

Sygn. akt I C 1158/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk  
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 czerwca 2019 r. w G. sprawy z powództwa B. T. przeciwko K. K.

o zapłatę

I. utrzymuje w mocy w całości nakaz zapłaty Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 2 października 2018 r. (sygn. I Nc 1026/18);

II. kosztami zarzutów od nakazu zapłaty obciąża pozwaną, uznając je za poniesione.

Sygn. akt I C 1158/18

## UZASADNIENIE

### **STANOWISKA STRON**

Powódka B. T. dochodziła w postępowaniu nakazowym od pozwanej K. K. kwoty 5.420 zł wraz odsetkami i kosztami tytułem części czynszu najmu lokalu użytkowego za maj 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni nakazem zapłaty z dnia 2 października 2018 r. wydanym w postępowaniu nakazowym uwzględnił powództwo w całości.

Pozwana K. K. w zarzutach zaskarżyła nakaz w całości wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów. Zdaniem pozwanej wiarygodność dochodzona pozwem wygasła na skutek potrącenia. Pełnomocnik pozwanej została wezwana na rozprawie w dniu 31 stycznia 2019 r. przez Przewodniczącego do wyjaśnienia podstawy faktycznej potrącenia, na które strona pozwana powołała się w zarzutach. Pełnomocnik pozwanej wyjaśniła, że prace remontowe na kwotę 47.032 zł (vide k. 64-69) zostały wykonane w okresie po 28 maja do 8 czerwca 2018 r.

### **STAN FAKTYCZNY**

W dniu 1 lutego 2017 r. B. T. zawarła z K. K. umowę najmu nieruchomości przy ul. (...) w G.. Czynsz miesięczny miał wynosić 17.000 zł (płatny z góry do 10-dnia miesiąca kalendarzowego). Tego samego dnia strony zawarły aneks obejmujący okres pierwszych 5 miesięcy najmu, w którym najemczyni zobowiązała się usunąć usterki budynku: poprawić izolację budynku, usunąć zacieki wewnątrz budynku, zdemontować istniejącą izolację na tarasie i wykonać nową, przełożyć kostkę brukową na całej posesji, poprawić gładzie na ścianach wewnętrznych. Wykonanie tego zobowiązania miało prowadzić do rozliczenia stron w w/w okresie.

Dowód: umowa, k. 11-15

aneks, k. 16

zeznania powódki, k. 154-155

Pozwana nie uiściła czynszu za maj 2018 r.

Okoliczność bezsporna

W marcu 2018 r. partner pozwanej – P. B. zgłaszał mężowi powódki problem z piecem, nie potrafił go obsługiwać. W kwietniu 2018 r. K. K. napisała e-maila do P. T. (1) informując o problemie z piecem. P. T. (1) (mąż powódki), działając w interesie powódki i za jej zgodą zamówił wizytę serwisanta i był na nieruchomości objętej umową najmu po dniu 8 czerwca 2018 r. wraz zaangażowanym serwisantem pieca V.. Pomieszczenie, w którym stał piec było bardzo zagracone, nie było nowej farby na ścianach. Po przyprowadzeniu serwisanta P. T. wyszedł, wrócił po zakończeniu prace przez serwisanta, rozliczył się z nim (zapłacił około 500 zł). Z pieca nie było wycieku, były skropliny i serwisant zmienił kąt położenia rurki.

Dowód: zeznania P. T., k. 134v

### **OCENA DOWODÓW**

Umowa stron i aneks były skutecznie i ważnie zawarte. Powódka wyraźnie potwierdziła w swoich zeznaniach, że osobiście podpisała oba dokumenty (w bezpośredniej obecności m.in. pozwanej w tym samym pomieszczeniu). Nie ma żadnych podstaw, aby kwestionować wiarygodność zeznań powódki. Sąd uznał, że w okolicznościach sprawy zarzut pozwanej kwestionującej autentyczność podpisów powódki na tych dokumentach należy uznać za całkowicie bezpodstawny, mający źródło w przyjętej taktyce obronnej w niniejszym procesie. Charakterystyczne jest to, że w fazie przedprocesowej pozwana nie kwestionowała autentyczności podpisów powódki, co więcej – treść oświadczeń o potrąceniu zawiera de facto uznanie długu pozwanej z tytułu niezapłaconego czynszu najmu – mającego źródło właśnie w pisemnej umowie stron. W tej sytuacji przeprowadzanie przez Sąd dowodu z opinii biegłego grafologa byłoby zbędne i stanowiłoby wyłącznie przejawem niezgodnego z procedurą przewlekania zakończenia niniejszego procesu.

Zaległość czynszowa za maj 2018 r. nie była przez pozwaną kwestionowana. Pozwana w tego tytułu nie zapłaciła żadnej części (zaległość wynosi więc 17.000 zł).

Pozwana nie udowodniła tego, że przysługiwała jej wierzytelność przeciwko powódce mająca stanowić podstawę oświadczenia o potrąceniu, co miałoby skutkować wygaśnięciem wierzytelności czynszowej przysługującej powódce, w tym za maj 2018 r.

Należy rozpocząć omawianie tego problemu zwrócenia uwagi na wewnętrznie sprzeczny i niejasny sposób argumentacji w tym zakresie. Nie wiadomo jaki zakres czasowy obejmuje zestawienie zdarzeń i sytuacji opisanych w piśmie datowanym na 28 maja 2018 r. (**k. 60-62**). Nie ma żadnego dowodu, że zostało doręczone powódce przed niniejszym procesem (powódka wyraźnie zaprzeczyła, aby przed procesem je otrzymała). Skoro powódka nie otrzymała tego wezwania (doręczenie musiało stanowić element kreujący wymagalność roszczenia), nie udowodniono tego, że wierzytelność ta mogła stać się podstawą zarzutu wygaśnięcia roszczenia pozwu na skutek przedprocesowego potrącenia (postępowaniu nakazowym zarzut potrącenia już w toku procesu wymaga spełnienia warunków przewidzianych w art. 493 § 3 k.p.c.).

Drugie pismo pozwanej datowane także na 28 maja 2018 r. (**k. 64-69**) zawiera tabelę prac i dat wykonania (część prac obejmuje okres od 29 maja do 5 czerwca – 2.390), część tylko prac – bez dat (na sumę 47.032 zł). Na rozprawie pełnomocnik pozwanej wyjaśniła, że prace na sumę 47.032 zł zostały wykonane po 28 maja 2018 r. do 8 czerwca 2018 r. Oceniając samo to zestawienie należy stwierdzić, że wysoce wątpliwym jest sporządzenie spisu prac (w tym obmiar) i ich kosztów jeszcze przed rozpoczęciem (dotyczy to wszystkich prac wymienionych w załącznikach do tego pisma). Można to traktować tylko jako wstępny kosztorys, a nie spis z natury. Z materiału dowodowego wynika, że partner pozwanej (P. B.) zawodowo pracuje w branży budowlanej, a więc mógł wytworzyć dowolny kosztorys zewnętrznie pozorujący prowadzenie jakiejś fachowej inwestycji budowlanej. Reasumując, dokument ten sam w sobie nie stanowi żadnego wartościowego dowodu (co najwyżej rozwinięcie stanowiska strony).

Zeznania świadka P. B. są niewiarygodne. Pochodzą od partnera życiowego pozwanej i są niewątpliwie nakierowane subiektywnie na obronę jej interesu procesowego. Charakterystyczne jest to, że P. B. opisał przebieg prac zgodnie

z pisemnej „kosztorysem” (k. 66v-69), co może wskazywać, że faktycznie był jego autorem. W zeznaniach nie wyjaśnił w jaki sposób tak precyzyjnie dokonał m.in. obmiaru przed ich wykonaniem (musiał dokonywać licznych pomiarów, być może korzystał z projektu budowlanego budynku). Jako przedsiębiorca w branży budowlanej z pewnością miał świadomość, że sytuacja prawna pozwanej (jego partnerki) pod koniec maja 2018 r. mogła rodzić obawę rychłych procesów sądowych (istniały już wielomiesięczne zaległości czynszowe, na łączną sumę kilkudziesięciu tysięcy złotych). W tej sytuacji odpowiednie dokumentowanie szeroko zakrojonych prac budowlanych, w tym wykonanie fotografii ich przebiegu jest w takiej sytuacji czymś oczywistym w obecnych warunkach cywilizacyjnych, z racji prywatnego wyposażenia dorosłego obywatela w urządzenia pozwalające na wykonywanie fotografii wysokiej jakości lub filmów (każdy ma w powszechnie dziś posiadanych smartfonach wbudowany aparat fotograficzny). Tymczasem świadek – jak wynika z jego zeznań – nic o sfotografowaniu wykonywanych prac nie wspomniał, co jest charakterystyczne i świadczy w okolicznościach sprawy bądź o zupełnie innym zakresie ich wykonywania, bądź również innym okresie prac. Istnieje poważny powód dla tak zasadniczej ostrożności Sądu – otóż aneks do umowy stron przewidywał równie obszerny zakres prac wstępnych w pierwszym okresie trwania umowy: skoro wówczas były do usunięcia zacieki wewnątrz budynku, to już na pierwszy rzut oka dostrzega się zbieżność z szeregiem szczegółowych opisów czynności z kart 66v-69 związanych z usuwaniem wilgoci wewnątrz budynku (stosowanie środków grzybobójczych, utylizacja listew podłogowych, wypaczenie mebli po zalaniu, osuszanie pomieszczenia socjalnego, łazienki itd.). Nie wiadomo też, czy te prace – o ile w ogóle były wykonywane – mają związek z zalaniem, z tytułu czego pozwana otrzymała odszkodowanie od ubezpieczyciela – ponieważ nie stawiała się bez usprawiedliwienia na przesłuchanie w charakterze strony – nie można było tej kwestii wyjaśnić w postępowaniu dowodowym, za co odpowiedzialność procesową ponosi wyłącznie pozwana. Nie można z tych luk i niejasności wywodzić skutków niekorzystnych dla powódki, która wówczas nie władała budynkiem i nie miała wglądu i nadzoru, co się dzieje na nieruchomości stanowiącej jej własność. Świadek T. P. jest równie niewiarygodny – był podwładnym P. B., jego opis czynności remontowych jest już znacznie bardziej ogólny. Zastanawiająca i niewiarygodna jest istotna luka w zeznaniach tego świadka, który nie był w stanie jasno zeznać, czy lokal w czasie tych prac był czynny (tj. przyjmował klientów). Biorąc pod uwagę deklaracje strony pozwanej w opisie prac wydaje się, że nie można przyjmować klientów w trakcie zakrojonych na tak szeroką skalę robót budowlanych. Tymczasem świadek T. P. twierdzi, że lokal „ogólnie funkcjonował, było tam fryzjerstwo, aż do czasu zamknięcia lokalu” (k. 133v).

Zeznania J. Ś. są niewiarygodne. Po pierwsze, są sprzeczne z zeznaniami świadka M. N.. Obie panie zajmowały się usługami fryzjerskimi, stąd można założyć, że miały podobne możliwości obserwacji budynku. Tymczasem J. Ś. zeznaje o wyciekach jakiejś substancji z pieca, czego M. N. nie potwierdza. Jeżeli doda się fakt, że P. T. nie stwierdził w czasie pobytu w pomieszczeniu z piecem śladów (po 8 czerwca 2018 r., a więc po deklarowanym terminie zakończenia remontu) śladów nowych materiałów, to zdaniem Sądu nie można uznać, bez materiału dowodowego o znacznie bardziej zobiektywizowanym charakterze (np. fotografie), że miało miejsce to, co zeznaje J. Ś. i co popiera i dowodzi (art. 6 k.c.) pozwana w niniejszym procesie. Wspólnym mianownikiem zeznań J. Ś. i M. N. są opisy „wychodzącej wilgoci”, „zagrzybienia”. Zważywszy na treść prac ujętych w aneksie do umowy (ewidentnie związanych z usuwaniem zawilgocenia budynku), a także pojawiającym się tylko drugoplanowo w zeznaniach niektórych świadków faktem „zalania” budynku (jak należy się domyślać, na skutek opadów atmosferycznych), nie pozwala na powiązanie tych prac akurat z okresem 29 maja – 8 czerwca 2019 r.

Pozwana w ogóle nie przedstawiła dowodów na wykonanie i poprawną jakość wstępnych robót, do których zobowiązała się w aneksie z lutego 2017, a niewątpliwie dotyczyły m.in. usuwania przyczyn zawilgocenia budynku. Dowód w tym zakresie ciążył na niej (art. 6 k.c.). Dopiero odpowiednie udowodnienie powyższego w ogóle mogłoby otwierać drogę do twierdzeń i dowodów, że po tym czasie, a więc po doprowadzeniu budynku do stanu zgodnego z oczekiwaniami stron zawierających umowę i aneks, zaszło zdarzenie, które wymagało ponownych remontów i jednocześnie również wyłączało lokal z zamierzonego umową najmu użytku. Ten „drugi etap” dowodzenia w niniejszej sprawie opiera się na tak dużej liczbie niejasności i oczywistych lukach dowodowych (np. brak fotografii prac remontowych w okresie 29 maja – 8 czerwca 2018 r., brak dowodów zakupu materiałów, brak dokumentów potwierdzających poniesienie jakiegokolwiek wydatku finansowego na remont ze strony pozwanej), że nie można uznać ani zakresu ani kosztu tych prac za udowodnione w jakimkolwiek zakresie.

Zeznania M. N. (2) nie mają odpowiedniej wartości dowodowej: są zbyt ogólne, aby jedynie na ich podstawie stwierdzić, które z listy prac przedstawionej przez pozwaną zostały wykonane i w jakim zakresie. Świadek zupełnie ogólnie mówi, że było jakieś zalanie, że później usuwano jego skutki, że P. B. mówił jej o koszcie 20.000 zł. Świadek nie widziała zrywania tynków (o którym zeznawali P. B. i T. P.), widziała tylko zerwanie podłogi w jednym pomieszczeniu. W przełożeniu na konieczność dokonania konkretnych i precyzyjnych ustaleń, jakie są konieczne, aby „parametrycznie” ustalić zakres prac i ich koszt (co jest konieczne do kwotowego ustalenia ewentualnego zakresu skuteczności potrącenia przedprocesowego), takie zeznania są bezwartościowe.

Zeznania powódki są wiarygodne. Nie miałyby zdaniem Sądu żadnego sensu, aby ktoś fałszował podpis powódki pod umową stron.

Zeznania świadka P. T. – mimo że jest osobą najbliższą powódce – nie cechuje niewiarygodność lub brak bezstronności. Jeżeli strona pozwana uważa, że problem z piecem przekraczał zakres opisany przez P. T., mogła przedstawić stosowne dowody, np. fotografie uszkodzeń wywołanych przez niesprawność tego pieca.

Reasumując, pozwana w żadnym stopniu nie udowodniła istnienia po jej stronie i wysokości wierzytelności wzajemnych, mających stanowić podstawę oświadczeń i potrąceniu (w fazie przedprocesowej). Oczywistym jest, że w toku niniejszego procesu nie przedstawiła zarzutu potrącenia zgodnie z wymogami z art. 493 § 3 k.p.c.

Świadek R. S. nie posiadał żadnej wiedzy w zakresie objętym tezą dowodową.

Wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa był bezpodstawny. Materiał dowodowy nie miał wartości umożliwiającej przesądzenie, jakie roboty, w jakim czasie zostały wykonane. Nawet gdyby biegły jakiś zakres robót oszacował, nie dałoby się ich – wobec mankamentów pozostałego materiału dowodowego – przypisać do określonego okresu. Jak podkreślano wyżej – nie ma żadnego dowodu na poprawne wykonanie robót objętych aneksem – bez tego ocena przyczyn późniejszych zdarzeń jest „zawieszona w próżni”. Ponadto, nawet wyszacowanie przez biegłego jakiegoś kosztu nie miałyby znaczenia dla rozstrzygnięcia. Wyliczona przez biegłego suma pieniężna mogłaby być np. podstawą wyliczenia odszkodowania, natomiast nie mogła by stanowić sumy, którą sąd podstawiłby do treści oświadczeń pozwanej o potrąceniu, gdyż nie ma do tego podstaw prawnych. Potrącenie to ma do siebie, że aby było skuteczne już w chwili jego złożenia muszą istnieć dwie wzajemne, wymagalne wierzytelności. Pozwana natomiast nie wykazała żadnego faktycznego wydatku na remont nieruchomości powódki. Podstawą faktyczną wierzytelności, które miałyby przysługiwać pozwanej nie były zdarzenia, za które powódka miałaby odpowiadać na podstawie poza kontraktowej.

### ***Kwalifikacja prawna***

Nie jest spornym, że pozwana zalegała m.in. z zapłatą wymagalnego czynszu na rzecz powódki w kwocie 17.000 zł z tytułu umowy najmu stron z dnia 1 lutego 2017 r. Umowę stron Sąd zakwalifikował jako umowę najmu w rozumieniu kodeksowym (art. 659 k.c. i nast.).

Pozwana w żadnym zakresie nie udowodniła istnienia wierzytelności mających stanowić podstawę przedprocesowego potrącenia (jako podstawy wygaśnięcia roszczenia powódki). W toku niniejszego postępowania nakazowego pozwana nie przedstawiła też dokumentów mogących stanowić podstawę procesowego zarzutu potrącenia (art. 493 § 3 k.p.c.). Nie przedstawiła choćby fragmentu dokumentacji kosztów zakupu materiałów lub usług budowlanych.

Żądanie pozwu na kwotę 5.420 zł stanowiące część wymagalnego czynszu najmu za maj 2018 r. jest więc zasadne. Termin wymagalności (10 maja 2018 r.) wynika z § 3 pkt 2 umowy stron.

Mając powyższe na uwadze na mocy art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i § 2 k.c. i art. 496 k.p.c. utrzymano nakaz zapłaty w całości (**punkt I**).

W **punkcie II** sentencji kosztami zarzutów obciążono pozwaną na mocy art. 98 § 1 k.p.c. (jako przegrywającą proces).