

Sygn. akt III Ca 1167/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Hupa-Dębska

Sędzia SO Barbara Braziewicz (spr.)

Sędzia SR (del.) Maryla Majewska-Lewandowska

Protokolant Renata Krzysteczko

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa A. Z.

przeciwko D. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 30 stycznia 2015 r., sygn. akt I C 427/12

**1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten sposób, że:**

**a) zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.300 zł (tysiąc trzysta złotych);**

**b) oddala powództwo w zakresie kwoty 10.229,13 zł (dziesięć tysięcy dwieście dwadzieścia dziewięć złotych trzynaście groszy);**

**c) zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.850,56 zł (dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt złotych pięćdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania;**

**2. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**3. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.449,53 zł (tysiąc czterysta czterdzieści dziewięć złotych pięćdziesiąt trzy grosze) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Maryla Majewska-Lewandowska SSO Magdalena Hupa-Dębska SSO Barbara Braziewicz

Sygn. akt III Ca 1167/15

## UZASADNIENIE

Powód A. Z. żądał zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej D. B. kwoty 41.928,80 zł wraz z ustawowymi odsetkami precyzyjnie określonymi w pozwie. W uzasadnieniu pozwu podał, że jako właściciel zabudowanej nieruchomości, położonej w L., objętej księgą wieczystą KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rybniku, zawarł z pozwaną umowę najmu tej nieruchomości. Dnia 22 grudnia 2010r. powód sprzedał pozwanej nieruchomość objętą księgą

wieczystą KW nr (...). Zgodnie z treścią umowy najmu pozwana zobowiązała się do regulowania czynszu w kwocie po 6.051,20 zł miesięcznie. W okresie obowiązywania umowy pozwana uregulowała łącznie kwotę 20.600 zł, która została zaliczona na najdalej wymagalne zobowiązania. Pismem z dnia 31 sierpnia 2011r. powód wezwał pozwaną do zapłaty zaległej kwoty 41.928,80 zł.

Dnia 5 grudnia 2011r. Sąd Rejonowy w Rybniku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygn. akt I Nc 9133/11, uwzględniający powództwo w całości, w którym nakazał, aby pozwana D. B. zapłaciła powodowi kwotę 41.928,80 zł wraz z odsetkami ustawowymi w sposób precyzyjnie określony oraz kwotę 2.492,00 zł tytułem kosztów postępowania.

Dnia 12 marca 2012r. pozwana D. B., wniosła sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty, domagając się: oddalenia powództwa co do kwoty 11.529,13 zł, rozłożenia na raty pozostałej części zasądzonego świadczenia w kwocie 30.399,67 zł, zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg obowiązujących norm. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że łączyła ją z powodem umowa najmu przedmiotowej nieruchomości. Pozwana potwierdziła, że dnia 22 grudnia 2010r. nabyła od powoda tą nieruchomość i że za okres wskazany w pozwie nie uiszczała na rzecz powoda opłat z tytułu czynszu najmu przedmiotowej nieruchomości, uznając tym samym, co do zasady, roszczenie powoda. Podniosła jednak, iż świadczenie należne powodowi winno zostać pomniejszone o wartość nakładów poniesionych przez pozwaną na wskazaną nieruchomość w trakcie trwania stosunku najmu. Pismem z dnia 6 marca 2012r. pozwana dokonała potrącenia należnej jej wierzytelności z tytułu tychże nakładów w łącznej kwocie 11.529,13 zł z wierzytelnością przysługującą powodowi z tytułu czynszu najmu w kwocie 41.928,80 zł. Pozwana wskazała, że należna pozwanej wierzytelność, z tytułu nakładów poczynionych na nieruchomość, będącą przedmiotem umowy najmu, obejmuje następujące poniesione przez pozwaną wydatki tytułem: wykonanie przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego do nieruchomości w kwocie 1.300zł; pokrycia kosztów zakupu materiałów do instalacji odgromowej oraz do oświetlenia zewnętrznego w kwocie 4.950zł; zakupu drzwi do nieruchomości w kwocie 800 zł; zakupu materiałów budowlanych w kwocie 3.979,13 zł; pokrycia kosztów projektu (W. P. (1)) w kwocie 500zł. Nadto pozwana podniosła, iż złożone przez nią powodowi zgodnie z treścią art.499 zd.2 k.c. oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe, a chwilą tą jest dzień 22 grudnia 2010r., w którym to dniu pozwana nabyła od powoda przedmiotową nieruchomość. W tej dacie stała się wymagalna wierzytelność pozwanej z tytułu nakładów na nieruchomość poczynionych w trakcie trwania najmu. Natomiast wniosek o rozłożenie pozostałej po potrąceniu części świadczenia na raty pozwana uzasadniała swoją sytuacją finansową, która nie pozwalała jej na natychmiastowe spełnienie w pełnej wysokości świadczenia na rzecz powoda.

Postanowieniem z dnia 23 marca 2012 r., sygn. akt I Nc 9133/11, Sąd Rejonowy w Rybniku nadał klauzulę wykonalności w części nakazowi zapłaty wydanemu w niniejszej sprawie do kwoty 30.399,67 zł. Postanowieniem z dnia 2 maja 2012 r., sygn. akt I Nc 9133/11, Sąd Rejonowy w Rybniku nadał klauzulę wykonalności w części nakazowi zapłaty wydanemu w niniejszej sprawie co do odsetek ustawowych od wymienionych w nim kwot i dat.

W odpowiedzi na sprzeciw powód pismem z dnia 27 lipca 2012r. wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kwoty 11.529,13 zł wraz z odsetkami od kwot wskazanych w pozwie oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, podnosząc, iż dokonane przez pozwaną potrącenia były bezprzedmiotowe.

Wyrokiem z dnia 30 stycznia 2015r. Sąd Rejonowy w Rybniku w punkcie 1 zasądził od pozwanej D. B. na rzecz powoda A. Z. kwotę 11 529,13 zł oraz kwotę 4 514 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 2 400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; w punkcie 2 nie dokonał rozłożenia na raty kwoty 30 399,67 zasądzonej nakazem zapłaty z dnia 5 grudnia 2011r. wydanym przez Sąd Rejonowy w Rybniku w sprawie I Nc 9133/11.

Przytoczony wyrok oparty został na ustaleniach szczegółowo przedstawionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Z ustaleń tych wynika, że w dniu 9 lutego 2010r. została zawarta umowa najmu pomiędzy D. B. a A. Z.. Zgodnie z treścią § 1 umowy wynajmujący A. Z. oddał w najem najemcy D. B. pomieszczenie o łącznej powierzchni 310 m<sup>2</sup> mieszczące się w L. ul. (...). Czynsz najmu nie obejmował kosztów mediów. Treść § 2

umowy określała wysokość czynszu, który strony ustaliły na kwotę 16,00 netto + VAT za 1 m<sup>2</sup> tj. 4960 zł netto + VAT miesięcznie. Czynsz miał być płatny do rąk własnych do 10-tego każdego miesiąca. Za nieterminowe regulowanie opłat czynszowych wynajmujący mógł naliczyć odsetki ustawowe. Umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony.

Dnia 22 grudnia 2010r. została zawarta umowa sprzedaży pomiędzy A. Z. a D. B. w Kancelarii Notarialnej w R. przed notariuszem D. R.. A nr (...). W wyniku tej umowy A. Z. sprzedał D. B. zabudowaną nieruchomość, objętą księgą wieczystą KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rybniku, położoną w L., powiat (...), województwo (...) za cenę 398.080zł a D. B. nieruchomość tę kupiła za podaną cenę oświadczając, że pozostaje w związku małżeńskim z R. B., w którym obowiązuje ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej, przy czym nabycia tego dokonała do majątku osobistego, ze środków pochodzących z jej majątku osobistego, co R. B. potwierdził.

Dnia 5 maja 2011 r. oraz dnia 31 sierpnia 2011r. zostało zaadresowane do pozwanej wezwanie do zapłaty na rzecz powoda A. Z. kwoty 65.345 zł, a następnie kwoty 41.928,80 zł, w przypadku drugiego wezwania, w terminie 10 dni licząc od daty pocztowego nadania tegoż pisma wraz z ustawowymi odsetkami naliczonymi do dnia zapłaty tytułem niuregulowanego czynszu najmu ustalonego w umowie z dnia 9 lutego 2010r.

Dnia 6 marca 2012r. zostało sporządzone oświadczenie D. B. o potrąceniu wierzytelności. W oświadczeniu tym pozwana z należnej wierzytelności z tytułu czynszu najmu nieruchomości, położonej w L. przy ul. (...), w kwocie 41.928,80 zł dokonała potrącenia przysługującej jej wobec powoda A. Z. wierzytelności z tytułu nakładów poniesionych przez nią na wskazaną nieruchomość w trakcie trwania stosunku najmu, bądź, których źródło powstało w tym okresie w łącznej kwocie 11.529,13 zł. Wskazana wierzytelność z tytułu nakładów na przedmiotową nieruchomość obejmowała następujące wydatki: za wykonanie przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego do nieruchomości w kwocie 1.300zł, za pokrycie kosztów zakupu materiałów do instalacji odgromowej oraz do oświetlenia zewnętrznego w kwocie 4.950zł, za zakup drzwi do nieruchomości w kwocie 800zł, za zakup materiałów budowlanych w kwocie 3.979,13 zł, za pokrycie kosztów projektu (W. P. (1)) w kwocie 500zł.

Dnia 5 maja 2011r. zostało skierowana do pozwanej przesądowe wezwanie, w którym A. Z. wezwał pozwaną do uregulowania w nieprzekraczalnym terminie do dnia 20 maja 2011r. wierzytelności z tytułu: czynszu z tytułu umowy najmu za okresy: od miesiąca lutego 2010r. do miesiąca listopada 2010r. i od dnia 1.12.2010r. do 20.12.2010r. tj. czynsz miesięczny w kwocie 4.960,00 zł netto, co daje łącznie kwotę 52.906zł i umowy sprzedaży kwotę 3.110 zł netto miesięcznie za okres: od 1.01.2011r. do dnia 30.04.2011r. czyli łącznie 12.440 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dowodów szczegółowo wskazanych w uzasadnieniu, w tym przede wszystkim dokumentów, częściowo zeznań świadków i stron, które przeanalizował.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości. Powód zawarł z pozwaną umowę najmu nieruchomości, a następnie dnia 22 grudnia 2010r. powód sprzedał pozwaną nieruchomość. Zgodnie z treścią umowy najmu pozwana zobowiązała się do regulowania czynszu w kwocie po 6.051,20 zł miesięcznie. W okresie obowiązywania umowy pozwana uregulowała łącznie jedynie kwotę 20.600 zł, która została zaliczona na najdalej wymagalne zobowiązania. W czasie trwania umowy najmu strony w jakikolwiek sposób nie dały wyrazu temu, że czynsz będzie regulowany niezgodnie z zawartą umową najmu. Również przy zawieraniu umowy sprzedaży nie było żadnych uzgodnień co do zaległego czynszu. Strony nie czyniły też uzgodnień czy i jakie nakłady zostały lub zostaną poczynione na nieruchomość oraz jeśli takie nakłady miały miejsce, to jak zostanie to uregulowane. Powód dopiero pismami z 5 maja 2011r. i z dnia 31 sierpnia 2011r., a więc po upływie kilku miesięcy od zawartej umowy sprzedaży, wezwał pozwaną do zapłaty zaległej kwoty 41.928,80 zł.

Pozwana natomiast oświadczenie o potrąceniu złożyła dopiero 6 marca 2012 r., po doręczeniu nakazu zapłaty, a więc po upływie bardzo długiego okresu od zawartej umowy sprzedaży oraz od otrzymanego wezwania do uregulowania zaległego czynszu najmu

Pozwana nie sprostала obowiązkowi wykazania swojego stanowiska, a złożone oświadczenie w niniejszej sprawie o potrąceniu nie może być skuteczne. Pozwana wskazała, że zgodnie z art. 499 k.c. złożone oświadczenie ma

moc wsteczną od chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, tj. od momentu nabycia przez pozwaną nieruchomości, a wierzytelność pozwanej z tytułu nakładów na nieruchomość poczynionych w trakcie trwania najmu stała się wymagalna. Pozwana jednak nie wykazała skuteczności złożonego oświadczenia o potrąceniu. Pozwana nie wykazała, aby to powód zaciągnął zobowiązanie dotyczące kosztów przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego. To pozwana podpisała fakturę i nie okazała jej powodowi, a na dzień złożonego oświadczenia o potrąceniu faktura nie została uregulowana w całości. Powód dokonał płatności różnych należności związanych z lokalem lecz, ufając pozwanej, nie potwierdzał pisemnie dokonanych wpłat na poszczególne należności. Przekazywał pozwanej pieniądze, a pozwana miała dokonywać płatności związanych z lokalem. Pieniądze na ten cel pochodziły m.in. z kredytu zaciągniętego przez powoda. Strony wspólnie zajmowały się lokalem lecz powód nie miał zarejestrowanej działalności gospodarczej natomiast był właścicielem nieruchomości, na którą otrzymał kredyt. Nakłady na nieruchomość były czynione przez powoda w większości z tego kredytu. Nakłady wskazane przez pozwaną w oświadczeniu o potrąceniu i w sprzeciwie nie mogą zostać potrącone z czynszu najmu, gdyż pozwana nie wykazała, aby je poniosła z własnych środków. Gdyby pozwana poniosła takie nakłady osobiście z zamiarem dokonania potrąceń z czynszu, z pewnością znalazłoby to wyraz w jakiegokolwiek korespondencji z powodem, a z pewnością miałyby również wpływ na treść umowy sprzedaży. Świadek W. M., świadek A. H. oraz świadek K. D. zgodnie zeznali, że zamówienia usług lub materiałów były robione razem przez strony i każdy ze świadków zeznawał, że strony prosiły o zwłokę w zapłacie, związaną z brakiem pieniędzy w tamtym czasie, a następnie, że kwoty te były regulowane. Świadczenie czekali na zapłatę, gdyż powód obiecywał dokonać takiej zapłaty, a świadkowie dawali temu wiarę. Powód zarzucał pozwanej, że uiszczane należności pochodziły z uzyskanych poszczególnych transzy kredytu, natomiast pozwana nie wykazała, aby powód zeznawał nieprawdę. Pozwana nie wykazała skąd pochodziły środki, którymi miały być przez pozwaną uiszczane nakłady. Pozwana podała, że ma działalność gospodarczą, którą prowadzi od wielu lat, ma męża, który jest na emeryturze i który ma dobre dochody z emerytury i stąd pozwana miała środki na zapłatę tych wszystkich kwot lecz faktu tego nie wykazała. Na rozprawie okazano stronom uproszczoną ewidencję sprzedaży złożoną przez świadka W. M., w której nie ma zaksięgowanej kwoty z datą 3 listopada 2011 w wysokości 4.950 zł. Fakt ten jednak świadczy o tym, że świadek mógł ewidencję prowadzić nierzetelnie lub, że zapłata nie nastąpiła w tamtym czasie, natomiast nie dowodzi to, że pozwana nie dokonała wpłaty na rzecz świadka W. M.. Powód nie wykazał swojego twierdzenia, że dowód KP został wystawiony na prośbę pozwanej przez świadka na potrzeby niniejszego postępowania. Świadczenie twierdzili, że nie domagali się od powoda zapłaty tych kwot od razu, gdyż uzgodnienia były takie, że zostaną te kwoty zapłacone później. Powód nie wykazał, że uzgodnienia pomiędzy stronami były takie, iż świadkowie wykonają te prace nieodpłatnie i że te prace zostały wykonane nieodpłatnie. Mimo dokonania takich ustaleń przy zeznaniach świadków M., D. i H., Sąd dał wiarę powodowi co do faktu, że należności dotyczące lokalu, gdy strony wspólnie zajmowały się lokalem, były pokrywane ze środków pochodzących od powoda i przekazywanych pozwanej na spłatę tych należności. Świadczenie wyraźnie zeznali, że nigdy nie zwracali się o zapłatę bezpośrednio do powoda, co jednoznacznie świadczy o tym, że takiej zapłaty nie musieli żądać, gdyż z pewnością były poczynione ustalenia co do poszczególnych należności, bez względu na to, jaką treść te uzgodnienia miały. Natomiast jeśli chodzi o projekt sporządzony przez świadka W. P., to istotne jest, że zapłata została dokonana z rachunku bankowego, gdzie jako nadawca wskazana jest (...) Pizzeria (...), a to pozwana prowadziła w tym czasie działalność gospodarczą jako w/w firma. Świadek zeznała, że na zlecenie stron, tj. powoda i pozwanej, sporządziła projekt instrukcji bezpieczeństwa przeciwpożarowego dla domu przyjeź K.. Przygotowanie i opracowanie tego dokumentu miało zostać wykonane przed odbiorem budynku, a oprócz tej instrukcji świadek miała wykonać również inne zlecenia, a ponieważ instrukcja była najpilniejsza, to najpierw miałam zrobić instrukcję, później pozostałe rzeczy, a płatność miała być na końcu dokonana przez obydwójce zamawiających, tj. i powoda i pozwaną. Za zlecenie częściowo zapłaciła pozwana. Cała kwota nie została zapłacona, bo świadek do końca nie wykonała zlecenia, poza tym instrukcję trzeba było jeszcze zaktualizować po odbiorze, co nie nastąpiło do czasu zeznań świadka. Pozwana jednak nie wykazała, że należność ta miała zostać uiszczona również przez powoda, skoro dotyczyła spraw związanych z odbiorem lokalu, co nastąpić miało już po sprzedaży nieruchomości. Pozwana nie wykazała swojego stanowiska. Przepis art.6 k.c. wyraża dwie ogólne reguły: pierwszą - generalnie wymagającą udowodnienia powołanego przez stronę faktu, powodującego powstanie określonych skutków prawnych, oraz drugą regułą, która sytuuje ciężar dowodu danego faktu po stronie osoby, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Pozwana

w przedmiotowej sprawie, kwestionując dochodzone przez powoda roszczenie, nie wykazała swojego stanowiska, nie wykazała słuszności złożonego zarzutu potrącenia.

W ocenie Sadu nie może być skuteczne złożone przez pozwaną oświadczenie o potrąceniu wierzytelności z tytułu poniesionych nakładów. Oświadczenie to zostało złożone dopiero po doręczeniu pozwanej nakazu zapłaty, zobowiązującego pozwaną do zapłaty zaległego czynszu. Pozwana wzywana była do dobrowolnego spełnienia świadczenia pismem pełnomocnika powoda już w maju 2011r. i w tamtym czasie nie poczyniła żadnych kroków celem wykazania potrącenia. W sprzeciwie pozwana podała, że powód w korespondencji przedsądowej wskazywał na możliwość rozłożenia świadczenia na raty, jednak z korespondencji dołączonej do sprzeciwu wynika jedynie, że powód jest skłonny zawrzeć ugodę dotyczącą wszystkich należności, tj. łącznie z zaległością z umowy sprzedaży. Wydaje się oczywiste, że gdyby pozwana mogła skutecznie dokonać potrącenia nakładów to, skoro strony wymieniały korespondencję, taki zarzut potrącenia tam znalazłby miejsce. Dotyczy to również przedstawionej do potrącenia kwoty 800 zł z tytułu zakupu drzwi. Pozwana nie przedłożyła na tę okoliczność żadnego dowodu i nie wykazała, aby należność ta mogła zostać uznana za wierzytelność wobec powoda. Pozwana twierdziła, że strony dokonały uzgodnień, z których pozwana wyniosła przeświadczenie, że została zwolniona z długu. Treści takich uzgodnień pozwana również nie wykazała.

W tym stanie rzeczy Sąd zasądził od pozwanej D. B. na rzecz powoda A. Z. kwotę 11 529,13 zł na zasadzie art. 659 k.c. w zw. z art.669 k.c., zgodnie z którymi, na mocy umowy najmu, najemca zobowiązany jest do płacenia umówionego czynszu, w terminie umówionym. Jednocześnie Sąd nie dokonał rozłożenia na raty kwoty 30 399,67zł zasądzonej nakazem zapłaty z dnia 5 grudnia 2011r. wydanym przez Sąd Rejonowy w Rybniku w sprawie I Nc 9133/11. Pozwana nie wykazała, aby jej sytuacja materialna powodowała konieczność rozłożenia płatności zaległego czynszu na raty. Okres opóźnienia w zapłacie czynszu jest bardzo odległy i jakkolwiek dalsza zwłoka w jego zapłacie nie powinna mieć miejsca, a Sąd nie znalazł przesłanek do rozłożenia zasądzonego roszczenia na raty. Dodać należy, że nakaz zapłaty na skutek złożenia sprzeciwu jedynie w części, uprawomocnił się częściowo i Sąd nadał klauzulę wykonalności, jak wyżej opisano, co do należności głównej w wysokości 30 399,67 oraz odsetek od całej dochodzonej pozewem kwoty. O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art.98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w zakresie punktu 1 wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w zaskarżonym zakresie i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w obu instancjach, w tym o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Skarżąca zarzuciła Sądowi naruszenie prawa procesowego tj. art.232k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez błędne uznanie, iż powód udowodnił swoje twierdzenia, że przekazywał pozwanej pieniądze z kredytu bankowego na nakłady czynione na nieruchomości, podczas gdy nie przedstawił on żadnych dowodów na poparcie swoich twierdzeń, które mogłyby stanowić zaprzeczenie dla twierdzeń i dowodów pozwanej; art.233 §1 k.p.c. poprzez bezzasadne uznanie, że powód dokonał zapłaty za wykonanie usług lub dostarczenie materiałów budowlanych przez świadków W. M., K. D. oraz A. H. pomimo, że Sąd orzekający jednocześnie nie dał wiary twierdzeniom powoda, który w toku postępowania twierdził, że wskazani świadkowie nie otrzymali od niego zapłaty, gdyż wykonali usługi i dostarczyli materiały budowlane nieodpłatnie; przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i wadliwe przyjęcie, że pozwana nie wykazała, aby to powód zaciągnął zobowiązanie dotyczące kosztów przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego; brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego przez pominięcie części zeznań świadków A. H., W. P. (2) i wskazanie, że świadkowie ci wyraźnie zeznali, że nigdy nie zwracali się o zapłatę bezpośrednio do powoda podczas gdy z zeznań świadków wynika, że czynili to; sformułowanie błędnego wniosku, że pozwana nie wykazała, iż należność za wykonanie instrukcji bezpieczeństwa przeciwpożarowego miała zostać uiszczona przez powoda, podczas gdy zlecenie tej instrukcji oraz samo jej wykonanie nastąpiło w czasie, gdy właścicielem nieruchomości był powód, co oznacza, że powód był zobowiązany do zapłaty; sformułowanie błędnego wniosku, że pozwana nie wykazała, że powód był obowiązany do zapłaty należności za zakupy drzwi przeciwpożarowych E1 60, podczas gdy z oświadczenia z dnia 19 listopada 2009r. wynika, że on zobowiązał się do zakupu tych drzwi, a pozwana zeznała, że zakupiła drzwi używane na

portalu internetowym; art. 328 §1 k.p.c. poprzez nieustosunkowanie się do przeprowadzonych w toku postępowania dowodów z treści umowy z dnia 8.06.2009r. na wykonanie przyłącza wodociągowego i umowy z dnia 8.06.2009r. na wykonanie przyłącza kanalizacyjnego oraz niewyjaśnienie przez Sąd jak ocenił wskazane dowody, co uniemożliwia kontrolę instancyjną wyroku Sądu pierwszej instancji w tym zakresie; naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 498 k.c. w zw. z art. 499 k.c. w zw. z art. 61 k.c. poprzez uznanie, iż pozwana nie dokonała skutecznie potrącenia swojej wierzytelności z wierzytelnością powoda. Jednocześnie w imieniu pozwanej jej pełnomocnik złożył ponowne oświadczenie o potrąceniu wierzytelności pozwanej z tytułu nakładów poniesionych przez pozwaną na przedmiotową nieruchomość, z wierzytelnością powoda z tytułu zapłaty czynszu najmu wraz z zarzutem potrącenia.

W odpowiedzi na apelację pozwanej powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, na poparcie swojego stanowiska przedstawiając obszerną argumentację.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej była uzasadniona, gdyż zaskarżony wyrok można było uznać za prawidłowy jedynie częściowo.

Powołane w apelacji zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów postępowania i prawa materialnego zasadniczo są trafne.

Za zasadne należało uznać zarzuty naruszenia przez Sąd meriti art.233 §1 k.p.c. i art.232k.p.c. w zw. z art. 6 k.c., a także w zakresie określonym w apelacji art. 328 §1 k.p.c.

Przy czym Sąd Okręgowy częściowo podziela i uznaje za swoje ustalenia faktyczne i prawne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, w zakresie w jakim nie doszło do ich zmiany przez Sąd Okręgowy, ponieważ ustalenia te częściowo znajdują oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Nie mniej Sąd Okręgowy, w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy jeszcze przez Sąd meriti poczynił częściowo dodatkowe, odmienne ustalenia i wyciągnął inne wnioski, niż Sąd Rejonowy.

W ocenie Sądu Okręgowego, wbrew ustaleniom Sądu Rejonowego, pozwana dokonała skutecznie potrącenia swojej wierzytelności co do kwoty 10.229,13zł z wierzytelnością powoda. Jedynie w zakresie kwoty 1.300zł nie wykazała skuteczności dokonanego potrącenia.

Dnia 6 marca 2012r. zostało sporządzone oświadczenie D. B. o potrąceniu wierzytelności. W oświadczeniu tym pozwana z należnej wierzytelności z tytułu czynszu najmu przedmiotowej nieruchomości, w kwocie 41.928,80 zł dokonała potrącenia przysługującej jej wobec powoda A. Z. wierzytelności z tytułu nakładów poniesionych przez nią na wskazaną nieruchomość w trakcie trwania stosunku najmu, bądź, których źródło powstało w tym okresie w łącznej kwocie 11.529,13 zł. Wskazana wierzytelność z tytułu nakładów na przedmiotową nieruchomość obejmowała następujące wydatki: za wykonanie przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego do nieruchomości w kwocie 1.300zł, za pokrycie kosztów zakupu materiałów do instalacji odgromowej oraz do oświetlenia zewnętrznego w kwocie 4.950zł, za zakup drzwi do nieruchomości w kwocie 800zł, za zakup materiałów budowlanych w kwocie 3.979,13 zł, za pokrycie kosztów projektu (W. P. (1)) w kwocie 500zł.

Przede wszystkim zgodzić się należało ze skarżącą, iż powód w żaden sposób nie wykazał, że przekazywał pozwanej pieniądze z uzyskanego kredytu bankowego na nakłady czynione na przedmiotową nieruchomość, a wchodzące w zakres przedstawionej przez pozwaną do potrącenia kwoty 11.529,13zł. Powód na poparcie swoich twierdzeń w tym zakresie nie przedstawił żadnych dowodów, w odróżnieniu od pozwanej. Równocześnie część z dokonywanych opłat z tytułu czynionych w/w nakładów była dokonywana gotówką i nie było przeszkód aby to powód osobiście takich opłat dokonywał. Nie było konieczności przekazywania pieniędzy przez powoda pozwanej aby ta dokonywała zapłaty tytułem czynionych nakładów za pomocą przelewów internetowych. Ponadto pozwany także nie przedstawił żadnych dowodów, aby wykazać, iż wręczał, przekazywał pozwanej pieniądze z otrzymanego kredytu bankowego na zapłatę

w/w nakładów na przedmiotową nieruchomość w łącznej kwocie 11.529,13zł. Jego twierdzenia w tym zakresie są gołosłowne.

Zatem Sąd Okręgowy uznał, iż nakłady wskazane przez pozwaną w oświadczeniu o potrąceniu i w sprzecznie mogły zostać potrącone z należnościami powoda z tytułu czynszu najmu, w takim zakresie w jakim pozwana wykazała, że poniosła je z własnych środków.

Jeżeli chodzi o nakłady poniesione z tytułu pokrycia kosztów zakupu materiałów do instalacji odgromowej oraz do oświetlenia zewnętrznego w kwocie 4.950zł, to pozwana na dowód ich uiszczenia przedstawiła dowód wpłaty kwoty 4.950zł, wystawiony na jej nazwisko, na rzecz Zakładu (...) (k. 28 akt). Także ze spójnych, logicznych i konsekwentnych zeznań świadków W. M. (k.70-71akt) i K. D. (k.105-106 akt) wynikało, iż na zlecenie powoda, w uzgodnieniu z pozwaną, świadkowie w/w wykonywali w przedmiotowej nieruchomości instalację odgromową oraz oświetlenie zewnętrzne. Powyższe roboty nie były wykonywane nieodpłatnie. Zapłata po ich wykonaniu nastąpiła z opóźnieniem rocznym, ale obaj świadkowie zgodnie stwierdzili, iż za powyższe roboty zapłaciła D. B.. Powód w żaden sposób nie wykazał, iż to on przekazał jakąkolwiek kwotę na zapłatę powyższych robót. Tym samym należało uznać, iż to pozwana zapłaciła za te prace.

Na dowód uiszczenia przez pozwaną łącznie kwoty 3.979,13zł z tytułu zakupu materiałów budowlanych do wykonania robót wykończeniowych na przedmiotowej nieruchomości pozwana przedstawiła faktury VAT wystawione na nabywcę - Restaurację (...) /Dom Przyjęć K. / B. D.: nr (...) na kwotę 2.305,15zł; nr (...) na kwotę 394,74zł i nr (...) na kwotę 1.279,24zł łącznie na kwotę 3.979,13zł. Przy czym z powyższych dokumentów wynika, iż za materiały zakupione zapłacono gotówką. Ponadto z przekonywujących i spójnych zeznań świadka A. H. (k. 105akt) wynika, że materiały te świadek zamówił w hurtowni na zlecenie powoda i pozwanej, a wszystkie trzy faktury zostały zapłacone przez (...). Pozwana zapłaciła całą należną kwotę z półroczną zwłoką. Powód w żaden sposób nie wykazał, iż to on przekazał jakąkolwiek kwotę na zakup powyższych materiałów. Tym samym należało uznać, iż to pozwana zapłaciła za te materiały.

Na dowód pokrycia kosztów projektu instrukcji bezpieczeństwa przeciwpożarowego, wykonanego przez W. P. (2) dla przedmiotowej nieruchomości pozwana przedstawiła wydruk potwierdzenia przelania kwoty 500zł na rzecz W. P. (2) tytułem (...) dokonane z jej rachunku firmowego (...) Pizzeria (...) - lokalu prowadzonego w tym czasie przez pozwaną (k. 34akt). Także z przekonywujących, spójnych i logicznych zeznań świadka W. P. (2) wynika, iż na zlecenie tak powoda jak i pozwanej sporządziła projekt, instrukcję bezpieczeństwa przeciwpożarowego w (...) Przyjęć K.. Za te prace mieli zapłacić oboje zamawiający, ale zapłaciła za nie pozwana - kwotę 500zł. Przy czym świadek ten stwierdził, iż o zapłatę zwracał się do obojga zlecających jednakże „pan Z. do tej kwestii się nie odniósł”, natomiast kwota 500zł została na jej rzecz zapłacona przez pozwaną (k.106akt). Zatem należało uznać, iż to pozwana, a nie powód, zapłaciła także W. P. (2) za w/w projekt.

Z kolei jeżeli chodzi o wykazanie przez pozwaną uiszczenia kwoty 800zł z tytułu zakupu specjalistycznych drzwi przeciwpożarowych do przedmiotowej nieruchomości - (...), to z dołączonego do akt oświadczenia samego powoda z dnia 19 listopada 2009r. wynika, że to on zobowiązał się do zakupu tego rodzaju drzwi w terminie późniejszym. Równocześnie fakt zakupu takich drzwi przez pozwaną na portalu internetowym został potwierdzony przedstawionym wydrukiem potwierdzenia przelania kwoty 800zł przez pozwaną D. B. na rzecz firmy PHU (...) tytułem zapłaty za drzwi (...) (k.68 i 69akt), a także przekonywującymi zeznaniami pozwanej dotyczącymi tej kwestii złożonymi przez Sądem (k.129akt). Tym samym należało uznać, iż także za powyższe drzwi zapłaciła pozwana, a nie powód.

Sąd Okręgowy uznał, iż pozwana jedynie nie wykazała stosownymi dowodami uiszczenia przez nią kwoty 1300zł za wykonanie przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego na przedmiotowej nieruchomości. W czasie gdy powód był właścicielem tej nieruchomości zawarł dnia 8.06.2009r. umowy o wykonanie na niej przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego. Jednakże w oparciu o przedstawione dokumenty przez powódkę nie można było uznać, iż to ona zapłaciła łącznie kwotę 1.300zł z tytułu wykonania tych robót, bowiem sam fakt podpisania przez pozwaną faktury VAT nr (...) dotyczącej przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego o tym nie świadczy (k.27akt), także dołączone

do akt potwierdzenia zapłaty różnych kwot przez pozwaną na rzecz Spółki (...) w L. -S. tego nie potwierdzają (k.29-33akt), albowiem dołączone przelewy nie wykazują z jakiego tytułu pozwana dokonywała wpłat na rzecz tego podmiot. Tymczasem pozwana w nieruchomości tej prowadziła działalność usługową i w związku z tym na pewno ponosiła także normalne opłaty z tytułu korzystania z wody i kanalizacji. Trudno wobec tego stwierdzić czy dołączone potwierdzenia dotyczą ponoszonych przez nią normalnych opłat eksploatacyjnych za wodę i kanalizację czy też opłat za wykonane roboty z tytułu wybudowania przyłączy. Tym samym dokumenty przedstawione przez nią nie potwierdzają uiszczenia przez pozwaną kwoty 1.300zł z tytułu wykonania przyłącza wodnego i kanalizacyjnego na przedmiotowej nieruchomości.

Zatem Sąd Okręgowy uznał, iż odnośnie łącznie kwoty 10.229,13zł (4950zł+500zł+3979,13zł+800zł) pozwana wykazała poczynienie przez nią nakładów na przedmiotową nieruchomość ze swoich środków. Tym samym, w tym zakresie, za skuteczny należało uznać podniesiony przez nią zarzut potrącenia.

Złożone przez pozwaną powodowi oświadczenie o potrąceniu wzajemnych wierzytelności działało ex tunc i było skuteczne do kwoty 10.229,13zł. Sąd Okręgowy ustalając skuteczność oświadczenia o potrąceniu wzajemnych wierzytelności zbadał czy przedstawione do potrącenia wierzytelności istniały w zgłoszonym rozmiarze, uznając skuteczność oświadczenia o potrąceniu ostatecznie do kwoty 10.229,13zł. Zgodnie z art. 499 k.c. złożone oświadczenie miało moc wsteczną od chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, zatem od momentu nabycia przez pozwaną nieruchomości. Wierzytelności pozwanej z tytułu nakładów na nieruchomość poczynione w trakcie trwania najmu stały się wymagalne. Równocześnie należy zauważyć, iż zgodnie z art. 502 k.c. wierzytelność przedawniona może być potrącona, jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło. Zatem za zasadny częściowo należało uznać zarzut naruszenia przez Sąd meriti regulacji art. 498 k.c. w zw. z art. 499 k.c. w zw. z art. 61 k.c. poprzez uznanie, iż pozwana nie dokonała skutecznie potrącenia swojej wierzytelności z wierzytelnością powoda.

Powyższe skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku w punkcie 1 i zasadzeniem od pozwanej na rzecz powoda kwoty jedynie 1.300zł i oddaleniem powództwa w zakresie kwoty 10.229,13zł, także zmianą rozstrzygnięcia w zakresie kosztów postępowania i orzeczeniem o nich w oparciu o zasadę ich stosunkowego rozdzielenia w oparciu o art. 100 zd.1 k.p.c. przy przyjęciu, iż powód wygrał sprawę w ok. 76% ( 41.929zł do 31.700zł ) i przegrał w ok.24%. Całość poniesionych kosztów przez strony zamykała się kwotą 6.931zł ( 2x 2.400zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocników + 2x17zł opłaty od udzielonych pełnomocnictw + 2.097zł z tytułu opłaty od pozwu). Zatem należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.850,56zł (przy uwzględnieniu, że powód poniósł koszty w sprawie w wysokości 4.514zł, a powinien zapłacić jedynie 1.663,44zł).

***Z uwagi na powyższe argumenty Sąd Okręgowy uznał, że apelacja pozwanej odniosła skutek i zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art.386§1 k.p.c. jak w sentencji wyroku, w pozostałym zakresie w oparciu o art.385 k.p.c. ją oddalił. O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł mając na uwadze art.100 zd.1 k.p.c. i art.108§1 k.p.c. oraz §2 w zw. z i § 6 pkt 5 i §12 pkt 1 ust.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu ( tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 490) , przyjmując, iż pozwana wygrała apelację w ok. 89% ( 11.530zł do 10.229,13zł) i przegrała w ok. 11%. Całość poniesionych kosztów przez strony w toku postępowania odwoławczego zamyka się kwotą 2.977zł ( 2x 1200zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocników + 577zł z tytułu opłaty od apelacji). Zatem należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.449,53zł (przy uwzględnieniu, że pozwana poniosła koszty w toku postępowania odwoławczego w wysokości 1.777zł, a powinna zapłacić jedynie 327, 47zł ).***

SSR (del.) Maryla Majewska-Lewandowska SSO Magdalena Hupa-Dębska SSO Barbara Braziewicz