

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 marca 2018 roku Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. wniosła o zasądzenie od pozwanych (...) Spółce Jawnej z siedzibą O., M. T. i J. T. solidarnie kwoty 1.598.976,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych naliczanymi od dnia 16 września 2017 r. do dnia zapłaty i kosztami postępowania według norm prawem przepisanych.

Roszczenie oparto na zawartej ze stroną pozwaną umowie o roboty budowlane nr (...) z dnia 8 czerwca 2012 r., z której nierozliczone pozostały należności wynikające z wielokrotnej zmiany, w trakcie realizacji inwestycji budowlanej, zakresu i rodzaju wykonywanych robót i materiałów budowlanych. Kwota 1.598.976,20 zł brutto, wynikała z wystawionej przez powódkę faktury VAT nr (...) z dnia 26 lipca 2017 r., skorygowanej fakturą VAT nr (...) z dnia 16 sierpnia 2017 r.

/pozew - k. 4 - 8/

Pozew został doręczony do siedziby spółki pozwanej dnia 7 czerwca 2018 roku, natomiast do rąk pozwanych M. i J. T. – w dniu 11 czerwca 2018 roku.

/zwrotne poświadczenie odbioru – k. 901 - 903/

W odpowiedzi na pozew, dnia 26 czerwca 2018 roku wszyscy pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniesiono, że ostateczny termin zakończenia prac strony ustaliły na 31 października 2015 roku, zakres i koszty prac zostały szczegółowo określone w kosztorysie, a umówione wynagrodzenie miało opiewać na kwotę 4.589.252,00 zł netto (robocizna i materiały) i miało być rozliczane na podstawie zestawień prac potwierdzonych przez inspektora nadzoru. Pozwana do tej pory zapłaciła kwotę 4.274.664,11 zł z VATem z wynikającej z wystawionych przez powódkę faktur kwoty 4.429.273,51 zł + VAT. Pozwani wskazywali, że w takim stanie rzeczy pozostała do zapłaty jedynie kwota 154.609,40 zł + VAT. W trakcie realizacji inwestycji, w celu przyspieszenia realizacji prac, współwłaściciel spółki pozwanej - M. T. na mocy zawartego ze spółką powodową porozumienia sfinansowała część prac określonych w umowie na kwotę 497 610,67 zł oraz dokonała zakupu materiałów budowlanych i zleciła wykonanie części prac objętych umową innym podmiotom, co pociągnęło za sobą koszty w kwocie 658 251,92 zł. Nadto pomimo, że termin zakończenia prac ustalono do dnia 30 października 2015 roku, powódce do zakończenia pozostała jeszcze najniższa kondygnacja, tj. pomieszczenia przyziemne i częściowo poniżej poziomu terenu, a wykonane to tej pory prace na tym poziomie posiadają wiele wad i usterek, o których informowano powódkę oraz które zostały potwierdzone w niezależnych ekspertyzach i przez Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w O.. Zdaniem pozwanych, spółka nadpłaciła powódce kwotę 1.182.862,59 zł, w związku z czym podniosła zarzut obniżenia ustalonego przez strony wynagrodzenia o kwotę 175.097,61 zł.

/odpowiedź na pozew – k. 904 – 907/

Na rozprawie poprzedzającej wyrokowanie strony nie zmieniły swych stanowisk w sprawie. Pozwany J. T. deklarował chęć zawarcia porozumienia z powódką i w tym celu Sąd odroczył publikację orzeczenia o miesiąc. Do zawarcia ugody jednak nie doszło.

/stanowiska stron - k. 1421 e-protokół (...):50:44 – 00-51:26/

Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty:

Spółka Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. zajmuje się m.in. wykonywaniem robót budowlanych. W skład jej zarządu wchodzi dyrektor S. P., jego zastępcy: H. S. i R. P. oraz członek zarządu A. F..

/informacja z KRS - k. 12 - 16/

M. T. i J. T. są (...) spółki (...), (...) Spółka jawna z siedzibą w O..

/informacja z KRS – k. 17 - 20/

W dniu 8 czerwca 2012 r. w O., pozwana (...) Spółka jawna z siedzibą w O. oraz powódka Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. zawarli umowę Nr (...) o roboty budowlane, której przedmiotem było wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie wraz z rozbudową budynku przepompowni ścieków z przeznaczeniem na salę muzealną miasta, kawiarnię muzealną z salą widowiskową, klub muzyczny z pokojami gościnnymi, restauracją, siłownię i lokale mieszkalne na nieruchomości położonej na działkach (...) obręb (...) przy ul. (...) w O.. Umowa była następnie zmieniana kilkoma aneksami.

/niesporne, umowa – k. 21 – 25; aneksy – k. 25 - 27/

Według §1 ust. 1 umowy, roboty te szczegółowo określono w zestawieniu planowanych prac i przewidywanych kosztów w kosztorysie stanowiącym załącznik nr 1 do umowy oraz dokumentacji projektowej budowlanej (projekcie budowlanym) przekazanej do dnia podpisania umowy. Roboty budowlane miały zostać wykonane m.in. zgodnie z dokumentacją projektową (§ 1 ust. 2 umowy).

Termin wykonania robót określono na czas od 15 czerwca 2012 roku do 30 czerwca 2013 roku (§ 2 ust. 1 umowy), a pozwana spółka do 30 czerwca 2012 roku miała uzupełnić dokumentację projektową o projekty wykonawcze (§ 2 ust. 3 umowy).

Nadto w § 2 ust. 4 umowy, strony ustaliły, że powódka nie będzie związana terminem zakończenia wykonania przedmiotu umowy, jeżeli kontynuowanie robót uniemożliwiłoby braki w dokumentacji projektowej lub zmiany dokonywane w trakcie realizacji zadania objętego umową, jeżeli zawiadomiła ona niezwłocznie pozwaną spółkę o ujawnionych okolicznościach (faksem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru a potem pisemnie), z podaniem rodzaju i zakresu niezbędnych robót. Termin ten ulegał wówczas przedłużeniu o ilość dni oczekiwania na odpowiedź pozwanej spółki.

Dodatkowo przewidziano, że wykonawca mógł zostać zwolniony z dotrzymania terminu zakończenia robót, jeśli wystąpił: brak współpracy pozwanej w odbiorze prac zanikających i ulegających zakryciu, pomimo pisemnego zawiadomienia wystosowanego do pozwanej spółki o ich wykonaniu; brak współpracy pozwanej spółki w odbiorze, pomimo pisemnego zawiadomienia o wykonaniu zamówienia i konieczności jego odbioru; działania siły wyższej, za którą nie uznawano zjawisk atmosferycznych występujących w wymiarze przeciętnym dla danej pory roku. W takim wypadku, gdy przerwa trwałaby dłużej niż 30 dni, powódka miała prawo odstąpić od umowy i zażądać od spółki pozwanej zapłaty za wykonaną część zamówienia (§ 2 ust. 5 i 6 umowy).

W § 3 umowy powódka zobowiązała się m.in. do: wykonania robót budowlanych zgodnie z dokumentacją projektową, obowiązującymi normami, sztuką budowlaną, przepisami BHP (pkt.1); użycia materiałów gwarantujących odpowiednią jakość, o parametrach technicznych i jakościowych nie gorszych niż określone w dokumentacji projektowej (pkt.2); ponoszenia odpowiedzialności za szkody powstałe na terenie budowy pozostające w związku przyczynowym lub spowodowane robotami prowadzonymi przez powódkę (pkt.3); bezzwłocznego powiadamiania na piśmie pozwaną spółkę o wszelkich możliwych wydarzeniach i okolicznościach mogących wpłynąć na opóźnienie robót (pkt.6); przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym pozwanej spółce przedmiotu umowy w dniu ostatecznego odbioru (pkt.9).

Pozwana spółka zamawiająca w § 4 umowy zobowiązała się natomiast m.in. do: udzielania powódce bieżących informacji dotyczących przedmiotu umowy (pkt.2); terminowego przekazywania powódce dokumentacji wykonawczej niezbędnej do realizacji przedmiotu umowy (pkt.3); zapewnienia nadzoru inwestorskiego i autorskiego w wymiarze i zakresie zapewniającym prawidłową realizację przedmiotu umowy przez powódkę (pkt.4); dokonywania odbiorów, w tym odbiorów częściowych, zrealizowanych przez powódkę robót budowlanych (pkt.5) a także zapłaty wynagrodzenia należnego powódce, wynikającego z realizacji umowy (pkt.7), które strony ustaliły wg. kosztorysu na kwotę: 4.589.252,00 zł (netto) powiększone o należny podatek VAT (§ 5 ust. 1 umowy). Określone w ten sposób wynagrodzenie, mogło zostać zmienione m.in. w przypadku zmiany materiałów budowlanych w trakcie realizacji robót, na inne niż ujęte w kosztorysie - o różnicę pomiędzy ceną materiału przyjętego do realizacji, a ceną materiału przyjętego w kosztorysie (§ 5 ust. 3 umowy). Wynagrodzenie to miało być rozliczane w okresach miesięcznych, na podstawie miesięcznego zestawienia wykonanych prac budowlanych potwierdzonych przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego, a wypłacane w ciągu 30 dni od dnia wystawienia przez powódkę faktur VAT wraz z odsetkami ustawowymi w razie zwłoki pozwanej (§ 5 ust. 5 i 7 umowy). Przy czym gdyby pozwana nie przystąpiła do odbioru prac w terminie wskazanym przez powódkę, która miała obowiązek zawiadomić pozwaną o gotowości do dokonania odbioru końcowego w terminie nie późniejszym niż 7 dni przed terminem ich dokonania, powódce przysługiwała możliwość dokonywania odbioru jednostronnego.

Strony ustaliły w § 6 umowy, że powódka będzie mogła odstąpić od umowy z winy pozwanej spółki w każdym czasie, w przypadku, gdy opóźnienie w zapłacie za wykonane i „wyfakturowane” roboty budowlane, wynikające z niniejszej umowy, przekroczy 30 dni a pozwana byłaby wtedy zobowiązana do zapłaty za roboty wykonane przez powódkę do dnia odstąpienia od umowy.

W zakresie kar umownych, powódka zobowiązana miała być do zapłaty na rzecz pozwanej za każdy dzień zawinonego przez powódkę opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy w stosunku do określonego terminu w wysokości 0,05% wynagrodzenia netto oraz za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie powódki - w wysokości 5% wynagrodzenia netto, natomiast pozwana spółka za zwłokę w przeprowadzeniu odbioru robót w wysokości 0,05 % wynagrodzenia netto za każdy dzień zwłoki licząc od następnego dnia po terminie, w którym odbiór miał być zakończony oraz za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie pozwanej - w wysokości 5 % wynagrodzenia netto. Mimo to strony zastrzegły sobie możliwość dochodzenia odszkodowań przekraczających kary umowne także na zasadach ogólnych (§ 7 umowy).

Według umowy, powódka miała obowiązek niezwłocznie informować pozwaną (za pośrednictwem Inspektora nadzoru Inwestorskiego), o konieczności wykonania robót nieujętych w opisie przedmiotu umowy a niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia (roboty dodatkowe), sporządzając z nim stosowny protokół konieczności. Umowa zabraniała powódce wykonywanie robót dodatkowych bez zawarcia z pozwaną odrębnej pisemnej umowy, z wyjątkiem prac niezbędnych ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia ludzkiego lub konieczności zapobieżenia awarii. Przed przystąpieniem do wykonania robót dodatkowych, strony umowy miały negocjować warunki ich wykonania biorąc za punkt wyjścia do negocjacji jednostkowe ceny materiałów i pracy sprzętu oraz czynniki cenotwórcze zawarte w kosztorysie ofertowym a w przypadku gdy będzie to niemożliwe - katalogi nakładów rzeczowych zawierające aktualne ceny lub zatwierdzone przez inspektora nadzoru wyceny własne powódki (§ 8 umowy).

Jako osobę procesu inwestycyjnego na budowie pozwana spółka wskazała – inspektora nadzoru – inż. K. G. (upr. (...)), natomiast powódka ze swej strony jako przedstawiciela oznaczyła kierownika budowy – inż. K. H. (upr.(...)), która miała zgłaszać gotowość do odbioru wpisem do dziennika budowy. W przypadku konieczności dokonania odbioru robót zanikających lub ulegających zakryciu, powódka miała zawiadamiać pozwanego o ich wykonaniu w celu dokonania odbioru częściowego w terminie 5 dni roboczych przed zamiarem ich zakrycia, przy czym przed jego rozpoczęciem, powódka miała przygotowywać i przedłożyć inspektorowi nadzoru niezbędne do jego dokonania dokumenty. W tym przypadku, w wypadkach wskazanych wcześniej, strony również dopuszczały możliwość dokonania odbioru jednostronnego. Pozwana spółka obowiązana była wyznaczyć termin i rozpocząć odbiór

końcowy robót - w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia jej o gotowości do niego przez powódkę, zawiadamiając powódkę o tym nie później niż 7 dni roboczych przed dniem odbioru. Do odbioru pozwana zobowiązała się powołać komisję odbioru końcowego przedmiotu umowy, która sporządzić powinna protokół, zawierający ustalenia poczynione w trakcie odbioru, a w szczególności: oznaczenie miejsca jego sporządzenia; datę rozpoczęcia i zakończenia czynności odbioru; oznaczenie osób uczestniczących w odbiorze i ich charakter; wykaz dokumentów przygotowanych przez powódkę i przekazanych pozwanej spółce przez powódkę; oświadczenia i wyjaśnienia powódki oraz innych osób uczestniczących w odbiorze a także podpisy przedstawicieli stron i osób uczestniczących w odbiorze.

Powódka udzieliła pozwanej spółce zamawiającej gwarancji na wykonane roboty budowlane, w okresie 36 miesięcy od dnia dokonania odbioru przedmiotu z wyłączeniem armatury i urządzeń, na które obowiązywała gwarancja wystawiona przez producenta (§ 10 umowy). W związku z § 11 ust. 5 zd. 5 umowy, w przypadku stwierdzenia, w czasie trwania gwarancji, ewentualnych wad robót budowlanych wykonanych przez powódkę, pozwana spółka miała obowiązek przedłożenia, powódce (w ciągu 7 dni od ich ujawnienia) reklamacji wraz z terminem usunięcia wad ustalonym z powódką. Jeśli w tym czasie powódka, będąca wykonawcą, nie przystąpiłaby do usunięcia wad, zamawiający mógł usunąć je na koszt powódki (§ 11 ust. 5 zd. 1 – 4 umowy).

Każda zmiana umowy miała nastąpić za zgodną obu stron wyrażoną na piśmie, pod rygorem nieważności.

Końcowy termin zakończenia robót był kilkukrotnie zmieniany, ustalono ostatecznie że będzie to 31 października 2015 r. Przyczynami zmiany terminu zakończenia prac były między innymi: kolizje z sieciami telekomunikacyjnymi, przedłużający się proces odbiorowy budynku w związku z koniecznością zapewnienia dodatkowego źródła zasilania energią elektryczną.

W aneksach nie uwzględniano podwyżki kosztów robót, bo nie było wówczas jeszcze dokumentacji, ale powódka otrzymała dodatkowe wynagrodzenie bez podpisywania aneksów.

/umowa – k. 21 – 25; aneksy – k. 25 – 27; zeznania występującego w imieniu powódki S. P. – k. 1419v. – 1420 e-protokół (...):09:08 – 00:31:14/

Pozwana zawarła z powódką dodatkowo umowę nr (...) z 23.09.2013 roku na wykonanie prac remontowo-budowlanych stolarki okiennej i drzwiowej na kwotę netto: 183.739,83 zł oraz umowę nr (...) z 24.10.2014 roku na wykonanie prac remontowo- budowlanych w dawnej przepompowni ścieków, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej posadzek piwnic na kwotę netto: 75.124,26 zł, z których rozliczenia zostały objęte odrębnym postępowaniem w tutejszym sądzie (X GC 224/18).

/bezsporne/

Pierwotna wycena kosztów inwestycji była ogólna i obejmowała jedynie podstawowy standard prac. W trakcie trwania robót zmieniło się przeznaczenie budynku, sposób użytkowania i konstrukcja projektu – projekty wykonawcze były realizowane pod przyszłych najemców.

/zeznania występującego w imieniu powódki S. P. – k. 1419v. – 1420 e-protokół (...):09:08 – 00:31:14/

W trakcie prac budowlanych wprowadzono bardzo dużo nieobjętych umową nr (...) zmian w projekcie, m.in. wprowadzono masywny strop zamiast lekkiego na nowej części budynku, zmieniono klatki schodowe w obu obiektach, podwyższono klatkę schodową w nowej części, szyb dźwigowy, układ biegów w starej części, poszerzono otwory piwnic. Nadto w nowej części zamiast pokoi hotelowych zrobiono salę fitness. Na każdą zmianę przedstawiano wykonawcy projekt. Dokumentacja dotycząca tych zmian została zatwierdzona przez nadzór budowlany, a inwestor otrzymał pozwolenie na budowę, które wymaga posiadania projektu budowlanego. Posiadano także projekt konstrukcyjny, w którym znajdowały się elementy projektu wykonawczego by można było realizować roboty budowlane w zakresie konstrukcyjnym. Wprowadzone zmiany wynikały ze zmiany funkcji i pomysłu, prace wykonywano z pomysłu

inwestora i w porozumieniu z nim. Nie wykonywano prac wbrew inwestorowi, wszystkie prace zostały przez niego odebrane.

/zeznania świadka K. G. – k. 1155v. – 1156 e-protokół 00:13:45 – 00:43:25; zeznania świadka K. J. – k. 1171v. – 1172v. e-protokół 00:06:59 – 00:38:27; zeznania świadka M. B. – k. 1176v. e-protokół 00:04:13 – 00:16:09; zeznania występującego w imieniu powódki S. P. – k. 1419v. – 1420 e-protokół 00:09:08 – 00:31:14/

Największe prace dodatkowe dotyczyły wód gruntowych. W trakcie prac pojawiły się problemy w trakcie wychodzenia z ziemi. Od początku budowy przedstawiciele stron mieli świadomość, że mogą być problemy z wilgocią. Architekt wiedział o badaniach geotechnicznych, bo rozmawiał z inspektorem nadzoru o trudnym podpiwniczeniu. W dokumentacji znajdował się zapis o tym, że woda gruntowa znajduje się wysoko. Projektant nie uwzględnił odpowiedniej izolacji. Wilgoć pojawiła się, woda była na poziomie powierzchni posadzki w szczególności w rejonie szybu windowego. Oba budynki oddano do użytku, z wyjątkiem piwnic. Wykonawca (powódka) zaproponował rozwiązania, które miały temu zapobiec. Prace wymagały odpompowywania w celu wykonania fundamentów i posadzek oraz zastosowania droższego betonu, wykonano niezbędny drenaż. Podczas opuszczania terenu budowy nie było stojącej w piwnicy wody, piwnice były częściowo zagospodarowane.

/zeznania świadka K. G. – k. 1155v. – 1156 e-protokół 00:13:45 – 00:43:25; zeznania świadka K. J. – k. 1171v. – 1172v. e-protokół 00:06:59 – 00:38:27; zeznania świadka M. B. – k. 1176v. e-protokół 00:04:13 – 00:16:09; zeznania występującego w imieniu pozwanej J. T. – k. 1420v. - 1421 e-protokół 00:36:11 – 00:50:00/

Przed podpisaniem końcowego protokołu odbioru, w dzienniku budowy wpisano w dniu 8 lipca 2015r. zakończenie realizacji robót budowlanych w zakresie parteru i piwnic obiektu nowego i modernizowanego (z wyjątkiem etapu II piwnic) zgłaszając pomieszczenia do odbioru oraz robót instalacyjnych i zewnętrznych.

/pisemna opinia biegłego z zakresu budownictwa – k. 1185 - 1202/

Poza warunkami umowy znajdował się zarówno drenaż jak i dwukrotne położenie papy. W przypadku posadzki było to odstępstwo od projektu, ale zostało zaakceptowane przez inwestora.

/zeznania świadka K. J. – k. 1171v. – 1172v. e-protokół (...):06:59 – 00:38:27/

Na etapie wykończenia znacznie podniesiono standard budynku, było to wykończenie z „górnjej półki”, a pierwotnie projekt przewidywał średni standard, co pociągnęło za sobą wyższe koszty. Zamontowano instalacje oddymiające, system SAP, w związku z czym powstały dodatkowe koszty.

/zeznania świadka K. G. – k. 1155v. – 1156 e-protokół 00:13:45 – 00:43:25; zeznania świadka K. J. – k. 1171v. – 1172v. e-protokół 00:06:59 – 00:38:27; zeznania świadka M. B. – k. 1176v. e-protokół 00:04:13 – 00:16:09; zeznania występującego w imieniu powódki S. P. – k. 1419v. – 1420 e-protokół 00:09:08 – 00:31:14/

W dniu 15 stycznia 2016 roku, utworzona przez pozwaną spółkę komisja stwierdziła, że roboty zostały wykonane należycie i zgodnie z umową, zasadami sztuki budowlanej oraz prawidłowo ukończone, ich jakość jest dobra oraz że nie zauważono żadnych wad czy usterek, wobec czego zdecydowano o odbiorze robót. Jednocześnie ustalono początek biegu terminu upływu 36 miesięcznej gwarancji na dzień 15 stycznia 2016 roku. Protokół podpisali Dyrektor S. P., przedstawiciel pozwanej spółki oraz inspektor nadzoru inż. K. G..

/protokół odbioru końcowego – k. 131-132; zeznania występującego w imieniu powódki S. P. – k. 1419v. – 1420 e-protokół (...):09:08 – 00:31:14/

Według zapisów z dziennika budowy, z okresu poprzedzającego podpisanie protokołu końcowego odbioru, odnotowano zakończenie różnych elementów budynku. Ostatnie dwa wpisy po dacie 14 października 2015r. z dnia 20 października i 28 listopada 2016 r. wskazują, iż po dniu podpisania protokołu końcowego robót jeszcze przez 10 miesięcy wykonywano prace budowlano-instalacyjne w części mieszkalnej obiektu „w zakresie wynikającym

z udzielonego odstępstwa wydanego przez Wojewódzkiego Komendanta Straży Pożarnej z dnia 18.07.2016r". Jednocześnie inspektor nadzoru stwierdził, iż „obiekt może być użytkowany po jego wyposażeniu”. Tak więc całość robót wg. umowy wraz z robotami dodatkowymi wynikającymi z zapisów do dziennika budowy, projektami dodatkowymi i zamiennymi opracowanymi po dniu podpisania umowy z okresu 2012 - 2014, została wykonana.

/pisemna opinia biegłego z zakresu budownictwa – k. 1185 - 1202/

Strony w okresie od dnia przystąpienia do robót tj. 25 czerwca 2012 r. realizacji robót oraz także po ich zakończeniu rozliczały przedmiot umowy w oparciu o opracowane i zatwierdzone kosztorysy powykonawcze.

/pisemna opinia biegłego z zakresu budownictwa – k. 1185 - 1202/

Kosztorys nr 31 obejmował dostawę i montaż windy osobowej - wartość robót netto wynosiła 131.869,62 zł, brutto 162.199,88 zł a pozwana spółka zapłaciła powódce kwotę 82.869,82 zł netto; nr 29 obejmował zabudowę i malowanie opaski wokół budynku - wartość robót netto wynosiła 61.406,40 zł, brutto 75.529,87 zł a zapłacono 0,00 zł; nr 28 obejmował roboty ogólnobudowlane wykończeniowe w części nowej istniejącej, wyrzutnie wentylacyjne, elewacje, zmiany w nawierzchniach zewnętrznych, dostawę i montaż stolarki aluminiowej, skrzynki elektryczne - wartość robót netto wynosiła 495.575,68 zł, brutto 609.558,09 a pozwana spółka zapłaciła 107.087,03 zł netto. Wartość wykonanych przez powódkę robót:

- sanitarnych wodno-kanalizacyjnych (34) to kwota 263.202,72 zł netto, 323.739,35 zł brutto natomiast pozwana zapłaciła za nie 123.695,39 zł netto;

- instalacji centralnego ogrzewania (35) to kwota 266.135,58 zł netto, 327.346,76 zł brutto natomiast pozwana zapłaciła za nie 77.009,78 zł netto;

- instalacyjnych wentylacji mechanicznej (37) to kwota 400.283,99 zł netto, 492.349,31 zł brutto natomiast pozwana zapłaciła za nie 439.037,34 zł netto;

- instalacyjnych klimatyzacji (36) to kwota 269.152,29 zł netto, 331.057,32 zł brutto natomiast pozwana zapłaciła za nie 178.834,83 zł netto.

Powódka dokonała także:

- instalacji wewnętrznej gazu, zamontowania komina(38), której wartość to kwota 20.907,85 zł netto, 25.716,66 zł brutto natomiast pozwana zapłaciła za nie 0,00 zł;

- instalacji elektrycznych niskoprądowych (39), okablowania LAN, CCTV, nagłośnienia, TV, której wartość to kwota 82.758,48 zł netto, 101.792,93 zł brutto natomiast pozwana zapłaciła za nie 0,0 zł;

- instalacji elektrycznych wysokoprądowych (40), WLZ, rozdzielni oświetlenia, gniazd urządzenia i innych, których wartość to kwota 139.429,78 zł netto, 171.498,63 zł brutto natomiast pozwana zapłaciła za nie 0,00 zł;

- instalacji elektrycznych (41) - montażu osprzętu, których wartość to kwota 75.321,31 zł netto, 92.645,21 zł brutto natomiast pozwana zapłaciła za nie 0,00 zł;

- instalacji elektrycznych (42) - modernizacji automatyki w rozdzielniach, której wartość to kwota 3.797,52 zł netto, 4.670,95 zł brutto natomiast pozwana zapłaciła za nie 0,00 zł;

- instalacji elektrycznych (43) - montażu agregatu prądowórczego, której wartość to kwota 11.045,98 zł netto, 13.586,56 zł brutto natomiast pozwana zapłaciła za nie 0,00 zł;

A ponadto powódka dostarczyła materiałów elektrycznych (46), których wartość to kwota 148.890,07 zł netto, 183.134,79 zł brutto natomiast pozwana zapłaciła za nie 61.845,11 zł netto. Pozwani dokumentami dokonali odbioru

tych robót bez zastrzeżeń, nie oddzielając robót podstawowych i dodatkowych. Do zapłaty przez pozwaną spółkę pozostaje kwota netto w wysokości 1.299.397,97 zł.

/pisemna opinia biegłego z zakresu budownictwa – k. 1185 – 1202; pisemna opinia uzupełniająca biegłego z zakresu budownictwa – k. 1349 – 1356; ustna opinia uzupełniająca biegłego z zakresu budownictwa – k. 1380 – 1381 e-protokół (...):08:25 i 00:12:08 – 00:23:26/

Każdy przedstawiony inspektorowi nadzoru inż. K. G. kosztorys budowlany powykonawczy, został przez niego sprawdzony i zweryfikowany, a zakres prac został potwierdzony.

/zestawienie kosztorysów powykonawczych – k. 165 - 784; zeznania świadka K. G. – k. 1155v. – 1156 e-protokół 00:13:45 – 00:43:25; kosztorysy – k. 1255 – 1295; pisemna opinia uzupełniająca biegłego z zakresu budownictwa – k. 1349 - 135/

Od 2014 roku pozwana spółka zaprzestała zapłat za faktury wystawiane przez powódkę.

/zeznania występującego w imieniu powódki S. P. – k. 1419v. – 1420 e-protokół (...):09:08 – 00:31:14/

W dniu 26 lipca 2017 roku powódka wystawiła pozwanej spółce fakturę VAT nr (...) na kwotę 1.598.976,20 zł brutto, następnie skorygowaną fakturą VAT nr (...) z dnia 16 sierpnia 2017 r.. Termin do zapłaty faktury określono na dzień 15 września 2017 roku. Faktura VAT Nr (...) wystawiona w dniu 26.07.2017r. wcześniej niż faktura nr (...) z 16.08.2017r. - dotyczy tych samych robot budowlanych wykonanych w budynkach pozwanej.

/faktury – k. 785 – 787; niesporne)

Prace objęte fakturą VAT (...) oraz zestawieniem załączonym były niezbędne do prawidłowego wykonania umowy w związku ze kosztorysami powykonawczymi nr: (...) zatwierdzonymi przez przedstawiciela pozwanych (inspektora nadzoru będącego również autorem projektu), co potwierdza niezbędność ich wykonania w ramach zawartej umowy i decyzji o pozwoleniu na budowę. Inspektor nadzoru nie rozdzielał prac niezbędnych na prace wg. umowy pisemnej i prace dodatkowe realizowane wg. umów innych (wielu) zleceń i uzgodnień ustnych stron.

Faktura VAT Nr (...) nie dotyczy rodzajów robót, które w budynku pozwanej w sprawie X GC 224/18 zostały zakwalifikowane przez biegłego jako wadliwe. Prace objęte w/w fakturą nie mają żadnego związku z pracami konstrukcyjnymi, izolacyjnymi ścian zewnętrznych, izolacjami pod posadzkowymi.

Prace zafakturowane w spornej fakturze nie posiadały żadnych wad i zostały wykonane prawidłowo.

/pisemna opinia biegłego z zakresu budownictwa – k. 1185 – 1202; zeznania występującego w imieniu powódki S. P. – k. 1419v. – 1420 e-protokół (...):09:08 – 00:31:14/

Z powodu braku wpłat spółka powodowa zawarła z podmiotem trzecim umowę windykacji roszczeń od spółki pozwanej, na mocy której spółka pozwana została wezwana do zapłaty. Ostateczne wezwanie do zapłaty wystosowano we wrześniu 2017 roku

/umowa windykacji, wezwania i potwierdzenia odbioru – k. 789 - 809/

Pozwany posiada najemców, od których otrzymuje ok. 27 tys. zł miesięcznie, a nadto posiada inną nieruchomość, z której od sierpnia 2021 roku będzie otrzymywała dochód 15 tys. zł miesięczne. Pozwani nie posiadają innych dochodów i zobowiązań, ale posiadają wierzytelności w kwocie 150 tys. zł. Sytuacja finansowa pozwanej spółki i samych pozwanych pogorszyła się przez czasowe zamknięcie lokali w okresie pandemii.

/zeznania występującego w imieniu pozwanej J. T. – k. 1420v. - 1421 e-protokół 00:36:11 – 00:50:00/

Powyższe ustalenia faktyczne Sąd poczynił na podstawie: dokumentów złożonych do akt sprawy, opinii biegłego oraz zeznań świadków. Złożone do akt sprawy dowody z dokumentów nie były kwestionowane przez żadną ze stron i wobec braku jakichkolwiek zastrzeżeń co do ich kompletności i autentyczności, Sąd uznał je za w pełni miarodajne dla potrzeb ustaleń faktycznych w sprawie. Zeznania świadków są wiarygodne, spójne, konsekwentne, pozostają w korelacji do opinii biegłego w zakresie budownictwa inż. J. K. wydanej w niniejszej sprawie.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd oparł się na wydanych w sprawie pisemnych opiniach biegłego inż. J. K. oraz na ustnej opinii uzupełniającej wydanej przez niego na rozprawie uznając je za podstawę do dokonania ustaleń w przedmiotowej sprawie. Wydane w sprawie opinie biegłego są spójne, jasne i logiczne, a wszelkie wątpliwości zgłaszane przez stronę zostały wyjaśnione w opiniach uzupełniających.

Pozwana wprawdzie wskazywała w toku niniejszego postępowania, że prace wykonane przez powódkę na najniższych kondygnacjach posiadają wiele wad i usterek, ale pozostawało to poza przedmiotem rozpoznania i zainteresowaniem Sądu, gdyż sporna faktura nie dotyczyła prac, na których wady pozwana się powołuje. To właśnie do żądania zapłaty tej jednej faktury ograniczyła się powódka i tak też należało przeprowadzić postępowanie dowodowe.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

W niniejszej sprawie powództwo okazało się zasadne, do kwoty wskazanej w wyliczeniach przez biegłego i w takim zakresie zasługiwało na uwzględnienie.

Łącząca strony umowa była typową umową o roboty budowlane uregulowaną w art. 647 k.c. i następnych. Zgodnie 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. Umowa o roboty budowlane składa się nie tylko z samej umowy, ale także z dokumentacji technicznej, wymaganej przez właściwe przepisy (stanowiąc istotny składnik umowy), która zwykle wskazuje na przedmiot świadczenia i na sposób wykonania umowy o roboty budowlane. Chodzi tu o dokumentację projektową obejmującą co najmniej projekt budowlany (art. 34 Prawa budowlanego), ale także inne niezbędne projekty (art. 18 ust. 1 pkt 1 in fine Prawa budowlanego). Projekt budowlany, który jest niezbędny do uzyskania pozwolenia na budowę, nie musi być na tyle szczegółowy, aby w oparciu o jego rozwiązania można było prowadzić roboty budowlane, dlatego dużą rolę odgrywają tutaj projekty wykonawcze. Zgodnie z art. 18 ustawy prawa budowlanego, do obowiązków inwestora należy zorganizowanie procesu budowy z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, w tym również: opracowanie projektu budowlanego i stosownie do potrzeb innych projektów, ustanowienie kierownictwa budowy, inspektora nadzoru z osób kompetentnych i posiadających odpowiednie kwalifikacje zawodowe. Nadto inwestor może także zobowiązać projektanta do sprawowania nadzoru autorskiego.

Zgodnie z zapisem w umowie łączącej strony, inwestor, czyli pozwana, poza załączeniem projektu budowlanego, zobowiązała się do przekazania dokumentacji projektowej w zakresie projektów wykonawczych do 30 czerwca 2012 roku. Zakres prac powódki został szczegółowo określony w zestawieniu planowanych prac i przewidywanych kosztów w kosztorysie stanowiącym załącznik do umowy oraz dokumentacji projektowej budowlanej (projekcie) przekazanej do dnia podpisania umowy. Roboty budowlane miały zostać wykonane zgodnie z dokumentacją projektową oraz przepisami prawa budowlanego. Pozwana przekazywała dokumentację wykonawczą w trakcie wykonywania zaprojektowanych uprzednio prac na budowie i, jak wskazali świadkowie, dokumentacja wykonawcza znacząco różniła się od pierwotnego projektu budowlanego, co miało wpływ przede wszystkim na wyższe koszty budowy.

W sprawie, usiłowała zaprzeczyć temu spółka będąca inwestorem, twierdząc, iż nie miała świadomości o tak znacznych kosztach oraz, nie było zgody na zmiany w projekcie a jeśli były to nie w podawanym przez wykonawcę zakresie. Nadto pozwana podnosiła, iż prace nie zostały ukończone przez powódkę oraz że zawierały szereg wad, które uniemożliwiają jej m.in. korzystanie z piwnicy budynku.

Pomimo, że umowa stron zabraniała powódce wykonywania robót dodatkowych bez zawarcia z pozwaną odrębnej pisemnej umowy to, zgromadzony materiał dowodowy wskazuje, że przedstawiciel inwestora (Inspektor Nadzoru), który na bieżąco kontrolował proces budowlany, zatwierdzał wszelkie zmiany w projekcie oraz ich wartość, co potwierdzają nie tylko złożone przez niego podpisy na dokumentach, ale także jego zeznania w niniejszej sprawie. A przecież na mocy umowy stron taka zgoda wystarczała by można było mówić o pracach zatwierdzonych przez inwestora na mocy § 8 umowy, więc nie sposób uznać, że powódka działała bez uzgodnienia z pozwaną, co potwierdzają także świadkowie wezwani w sprawie. Twierdzenia pozwanej są o niezrozumiałe także wobec faktu, że dnia 15 stycznia 2016 roku, utworzona przez pozwaną spółkę komisja stwierdziła, że roboty zostały wykonane należyście i zgodnie z umową, zasadami sztuki budowlanej oraz prawidłowo ukończone, ich jakość jest dobra oraz że nie zauważono w nich żadnych wad czy usterek, skutkiem czego roboty zdecydowano się odebrać. A ponadto sam inspektor nadzoru w dzienniku budowy wskazał, że obiekt może być użytkowany po jego wyposażeniu, świadkowie oraz pozwany wskazują nadto, że część piwnicy jest użytkowana a dodatkowo świadkowie powódki wskazali, że przy opuszczaniu terenu budowy nie widzieli wilgoci w piwnicy.

W tym stanie rzeczy należało uznać, że całość robót wg. umowy wraz z robotami dodatkowymi wynikającymi z zapisów do dziennika budowy, projektami dodatkowymi i zamiennymi opracowanymi po dniu podpisania umowy z okresu 2012 - 2014, została wykonana.

W zakresie wskazywanych przez pozwaną wad, wypowiedział się powołany w sprawie biegły ds. budownictwa, według którego objęte sporną w sprawie fakturą prace (z uwagi na częściowe odbiory poszczególnych prac) nie obejmowały w ogóle powoływanych przez pozwaną wad, natomiast prace objęte fakturą były konieczne (co potwierdza także inspektor budowy) oraz zasadne.

W tym stanie rzeczy należało uznać, że powódka wykazała istnienie swego roszczenia.

Odnosząc się do wartości roszczenia, Sąd przyjął za biegłym wyliczenie wartości wykonanych przez powódkę, a nie opłaconych przez pozwaną prac, ustalając iż była to kwota wynikająca z faktury skorygowanej 1.598.259,50 zł brutto (1.299.397,97 zł netto).

Wobec powyższego do zasądzenia dla powódki była kwota 1.598.259,50 zł tytułem nieopłaconego przez pozwaną spółkę zobowiązania. Sąd zasądził tę kwotę solidarnie od pozwanej spółki (...) oraz jej współników – M. T. i J. T., jednocześnie oddalając powództwo w pozostałym zakresie jako zbyt wygórowane.

W niniejszej sprawie źródłem roszczenia o odsetki jest umowa łącząca strony postępowania. Powódka domagała się odsetek od dnia następującego po upływie 30 dniowego terminu na zapłatę, który wynikał z § 5 ust. 7 umowy stron, tj. od dnia 16 września 2017 r. roku, wobec okoliczności, iż wynagrodzenie to miało być w ww. terminie liczonem od wystawienia przez powódkę faktury VAT wraz z odsetkami ustawowymi w razie zwłoki pozwanej (k.23). Sąd, wbrew żądaniu, nie znalazł podstaw do zasądzenia odsetek od transakcji handlowych ale zgodnie z umową orzekł o tym, że należą się powódce odsetki ustawowe za opóźnienie.

W postępowaniu cywilnym obowiązuje zasada odpowiedzialności za wynik procesu określona w art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, a zatem decydujące znaczenie, jeśli chodzi o obowiązek zwrotu kosztów procesu, ma wynik sprawy. Wobec tego, że powódka wygrała niniejsze postępowanie, pozwani powinni zwrócić jej koszty procesu. Na koszty te złożyły się koszty zastępstwa procesowego (10.800 zł) wraz z opłatą skarbową (17 zł) a także opłata od pozwu (79.949 zł) oraz zaliczka na czynności z udziałem biegłego (3.000 zł). Z tych względów orzeczono na rzecz powódki zwrot kwoty 93.766 zł.