

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lipca 2023 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

po rozpoznaniu dnia 3 lipca 2023 roku w G.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **R. B. i I. B.**

przeciwko **M. O.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego M. O. na rzecz R. B. i I. B. kwotę **13.259,97 złotych** (trzydzieści tysięcy dwieście pięćdziesiąt dziewięć złotych i dziewięćdziesiąt siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 11.959,97 złotych (jedenaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych i dziewięćdziesiąt siedem groszy) od dnia 25 lutego 2019 roku do dnia zapłaty,

- 1.300,00 złotych (jeden tysiąc trzysta złotych) od dnia 18 kwietnia 2019 roku do dnia zapłaty,

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

3. zasądza od pozwanego M. O. na rzecz R. B. i I. B. kwotę **1.425,74 złotych** (jeden tysiąc czterysta dwadzieścia pięć złotych i siedemdziesiąt cztery grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty,

4. nakazuje ściągnąć od powodów R. B. i I. B. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **2.061,38 złotych** (dwa tysiące sześćdziesiąt jeden złotych i trzydzieści osiem groszy) tytułem kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa,

5. nakazuje ściągnąć od pozwanego M. O. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **3.509,93 złotych** (trzy tysiące pięćset dziewięć złotych i dziewięćdziesiąt trzy grosze) tytułem kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

UZASADNIENIE

Powodowie R. B. i I. B. wnieśli pozew przeciwko M. O. domagając się od pozwanego zapłaty solidarnie na ich rzecz kwoty 20.936,01 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż zawarli z pozwanym umowę dotyczącą kompleksowego remontu domu jednorodzinnego przy ulicy (...) stanowiącego ich własność. Przedmiotem umowy było oddanie domu gotowego „pod klucz”. Umowa miała charakter kosztorysowy, zaś kosztorys jako podstawę do ogólnych rozliczeń sporządził sam pozwany. Termin zakończenia prac został ustalony na dwa miesiące od ich rozpoczęcia. Ostatecznie prace rozpoczęły się w połowie października i miały się zakończyć w połowie grudnia. W toku wykonywania prac przez pozwanego powód dokonał na jego rzecz zaliczkowej płatności w formie dwóch transz: pierwszej w kwocie 14.000 złotych w

dniu 29 października 2018 roku i drugiej w dniu 15 listopada 2018 roku w kwocie 12.000 złotych. Rozliczenia dokonywane przez powoda miały charakter zaliczkowy, nie były związane z odbiorem danego zakresu prac czy potwierdzeniem ich faktycznego wykonania. Po otrzymaniu drugiej transzy, to jest po 15 listopada 2018 roku pozwany porzucił wykonywane prace i nie pojawił się już na obiekcie. Początkowo pozwany deklarował krótką nieobecność spowodowaną oczekiwaniem na uruchomienie ogrzewania gazowego, ale ostatecznie nie wrócił. Pismem z dnia 10 grudnia 2018 roku powodowie wezwali pozwanego do dokończenia zobowiązania wyznaczając mu termin do 15 grudnia 2018 roku w celu powrotu i do dnia 31 grudnia 2018 roku celem ostatecznego wykonania prac. Wobec upływu wyznaczonego terminu powodowie odstąpili od umowy i wezwali pozwanego do zwrotu świadczenia pieniężnego. Opierając się na kosztorysie sporządzonym przez K. W. powodowie wskazali, że pozwany wykonał pracę o wartości 10.831,73 złotych. Na dochodzoną przez powoda kwotę składają się: zwrot nadpłaconego wynagrodzenia w kwocie 15.168,27 złotych, koszt opinii rzeczoznawcy w kwocie 1.300 złotych, utracony czynsz za potencjalny wynajem lokalu przy ul. (...) za styczeń 2019 roku i luty 2019 roku w kwocie 3.000 złotych, a także poniesione koszty czynszu za tenże lokal za styczeń i luty 2019 roku w kwotach 692,44 złotych i 79,45 złotych i 695,85 złotych.

(pozew, k. 3-7)

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie wskazał, iż uiszczona przez powodów kwota na jego rzecz stanowiła wynagrodzenie za wykonane prace, których zakres został ustalony na podstawie zawartej przez strony ustnej umowy. Jednocześnie podniósł, iż strony zawarły umowę dopiero za drugim razem, przy czym pozwany musiał najpierw zakończyć inną wcześniej rozpoczętą pracę i dopiero po jej zakończeniu mógł rozpocząć prace u powodów. Za pierwszym spotkaniem do zawarcia umowy nie doszło, albowiem powodowie uznali ofertę pozwanego za zbyt wygórowaną. Dopiero za drugim razem strony ustaliły konkretny zakres prac z uwzględnieniem każdego pomieszczenia i wynagrodzenie zaakceptowane przez obie strony. Zakres prac określał załączony do pozwu dokument wskazujący podział prac na etapy, jednocześnie umowa odnosiła się tylko do wykonania tych wskazanych prac, nie była umową kompleksowego remontu. Wynagrodzenie zostało określone w kwocie netto, a jego zapłata miała następować transzami, każdorazowo po wykonaniu danego etapu prac. Zakończenie każdego etapu prac było weryfikowane i na tej podstawie rozliczane były prace z danego etapu. Jak wskazał pozwany wykonał on wszystkie roboty objęte zakresem I. etapu, za co otrzymał wynagrodzenie w kwocie 14.000 złotych. Prace II. etapu zostały wykonane - za wyjątkiem ścianki działowej z g-k w łazience na piętrze co wynikało z braku decyzji powodów odnośnie umiejscowienia odpływu liniowego - i pozwany otrzymał za nie kwotę 12.000 złotych. Nadto, wykonał niektóre prace III. etapu oraz wykonał prace dodatkowe, nie będące przedmiotem umowy, za które nie otrzymał wynagrodzenia. Jak wywodził od początku prac w budynku nie było żadnego ogrzewania, albowiem wywieziony został piec po trzech dniach prac. Początkowo temperatura umożliwiała wykonanie prac, jednak z nadejściem zimy stało się to niemożliwe, gdyż temperatura utrzymywała się na poziomie 1 #C. Pomimo wielokrotnych zawiadomień powoda stan rzeczy nie uległ zmianie. Tym samym pozwany został zmuszony do opuszczenia obiektu ze względu na brak możliwości prowadzenia dalszych prac, przy czym nastąpiło za obopólną zgodą. Następnie, ze względu na opóźnienia wynikające z zaniechania powodów wykonawca nie mógł kontynuować prac, gdyż był związany kolejnymi terminami i miał problemy rodzinne. W ocenie pozwanego odstąpienie nie było skuteczne, albowiem przerwa w pracach wynikała z nieodpowiednich warunków, za które pozwany nie ponosił odpowiedzialności. Ponadto, otrzymał wezwanie dopiero w dniu 14 grudnia 2018 roku i niemożliwe było spełnienie roszczeń strony powodowej do dnia 15 grudnia 2018 roku i zakończenie prac do dnia 31 grudnia 2018 roku. Co do kosztów wynajmu to pozwany zgłosił zarzut, iż są to korzyści hipotetyczne (brak dokumentu potwierdzającego zawartą umowę).

(odpowiedź na pozew, k. 61- 70)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W 2018 roku powodowie R. B. i I. B. poszukiwali ekipy remontowej w celu wykonania prac budowlanych w - stanowiących ich własność - domu położonym w G. przy ulicy (...). M. G. zarekomendowała powodom dwóch wykonawców, w tym pozwanego M. O.. Początkowo, powodowie prowadzili rozmowy z pozwanym, jednak nie doszli

z nim do porozumienia, gdyż wynagrodzenie, jakiego zażądał pozwany, uznali za zbyt wygórowane i w związku z tym zawarli umowę z innym wykonawcą. Dopiero, po kilku miesiącach powodowie wrócili do rozmów z pozwanym.

(dowód: zeznania świadka M. G., płyta CD k. 144, przesłuchanie powoda R. B., płyta CD k. 188 w zw. z k. 112)

Ostatecznie, pomiędzy powodami a M. O. została zawarta ustna umowa, której przedmiotem było wykonanie prac budowlanych w domu położonym w G. przy ulicy (...). Zakres prac został ustalony przez strony ustnie. Już po rozpoczęciu realizacji prac pozwany sporządził dokument zatytułowany „zakres wykonywania prac remontu domu”, który przedstawił powodowi R. B.. Po okazaniu tegoż dokumentu powód nie żądał, aby zostały w nim zamieszczone jakieś dodatkowe prace.

Zgodnie z treścią ww. dokumentu prace obejmowały:

1. kompleksowy remont łazienki na piętrze zgodnie z projektem,

- demontaż starych sanitariatów, armatury, skucie ceramiki ze ściany i posadzki,
- skucie płyt K-G ze ścian,
- instalacja elektryczna,
- instalacja wodno – kanalizacyjna,
- przerobienie ściany z otworem drzwiowym do łazienki na piętrze,
- rozbiórka i naprawa płyt K-G na ścianie z oknami dachowymi,
- wyklejanie ścian płytami K-G,
- montaż ceramiki na ścianach i podłodze,
- montaż sanitariatów,

2. trzy pokoje na piętrze:

- naprawa pęknięć na ścianach i sufitach,
- naprawa ściany w dwóch pokojach pod oknami dachowymi,
- gruntowanie ścian i sufitów, cekolowanie, malowanie,
- położenie paneli podłogowych,
- przerobienie otworów drzwiowych,

3. korytarz na piętrze:

- rozebranie i naprawa płyt K-G na skosie ścian,
- naprawa pęknięć na ścianach i suficie,
- gruntowanie ścian i sufitu, cekolowanie, malowanie,

4. klatka schodowa:

- skucie kafli ze stopni schodowych,

- likwidacja pęknięć na ścianach,

- gruntowanie, cekolowanie, malowanie,

5. salon i kuchnia:

- uzupełnienie ubytków tynku na ścianach,

- obsadzenie narożników alu- kant,

- montaż ścian K-G przy wejściu pod schody,

- zamurowanie otworu przejścia do kuchni,

- przerobienie otworu w ścianie wejście do WC,

- usunięcie starego kleju po kaflach na posadzce,

- wykonanie zabudowy K-G sufitu w salonie i kuchni zgodnie z projektem,

- przerobienie i naprawa instalacji elektrycznej,

- ułożenie kafli na posadzce w kuchni,

- gruntowanie, cekolowanie, malowanie,

6. WC na parterze:

- wykonanie remontu zgodnie z projektem,

7. wiatrołap:

- usunięcie starej tapety ze ścian,

- cekolowanie, gruntowanie, malowanie ścian i sufitu,

- usunięcie starego kleju po kaflach z posadzki.

Prace dodatkowe: skucie i wylanie nowej posadzki w łazience na piętrze, wymiana ogrzewania podłogowego.

W ww. dokumencie wskazano ogólną cenę remontu domu na kwotę 56.000 złotych netto, natomiast prace dodatkowe zostały wycenione na kwotę 3.100 złotych netto (wraz z materiałem). W przedmiotowym dokumencie nie określono daty rozpoczęcia oraz zakończenia remontu.

(dowód: zakres wykonywania prac remontu domu, k. 57-58, przesłuchanie pozwanego M. O., płyta CD k. 166)

Ponadto, po rozpoczęciu robót, pozwany sporządził drugi dokument noszący tytuł „podział prac na etapy”, w którym podzielił prace wskazane w dokumencie „zakres wykonywania prac remontu domu” na sześć etapów i określił wynagrodzenie za każdy z etapów poprzez podział ogólnej kwoty zamówienia. Podział na etapy zostały dokonany przez pozwanego w sposób następujący:

I etap o wartości prac 14.000 zł netto:

- remont łazienki na piętrze (demontaż starych sanitariatów, armatury, skucie ceramiki ze ściany i posadzki, skucie płyt K-G ze ścian, przerobienie ściany z otworem drzwiowym do łazienki na piętrze, rozbiórka i naprawa płyt K-G na ścianie z oknami dachowymi),

- trzy pokoje na piętrze (naprawa pęknięć na ścianach i sufitach, naprawa ściany w dwóch pokojach pod oknami dachowymi, cokolowanie ścian i sufitów),
- korytarz na piętrze (rozebranie i naprawa płyt K-G na skosie ścian, naprawa pęknięć na ścianach i suficie),
- klatka schodowa (skucie kafli ze stopni schodowych),
- salon i kuchnia (usunięcie starego kleju po kaflach na posadzce)

II etap o wartości prac 12.000 zł netto:

- łazienka na piętrze (instalacja elektryczna, instalacja wodno – kanalizacyjna, wyklejanie ścian płytami K-G),
- korytarz na piętrze (cekolowanie),
- klatka schodowa (likwidacja pęknięć na ścianach, cokolowanie),
- salon i kuchnia (uzupełnienie ubytków tynku na ścianach, montaż ścian K-G przy wejściu pod schody, zamurowanie otworu przejścia do kuchni, przerobienie otworu w ścianie wejście do WC, przerobienie i naprawa instalacji elektrycznej),
- wiatrołap (usunięcie starej tapety ze ścian, cokolowanie, usunięcie starego kleju po kaflach z posadzki),

III etap o wartości prac 8.000 zł netto:

- salon i kuchnia (sufity podwieszane, cokolowanie, kafle na posadzce w kuchni).

IV etap o wartości prac 8.000 zł netto:

- malowanie i panele podłogowe,

V etap o wartości prac 7.000 zł netto:

- łazienka górna (montaż ceramiki, cokolowanie, malowanie, biały montaż);

VI etap o wartości prac 7.000 zł netto:

- WC dolne według projektu

W przedmiotowym dokumencie również nie określono daty rozpoczęcia oraz zakończenia remontu, ani dat rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych etapów.

(dowód: podział prac na etapy, k. 13-14, 55-56)

Powodowie wyrazili zgodę na wskazaną przez pozwanego kwotę wynagrodzenia w wysokości 56.000,00 złotych.

(dowód: podział prac na etapy, k. 13-14, 55-56, zakres wykonywania prac, k. 57-58)

Wynagrodzenie uzgodnione między stronami obejmowało wyłącznie robociznę, natomiast nie obejmowało cen materiałów, gdyż te były kupowane albo bezpośrednio przez powoda, albo były osobno rozliczane pomiędzy stronami na podstawie przedłożonych rachunków.

(dowód: przesłuchanie pozwanego M. O., płyta CD k. 166 w zw. z k. 112)

Pozwany rozpoczął wykonanie prac około 10 października 2018 roku.

(dowód: przesłuchanie powoda R. B., płyta CD k. 188 w zw. z k. 112)

Przed przystąpieniem pozwanego do realizacji prac budowlanych we wrześniu 2018 roku w domu powodów przy ulicy (...) w G. został zdemontowany piec grzewczy opalany ekogroszkiem. W okresie późnojesiennym, kiedy w sposób znaczący spadła temperatura, pozwany wzywał powodów do montażu ogrzewania wskazując na to, iż uniemożliwia to prowadzenie dalszych prac. Na wezwanie pozwanego, powód zamontował piec gazowy w połowie listopada 2018 roku, a następnie przy udziale pozwanego zamontował także grzejniki. Pozwany wiedział o tym, że zostało zainstalowane ogrzewanie w domu powodów.

(dowód: przesłuchanie pozwanego M. O., płyta CD k. 166 w zw. z k. 112)

Powodowie dokonali na rzecz pozwanego na poczet umowy zapłaty następujących kwot:

- w dniu 29 października 2018 roku kwoty 14.000 złotych odpowiadającej określonej przez pozwanego wartości netto prac etapu I;

- w dniu 15 listopada 2018 roku kwoty 12.000 złotych odpowiadającej określonej przez pozwanego wartości netto prac etapu II.

Po dokonaniu każdej płatności pozwany dokonywał na dokumencie "podziału prac na etapy" adnotacji o treści odpowiednio: „I etap rozliczono” i „rozliczono II etap” i opatrywał je każdorazowo swoim podpisem.

(dowód: podział prac na etapy, k. 13-14, 55-56)

Po otrzymaniu kwoty 12.000 zł pozwany zszedł z budowy w dniu 16 listopada 2018 roku.

(dowód: przesłuchanie powoda R. B., płyta CD k. 188 w zw. z k. 112)

W ramach realizacji umowy zawartej przez strony pozwany M. O. wykonał następujące prace:

- w łazience na piętrze:

w całości - demontaż starych sanitariatów, rozebranie obudowy wanny murowanej z cegły, demontaż wraz z wyniesieniem szafek łazienkowych, demontaż blatu kamiennego z wyniesieniem, skucie okładziny ścian i posadzki z płytek ceramicznych, demontaż pralki z wyniesieniem, skucie płyt K-G ze ścian z wyniesieniem, demontaż sufitu podwieszanego z wyniesieniem, demontaż ościeżnicy i skrzydła drzwiowego, demontaż ściany z otworem drzwiowym, wykonanie konstrukcji drewnianej pod płytę (...), docięcie płytek na posadzce w przedpokoju, wykonanie stelażu na ścianie pod oknem, przyklejenie płyt K-G na ścianie natrysku;

w części – wykonanie sufitu podwieszanego, wykonanie ściany z płyt K-G, wykonanie instalacji wodno – kanalizacyjnej do nowych sanitariatów, przebudowa instalacji elektrycznej w ścianie łazienki, montaż stelaża wc oraz bidetu wraz z podłączeniem, przerobienie instalacji grzejnika;

- w pokoju na piętrze koło łazienki:

w całości – naprawa pęknięć na ścianach i sufitach, demontaż gniazd i łączników, demontaż listew przypodłogowych, usunięcie starej wykładziny podłogowej, naprawa ściany po montażu kanałów wentylacyjnych, gruntowanie ścian i sufitów przed wykonaniem gładzi tynkarskich, obróbki okna balkonowego narożnikami, demontaż drzwi z wyniesieniem, zwężenie otworu drzwiowego, przenoszenie mebli;

w części – demontaż i montaż grzejnika płytowego, szpachlowanie ścian i sufitów bez szlifowania,

- w pokoju środkowym na piętrze:

w całości – rozkręcenie i demontaż mebli, demontaż listew, demontaż paneli podłogowych z wyniesieniem, demontaż drzwi z wyniesieniem, naprawa ścian po montażu kanałów wentylacyjnych, naprawa pęknięć na ścianach i sufitach, gruntowanie ścian i sufitów do układania gładzi tynkarskich, demontaż gniazd i wyłączników,

w części – obróbki okien oraz skosów ścian z narożnikami, demontaż i montaż grzejnika, szpachlowanie ścian i sufitów bez szlifowania;

- w pokoju przy schodach na piętrze:

w całości – wyniesienie mebli, demontaż listew przypodłogowych, demontaż paneli podłogowych z wyniesieniem, demontaż gniazd i wyłączników, demontaż drzwi, naprawa pęknięć na ścianach i sufitach, gruntowanie ścian i sufitu, naprawa ściany po montażu kanałów wentylacyjnych;

w części - szpachlowanie ścian i sufitów bez szlifowania, przebudowa dwóch punktów elektrycznych;

- w korytarzu na piętrze:

w całości – rozbiórka skosów ściany przy wejściu do łazienki, naprawa stelaży na skosie ściany z przykręceniem nowych płyt, częściowe rozebranie sufitu podwieszanego i naprawa stelażu, demontaż i ponowny montaż schodów strychowych, gruntowanie ścian i sufitów, wtopienie fizeliny w pęknięcia ścian i sufitu, obróbka narożnikami okna półokrągłego;

w części – przesunięcie punktu świetlnego, szpachlowanie ścian i sufitów bez szlifowania;

- na klatce schodowej:

w całości – skucie płytek posadzkowych ze schodów z wyniesieniem gruzu, gruntowanie ścian, ułożenie przewodu elektrycznego do wyłącznika schodowego, wykonanie otworów pod oświetlenie przy schodach;

w części – szpachlowanie ścian;

- w przedsionku na parterze:

w całości – wymurowanie ścianki z wykonaniem nadproża, rozbiórka szalunków i stempli podciągów, demontaż drzwi, osadzenie narożników na podciągach i słupach;

w części – obustronne otynkowanie ściany, wykonanie oświetlenia, otynkowanie podciągów i słupów;

- w salonie, jadalni i kuchni:

w całości – skucie płytek posadzkowych, uprzątnięcie gruzu po wyburzeniu kominka, osadzenie narożników tynkarskich, wykonanie kanału do kabli telewizyjnych z otynkowaniem,

w części – wykonanie instalacji gniazd z osadzeniem puszek, konstrukcja sufitu podwieszanego w kuchni i jadalni, ułożenie przewodów pod oświetlenie sufitowe, częściowy montaż stelaży sufitu podwieszanego w salonie;

- w łazience na parterze:

w całości – rozebranie sufitu podwieszanego z wyniesieniem, skucie płytek ze ścian i posadzki;

- w wiatrolapie, garażu i kotłowni:

w całości – demontaż wieszaków i szafki z wyniesieniem do garażu, usunięcie starej tapety ze ścian, skucie płytek z posadzki, demontaż dwóch drzwi z wyniesieniem, usunięcie drzwi wejściowych, domurowanie węgaraka, przesunięcie

otworu drzwiowego z wykonaniem nadproża, przerobienie przycisku otwierającego bramę, montaż zabezpieczenia w rozdzielni elektrycznej, przestawienie mebli w garażu;

w części – obróbka ościeży drzwiowych płytą K-G, otynkowanie ściany, wykonanie instalacji dwóch gniazd do zasilania pieca.

(dowód: zeznania świadka K. W., płyta CD k. 144, zeznania świadka W. W. (1), płyta CD k. 144, zeznania świadka Ł. M., płyta CD k. 144 i 204, zeznania świadka M. K., płyta CD k. 144, przesłuchanie pozwanego M. O., płyta CD k. 166 i 188, przesłuchanie powoda R. B., płyta CD k. 188, dokumentacja zdjęciowa, k. 81, 121-123, 133-134)

Pismem z dnia 10 grudnia 2018 roku powód R. B. wezwał pozwanego do przystąpienia do dalszego wykonywania prac, w tym należytego ukończenia etapu 1 i 2 prac w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15 grudnia 2018 roku oraz jednocześnie wyznaczył mu ostateczny termin do wykonania prac do dnia 31 stycznia 2018 roku. W piśmie przedmiotowym wskazano, iż pomimo otrzymania zaliczkowego wynagrodzenia w kwocie 26.000 złotych prace z etapu 1 i 2 nie zostały na tą chwilę wykonane poprawnie, ani ostatecznie. Pismo zostało nadane w dniu 11 grudnia 2018 roku. Wezwanie zostało pozwanemu doręczone w dniu 14 grudnia 2018 roku.

(dowód: ostateczne wezwanie z dnia 10 grudnia 2018 roku wraz z dowodem nadania, k. 15-16)

Pismem z dnia 12 grudnia 2018 roku pozwany poinformował powodów o niemożliwości wykonania w całości prac z przyczyn rodzinnych (choroba i pobyt w szpitalu niepełnosprawnej córki) i przedstawił powodom propozycję zakończenia współpracy. W piśmie pozwany powołał się na zakończenie prac I. etapu i II. etapu oraz części – III etapu. Jednocześnie zaprzestanie prac – poza problemami rodzinnym – tłumaczył niskimi temperaturami panującymi w lokalu powodów, a także niekompletnością dokumentacji projektowej.

(dowód: pismo pozwanego z dnia 12 grudnia 2018 roku, k. 17-18)

Pismem z dnia 17 grudnia 2018 roku pozwany stwierdził, iż nie może kontynuować prac z uwagi na problemy rodzinne.

(dowód: pismo pozwanego z dnia 17 grudnia 2018r. wraz z dowodem nadania, k. 73-77)

W dniu 17 stycznia 2019 roku pełnomocnik pozwanego przesłał powodom dwie faktury VAT opiewające na kwoty 14.000 zł brutto i 12.000 zł brutto jako propozycję ugodowego zakończenia sporu tytułem rozliczenia I. i II. etapu. W fakturach tych kwotę netto poszczególnych etapów rozliczono jako kwotę brutto.

(dowód: pismo pozwanego i faktury, k. 19-21)

Pismem z dnia 30 stycznia 2019 roku powodowie oświadczyli, że odstępują od umowy, wskazując, że pozwany nie wykonał należycie swojego zobowiązania polegającego na realizacji prac remontowo – budowlanych w budynku przy ul. (...) w G.. Jednocześnie, wskazali, że wartość dotychczas wykonanych prac wynosi 10.800,00 złotych i wezwali pozwanego do zwrotu kwoty 15.200,00 złotych w terminie do dnia 10 lutego 2019 roku. Pismo zostało nadane w dniu 1 lutego 2019 roku.

(dowód: pismo powodów z dnia 30 stycznia 2019r. wraz z dowodem nadania, k. 22-23)

W odpowiedzi, pismem z dnia 8 lutego 2019 roku pełnomocnik pozwanego oświadczył, że odstąpienie od umowy jest bezpodstawne i wezwał powodów do zapłaty na rzecz pozwanego kwoty 4.420 zł tytułem zapłaty za prace wykonane z etapu III. oraz prace dodatkowe.

(dowód: pismo pozwanego z dnia 8 lutego 2019r., k. 79-80)

Na zlecenie powodów, w dniu 22 stycznia 2019 roku K. W. sporządził kosztorys robót wykonanych przez pozwanego, określając wartość kosztorysową robót wykonanych przez pozwanego na kwotę 10.831,73 zł brutto. Za sporządzenie ww. kosztorysu zleceniobiorca wystawił fakturę VAT na kwotę 1.300,00 złotych.

(dowód: kosztorys, k. 28-46, faktura VAT, k. 24)

W ramach realizacji zawartej przez strony umowy pozwany M. O. wykonał prace należące do zakresu I., II. i III. etapu, których wartość - ustalona na podstawie zwykłego wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi pracy, tj. w oparciu o stawki przyjęte na podstawie biuletynów S. w poziomie cen aktualnych w dacie wykonania robót, tj. w IV kwartale 2018 roku - wynosi 9.361,60 zł. Pozwany nie wykonał żadnych prac z zakresu pozostałych etapów. Ponadto pozwany wykonał prace nieujęte w harmonogramie robót w kwocie 4.678,43 złotych. Powyższa wartość prac obejmuje jedynie wartość robocizny i sprzętu, bez kosztów zakupu materiałów oraz kosztów ich transportu.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa R. K. k. 250-308 wraz z pisemną opinią uzupełniającą k. 338-366 oraz ustną opinią uzupełniającą, płyta CD k. 416)

Przed wprowadzeniem się do domu przy ul. (...), powodowie zamieszkiwali w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w G.. Powodowie planowali wynająć przedmiotowy lokal. Powodowie nie mieli podpisanej umowy na wynajem tego lokalu ani nie podjęli poszukiwań potencjalnego najemcy na okres styczeń – luty 2019 roku.

(dowód: przesłuchanie powoda R. B., płyta CD k. 188 w zw. z k. 112)

Z tytułu opłat eksploatacyjnych związanych z własnością lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. powodowie byli zobowiązani do zapłaty kwoty 692,44 złotych za miesiąc styczeń 2018 roku i kwoty 695,85 złotych za miesiąc luty 2018 roku, a także kwoty 79,45 złotych z tytułu rozliczenia mediów za grudzień 2017 roku.

(dowód: zawiadomienia o wysokości opłat, k. 25-27)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków M. G., K. W., W. W. (2), Ł. M., M. K., dowodu z przesłuchania stron, a także dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności wymienionych powyżej dowodów z dokumentów w postaci sporządzonych przez pozwanego dokumentów zatytułowanych „podział prac na etapy” i „zakres wykonywania prac”, a także korespondencji stron. Podkreślić należy, iż wszystkie wymienione powyżej dokumenty zostały podpisane, co umożliwiło ustalenie ich wystawców, a nadto nie noszą one żadnych znamion podrobienia, przerobienia ani żadnej innej ingerencji. Poza tym żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod wyżej wskazanymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Jeśli chodzi natomiast o kosztorys sporządzony przez świadka K. W., to nie mógł on stanowić miarodajnego dowodu na okoliczność wartości prac wykonanych przez pozwanego z kilku przyczyn. Po pierwsze, jak wynika z zeznań K. W. przy sporządzaniu tego kosztorysu nie określał on zakresu przeprowadzonych prac, a jedynie oszacował ich wartość. Po drugie, świadek był w stanie określić zakres jedynie tych prac, które były widoczne, natomiast nie był w stanie określić zakresu np. prac rozbiórkowych. Zatem, dokonując ustaleń na okoliczność wartości prac, jakie wykonał pozwany na podstawie przedmiotowej umowy, Sąd oparł się na opinii biegłego z zakresu budownictwa.

Sąd nie znalazł również podstaw do odmowy przyznania waloru wiarygodności zeznaniom świadków. Zdaniem Sądu zeznania przesłuchanych w niniejszej sprawie osób były szczerze, spójne, a także nie budziły żadnych wątpliwości

w świetle zasad doświadczenia życiowego czy logiki. Podkreślić należy, iż zeznania świadków odnośnie zakresu faktycznie wykonanych przez pozwanego prac korelują z opinią biegłego, a także dokumentacją fotograficzną.

Niewiele do sprawy wniosły zeznania świadka M. G., która nie miała wiedzy odnośnie zakresu prac realizowanych przez pozwanego na rzecz powodów, prac dodatkowych, ani też przyczyn zaprzestania realizacji umowy przez pozwanego. Świadek jedynie wskazała, że poleciła powodom pozwanego, który wcześniej wykonywał remont u niej, a powodowie początkowo wybrali innego wykonawcę i dopiero po jakimś czasie powrócili do rozmów z pozwanym.

Jeśli chodzi o zeznania stron to występowały pomiędzy nimi dość istotne rozbieżności w odniesieniu do kwestii zakresu faktycznie wykonanych prac, czy przyczyn zaprzestania przez pozwanego realizacji prac. Zdaniem Sądu nie sposób przyznać zeznaniom pozwanego wiary w odniesieniu do sygnalizowanej przez niego kwestii braku ogrzewania jako przyczyny przerwania prac. Pozwany potwierdził, że w połowie listopada 2018 roku został zamontowany piec gazowy i grzejniki (pозwany sam brał udział w ich montażu) i niewątpliwie miał świadomość, że została wyeliminowana przeszkoda, na jaką dotąd się powoływał. Natomiast, co do kwestii zakresu prac, jakie pozwany wykonał i stopnia ich zaawansowania, to Sąd dał wiarę zeznaniom stron w takim zakresie, w jakim korelują one z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w niniejszej sprawie, w szczególności zeznaniami świadków oraz dokumentacji fotograficznej, a także opinią biegłego sądowego.

Ostatecznie, za wiarygodny i przydatny do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy dowód Sąd uznał opinię biegłego sądowego z zakresu budownictwa R. K.. Zważyć bowiem należy, iż przedmiotowa opinia została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę techniczną, jest jasna a wnioski zawarte w opinii są stanowcze i zostały należycie umotywowane. Nadto, w opiniach uzupełniających biegły w sposób rzeczowy, logiczny i przekonujący odniósł się do wszystkich zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną. Zważywszy na ilość i szczegółowość podnoszonych przez strony zarzutów niecelowe jest przytaczanie w niniejszym uzasadnieniu wyjaśnień biegłego, tym bardziej, że opinie uzupełniające zostały stronom doręczone. Sąd w pełni podziela wyjaśnienia biegłego odnośnie wartości zarówno prac objętych I., II. i III. etapem, a także prac dodatkowych, uznając, że wyjaśnienia biegłego w tym zakresie nie pozostają w sprzeczności z zasadami logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, czy wiedzy powszechnej. W związku z powyższym Sąd uznał, że opinia złożona przez biegłego jest kompletna i zupełna, a w konsekwencji stanowi wiarygodny dowód w niniejszej sprawie.

Przechodząc do szczegółowych rozważań należy wskazać, że w niniejszej sprawie powodowie dochodzili zapłaty kilku roszczeń. Przede wszystkim domagali się zapłaty kwoty 15.168,27 zł tytułem częściowego zwrotu wynagrodzenia uiszczanego pozwanemu na podstawie umowy, od której następnie odstąpili. Jak wywodzili powodowie łączna uiszczona przez nich kwota z tytułu wynagrodzenia za wykonane przez pozwanego prace wynosiła 26.000 zł. Jednak od powyższej kwoty powodowie odliczyli wartość wykonanych przez pozwanego prac, którą – na podstawie kosztorysu sporządzonego przez K. W. – określili na kwotę 10.831,73 zł. Ponadto, powodowie domagali się zwrotu kosztów kosztorysu w kwocie 1.300 zł oraz naprawienia szkody, jaką ponieśli na skutek niewykonania zobowiązania przez pozwanego, obejmującej wartość utraconego dochodu w kwocie 3.000 zł w związku z niemożnością wynajęcia lokalu mieszkalnego w G. przy ul. (...) oraz wartość straty w kwocie 1.467,74 zł stanowiącej równowartość opłat eksploatacyjnych i kosztów mediów, uiszczonych w związku z własnością ww. lokalu w okresie od stycznia do lutego 2019 roku. Podstawę prawną powyższego roszczenia stanowił art. 494 § 1 k.c., zgodnie z którym strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy, a druga strona obowiązana jest to przyjąć. Strona, która odstępuje od umowy, może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również na zasadach ogólnych naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.

W pierwszej kolejności należało rozstrzygnąć kwestię skuteczności złożonego przez powodów oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Zważyć należy, iż powodowie wskazywali, że w dniu 16 listopada 2018 roku pozwany samowolnie zszedł z budowy i już na nią nie wrócił, mimo skierowania do niego przez powodów wezwania na piśmie. Z kolei, pozwany replikował, że opuścił budowę z przyczyn leżących po stronie powodów, gdyż nie zapewnili oni – mimo wezwania – odpowiednich warunków wykonywania prac (brak ogrzewania). Nadto, pozwany wywodził, że zejście z budowy nastąpiło za obopólną zgodą stron. Ze względu na zaniechania powodów, pozwany nie mógł przystąpić do

dalszego wykonywania prac, albowiem był związany innymi umowami, a także miał w tym czasie problemy rodzinne związane z chorobą córki, o czym zresztą informował zamawiających.

W ocenie Sądu argumentacja przedstawiona przez stronę pozwaną nie zasługuje na uwzględnienie. Co prawda, bezsporne pomiędzy stronami było, że w związku ze zdemontowaniem we wrześniu 2018 roku pieca, budynek, w którym realizowane były prace remontowe, nie był ogrzewany. Zważywszy na porę realizowania remontu, niskie temperatury stanowiły istotną niedogodność przy realizacji umowy dla samej ekipy, jak też utrudniała np. schnięcie ścian.

Zatem należało uznać, że pozwany słusznie domagał się zapewnienia właściwej temperatury w budynku i wstrzymał się z dalszym wykonywaniem umowy. Niemniej, należy wskazać, że przedmiotowa przeszkoda została przez powoda wyeliminowana. Jak bowiem wynika z zebranego materiału dowodowego powód zamontował piec gazowy w połowie listopada 2018 roku, a sam pozwany uczestniczył w montażu grzejników. M. O. przyznał na rozprawie w dniu 13 września 2019 roku, że o zamontowaniu pieca dowiedział się około 20 listopada 2018 roku. Co istotne, należy zauważyć, że pozwany miał wykonywać prace u powodów do połowy grudnia 2018 roku, a zatem montaż pieca nastąpił miesiąc przed upływem terminu zakończenia prac. Po montażu instalacji grzewczej bez wątplenia pozwany powinien kontynuować prace. Nie sposób także uznać, aby wiarygodne były twierdzenia pozwanego o związaniu umowami z innymi klientami. Pozwany nie przedłożył bowiem żadnych dowodów (np. zawartych umów), które potwierdzałyby, że od końca listopada 2018 roku był zobowiązany do wykonywania prac na rzecz osób trzecich.

Zresztą wydaje się to wątpliwie, skoro - zgodnie z umową - miał wykonywać prace u powodów jeszcze w grudniu 2018 roku. Całkowicie gołosłowne pozostają także twierdzenia pozwanego odnośnie braków dokumentacji projektowej. Podkreślić należy, iż w świetle przepisów Kodeksu cywilnego pozwany nie mógł samowolnie zejść z placu budowy. Jeśli uważał, że strona powodowa uchybia obowiązkowi współdziałania w wykonywaniu zobowiązania (np. nie zapewniając odpowiedniej temperatury, czy nie dostarczając odpowiedniej dokumentacji projektowej) to powinien skorzystać ze środków przewidzianych w art. 640 k.c. Zgodnie z tym przepisem jeżeli do wykonania dzieła potrzebne jest współdziałanie zamawiającego, a tego współdziałania brak, przyjmujący zamówienie może wyznaczyć zamawiającemu odpowiedni termin z zagrożeniem, iż po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy.

Strona pozwana nie wykazała, aby podjęła wskazane w cytowanym przepisie czynności zmierzające do odstąpienia od umowy tj. wyznaczyła powodowi termin do zamontowania pieca czy przedłożenia dokumentacji projektowej pod rygorem odstąpienia od umowy, a następnie po jego upływie złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Nie ma także żadnych dowodów, które potwierdzałyby, że zejście z budowy było uzgodnione z powodami i nastąpiło za ich zgodą. Twierdzeniom pozwanego przeczy przedłożona do akt niniejszego postępowania korespondencja, w której powodowie jednoznacznie domagają się powrotu pozwanego do realizacji umowy. Tym samym należało uznać, że w powyższych okolicznościach opuszczenie przez pozwanego budowy było bezpodstawne.

Jednocześnie należy zważyć, że powodowie dochowali wszelkich przesłanek określonych w przepisach, od których uzależniona jest skuteczność odstąpienia od umowy. Zgodnie z treścią art. 491 § 1 k.c. 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.

Jak wskazuje się w orzecznictwie ów termin powinien umożliwić drugiej stronie realizację świadczenia, w spełnieniu którego pozostaje w zwłóce. Aby uchronić dłużnika przed wyznaczeniem mu terminów nierealnych, w których nawet przy dołożeniu należytej, usilnej staranności nie mógłby wywiązać się ze swego obowiązku, ustawodawca stanowi, że chodzi tu o termin odpowiedni, realny w sensie obiektywnym (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 5 stycznia 2000 r. I ACa 817/99, L.). Zważyć należy, iż w piśmie z dnia 10 grudnia 2018 roku powodowie wezwali pozwanego do przystąpienia do dalszego wykonywania prac, w tym należytego ukończenia etapu 1 i 2 prac

w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15 grudnia 2018 roku oraz jednocześnie wyznaczili mu ostateczny termin do wykonania prac do dnia 31 stycznia 2018 roku. Wskazanie błędnej daty rocznej (2018 zamiast 2019) nie ma znaczenia, albowiem dla każdej rozsądnej osoby winno być jasne, że chodzi o datę przyszłą, a nie przeszłą. Zdaniem Sądu wyznaczony termin był dostatecznie długi, aby skończyć prace. Jak bowiem wskazano powyżej zgodnie z ustaleniami stron wykonawca miał zakończyć prace w połowie grudnia 2018 roku. Pomiędzy opuszczeniem budowy a wezwaniem minął miesiąc. Wyznaczony termin półtoramiesięczny był dłuższy aniżeli okres przestoju. Niemniej, mimo wezwania pozwany nie wrócił na plac budowy, a zatem ziściła się określona w powyższym przepisie przesłanka umożliwiająca odstąpienie od umowy.

Przesądziwszy powyższe, w dalszej kolejności należało odnieść się do przedmiotu umowy. Zważyć należy, iż w pozwie powodowie podnosili, że przedmiotem umowy było oddanie gotowego domu „pod klucz”, natomiast pozwany zaprzeczał tym twierdzeniom, wskazując, że zakres prac określał załączony do pozwu dokument wskazujący podział prac na etapy, a umowa odnosiła się tylko do wykonania tych wskazanych prac i nie była umową kompleksowego remontu. Zważyć należy, iż strony nie zawarły umowy na piśmie. Stosunek prawny został nawiązany w formie ustnej. Już po rozpoczęciu realizacji prac pozwany sporządził dokument zatytułowany „zakres wykonywania prac remontu domu”, w którym wskazał, że w zakresie prac mieszczą się: kompleksowy remont łazienki na piętrze, określone prace remontowe w trzech pokojach na piętrze, korytarzu na piętrze, klatce schodowej, w salonie z kuchnią na parterze, WC na parterze i wiatrołapie oraz prace dodatkowe tj. skucie i wylanie nowej posadzki w łazience na piętrze oraz wymianę ogrzewania podłogowego. Dokument ten został wręczony powodowi, który nie zgłaszał do niego żadnych uwag. Następnie, pozwany sporządził jeszcze jeden dokument o tytule „podział prac na etapy”, w którym podzielił prace wskazane w dokumencie „zakres wykonywania prac remontu domu” na sześć etapów.

Należy zatem przyjąć, iż strony zawarły ustną umowę, której przedmiotem wyremontowanie dwóch łazienek, trzech pokoi na piętrze z przedpokojem oraz kuchni na parterze wraz z salonem.

Umowa obejmowała koszt robocizny, nie obejmowała natomiast kosztu materiałów.

Strony nie określiły w sposób ścisły zakresu prac, niemniej jednak należy przyjąć, że nie wykraczał on poza zakres pomieszczeń ustalonych pomiędzy stronami. W ocenie Sądu dokument zatytułowany „podział prac na etapy” nie stanowił umowy między stronami, gdyż został on wręczony powodowi po rozpoczęciu prac przez pozwanego, na etapie początkowym i nie został w żaden sposób potwierdzony przez powodów.

W niniejszej sprawie sporny pomiędzy stronami pozostawał sposób rozliczania prac. Jak wskazano powyżej, już po rozpoczęciu realizacji prac pozwany sporządził dokument zatytułowany „zakres wykonywania prac remontu domu”, w którym wskazał ogólną cenę remontu domu na kwotę 56.000 złotych netto, a także wycenił prace dodatkowe na kwotę 3.100 złotych netto (wraz z materiałem). Następnie, w dokumencie noszącym tytuł „podział prac na etapy”, podzielił prace na sześć etapów i określił wynagrodzenie za każdy z etapów, poprzez podział ogólnej kwoty zamówienia wskazanej w poprzednim dokumencie na poszczególne etapy. Pozwany twierdził, że po zakończeniu każdego kolejnego etapu następował jego odbiór przez inwestora i rozliczenie. Powód zaprzeczył jednak, aby dokonywał rozliczania prac etapami, przyznał natomiast, że dokonał zapłaty na rzecz pozwanego łącznie kwoty 26.000 zł, ale – jego zdaniem – była to tylko zapłata zaliczek na poczet rozliczenia umowy, a nie potwierdzenie wykonania danego etapu. Powyższe rozważania dotyczące akceptacji dokumentu „podział prac na etapy” należy odnieść do oświadczeń pozwanego co do rozliczenia poszczególnych etapów (co miały odzwierciedlać dokonywane przez pozwanego adnotacje na ww. dokumencie po każdej wpłacie przez powodów). Zdaniem Sądu powyższe adnotacje nie stanowią potwierdzenia wykonania przez pozwanego poszczególnych etapów, a jedynie potwierdzenie zapłaty określonej kwoty.

Samo stwierdzenie odnoszące się do rozliczenia etapu może stanowić jedynie o tym, iż powód zapłacił to co odpowiadało - w ocenie pozwanego - wartości danego etapu. Na potwierdzeniu widniejącym na ww. dokumencie brakuje bowiem podpisu powoda, stąd nie można ww. adnotacji dokonanej przez pozwanego traktować jako potwierdzenia zakończenia danego etapu, a więc jako swego rodzaju protokołu zdawczo – odbiorczego danego etapu robót.

Kolejną kwestią wymagającą rozważenia była kwestia charakteru wynagrodzenia. Jak wynika z zebranego materiału dowodowego strony dwukrotnie umawiały się na wykonanie przedmiotowego remontu. Za pierwszym razem nie doszło do zawarcia umowy. Wówczas pozwany ustalił wysokość wynagrodzenia (kwota 56.000 złotych) na podstawie kosztorysu, którego jednak nie przedstawił powodowi. Gdy strony wróciły do rozmów, tym razem zawierając ustną umowę, pozwany wskazał powodowi wartość ogólną prac, a następnie dokonując jej rozdzielenia na poszczególne etapy co nastąpiło już po rozpoczęciu prac.

Wskazana powodowi kwota obejmowała wyłącznie robocizną wraz z kosztami dojazdu. W takich okolicznościach nie sposób uznać, aby strony umówiły się na wynagrodzenie kosztorysowe. Kosztorys sporządzony przy zawieraniu umowy o dzieło obejmuje planowane prace oraz przewidywane koszty. Zestawienie planowanych prac zawarte w kosztorysie jest podstawą do wyliczenia wynagrodzenia i sporządzane jest przy zawarciu umowy. W świetle zeznań pozwanego należało przyjąć, że strony nie uzgodniły zestawienia planowanych prac i przewidywanych kosztów, z wyszczególnieniem konkretnych prac oraz wysokości kosztu każdej z nich. Niewątpliwie, pozwany jako przedsiębiorca powinien zadbać o należyte zabezpieczenie swoich interesów i jeśli zamierzał określić wynagrodzenie jako kosztorysowe to powinien zawrzeć umowę na piśmie albo uzyskać pisemną zgodę inwestorów na zastosowania cen wskazanych w kosztorysie, który winien był im przedstawić.

W związku z powyższym należało przyjąć, że zastrzeżone wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy.

Jednocześnie ustalając takie wynagrodzenie strony umówiły się o zakres pracy, który miał być wykonany i musiał również obejmować prace rozbiórkowe. Nie ulega wątpliwości, że – w związku z zejściem z budowy, pozwany nie wykonał wszystkich umówionych prac. Zważyć należy, iż w orzecznictwie Sądu Najwyższego przedstawiony został pogląd, że w razie niewykonania przez przyjmującego zlecenie wszystkich robót, za które w umowie określone zostało wynagrodzenie ryczałtowe, podlega ono proporcjonalnemu obniżeniu, stosownie do zakresu niewykonanej części, co nie przekreśla ryczałtowego charakteru tego wynagrodzenia (zob. wyroki z dnia 16 sierpnia 1972 r., III CRN 202/72, OSNC 1973, nr 5, poz. 81; z dnia 29 stycznia 1985 r., II CR 494/84). W niniejszej sprawie wykonawca miał obowiązek wykazać, iż wykonał umówione roboty budowlane w całości, bądź w przeważającej części i z tego względu podlegająca zwrotowi kwota z tytułu zaliczek winna być pomniejszona o wartość wynagrodzenia przysługującego za faktycznie wykonane prace. W związku z powyższym właściwym sposobem rozliczenia stron było ustalenie zakresu prac wykonanych przez pozwanego na podstawie zeznań powoda oraz świadków, a następnie ustalenie wartości prac i ich rozliczenie z wpłaconymi przez powoda zaliczkami. Nie istnieje natomiast możliwość odniesienia wartości prac do wartości określonej w ww. dokumencie „podział prac na etapy” sporządzonym przez pozwanego, albowiem wskazanie ogólnej wartości nie pozwala na szczegółowe rozliczenie umowy.

Przechodząc do kwestii stricte rozliczeniowych, wskazać należy, iż w niniejszej sprawie powodowie domagali się rozliczenia stron w ten sposób, by kwotę uiszczoną przez nich wynagrodzenia w kwocie 26.000 zł pomniejszyć o wartość wykonanych przez pozwanego prac według kosztorysu sporządzonego przez K. W.. Pozwany natomiast domagał się uwzględnienia w rozliczeniu umowy także prac III. etapu oraz prac dodatkowych, które wycenił na kwotę 4.420 zł. W związku z powyższym - aby dokonać kompleksowego rozliczenia stron - należało ustalić w jakim zakresie pozwany zrealizował prace zaliczone do poszczególnych etapów, a także ustalić, czy wykonał wskazane przez niego prace dodatkowe. Zakres wykonanych prac Sąd ustalił w oparciu o zeznania świadków, powoda, a także dokumentację fotograficzną. Natomiast stopień realizacji robót określił na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego.

Odnośnie stawek, jakie powinny zostać zastosowane do rozliczenia wykonanych prac, to należy wskazać, że pozwany będący autorem dokumentu „zakres wykonywania prac remontu domu”, w którym została wskazana ogólna wartość zamówienia, w żaden sposób nie wskazał sposobu skalkulowania wynagrodzenia ani nawet podstaw ustalenia przez niego tego wynagrodzenia, nigdy nie przedstawił także kosztorysu, na podstawie którego miał ustalić wysokość wynagrodzenia.

Nie sposób zatem przyjąć do rozliczenia kwot wskazanych w sporządzonych przez niego dokumentach. Wobec powstałego w niniejszej sprawie sporu nie sposób zweryfikować sposobu ustalenia wynagrodzenia, wysokości zastosowanych przez pozwanego marż etc.

Powyższe dostrzegł również biegły, wskazując, że dowody zgromadzone w aktach sprawy nie pozwalają na określenie przyjętej przez pozwanego metody ustalenia wysokości należnego mu wynagrodzenia, stąd też biegły obliczył wartość robót w kwocie odpowiadającej zwykłemu wynagrodzeniu – stosownie do czasu jej wykonania.

Zgodnie z art. 628 § 1 k.c. wysokość wynagrodzenia za wykonanie dzieła można określić przez wskazanie podstaw do jego ustalenia. Jeżeli strony nie określiły wysokości wynagrodzenia ani nie wskazały podstaw do jego ustalenia, poczytuje się w razie wątpliwości, że strony miały na myśli zwykłe wynagrodzenie za dzieło tego rodzaju. Jeżeli także w ten sposób nie da się ustalić wysokości wynagrodzenia, należy się wynagrodzenie odpowiadające uzasadnionemu nakładowi pracy oraz innym nakładom przyjmującym zamówienie.

W związku z powyższym należało przyjąć zwykłe wynagrodzenia odpowiadające uzasadnionemu nakładowi pracy, tj. w oparciu o stawki przyjęte na podstawie biuletynów S. w poziomie cen aktualnych w dacie wykonania robót, tj. w IV kwartale 2018 roku. Jak wyjaśnił biegły, sporządzając opinię uwzględnił założenia przyjęte przy opracowywaniu normatywów, w tym, że nakłady robocizny obejmują czynności podstawowe oraz czynności pomocnicze, a także koszty pośrednie. Z uwagi na fakt, że sporządzony przez pozwanego harmonogram robót z uzgodnionymi cenami nie obejmował cen materiałów, w opinii wycenił jedynie wartość nakładów robocizny i pracy sprzętu, nierozzerwalnie ze sobą połączonych przy stosowaniu normatywów określonych w Katalogach Nakładów Rzeczowych. Ponadto biegły wskazał, iż przestawianie lub wyniesienie mebli i innego sprzętu z remontowanych pomieszczeń nie jest robotą budowlaną, lecz usługą, która nie jest uwzględniana w normatywach na wykonanie poszczególnych czynności. Jak wyjaśnił w opinii uzupełniającej nie traktował jako osobnej pracy wynoszenia gruzów do kontenera, albowiem jest to czynność pomocnicza przy rozbiórce elementów i nakład pracy jest uwzględniony w normatywach na wykonanie rozbiórki. Podobnie należy traktować usunięcie poza obręb budynku zdemontowanych elementów i osprzętu. Jedynie jako dodatkową usługę biegły przyjął wyniesienie gruzu pochodzącego z rozebranego kominka, albowiem rozebranie kominka jako czynność podstawowa nie została wykonana przez pozwanego, a zatem jest to usługa dodatkowo płatna. Przy opracowaniu opinii biegły wskazał, że niemożliwa była ocena jakości wykonanych przez pozwanego prac, ponieważ podczas oględzin część prac była wykonana i zakryta przez osoby trzecie, natomiast wykonane przez pozwanego roboty przedstawione na udostępnionych fotografiach są słabej jakości.

Jak wynika z opinii biegłego wartość wykonanych przez pozwanego prac należących do zakresu I., II. i III. etapu, po uwzględnieniu korekty dokonanej przez biegłego w opinii uzupełniającej, wynosi 9.361,60 zł (9.314,15 zł + 47,45 zł (zmiana wartości prac wskazanych pod poz. 1a8, 1a23, 1a26, 1a28 - k. 14 opinii uzupełniającej). Ponadto, biegły stwierdził, że pozwany wykonał prace nieujęte w harmonogramie robót w kwocie 4.678,43 złotych. Uwzględnione prace dodatkowe, to prace jakich biegły nie dostosował do wykazu prac poszczególnych etapów podanych w dokumencie „podział prac na etapy”.

Zatem, łącznie pozwanemu należy się z tytułu rozliczenia prac kwota 14.040,03 zł. Zważywszy zatem, że powodowie uścili zaliczki w łącznej kwocie 26.000 zł, to po uwzględnieniu należnego pozwanemu wynagrodzenia za wykonane prace, powodowie mogą domagać się zwrotu kwoty 11.959,97 zł.

Zdaniem Sądu brak jest podstaw do uwzględnienia kosztów transportu. Jak bowiem wyjaśnił biegły R. K. koszty transportu powinny się mieścić w kosztach zakupu materiałów budowlanych. Zebrany materiał dowodowy nie zawiera żadnych informacji na temat ilości transportu, ilości kursów i odległości od hurtowni. Koszt transportu ewentualnie mógłby zostać uwzględniony przy rozliczaniu kosztów materiałów, a tego nie obejmuje niniejszy spór.

Zdaniem Sądu na uwzględnienie zasługiwało również żądanie o zwrot poniesionych przez powodów kosztów sporządzenia kosztorysu przez K. W. w kwocie 1300 złotych. Zdaniem Sądu poniesiony wydatek pozostawał w związku przyczynowym z zaniechaniem pozwanego, albowiem kosztorys pozwalał na ustalenie stanu faktycznego i przede

wszystkim pozwalał powodom na określenie wartości dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia. Jednocześnie, powodowie wykazali wysokość tego wydatku za pomocą faktury VAT.

Sąd nie znalazł natomiast podstaw do uwzględnienia roszczenia dotyczącego utraconego dochodu. Jak wskazuje się w orzecznictwie ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny, gdyż polega na przyjęciu, na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanych korzyści, że korzyść w okresie poprzednim zostałaby osiągnięta. Jednakże utrata korzyści musi być przez żądającego odszkodowania udowodniona (art. 6 k.c.). Wprawdzie nie w sensie uzyskania co do tego pewności, ale z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001r., IV CKN 119/01, LEX nr 52751; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001r., IV CKN 382/00, LEX nr 52543). Ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści ma wprawdzie charakter hipotetyczny, ale szkoda taka musi być przez osobę poszkodowaną wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, iż utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 1999r., III CKN 133/98, LEX nr 1213618, wyrok Sąd Najwyższego z dnia 3 października 1979r., II CR 304/79, OSNC 1980/9/164). W innym orzeczeniu z dnia 26 stycznia 2005r., V CK 426/04, LEX nr 147221 SN podniósł, iż „wykazanie szkody w postaci *lucrum cessans* z natury rzeczy ma charakter hipotetyczny. Nie sprzeciwia się to przyjęciu, że szkoda rzeczywiście powstała, jeżeli zostanie udowodnione tak duże prawdopodobieństwo osiągnięcia korzyści majątkowej przez poszkodowanego, że rozsądnie rzecz oceniając można stwierdzić, iż poszkodowany na pewno uzyskałby korzyść, gdyby nie wystąpiło zdarzenie, w związku z którym ten skutek był niemożliwy”.

W ocenie Sądu w toku niniejszego postępowanie powodowie nie zdołali wykazać, że nawet, gdyby wykonał prace remontowe w terminie przewidzianym w umowie, to z wysokim prawdopodobieństwem uzyskaliby dochody z wynajmu nieruchomości lokalowej w G. przy ul. (...) we wskazanej kwocie. Przede wszystkim należało mieć na względzie, że skoro prace remontowe miały zakończyć się, zgodnie z umową, w połowie grudnia 2018 roku, to powodowie mieliby jedynie około dwa tygodnie na przeprowadzkę, a także przygotowanie mieszkania do wynajmu. Zważywszy, iż w międzyczasie przypadał okres Świąt Bożego Narodzenia oraz Nowego Roku, wydaje się wręcz niemożliwe, aby w tak krótkim czasie powodowie zdołaliby nie tylko przygotować lokal do wynajmu, ale też znaleźć najemców. Jak wynika z zeznań R. B., powodowie nie tylko nie mieli podpisanej umowy z najemcą, ale dotąd w ogóle nie poszukiwali potencjalnego najemcy na okres styczeń – luty 2019 roku. Zatem nie można z wysokim prawdopodobieństwem przyjąć, że powodowie wynajęliby lokal we wskazanym okresie. Zauważyć przy tym należy, iż nie wiadomo w jakim stanie lokal znajdował się po opuszczeniu go przez powodów, czy wymagał odświeżenia, umeblowania etc. Wykonanie remontu trzypokojowego mieszkania i jego umeblowanie bez wątplenia wymaga poświęcenia nawet kilku tygodni.

Ponadto, nie zasługiwało na uwzględnienie roszczenie o zapłatę kosztów opłat eksploatacyjnych oraz opłat za media. Przede wszystkim należy wskazać, że zgodnie z art. 13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali to właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i jest obowiązany m.in. uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem, koszty te powodowie musieliby ponieść również w razie wynajęcia mieszkania. Nie sposób w tym zakresie dopatrzeć się związku przyczynowego pomiędzy zaniechaniem pozwanego a szkodą. Nadto, należy zauważyć, że do pozwu powodowie dołączyli zawiadomienia o wysokości opłat za styczeń i luty 2018 roku oraz rozliczenie mediów za grudzień 2017 roku. Tymczasem, przedmiotowy lokal miał zostać zaferowany do wynajęcia od stycznia 2019 roku. Zatem, przedstawione dokumenty dotyczą okresu poprzedzającego nawet zawarcie umowy z pozwanym i w związku z tym nie stanowią dowodu na rzekomo poniesioną szkodę.

Mając zatem na względzie wszystkie przytoczone powyżej okoliczności, na podstawie art. 494 k.c. w zw. z art. 415 k.c. Sąd zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 13.259,97 złotych. Ponadto, na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 11.959,97 złotych od dnia wniesienia pozwu tj. 25 lutego 2019 roku do dnia zapłaty, a także od kwoty 1.300,00 złotych od dnia 18 kwietnia 2019 roku do dnia zapłaty. Zważyż bowiem należy, iż roszczenie co do kwoty 11.959,97 złotych stało się wymagalne z upływem terminu wyznaczonego pozwanemu pismem z dnia 30 stycznia 2019 roku. W przedmiotowym piśmie powodowie zażądali zwrotu kwoty 15200

zł w terminie do dnia 10 lutego 2019 roku. Natomiast, roszczenie o zwrot kosztu sporządzenia kosztorysu nie było objęte przedmiotowym wezwaniem. Zatem, roszczenie to stało się wymagalne dopiero po upływie siedmiodniowego terminu po doręczeniu pozwanemu odpisu pozwu. Pozew został doręczony w dniu 11 kwietnia 2019 roku (k. 53).

W pozostałym zakresie, na mocy powyższych przepisów a contrario powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. i rozliczył je stosunkowo. Sąd uznał, że powodowie wygrali niniejszy spór w 63 %, zaś pozwany w 37 % i w takim stosunku stronom należy się zwrot kosztów procesu od przeciwnika. Na poniesione przez powodów koszty składały się: opłata sądowa od pozwu (1.047), opłata za czynności zawodowego pełnomocnika będącego radcą prawnym w stawce minimalnej obliczonej od wskazanej w pozwie wartości przedmiotu sporu (3.600 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (2 x 17 zł) – łącznie kwota 4.681 zł, z czego zgodnie ze wskazanym powyżej stosunkiem należy się powodom zwrot kwoty 2.949,03 zł. Pozwany poniósł natomiast koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.617 zł, a także zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 500 zł, a zatem w łącznej kwocie 4.117 zł, z czego przysługuje mu zwrot kwoty 1.523,29 zł. Zatem po skompensowaniu powodom należy się od pozwanego zwrot kwoty 1.425,74 zł. Nadto, na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c. Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Nadto, art. 100 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od stron – w zakresie w jakim uległy w niniejszym sporze – na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni nieuiszczone koszty wynagrodzenia biegłego, które zostały wyłożone tymczasowo przez Skarb Państwa. Całość wynagrodzenia biegłego wynosiła 6.071,31 zł i do kwoty 500 zł została pokryta z zaliczki wpłaconej przez pozwanego. W związku z powyższym do rozliczenia pozostała kwota 5.571,31 zł, z czego powodowie powinni ponieść nieuiszczone koszty biegłego w kwocie 2.061,38 zł, zaś pozwany w kwocie 3.509,93 zł.