy, z akt sprawy nie wynikało również, by inwestor uzyskał wymagane pozwolenia na budowę. Okoliczności te, mimo iż niewątpliwie stanowią naruszenie przepisów prawa budowlanego, nie dyskwalifikują jednak kwalifikacji umów łączących strony jako umów o roboty budowlane.

Wskazać należy dalej, że proces budowlany budynku przy ul. (...) w S. przebiegał bardzo chaotycznie i nie został dochowany termin ich zakończenia budowy. Umowa z dnia 02.05.2007 r. przewidywała, że prace zakończą się z końcem sierpnia 2007 r. gdy tymczasem jeszcze w połowie roku 2008 r. pozwany realizował jeszcze jej zakres. Postępowanie dowodowe wykazało, że w imieniu powoda, prace na budowie nadzorowała jego żona M. F.. Pomagał jej także jej ojciec M. J.. W połowie roku powód, z uwagi na przedłużającą się realizację umowy, zwrócił się do J. Z. o pełnienie obowiązków inspektora nadzoru. Wtedy to zwrócił on uwagę powodowi na szereg nieprawidłowości w wykonywaniu prac a także na niezachowanie przepisów prawa budowlanego. J. Z., przesłuchany na tą okoliczność jako

świadek, zeznał, że zauważył m.in. brak pionowości ścian oraz niską jakość używanego do budowy drewna. Powód, zgodnie z jego sugestiami, zdecydował się wtedy zlecić sporządzenie ekspertyz i operatów szacunkowych dotyczących oceny prawidłowości prac pozwanego oraz stanu drewna. Ich wyniki były dla powoda jednoznaczne. Wskazywały one bowiem, że pozwany, podczas procesu budowlanego, doprowadził do powstania szeregu istotnych wad i usterek. Ekspertyza sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego J. B. (1) wykazała m.in. wykonanie ścian z wadliwych materiałów oraz brak zachowania pionów. Podobne opinie wyrażali M. Z., J. R. oraz Z. I. (1). Z tego powodu powód, działając za pomocą pełnomocnika adwokata, wezwał pozwanego w dniu 04.03.2009 r. do przystąpienia do dnia 15.03.2009 r. do usunięcia wad w wykonanych robotach budowlanych, szczegółowo opisując ich zakres. Zwrócił także uwagę na brak zabezpieczenia drewna środkami p. poż. oraz przed korozją biologiczną i domagał się przedstawienia planu naprawczego. W piśmie wskazano także, że w razie nieprzystąpienia do usunięcia wad, na podstawie art. 636 k.c. powstaną przesłanki do uznania, że roboty są wykonywane w sposób wadliwy i sprzeczny z umową, a co za tym idzie, zajdą podstawy do odstąpienia od umowy lub zlecenia wykonania zastępczego na koszt i ryzyko pozwanego. Pozwany zignorował to wezwanie, nadto nie zareagował także na wezwanie do rozliczenia umów z dnia 13.07.2009 r. oraz z dnia 21.01.2010 r. W związku z powyższym w dniu 05.02.2010 r. powód złożył oświadczenie, że odstępuje od umów zawartych w dniu 02.05.2007 r. oraz w dniu 07.05.2008 r.

Jak wyżej wskazano, umowy zawarte przez strony były umowami o roboty budowlane. 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. Art. 636 § 1 k.c. stanowi, że jeżeli przyjmujący zamówienie wykonywa dzieło w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonania i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu zamawiający może od umowy odstąpić albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie dzieła innej osobie na koszt i niebezpieczeństwo przyjmującego zamówienie. Z kolei art. 637 § 2 k.c. wskazuje, że gdy wady usunąć się nie dadzą albo gdy z okoliczności wynika, że przyjmujący zamówienie nie zdoła ich usunąć w czasie odpowiednim, zamawiający może od umowy odstąpić, jeżeli wady są istotne; jeżeli wady nie są istotne, zamawiający może żądać obniżenia wynagrodzenia w odpowiednim stosunku. To samo dotyczy wypadku, gdy przyjmujący zamówienie nie usunął wad w terminie wyznaczonym przez zamawiającego. Powołać także w tym miejscu można przepis art. 491 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Może również bądź bez wyznaczenia terminu dodatkowego, bądź też po jego bezskutecznym upływie żądać wykonania zobowiązania i naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki.

Pozwany wskazywał, że powód nie miał podstaw do odstąpienia od umowy ponieważ w realizowanej przez niego budowie nie doszło do powstania wad. Twierdził także, że powstałe usterki były możliwe do usunięcia oraz, że to z uwagi na działania powoda nie mógł przystąpić m.in. do śrubowania ścian, co zapewniłoby ich pionowość oraz zapobiegłoby powstaniu szczelin. W świetle zgromadzonego stanu faktycznego, nie są to jednak twierdzenia uzasadnione. Opinia biegłego sądowego K. B. jednoznacznie wskazywała, że pozwany doprowadził do powstania w budynku szeregu wad i usterek, które należy zakwalifikować jako wady istotne. Wymienił, że pozwany m.in. nieprawidłowo wykonał lub nie wykonał w ogóle izolacji pod belką ułożoną na fundamencie, nie zastosował izolacji p. poż. oraz grzybobójczej, użył materiałów o złej jakości, nie zachował geometrii kątów prostych ani też liniowości pionowej i poziomej ścian, nie zastosował uszczelnień między belkami oraz przeprowadził łączenia śrubowe poza osią belki. Doprowadziło to do powstania prześwitów a także do utarty ciepochłonności całego budynku. Wady powstałe na skutek nieprawidłowego procesu budowlanego dotyczyły całego budynku i każdego pomieszczenia. Biegły był przy tym zdania, że w ich powstaniu niewielką rolę miał brak regularnego dokręcania śrub, z którego to pozwany uczynił główny element obrony swoich racji. W uzasadnieniu wyroku z dnia 14.11.2008 r. (sygn.: V CSK 182/08) Sąd Najwyższy, dla opisanego dzieła wykonywanego w sposób wadliwy, wskazał, że występuje ono m.in. wtedy, gdy wykonawca stosuje taki sposób wykonywania, który - na co wskazuje wiedza i doświadczenie - nie przyniesie zamierzonego rezultatu lub gdy w rozpoczętym dziele ujawnią się wady materiałowe, konstrukcyjne wpływające na jakość gotowego dzieła.

Sprzeczność z umową, o której jest mowa w art. 636 k.c. dotyczy odstępstwa od określonego w umowie sposobu wykonywania dzieła, w tym wykonywania go, wbrew umownemu obowiązkowi, przez osoby trzecie. Rozróżnienie co do sposobu wykonywania dzieła jako wadliwego i sprzecznego z ustawą oznacza, że nie chodzi tylko o taką sprzeczność z umową, która powoduje wadliwość dzieła, lecz także o taką sprzeczność, która zagraża umówionemu rezultatowi. Wady budynku realizowanego przez pozwanego wykazywały cechy, o jakich wyżej mowa.

W analizowanej sprawie powód wyznaczył pozwanemu, termin do naprawienia wad szczegółowo opisując ich zakres. Zwrócił jednocześnie uwagę na jakość zastosowanego materiału. Pozwany nie zareagował na oświadczenie ani także na ponaglenia kierowane ustnie. Nie odpowiedział również na wezwania do rozliczenia umów. Również i w toku procesu nie zmierzał do wykazania, że po zwróceniu mu uwagi na sposób wykonywania umowy, przystąpił do jego zmiany i poprawienia czy zminimalizowania wad. W związku z tym uznać, że powód skutecznie złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

Zgodnie z art. 494 k.c., strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy; może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. W orzecznictwie związanym z interpretacją powołanego wyżej przepisu wskazuje się, że odstąpienie od umowy o roboty budowlane, tak jak na ogół we wszystkich innych przypadkach (z wyjątkami odnoszącymi się do umów stwarzających zobowiązania ciągłe), wywiera skutek *ex tunc*, to jest stwarza taki stan prawny jakby umowa nie została w ogóle zawarta. W konsekwencji żadna ze stron nie może po wygaśnięciu umowy na skutek odstąpienia od niej dochodzić roszczeń przewidzianych w umowie. Strony po odstąpieniu od umowy mogą mieć tylko roszczenia przewidziane w art. 494 k.c. Unormowanie to jest skorelowane z przepisem z art. 395 § 2 k.c. określającym skutki umownego odstąpienia od umowy. W razie skorzystania z tego uprawnienia umowa uważana jest za niezawartą. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 04.02.2010 r., sygn.: I ACa 973/09 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14.11.2008 r., sygn.: V CSK 182/08 oraz z dnia 27.03.2008 r., sygn.: II CSK 477/07). Po skutecznym odstąpieniu od umowy strony mają możliwość podejmowania działań zmierzających do przywrócenia stanu poprzedzającego zawarcie umowy, tak aby zapewnić kontrahentom faktyczną zdolność do przeprowadzenia wymiany i zaspokojenia swych potrzeb w drodze umowy z innymi podmiotami.

W związku z powyższym powód, po skutecznym złożeniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy, słusznie domagał się zwrotu zapłaconych pozwanemu należności. Podkreślić należy w tym miejscu, że pozwany nie przeczył, że otrzymał od powoda opisaną w pozwie kwotę w wysokości 667.527, 64 zł. Pozwany nie wykazał także, że wartość wykonanych przez niego prac jest inna, niż oszacowana przez powoda na kwotę 209.782 zł. Pozwany podniósł bowiem jedynie lakonicznie w odpowiedzi na pozew, że powód nie ma uprawnienia do uznawania prac na oszacowaną przez siebie kwotę i odejmowania ich od żądania. Zgodnie z ogólną regułą z art. 6 k.c. i w myśl art. 232 k.p.c., który odpowiada temu przepisowi na gruncie prawa procesowego, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Udowodnienie faktów może nastąpić przy pomocy wszelkich środków dowodowych przewidzianych przez kodeks postępowania cywilnego. Przepis ten jest zatem normą decyzyjną w tym znaczeniu, że przesądza on w określonych sytuacjach o sposobie wyrokowania sądu w postaci uznania powództwa za zasadne bądź jego oddalenia. Zdaniem Sądu, wykazanie wartości wykonanych prac pozostawała w gestii pozwanego ponieważ to on wywodził z tego skutki prawne chociażby w ograniczeniu żądania powoda. Pozwany nie zaproponował w tym zakresie właściwie żadnego dowodu a skupił się jedynie na wykazaniu wartości prac koniecznych do naprawy budynku. Okoliczność ta, w świetle podstaw prawnych dochodzonego roszczenia, nie miała w sprawie istotnego znaczenia. W konsekwencji Sąd przyjął wartości opisane przez powoda za prawidłowe i wykazane. Jego szacunki zostały także poparte m.in. operatem szacunkowym J. B. (1) (k. 51 - 65). W związku z powyższym Sąd uznał, że dochodzona kwota w wysokości 457 745,64 zł wynikająca różnicy pomiędzy wartością należności zapłaconych pozwanemu a wartością wykonanych przez niego prac, jest uzasadniona.

Powtórzyć należy w tym miejscu, że art. 494 k.c. uprawnia także odstępującego od umowy do żądania naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Znajdzie tu zastosowanie art. 471 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12.05.2005 r., sygn.: III CK 586/04). Należne odstępującemu od umowy odszkodowanie powinno kompensować całą szkodę (*damnum emergens* i *lucrum cessans*), do jakiej doprowadziło niewykonanie zobowiązania, nie tylko

uszczerbek wywołany zwłoką, ale także koszty poniesione po odstąpieniu od umowy. Sąd uznał w tej kwestii, że wskazywane przez powoda w pozwie roszczenie w kwocie 40 504 zł z tytułu kosztów sporządzenia opinii technicznych, pozostaje w związku przyczynowym z powstałą szkodą. Bez sporządzenia opinii powód nie byłby bowiem w stanie ocenić, czy prace wykonywana przez pozwanego są prawidłowe, nie mógłby także oszacować ich wartości. Z uwagi jednak na fakt, że powód dołączył do pozwu faktury wystawione przez J. R., Politechnikę (...) oraz J. B. (2) na łączną kwotę 37 454 zł, Sąd uznał roszczenie powoda za wykazane i uzasadnione tylko w tym zakresie. W pozostałym zakresie roszczenie jako nieudowodnione podlegało oddaleniu.

Odnosząc się jeszcze do podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia, Sąd wskazuje, że nie jest on uzasadniony. Za utrwalonym już w orzecznictwie poglądem podkreślić należy, że roszczenia uprawnionego mające swoje źródło w odstąpieniu od umowy na podstawie art. 494 k.c. przedawniają się na podstawie i w terminie określonym w art. 117 i 118 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21.10.2010 r., sygn.: IV CSK 112/10). Roszczenia te nie są bowiem roszczeniami wynikającymi z umowy wzajemnej, od której odstąpiono, lecz powstają w oderwaniu od niej i niezależnie od jej postanowień. W kontekście art. 494 k.c. nie można zatem mówić o roszczeniach wynikających z umowy, gdyż odstąpienie od umowy rodzi takie skutki, jakby umowa nie była zawarta. W wyroku z dnia 09.05.2011 r. Sąd Apelacyjny w Katowicach (sygn.: V ACa 617/10) wyraził pogląd, że roszczenie o zwrot wartości robót na podstawie art. 494 k.c. jest roszczeniem bezterminowym. Wymagalność tego roszczenia powstaje co do zasady dopiero z chwilą wezwania dłużnika do spełnienia świadczenia zgodnie z art. 455 k.c. Ponieważ jednak wymagalność tego roszczenia zależy od podjęcia przez uprawnionego określonej czynności, to termin biegu przedawnienia rozpoczyna się jeszcze przed jego wymagalnością - od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie (art. 120 § 1 k.c.).

W przedmiotowej sprawie, najwcześniejszą datą, od której powód może domagać się zwrotu uiszczonych kwot, jest data pierwotnego wezwania do rozliczenia prac, które to nastąpiło w dniu 13.07.2009r. i od tej daty biegł termin przedawnienia. Zatem w chwili wytoczenia powództwa (15.02.2010 r.) roszczenie powoda było nie przedawnione. W tym kontekście bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawała kwalifikacja umów łączących stron, jako umów o roboty budowlane czy też umów o dzieło.

Na koniec Sąd wskazuje, wbrew stanowisku pozwanego, że zakres unormowania art. 495 § 1 k.c. dotyczy sytuacji strony, która żąda świadczenia wzajemnego do świadczenia niemożliwego do wykonania wskutek okoliczności niezawinionej przez żadną ze stron. W niniejszej sprawie, jak słusznie wskazuje powód, świadczenie zapłaty jest możliwe do wykonania, nadto nie można mówić o niezawinionym działaniu pozwanego.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł, jak w pkt. I i II sentencji wyroku. Datę początkową liczenia odsetek Sąd ustalił, na podstawie art. 481 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu na dzień 15.02.2010 r.

Orzeczenie o kosztach zawarte w pkt. II wyroku Sąd oparł na treści art. 100 § 1 zd. 2 k.p.c., zgodnie z którym Sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Ponieważ powód wygrał sprawę w 98 % Sąd zasądził na jego rzecz wszystkich poniesionych przez niego kosztów postępowania, na które składały się następujące należności: 24 913 zł z tytułu opłaty sądowej, 7200 z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa prawnego, 17 zł z tytułu zwrotu kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 3000 zł z tytułu zwrotu kosztów związanych ze sporządzeniem opinii przez biegłego sądowego. Koszty zastępstwa procesowego Sąd ustalił na podstawie § 6 ust. 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

W pkt. III wyroku Sąd, na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 100 § 1 zd. 2 k.c. zasądził od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwotę 162,68 zł tytułem brakującej części wynagrodzenia biegłego sądowego.