

Sygn. akt **XXV C 843/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lutego 2021 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie, XXV Wydział Cywilny**, w składzie:

Przewodniczący:	sędzia del. Michał Jakubowski
Protokolant:	sekretarz sądowy Karolina Knieć-Owczarek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 stycznia 2021 r. w Warszawie

sprawy z powództwa (...) **sp. z o.o. z siedzibą w W.**

przeciwko **J. A.**

o zapłatę

orzeka

1. Powództwo oddala.
2. Zasądza od powódki (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz pozwanej J. A. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt XXV C 843/19**

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 1 lutego 2021 r.**

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. pozwem z dnia 27 grudnia 2018 r. (data nadania w placówce pocztowej – k. 36) skierowanym przeciwko J. A. wniosła o orzeczenie nakazem wydanym w postępowaniu upominawczym, aby pozwana zapłaciła na rzecz powódki kwotę 80.700,92 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 stycznia 2016 do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów postępowania od pozwanej na rzecz powódki w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych oraz zwrot opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego w wysokości 17 zł.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w dniu 10 czerwca 2015 r. zawarła z pozwaną umowę o roboty budowlane i prace projektowe, na podstawie której otrzymała zlecenie na przygotowanie projektu zmian aranżacji lokalu mieszkalnego i wykonanie prac budowlanych na podstawie opracowanego projektu, w zamian za co pozwana zobowiązana została do zapłaty w terminie do dnia 31 grudnia 2015 r., na rzecz powódki kwoty 9.747,50 zł brutto tytułem wynagrodzenia za projekt i udzieloną licencje na projekt, oraz kwoty 70.953,42 zł tytułem zapłaty za wykonanie prac budowlanych. Za wykonane roboty w dniu 15 grudnia 2015 r. powódka wystawiła pozwanej fakturę VAT nr (...) z terminem płatności wyznaczonym na 31 grudnia 2015 r., która nie została jednak w ww. terminie w całości uregulowana. Jako termin wymagalności roszczenia, na podstawie § 5 ust. 1 i 2 umowy o roboty budowlane i prace projektowe z dnia 10 czerwca 2015 r. powódka wskazała 31 grudnia 2015 r. (d: pozw – k. 3-5).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 4 lutego 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o sygn. akt XXV Nc 955/18 nakazał J. A., aby ta zapłaciła na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 80.700,92 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 2 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (d: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym – k. 40).

Pozwana w dniu 26 lutego 2019 r. skutecznie złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, którym wydane orzeczenie zaskarżyła w całości oraz wniosła o uchylenie nakazu zapłaty i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana wskazała, że dochodzone roszczenie jest bezzasadne, zakwestionowała je zarówno co do zasady jak i co do wysokości. Pozwana zarzuciła, iż przedmiotem zawartej pomiędzy stronami umowy nie było wykonanie robót budowlanych w lokalu, a jedynie dostosowanie go do potrzeb pozwanej, polegające na wymianie na inne i sprzedaż znajdujących się w lokalu urządzeń i materiałów, w tym kabli, grzejników, termostatu pomieszczeniowego, transformatora wraz automatyką, zaworów, głowic, gniazd wtyczkowych, łącznika instalacyjnego oraz wykonania ściśle określonych prac w lokalu związanych z przygotowaniem projektów budowlanych, wymianą ww. urządzeń i materiałów, a także ze zmianą umiejscowienia instalacji i innych elementów wewnątrz lokalu. Z tego względu, w ocenie pozwanej, zawarta z powódką umowa nie miała charakteru umowy o roboty budowlane, lecz umowy sprzedaży połączonej z umową o dzieło. Pozwana zgłosiła w sprzeciwie od nakazu zapłaty zarzut przedawnienia roszczenia powódki w całości wskazując, iż w niniejszej sprawie zastosowanie ma 2-letni termin przedawnienia. Dodatkowo, z ostrożności procesowej pozwana podniosła także zarzut braku wymagalności roszczenia objętego pozwem z uwagi na brak doręczenia jej prawidłowo wystawionej faktury, która umożliwiałaby pozwanej płatność wynagrodzenia wynikającego z umowy (d: sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 45-48).

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska (dalsze pisma procesowe: pismo powódki z dnia 4 czerwca 2019 r. – k. 89-93v., pismo pozwanej z dnia 29 lipca 2019 r. – k. 140-142, stanowisko stron na rozprawie w dniu 18 stycznia 2021 r., godz. 00:00:56 – k. 181).

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny.***

Dnia 20 lutego 2015 r. pozwana J. A. zawarła z M. F. działającą w imieniu i na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. umowę deweloperską dotyczącą projektowanego lokalu oznaczonego numerem roboczym (...), o powierzchni 95 m<sup>(2)</sup> w budynku powstającym na działce o nr ew. (...) przy ul. (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). W ramach zawartej umowy deweloperskiej oraz umowy z dnia 21 października 2014 r. zawartej pomiędzy deweloperem a (...) S.A. z siedzibą w W. otwarto mieszkaniowy rachunek powierniczy. Wpłaty za zakup miejsca postojowego, komórki lokatorskich, opłat rezerwacyjnych oraz zmian lokatorskich dokonywano na rachunek bieżący prowadzony przez dewelopera (d: odpis aktu notarialnego z 20 lutego 2015 r., rep A Nr (...) – k. 53-81, zeznania M. G. w charakterze świadka na rozprawie w dniu 20 stycznia 2020 r., godz. 00:09:38 – k. 151 v., zeznania A. Ł. w charakterze świadka na rozprawie w dniu 20 stycznia 2020 r., godz. 00:22:23 – k. 152).

Po zawarciu umowy deweloperskiej J. A. wyraziła chęć modyfikacji planu mieszkania. W tym celu doszło do kilku spotkań pomiędzy pozwaną a M. G., pracownikiem spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. oraz D. C., architektem, podczas których pozwana przekazała informacje i uwagi dotyczące zmian lokatorskich w powstającym lokalu. Wszystkie zmiany musiały zostać uzgodnione z D. C., który po ustaleniu z pozwaną projektu przekazywał go inwestorowi. Projekt wymagał zaopiniowania przez generalnego wykonawcę, któremu projekt dostarczał inwestor (d: zeznania D. C. w charakterze świadka na rozprawie w dniu 20 stycznia 2020 r., godz. 00:30:39-00:37:07 – k. 152v.-153, zeznania J. A. w charakterze strony na rozprawie w dniu 18 stycznia 2021 r., godz. 00:10:42-00:13:34 – k. 181v.).

W dniu 2 czerwca 2015 r. na wniosek inwestora wystawiona została karta zmian lokatorskich. Zakres zmian lokatorskich obejmował zmiany dotyczące ścian działowych (rozbiórki, przesunięcia ścian, zamurowanie drzwi wewnętrznych na ścianach działowych), zmiany instalacji elektrycznych wraz z dostosowaniem ich pod

beprzewodowy system F. oraz zmiany instalacji sanitarnych (zastosowanie grzejników kanałowych z wentylatorem 4 szt., bez wentylatora -2 szt. oraz wykonanie odpływu pod zlew na dachu). Koszty nowego układu architektonicznego mieszkania (...) wraz z częściowymi zmianami instalacji elektrycznej, teletechnicznej oraz sanitarnej wycenione zostały na kwotę 65.610,51 zł, z zastrzeżeniem, iż ww. kwota ważna jest do 9 czerwca 2015 r. Po tym terminie wycena traciła ważność i podlegała ponownej kalkulacji (d: karta zmian lokatorskich – k. 49-50, tabela wyceny – k. 51-52, zeznania M. G. w charakterze świadka na rozprawie w dniu 20 stycznia 2020 r., godz. 00:09:38 – k. 151 v.).

W dniu 10 czerwca 2015 r. J. A. jako (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., jako Wykonawca zawarł umowę nazwaną umową o roboty budowlane i prace projektowe. W § 1 ust. 1 umowy wskazano, iż przedmiotem Umowy jest przekazanie Zamawiającemu egzemplarzy projektu zmian i aranżacji Lokalu i udzielenie Zamawiającemu licencji na wykorzystywanie Projektu w zakresie i na warunkach opisanych w Umowie oraz wykonanie na rzecz Zamawiającego prac budowlanych na podstawie Projektu.

Wykonawca zobowiązany został do wykonania Prac i zgłoszenia ich Zamawiającemu do odbioru najpóźniej do dnia 1 czerwca 2016 r. Termin przystąpienia przez Zamawiającego do odbioru Prac zostanie wyznaczony przez Wykonawcę z co najmniej 5-ciodniowym wyprzedzeniem. Wykonawca zobowiązany był do zapewnienia na własny koszt materiałów i siły roboczej niezbędnej do wykonania Prac zgodnie z Projektem oraz mógł wykonać całość bądź część Prac przy pomocy podwykonawców. W umowie zastrzeżono, że jeżeli lokal znajdować się będzie w posiadaniu Zamawiającego, to Zamawiający zobowiązany jest udostępnić Wykonawcy Lokal w celu umożliwienia mu wykonania Prac. W przypadku zwłoki Zamawiającego w udostępnieniu Lokalu ww. termin zakończenia wykonywania Prac określony ulegnie przesunięciu o okres tej zwłoki (§ 4 ust. 1-4 umowy).

Za przygotowanie projektu, za przeniesienie na Zamawiającego własności egzemplarzy Projektu oraz za udzielenie licencji Zamawiający zobowiązany został zapłacić na rzecz Wykonawcy łączne ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości 9.747,50 zł brutto, zwane „wynagrodzeniem za projekt” najpóźniej w terminie 31 grudnia 2015 r. Za wykonania Prac Zamawiający zobowiązany został zapłacić na rzecz Wykonawcy ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości 70 953,42 zł brutto, zwane „wynagrodzeniem za prace”, najpóźniej w terminie 31 grudnia 2015r. Ustalono, że wynagrodzenie za projekt i wynagrodzenie za prace będzie płatne na podstawie prawidłowo wystawionej przez Wykonawcę faktury VAT (§ 5 ust. 1-3 umowy).

Zgodnie z § 6 ust. 1 umowy w przypadku odstąpienia przez Wykonawcę od Umowy Deweloperskiej, Klient zobowiązany został do zwrotu Wykonawcy kosztów przywrócenia lokalu do stanu sprzed rozpoczęcia prac (d: umowa o roboty budowlane i prace projektowe z dnia 10 czerwca 2015 r. – k. 15-16).

Z tytułu wykonanych robót w dniu 15 grudnia 2015 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. wystawiła J. A. fakturę VAT nr (...) na kwotę 80.700,93 zł brutto z terminem płatności do 31 grudnia 2015 r. od daty sprzedaży za wykonanie prac według umowy z dnia 10 czerwca 2015 r. tj. „wynagrodzenie za projekt” oraz „wynagrodzenie za prace” (d: faktura VAT nr (...) z dnia 15 grudnia 2015 r. – k. 18, zeznania M. G. w charakterze świadka na rozprawie w dniu 20 stycznia 2020 r., godz. 00:16:18 – k. 152, zeznania A. Ł. w charakterze świadka na rozprawie w dniu 20 stycznia 2020 r., godz. 00:23:53 – k. 152).

W dniu 27 kwietnia 2016 r. sporządzony został protokół odbioru prac budowlanych wykonanych na podstawie umowy z dnia 10 czerwca 2015 r. W ww. protokole J. A. oświadczyła, że odebrała oraz nie zgłaszała wad przedmiotu odbioru. Protokół został własnoręcznie podpisany zarówno przez zamawiającego jak i wykonawcę (d: protokół odbioru lokalu – k. 17, zeznania M. G. w charakterze świadka na rozprawie w dniu 20 stycznia 2020 r., godz. 00:12:33 – k. 151 v., zeznania J. A. w charakterze strony na rozprawie w dniu 18 stycznia 2021 r., godz. 00:04:18 – k. 181v.).

Pismem z dnia 12 lutego 2018 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. wezwała J. A. do zapłaty kwoty 80.700,93 zł wraz z odsetkami, wynikającej z nieopłaconej faktury nr (...) z dnia 15 grudnia 2015 r., w terminie 7 dni od doręczenia pisma (d: wezwanie do zapłaty – k. 19).

Próby rozwiązania sporu w sposób ugodowy okazały się bezskutecznie (d: wniosek o zawezwanie do próby ugodowej – k. 23-24, pismo pozwanej z 31 października 2018 r. – k. 82, zeznania J. A. w charakterze strony na rozprawie w dniu 18 stycznia 2021 r., godz. 00:05:47, 00:09:18 – k. 181v.).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę dowodom z wyżej wymienionych dokumentów, jnie budziły one wątpliwości co do ich wiarygodności i autentyczności.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadków M. G., A. Ł. i D. C., w których osoby te przedstawiły okoliczności związane z zawarciem przez strony umowy, procedurę związaną z dokonywaniem zmian lokatorskich w powstającym lokalu pozwanej, potwierdzenia wystawienia i wysłania faktury VAT oraz informacje dotyczące świadomości pozwanej wobec powstałego obowiązku zapłaty. Z uwagi na powyższe Sąd uznał zeznania ww. świadków za w pełni wiarygodne, gdyż były one zgodne z dowodami z przedstawionych dokumentów, a nie zostały przedstawione dowody wykazujące odmienny stan faktyczny w tym zakresie.

Sąd dał także wiarę zeznaniom P. C., w których świadek przekazał informację co do okoliczności otrzymania przez pozwaną faktury VAT, rozmów prowadzonych między pozwaną a pracownikiem powódki oraz postawy pozwanej wobec powstałego obowiązku zapłaty.

Odnosząc się do zeznań pozwanej J. A. należało wskazać, że Sąd dał im wiarę w zakresie w jakim pozostawały spójne z pozostałym materiałem dowodowym, a mianowicie co do okoliczności związanych z wykonywaniem umowy przez powódkę oraz procedury poprzedzającej dokonanie zmian lokatorskich.

### ***Sąd zważył, co następuje.***

W ocenie Sądu, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie niespornym był zarówno fakt zawarcia „umowy o roboty budowlane i prace projektowe” dotyczącej dokonania zmian lokatorskich w lokalu oznaczonym numerem roboczym (...) w budynku powstającym wówczas na działce o nr ew. (...) przy ul. (...) w W. jak i co do zasady jej zakres oraz okoliczność, iż powódka zrealizowała umowę. Spór zasadzał się natomiast wokół kwestii, jaki charakter miała wskazana umowa oraz kwestii prawidłowości wystawienia faktury VAT nr (...) i wysokości kwoty ustalonej przez strony tytułem wynagrodzenia za wykonanie umowy.

Kwalifikacja prawna zawartej przez strony umowy miała kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy dlatego, że dla umów o dzieło i umów o roboty budowlane kodeks cywilny przewiduje odmienne terminy przedawnienia, a pozwana zarzut przedawnienia w niniejszej sprawie podniosła. Powódka forsowała stanowisko, iż była to umowa o roboty budowlane, co zostało wskazane przez strony w preambule umowy. Okres przedawnienia w tym przypadku wynosi 3 lata, ponieważ powódka zawarł umowę w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą (art. 118 k.c.). Z kolei pozwana podnosiła, że wbrew nazwie umowy, przedmiotem umowy było dostosowanie przez powódkę lokalu stanowiącego przedmiot umowy deweloperskiej do potrzeb pozwanej. Zaznaczone przy tym zostało, iż w chwili zawarcia umowy pozwana nie była właścicielem lokalu przez co nie może być uznawana za inwestora w rozumieniu art. 647 k.c. Przy przyjęciu argumentacji pozwanej okres przedawnienia wynosiłby 2 lata od daty wydania dzieła (art. 646 k.p.c.).

Sąd dokonując ustaleń w tym zakresie miał też na uwadze, iż kwestia rozróżnienia obu umów w doktrynie i orzecznictwie wywołuje liczne wątpliwości. Ostatecznie jednak za przeważające należy uznać stanowisko, zgodnie z którym o charakterze umowy decyduje jej przedmiot - w przypadku umowy o roboty budowlane pojęcie robót musi być przy tym interpretowane jednolicie dla potrzeb prawa budowlanego i są to prace wymagające zezwolenia budowlanego, warunkujące dopuszczenia obiektu do użytku, objęte specjalistycznym nadzorem inwestycyjnym. Dzieło objęte umową o dzieło nie musi natomiast spełniać takich wymagań, ma charakter "wyposażeniowy".

Sąd na tej podstawie doszedł do przekonania, iż łącząca strony umowa, nazwana umową o roboty budowlane i prace projektowe, w istocie kreowała stosunek prawny odpowiadający umowie o dzieło. Dla oceny tej przesądzającego znaczenia nie ma (jak podnosiła strona powodowa) deklarowany zamiar związania się przez strony umową o roboty budowlane, który to zamiar ma wynikać z nazwy, jaką strony nadały zawartej umowie oraz intencji stron. O prawidłowym zakwalifikowaniu danej umowy cywilnoprawnej nie decyduje bowiem wyłącznie nazwa umowy, ani też jej formalne postanowienia, ale sposób jej wykonywania przez strony. W konsekwencji nawet wykonywanie umowy wbrew literalnym jej postanowieniom, przy zachowaniu, jednakże cech charakterystycznych dla danego stosunku prawnego, nakazuje oceniać taką umowę pod kątem sposobu jej realizacji, nie zaś nadanej nazwy. Często zdarza się bowiem tak, że zgodny zamiar stron i cel umowy objawiają się nie w treści kontraktu (odpowiadającego zazwyczaj kodeksowym wzorcom), lecz w sposobie jego realizacji, odsłaniającym rzeczywiste intencje stron. Z tego względu sąd ma obowiązek zbadać, czy okoliczności związane z wykonywaniem umowy nie wskazują, że strony zawierając dany rodzaj umowy nie wykroczyły poza granice swobody kontraktowej, wyznaczonej w art. 353<sup>1</sup> k.c., między innymi przez kryteria właściwości - natury stosunku prawnego wynikającego z zawartej umowy. W procesie badania tej kwestii, zgodnie z art. 65 § 2 k.c., podstawowe znaczenie ma nie dosłowne brzmienie umowy, ale przede wszystkim zgodny zamiar stron i cel umowy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 29 maja 2019 r., III AUa 1132/17). W orzecznictwie akcentuje się, że ustalenie celu umowy jest niezwykle istotne, bowiem sprzeczność celu czynności z ustawą prowadzi do nieważności czynności prawnej. Natomiast zgodny zamiar stron wyraża się w uzgodnieniu istotnych okoliczności i określić go można jako intencję stron co do skutków prawnych, jakie mają nastąpić w związku z zawarciem umowy (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2010 r., III CSK 47/10).

Według art. 627 k.c., przez umowę o dzieło przyjmujący zamówienie zobowiązuje się do wykonania dzieła, a zamawiający do zapłaty wynagrodzenia. Z kolei art. 647 k.c. zawiera definicję umowy o roboty budowlane, przez którą wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu - wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej - a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, przekazania terenu budowy, dostarczenia projektu, odebrania obiektu i zapłaty wynagrodzenia. W orzecznictwie przeważa słuszny pogląd, że chociaż umowa o roboty budowlane wywodzi się z umowy o dzieło, to są to dwa odrębne typy umów nazwanych i nie ma tu zależności na zasadzie, że umowa o roboty budowlane stanowi podtyp umowy o dzieło. Faktem jest, że obie te umowy mają wiele cech wspólnych, a nadto w przepisach regulujących umowę o roboty budowlane zawarto odwołanie do umowy o dzieło (art. 656 k.c.). Obie te umowy zawierają jednak szereg odmienności, jak przedmioty umów, ale przede wszystkim w zakresie praw i obowiązków stron, w tym sposobu wykonywania umowy o roboty budowlane. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego (m.in. wyroki w sprawach I CSK 51/07, I CK 71/04), jak też sądów apelacyjnych (SA w Gdańsku I Aca 1564/11, SA w Łodzi I Aca 123/15) umowa o roboty budowlane dotyczy większych przedsięwzięć o zindywidualizowanych właściwościach fizycznych i użytkowych, którym – co do zasady – towarzyszy projektowanie, przy czym dokumentację projektową powinien dostarczyć inwestor, chyba że podjął się tego wykonawca i zinstytucjonalizowany nadzór.

Zasadniczym kryterium rozróżnienia umowy o dzieło i umowy o roboty budowlane jest więc ocena realizowanej inwestycji stosownie do wymagań prawa budowlanego (zob. np. wyr. SN: z 25.3.1998 r., II CKN 653/97, OSNC 1998, Nr 12, poz. 207; z 7.12.2005 r., V CK 423/05, Legalis; z 18.5.2007 r., I CSK 51/07, Legalis; z 26.9.2012 r., II CSK 84/12, Legalis; wyr. SA w Szczecinie z 3.7.2014 r., IACa 242/14, Legalis; wyr. SA w Krakowie z 22.4.2015 r., I Aca 1740/14, Legalis; wyr. SA w Białymstoku z 4.2.2020 r., I Aga 78/19, Legalis), przy czym nie można zapominać o dającej się wyinterpretować z art. 647 k.c. szczególnej postaci współdziałania inwestora z wykonawcą w zakresie przygotowania i wykonania przedmiotu świadczenia, przejawiająca się w dostarczeniu projektu i przekazaniu terenu budowy (zob. uchw. SN(7) z 11.1.2002 r., III CZP 63/01, OSNC 2002, Nr 9, poz. 106). W wypadku umowy o dzieło chodzi o pewien rezultat wykonywany z zachowaniem zasad należytej staranności (art. 627 w zw. z art. 355 k.c.), zaś w art. 647 k.c. nie chodzi tylko o wykonanie obiektu budowlanego jako takiego, z zachowaniem należytej staranności, ale także o rozmiar przedsięwzięcia i sposób wykonania – zgodnie z przedłożonym wykonawcy projektem i zasadami wiedzy technicznej, tj. sztuką budowlaną, pod nadzorem wykwalifikowanych osób.

Definicję obiektu budowlanego zawiera art. 3 ust. 1 ustawy Prawo budowlane i jest to budynek, budowla bądź obiekt małej architektury wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych. Przez roboty budowlane należy z kolei rozumieć budowę, przebudowę, montaż, remont, rozbiórkę obiektu budowlanego (art. 3 pkt 7 ustawy). Należy podkreślić, iż wszystkie składniki umowy o roboty budowlane, z uwagi na jej szczególny charakter (rodzajowe wyodrębnienie) są istotne (tak wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2004 r. I CK 71/04 i z 18 lipca 2002 r. IV CkN 1376/00).

W ocenie Sądu, umowa stron nie może zostać zakwalifikowana jako umowa o roboty budowlane, ponieważ realizowana inwestycja nie spełniała wymogów przewidzianych prawem budowlanym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1998 r. II CKN 653/97 i z dnia 7 grudnia 2005 r. V CK 423/05). Co prawda w pojęciu robót budowlanych (art. 3 pkt 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.) mieści się nie tylko sama budowa, ale także prace w zakresie przebudowy, montażu, remontu lub rozbiórki obiektu budowlanego, na co wskazywała strona powodowa, jednocześnie jednak prace wykonywane przez powódkę nie były związane z wzniesieniem budynku, ale z jego wyposażeniem. Zmiany lokatorskie polegały na modyfikacji planu mieszkania, czyli zleceniu prac wykończeniowych deweloperowi. Zmiany lokatorskie dokonane przez powódkę z inicjatywy pozwanej nie był przedsięwzięciem większych rozmiarów, któremu towarzyszył zinstytucjonalizowany nadzór, w szczególności nie był dokumentowany w żaden sposób przebieg poszczególnych prac remontowych, jak tego wymagają przepisy z zakresu prawa budowlanego (dziennik budowy, protokół obmiaru robót itp.). Dodać należy, iż przeprowadzenie prac remontowych było poprzedzone przygotowaniem autorskiego projektu aranżacji wnętrza, co również świadczy o tym, że zawarta między stronami umowa ma charakter umowy o dzieło a nie umowy o roboty budowlane.

W tej sytuacji należy uznać, iż powódka nie wykazała, aby umowa łącząca ją z pozwaną była umową o roboty budowlane, ale była ona umową o dzieło. Wobec tego zasadny okazał się podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia - dzieło, jak wynika z całokształtu materiału dowodowego, zostało wydane w dniu 27 kwietnia 2016 r. (k. 17). Licząc zatem od tej daty dwuletni okres przedawnienia upłynął w kwietniu 2018 r., zaś pozew został złożony w dniu 27 grudnia 2018 r. (k. 36).

Z uwagi na fakt, iż zgłoszony zarzut przedawnienia okazał się zasadny, Sąd oddalił powództwo na podstawie powołanych wyżej przepisów.

Orzekając o kosztach procesu w pkt. 2 sentencji wyroku Sąd kierował się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. Powódka, jako przegrywająca sprawę, obowiązana jest zwrócić pozwanej koszty postępowania niezbędne do celowej obrony, w postaci kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 5400 zł, ustalonej stosownie do § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.