

Sygn. akt III C 235/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2019 roku

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: sędzia Małgorzata Kamykowska

Protokolant: sekretarz sądowy Martyna Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2019 roku w Warszawie

sprawy z powództwa A. S., P. S.

przeciwko D. K.

o zapłatę

1. zasądza od D. K. na rzecz A. S. i P. S. kwotę 7.500,00 zł (siedem tysięcy pięćset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 5.021,00 zł (pięć tysięcy dwadzieścia jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 235/17

## UZASADNIENIE

Powodowie A. S. i P. S. złożyli w dniu 14 lutego 2017 r. pozew, w którym wnieśli o zasądzenie od pozwanej D. K. solidarnie na rzecz powodów, tytułem niezapłaconego wynagrodzenia za prace budowlane, mające na celu doprowadzenie budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej do stanu deweloperskiego, łącznej kwoty 94.714,50 zł, na którą składają się:

- a) 80.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty,
- b) 7.050,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty,
- c) 6.865,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty,
- d) 799,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty.

Ponad powyższe wnieśli o zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kosztów procesu wg norm przepisanych.

(pozew k. 2-17).

W odpowiedzi na pozew, złożonej w dniu 3 kwietnia 2017 r., pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, wg norm przepisanych.

(odpowiedź na pozew k. 148-152).

Stanowiska procesowe stron nie uległy zmianie w toku procesu.

(protokół k. 547).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powodowie A. S. i P. S. byli właścicielami nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), znajdującą się w obrębie (...), położoną przy ulicy (...) w M. o obszarze 0,1818 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...).

Powodowie złożyli wniosek do Burmistrza Miasta M. o podział przedmiotowej nieruchomości na działki o numerach (...).

Na działkach o numerach (...) prowadzona była przez powodów inwestycja polegająca na budowie dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, na podstawie ostatecznej decyzji nr (...) (...) o zatwierdzeniu projektu budowlanego

i udzieleniu pozwolenia na budowę, wydanej w dniu 2 czerwca 2011 r. z upoważnienia Starosty (...).

W dniu **15 lutego 2014** r. powodowie zawarli z pozwaną D. K. „Umowę (...)” w formie pisemnej.

Zgodnie z postanowieniami przedmiotowej umowy powodowie zobowiązali się do przeniesienia na rzecz pozwanej pozwolenia na budowę połowy bliźniaka, gdy budynek zostanie doprowadzony do stanu surowego zamkniętego i przekazany pozwanej protokołem zdawczo-odbiorczym do dnia 30 maja 2014 r.

Powodowie zobowiązali się do sprzedaży pozwanej przedmiotowej nieruchomości w stanie surowym zamkniętym za cenę 438.000,00 zł, a kupująca do zakupu nieruchomości za powyższą cenę.

Powodowie zobowiązali się do przeprowadzenia, na zlecenie pozwanej, w budynku będącym przedmiotem umowy, prac budowlanych mających na celu doprowadzenie go do stanu deweloperskiego za kwotę 180.000,00 zł. Strony określiły, co rozumieją za stan deweloperski (k. 24), a także wskazały, na prace, jakie zobowiązują się wykonać w ramach powyższej kwoty (k. 24).

(dowód: umowa k. 22-25).

W dniu **28 marca 2014** r. strony zawarły **umowę przedwstępną sprzedaży**, w formie aktu notarialnego. Zgodnie z treścią rzeczony umowy A. Z. i P. małżonkowie S. oraz D. K. zobowiązali się zawrzeć umowę sprzedaży, na mocy której powodowie zobowiązali się do sprzedania pozwanej działki oznaczonej projektowanym numerem ewidencyjnym (...), o projektowanym obszarze 578 m<sup>2</sup>, zabudowaną budynkiem, za cenę 438.000,00 zł, a pozwana zobowiązała się do zakupu przedmiotowej działki za wskazaną cenę. Strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży w terminie do dnia 31 grudnia 2014 r.

W § 3.1. przedmiotowej umowy strony ustaliły następujące terminy i sposób zapłaty ceny przedmiotu sprzedaży w kwocie 438.000,00 zł:

- 1) Pozwana zapłaciła kwotę 25.000,00 zł tytułem zadatku, co powodowie potwierdzili,
- 2) Kwotę 100.000,00 zł tytułem zadatku, która to kwota miała być zapłacona przez kupującą w terminie do dnia 2 kwietnia 2014 r.
- 3) Reszta ceny w kwocie 313.000,00 zł miała zostać zapłacona przez kupującą w terminie do 3 dni roboczych od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.

(dowód: akt notarialny k. 26-33).

Pozwana w dniu 17 lutego 2014 r., zgodnie z powyższą umową wpłaciła na rzecz powodów kwotę 25.000,00 zł, a w dniu 31 marca 2014 r. kwotę 100.000,00 zł wynikające z powyższej umowy.

(dowód: wydruki potwierdzenia przelewu k. 211-212).

Decyzją z dnia 4 sierpnia 2014 r. Burmistrz Miasta M. zatwierdził projekt podziału przedmiotowej nieruchomości na działki nr: (...) o pow. 640 m<sup>(2)</sup>, (...) o pow. 576 m<sup>(2)</sup>, (...) o pow. 602 m<sup>(2)</sup>.

(dowód: decyzja k. 19-20, mapa z projektem podziału k. 21, odpis zwykły księgi wieczystej k. 34-38).

W dniu **26 sierpnia 2014** r. strony zawarły **umowę o roboty budowlane** i wykończeniowe. W § 1 przedmiotowej umowy strony określiły prace, do jakich wykonania zobowiązali się powodowie, a które stanowiły przedmiot umowy (k. 39-40).

Zgodnie z § 2 ust. 3 w przypadku stwierdzenia w dniu odbioru prac widocznych usterek, strony zobowiązały się do sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym miały zostać wymienione wszelkie wady oraz uzgodniona data usunięcia wad przez powodów.

Termin rozpoczęcia prac został ustalony na 30 marca 2014 r., a termin zakończenia na 31 grudnia 2014 r.

Ustalono, że wykonawcy przysługuje wynagrodzenie w wysokości **180.000,00 zł**. Pozwana zobowiązała się do zapłacenia całej kwoty w terminie 10 dni od podpisania umowy.

W § 8 strony ustaliły, że w przypadku podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości w formie aktu notarialnego, przedmiotowa umowa traci ważność, a cała kwota przekazana w jej ramach zostaje zaliczona na poczet należności wynikających z postanowień zawartych w nowej umowie, a zakres prac ujętych niniejszą umową wymagać będzie umowy podpisanej w terminie późniejszym.

Strony ustaliły, że wszystkie dodatkowe prace zostaną ujęte, jako załącznik w podsumowaniu i rozliczone według uzgodnionych stawek.

(dowód: umowa k. 39-41).

Pozwana w dniu 1 września 2014 r. wpłaciła na konto bankowe pozwanych kwotę 180.00,00 zł tytułem doprowadzenia przedmiotowej nieruchomości do stanu deweloperskiego, zgodnie z umową z dnia 26 sierpnia 2014 r.

(dowód: wydruk potwierdzenia przelewu k. 213).

Umową z dnia **22 grudnia 2014** r., zawartą w formie aktu notarialnego, powodowie sprzedali pozwanej działkę oznaczoną nr ew. (...), o obszarze 0,0640 ha, położoną przy ul. (...) w M., za cenę 438.000,00 zł. Strony ustaliły następujący sposób zapłaty powyższej ceny:

- 1) 125.000,00 zł, która to kwota została już zapłacona przez pozwaną,
- 2) 233.00,00 zł miała zostać zapłacona przez pozwaną do dnia 29 grudnia 2014 r.
- 3) 80.000,00 zł miała zostać zapłacona przez pozwaną w terminie do dnia 30 czerwca 2015 r.

Wobec treści § 8 Umowy o roboty budowlane i wykończeniowe z dnia 26 sierpnia 2014 r., przedmiotowa umowa wygasła w dniu 22 grudnia 2014 r., wobec zawarcia między stronami umowy o przeniesienie własności nieruchomości w formie aktu notarialnego.

(okoliczność bezsporna; kserokopia aktu notarialnego Rep. A nr (...) k. 134-145).

Pozwana w dniu 24 grudnia 2014 r. wpłaciła na konto bankowe pozwanych kwotę 178.000,00 zł a w dniu 30 grudnia 2014 r. kwotę 9.000,00 zł tytułem zakupu nieruchomości.

(dowód: wydruki potwierdzenia przelewu k. 214-215).

Pomimo przeniesienia własności nieruchomości na pozwaną, należący do niej budynek nie został doprowadzony do stanu deweloperskiego przez powodów. Na nieruchomości nie zostały wykonane: brama wjazdowa, oświetlenie, kostka brukowa, tynki, część elewacji, komin, nie dokończono prac hydraulicznych, nie zamontowano rury odpowietrzającej od wody bieżącej. Ponadto budynek posiadał szereg ubytków i niedoróbek. Wobec nieukończenia prac, z uwagi na zapis w umowie, mówiący o tym, że jeżeli do czasu podpisania umowy sprzedaży nieruchomości, nie zostaną wykonane prace budowlane

i nieruchomość nie zostanie ukończona do stanu deweloperskiego, wówczas wpłacona przez pozwaną kwotą 180.000,00 zł przechodzi na poczet zapłaty tytułem zakupu nieruchomości przez pozwaną. Strony ustaliły termin zakończenia wszystkich prac na koniec kwietnia 2015 r.

(dowód: zeznania świadków: A. O., J. Ś. e-protokół z 05.06.2018 r. k. 473, H. B., M. P. e-protokół z 25.09.2018 r. k. 496, zeznania pozwanej k. 545-547).

W wiadomości **e-mail z dnia 25 lutego 2015** r. kierowanej do pozwanej, powódka A. S. przesłała pozwanej harmonogram i kosztorys prac, które zostały jeszcze do wykonania w ramach umowy deweloperskiej, **których suma została określona na kwotę 51.275,00 zł**. Wskazała również, że zostały wykonane prace dodatkowe, uzgodnione przez strony, których koszt wyniósł 7.050,00 zł.

(dowód: wydruk wiadomości e-mail k. 58-59).

W wiadomości **e-mail z dnia 2 marca 2015** r. kierowanej do powodów, strona pozwana wskazała, że potwierdza, iż na dzień 31 grudnia 2014 r., w ramach umowy deweloperskiej, nie zostały zrobione prace na kwotę 51.275,00 zł. Pozwana zaakceptowała koszt dodatkowych prac, nie ujętych w umowie deweloperskiej, na kwotę 7.050,00 zł.

(dowód: wydruk wiadomości e-mail k. 45-46).

W wiadomości **e-mail z dnia 11 marca 2015** r. powodowie wskazali, że przyjęli na siebie ciężar dokonania odbioru budynku, pomimo iż nie zostali do tego zobowiązani – była to ich dobra wola. W związku z tym ponieśli koszty w kwocie 1.050,00 zł. Wyznaczyli pozwanej termin do 31 marca 2015 r. na zapłatę powyższej kwoty. Powodowie zwrócili się o uregulowanie zaakceptowanych przez pozwaną kosztów dodatkowych w wysokości 7.050 zł. Powodowie zobowiązali pozwaną do zapłaty kwoty 4.173,00 zł w terminie do dnia 30 czerwca 2015 r. tytułem poniesionych przez nich kosztów dodatkowych.

(dowód: wiadomość e-mail k. 60-61).

W **wezwanie z dnia 25 czerwca 2015** r. powodowie wezwali pozwaną do zawarcia nowej umowy o roboty budowlane i wykończeniowe. Powodowie wskazali, że prace opisane w § 1 umowy z dnia 26 sierpnia 2014 r. w pkt. 1-14 i 20-22, zostały przez nich wykonane

i całkowicie sfinansowane, natomiast prace z pkt. 15-19 zostały wykonane w 70%. Powodowie wskazali, że pozwana z tytułu wykonania powyższych prac winna uiścić na rzecz powodów kwotę 141.475,00 zł. Powodowie podnieśli, że pozwana uregulowała z powyższej kwoty 100.000,00 zł, wobec czego jest im winna kwotę 41.475,00 zł oraz

zaakceptowaną przez pozwaną kwotę 7.050,00 zł. Wskazali ponadto, że nie uregulowała w stosunku do nich kwoty 1.050,00 zł tytułem kosztów poniesionych na rzecz odbioru budynku oraz kwoty 4.173,00 zł tytułem kosztów dodatkowych.

(dowód: wezwanie k. 49-52, potwierdzenie nadania, potwierdzenie odbioru k. 53-54).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dowodów.

Sąd dał wiarę dokumentom prywatnym na okoliczności określone dyspozycjami art. 245 k.p.c., albowiem nie budziły one wątpliwości Sądu, co do czasu i miejsca ich powstania.

Dowody z dokumentów urzędowych zostały uznane za wiarygodne, gdyż stosownie do treści art. 244 k.p.c., stanowią one dowód tego, co w nich zaświadczone.

Część z tych dokumentów została złożona nie w oryginałach, lecz w kserokopiach, jednak brak jest podstaw by kwestionować, że nie stanowią one wiernego odzwierciedlenia ich treści, zwłaszcza w sytuacji, gdy zostały one potwierdzone przez obie strony.

Sąd oparł swoje ustalenia o wydruki wiadomości e-mail, które stanowią środek dowodowy, o którym mowa w art. 308 k.p.c. w zw. z art. 309 k.p.c. Dowody te nie budziły wątpliwości Sądu, co do czasu i miejsca ich sporządzenia. Treść wiadomości zawartych na wydrukach jest powiązana z portalem internetowym, na którym znajdują się konta e-mail powodów oraz pozwanej. Ten środek dowodowy dostarczył informacji o faktach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie ustaleń stron co do przeprowadzonych robót budowlanych.

Strony nie kwestionowały prawdziwości i autentyczności przedłożonych do akt sprawy umów oraz wydruków prowadzonej korespondencji.

Sąd pominął dowody w postaci faktur przedłożonych do akt sprawy. W ocenie Sądu nie mogły one stanowić dowodu w sprawie, albowiem nie dowodzą one faktu, iż materiały i usługi w nich wymienione zostały użyte w trakcie prowadzonych prac budowlanych na przedmiotowej nieruchomości należącej do pozwanej.

Ponad powyższe, Sąd oparł swoje ustalenia o zeznania słuchanych w sprawie świadków, którzy w sposób dokładny opisali stan prac budowlanych przeprowadzanych na przedmiotowej nieruchomości. Zeznaniami wszystkich prezentowanych wyżej świadków Sąd przyznał walor wiarygodności. Są one logiczne i spójne z pozostałym materiałem dowodowym zebranym w sprawie. Świadkowie Ci zajmują się zawodowo pracami budowlanymi, mają wiedzę i doświadczenie w tym zakresie. Sąd nie znalazł podstaw, aby uznać je za nieobiektywne i nieprawdziwe.

Zeznania powodów Sąd ocenił, jako częściowo wiarygodne. Co do zasady znaczna część ich zeznań korespondowała ze zgromadzonym materiałem dowodowym, jednakże Sąd nie dał wiary twierdzeniom powodów na temat stanu prac budowlanych na nieruchomości należącej do pozwanej. Twierdzenia powodów w tym zakresie kłóciły się z ustaleniami wywiedzionymi na podstawie pozostałych dowodów. W swych zeznaniach powodowie starali się w sposób bezkompromisowy wykazać winę pozwanej za rzekomy brak należytego rozliczenia pieniężnego z powodami. Jednakże przedstawiane przez nich twierdzenia nie znajdowały potwierdzenia w materiale dowodowym.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanej w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż jej zeznania korelowały z zeznaniami słuchanych w sprawie świadków oraz stanowiły odzwierciedlenie wymienianych między stronami dokumentów.

Sąd zważył, co następuje.

Zgodnie z treścią art. 647 k.c. przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie

z projektem i zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do wykonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności oraz do odebrania obiektu i do zapłaty umówionego wynagrodzenia.

W ocenie Sądu łącząca strony umowa z dnia 26 sierpnia 2014 r. była umową o roboty budowlane w rozumieniu powyżej przytoczonego przepisu, albowiem wykonawca (powodowie) zobowiązali się do realizacji robót budowlanych w okresie od 30 marca 2014 r. do 31 grudnia 2014 r., natomiast inwestor (pозwana) zobowiązała się do zapłaty wynagrodzenia w kwocie 180.000,00 zł.

Przedmiotowa umowa, zgodnie z § 8, wygasła w dniu 22 grudnia 2014 r., wobec zawarcia między stronami umowy o przeniesienie własności nieruchomości w formie aktu notarialnego. Powyższy fakt jest bezsporny między stronami. Powodowie nie wykonali w ustalonym terminie wszelkich robót budowlanych wyszczególnionych w treści zawartej umowy. Okoliczność ta także pozostawała poza sporem.

Wobec niewykonania wszystkich prac budowlanych mających na celu doprowadzenie przedmiotowej nieruchomości do stanu deweloperskiego, określonego szczegółowo

w zawartej między stronami umowie z dnia 15 lutego 2014 r., strony w formie ustnej zawarły umowę o roboty budowlane uzgadniając zakres prac, jakie miały zostać wykonane. Powyższy fakt został wykazany zarówno przez załączoną przez powodów korespondencję mailową, jak również zeznaniami pozwanej, która wskazała na przedłużenie terminu powodom na wykonanie prac budowlanych do kwietnia 2015 r.

Strony zgodnie ustaliły, że na nieruchomości dokonano dodatkowych prac, których koszt wyniósł 7.050,00 zł. Kwota ta została należycie wykazana przez stronę powodową w przedłożonym materiale dowodowym, tj. wydrukach wiadomości e-mail. Pozwana zobowiązała się do uiszczenia powyższej kwoty w wiadomości e-mail z dnia 2 marca 2015 r. W sprawie wykazano, że przedmiotowa kwota nie została uiszczona przez pozwaną, dlatego też w ocenie Sądu roszczenie powodów w tym zakresie było zasadne, wobec czego Sąd orzekł jak w pkt. I wyroku.

Odnosząc się natomiast do dalszych roszczeń wywodzonych z łączących strony umów o roboty budowlane, wskazać należy, że pomimo ustalenia przez strony terminu zakończenia prac na koniec kwietnia 2015 r., powodowie nadal nie wywiązali się z wykonania wszelkich prac budowlanych. Już po ustalonym terminie zakończenia robót, w czerwcu 2015 r., powodowie w wezwaniu skierowanym do pozwanej wskazali, że prace opisane w § 1 umowy z dnia 26 sierpnia 2014 r. w pkt. 1-14 i 20-22, zostały przez nich wykonane i całkowicie sfinansowane, natomiast prace z pkt. 15-19 zostały wykonane w 70 %, a pozwana jest im winna 41.475,00 zł. Z kolei w trakcie przedmiotowego procesu wskazali na zaawansowanie prac w wysokości 96 % oraz kwotę pozostałą do spłaty przez pozwaną na 80.000,00 zł. Zaawansowanie prac w powyższym zakresie zostało zakwestionowane przez pozwaną w toku procesu. Jak wynika z akt sprawy po czerwcu 2015 r. powodowie nie prowadzili już żadnych prac na terenie nieruchomości pozwanej, tym samym nie zostało wykazane skąd po tym czasie procent wykonanych prac wzrósł z 70 % do 96 %. Nie wskazują na to ani zeznania świadków, ani prowadzona między stronami korespondencja, ani nawet zeznania powodów. Wobec powyższego, należało uznać, że powodowie nie wykazali istnienia zobowiązania po stronie pozwanej, co do pozostałych dochodzonych pozwem kwot. Między stronami nie został dokonany protokół zdawczo-odbiorczy, do czego obligowała zawarta umowa o roboty budowlane, który w sposób jednoznaczny wskazywałby na stopień przeprowadzonych prac. O wysokości zobowiązania pozwanej nie świadczy również prowadzona między stronami próba polubownego załatwienia sprawy. Wskazuje jedynie na istniejący konflikt w przedmiocie wykonania i zapłaty za przeprowadzone roboty budowlane.

Mając na uwadze nieudowodnienie roszczenia, co do zasady, ani co do wysokości, w zakresie przekraczającym kwotę 7.050,00 zł, Sąd oddalił powództwo w pozostałej części, o czym orzekł w pkt. 2 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w trybie art. 108 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. Wobec orzeczenia zasądzającego na rzecz powodów kwotę 7.050,00 zł, strona powodowa przegrała sprawę w 93 %. Mając na uwadze powyższe, jak również

regulację § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Sąd zasądził od powodów na rzecz pozwanego kwotę 5.021,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.