

*Sygn. akt II Ca 322/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 6 czerwca 2013 r.**

**Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SR Maciej Ejsmont (del.)

**Protokolant: Alicja Marciniak**

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa J. O.

przeciwko P. B.

o zapłatę 12.400zł

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 18 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 796/12

***I zmienia zaskarżony wyrok w pkt I w ten sposób, że odsetki ustawowe od kwoty 800zł należne są od dnia 6 września 2009r. do dnia 24 kwietnia 2013r.;***

***II oddala dalej idącą apelację;***

***III zasądza od pozwanego na rzecz powoda 1.200zł kosztów postępowania apelacyjnego.***

*Sygn. akt II Ca 322/13*

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy w Wałbrzychu zasądził od pozwanego P. B. na rzecz powoda J. O. kwotę 11.600 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty:

- 800 zł od dnia 6 września 2009 r.,
- 2000 zł od dnia 8 stycznia 2010 r.,
- 400 zł od dnia 6 stycznia 2010 r.,
- 400 zł od dnia 6 lutego 2010 r.,

- 400 zł od dnia 6 marca 2010 r.,
- 400 zł od dnia 6 kwietnia 2010 r.,
- 400 zł od dnia 6 maja 2010 r.,
- 400 zł od dnia 6 czerwca 2010 r.,
- 400 zł od dnia 6 lipca 2010 r.,
- 400 zł od dnia 6 sierpnia 2010 r.,
- 400 zł od dnia 6 września 2010 r.,
- 400 zł od dnia 6 października 2010 r.,
- 400 zł od dnia 6 listopada 2010 r.,
- 400 zł od dnia 6 grudnia 2010 r.,
- 400 zł od dnia 6 stycznia 2011 r.,
- 400 zł od dnia 6 lutego 2011 r.,
- 400 zł od dnia 6 marca 2011 r.,
- 400 zł od dnia 6 kwietnia 2011 r.,
- 400 zł od dnia 6 maja 2011 r.,
- 400 zł od dnia 6 czerwca 2011 r.,
- 400 zł od dnia 6 lipca 2011 r.,
- 400 zł od dnia 6 sierpnia 2011 r.,
- 400 zł od dnia 6 września 2011 r.,
- 400 zł od dnia 6 października 2011 r.,
- 400 zł od dnia 6 listopada 2011 r.,
- 400 zł od dnia 6 grudnia 2011 r. (pkt I ), dalej idące powództwo oddalił (pkt II) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.037,00 zł tytułem kosztów procesu (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Strony łączyła umowa dzierżawy z dnia 1 września 2009r. dotycząca nieruchomości niezabudowanej położonej w W.przy ul. (...), gdzie wydzierżawiającym był powód J. O., natomiast dzierżawcą pozwany P. B.. Umowa ta wypowiedziana została przez pozwanego z dniem 29 listopada 2011r. Strony ustaliły czynsz w kwocie 800 zł miesięcznie. Zgodnie z § 11 umowy, dzierżawca zobowiązał się w terminie do 31 grudnia 2009 r. do wykonania następujących prac: podniesienia działki do poziomu od strony potoku S.na bazie muru oporowego i nasypu ziemi, wytyczenia przez geodetę granic działki oraz wykonania panelowego ogrodzenia działki z bramą wjazdową. Dzierżawca, w razie naruszenia tego terminu, zobowiązał się zapłacić na rzecz wydzierżawiającego kwotę 2.000 zł do dnia 7 stycznia 2010r., jednocześnie wyrażając zgodę na podniesienie czynszu dzierżawnego do 1200zł za miesiąc, płatnego od stycznia 2010r. Dzierżawca zobowiązał się przekazać wydzierżawiającemu kserokopie rachunków

powykonawczych robót w terminie 14 dni od otrzymania rachunków. Strony jednocześnie umówiły się, że w przypadku przekroczenia sumy kosztów przy wykonywaniu robot, o których mowa w §11, ponad 12.000zł, wydzierżawiający gwarantuje czynsz w kwocie 800zł przez 24 miesiące od dnia podpisania umowy. W dniu 14 grudnia 2011r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 13.200zł, na którą złożyły się: czynsz dzierżawny za wrzesień 2009 roku w kwocie 800zł, kwota 2000zł tytułem kary umownej wynikającej z §11, kwoty po 400zł tytułem niedopłaty za czynsz dzierżawny miesiące od stycznia 2010r. do listopada 2011 r. oraz kwota 1200zł tytułem czynszu za miesiąc grudzień. Dnia 1 października 2009r. geodeta - P. M. wykonał okazanie granic nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). P. B. nie przekazał J. O. kserokopii rachunków związanych z pracami wykonanymi przez niego na nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest zasadne w części. Podstawą roszczenia powoda jest § 11 umowy łączącej strony. Stanowił on, że dzierżawca zobowiązany był do zapłacenia na rzecz wydzierżawiającego kary umownej w wysokości 2.000zł oraz wyższego czynszu dzierżawnego, gdyby nie dokonał w terminie, tj. do dnia 31 grudnia 2009r. wskazanych w umowie robót. Na powódzie ciążył obowiązek udowodnienia, że kara umowna została skutecznie zastrzeżona oraz że doszło do nienależytego wykonania zobowiązania i że na tej podstawie mógł on dokonać stosownego obciążenia pozwanego.

Wierzyciel nie ma obowiązku wykazywać faktu poniesienia szkody oraz że nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Musi jednak wykazać sam fakt nienależytego wykonania zobowiązania. Nienależyte wykonanie zobowiązania wynikać ma z niedołożenia przez dłużnika staranności czyli z jego winy, co najmniej z niedbalstwa. Wolą stron było dokonanie przez dzierżawcę robót ulepszających na dzierżawionym gruncie, w zamian za co mógł on liczyć na zmniejszenie opłat z tytułu czynszu. Wskazują na to przede wszystkim §11 i §12 przedmiotowej umowy. Jakkolwiek w § 8 strony ustaliły kwotę czynszu dzierżawy na 800zł, to jednakże nie należy interpretować tego przepisu w oderwaniu od pozostałych postanowień umownych. W ocenie Sądu, biorąc pod uwagę treść umowy, wolą stron było ustalenie czynszu dzierżawnego na kwotę 1200zł, natomiast w razie przeprowadzenia remontu przez dzierżawcę ponad kwotę 12.000zł, mógł on liczyć na zmniejszenie wysokości czynszu za dzierżawę, tak aby zrekompensować mu poczynione na nieruchomość nakłady. Sporną kwestią w sprawie niniejszej pozostawało czy pozwany winien być obciążony kwotą 2000zł oraz zapłatą wyższego czynszu. Biorąc pod uwagę treść §11 umowy, Sąd doszedł do przekonania, że warunkiem niezbędnym do uchylenia się przez pozwanego od obowiązku zapłaty przedmiotowej kary oraz uiszczenia czynszu w wyższej kwocie było przekazanie przez pozwanego, jako dzierżawcy, powodowi, jako wydzierżawiającemu, kserokopii rachunków powykonawczych dokonanych robót, w terminie 14 dni od ich otrzymania. Gwarancją wykonania zobowiązań dzierżawcy było właśnie dostarczenie powodowi kserokopii rachunków z tytułu wykonanych prac i materiałów zakupionych w celu ich przeprowadzenia. Pozwany, aby uchylić się od negatywnych skutków przekroczenia terminu do wykonania prac, musiał tak się zabezpieczyć, aby ponad wszelką wątpliwość wykazać, że warunków tych dotrzymał.

Sąd odmówił wiarygodności twierdzeniom pozwanego, zgodnie z którymi, wysłał rachunki pocztą, listem zwykłym, ponieważ nie mógł się z powodem porozumieć co do ich odbioru. Pozwany w niniejszej sprawie, wiedząc o obowiązku przekazania powodowi kserokopii rachunków z wykonanych prac na wydzierżawionej nieruchomości, jeżeli nie mógł się skontaktować z powodem, winien był przesłać mu kopie rachunków w taki sposób, aby mieć poświadczenie nadania tychże, czy to za pośrednictwem poczty, faksu czy choćby e-maila. Pozwany jednakże nie udowodnił w sposób wystarczający, aby obowiązkowi takiemu uczynił zadość, choćby przedkładając dowód nadania tychże rachunków powodowi. Sąd nie dał bowiem wiary zeznaniom ani pozwanego P. B. ani świadków w osobach M. B. oraz K. S., którzy wskazywali, że pozwany wysłał rachunki powodowi, jednakże listem poleconym. Zeznania te bowiem są niespójne. Nadto świadkowie ci są osobami bliskimi dla pozwanego.

Sąd Rejonowy pominął w ocenie dowodów w jakim zakresie oraz w jakim czasie zostały przeprowadzone roboty na wydzierżawionej nieruchomości, mając na uwadze, że powód domagał się zapłaty z tytułu kary umownej za niedotrzymanie terminu wykonania robót wobec nieprzedstawienia rachunków na poparcie ich wykonania. Pozwany natomiast nie żądał zmniejszenia kary umownej w związku z wykonaniem robót na dzierżawionej nieruchomości.

Sąd, przy ocenie dowodów, pominął zeznania świadków A. R., który zeznawał na okoliczność wykonanych robót budowlanych, P. K., który to świadek nie posiada żadnych wiadomości odnośnie okoliczności przedmiotowej sprawy, jako niewnoszące nic do ustaleń faktycznych w sprawie.

Na pozwanym zatem, w sprawie niniejszej, ciążył obowiązek wykazania, że za nieterminowe wykonanie umowy nie ponosi on winy, w tym przede wszystkim wykazanie, że dostarczył on rachunki za roboty w terminie.

Sąd zasądził zatem od pozwanego P. B. kwotę 11.600zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 800zł od dnia 6 września 2009r. - biorąc pod uwagę, że pozwany zapłacił za czynsz za miesiąc wrzesień 2009r. w dniu 24 kwietnia 2012r. bez odsetek, od kwoty 2000zł od dnia 8 stycznia 2010r. oraz od kwot 400zł tytułem niedopłaty za czynsz dzierżawny za miesiące od stycznia 2010r. do grudnia 2011 r., biorąc pod uwagę treść §8 umowy, zgodnie z którą pozwany jako dzierżawca winien był uiszczać opłaty za czynsz do 5 każdego miesiąca, a zatem za każdy miesiąc od 6 dnia każdego miesiąca, począwszy od stycznia 2010r. do grudnia 2011r.

Sąd oddalił natomiast powództwo o zapłatę kwoty 800zł, gdyż w trakcie procesu, w dniu 24 kwietnia 2012r. pozwany wpłacił powodowi powyższą kwotę z tytułu czynszu za miesiąc wrzesień 2009r., natomiast powód nie cofnął pozwu w tym zakresie.

O kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art.98§ 1 k.p.c.,

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany. Zarzucił on:

1. naruszenie prawa materialnego, to jest art. 65 k.c. w zw. z § 11 umowy z dnia 1 września 2009 r. poprzez niewłaściwą interpretację postanowień tegoż § 11, a w związku z tym mylne rozumienie jego treści i w konsekwencji przyjęcie, że warunkiem niezbędnym do uchylenia się od obowiązku zapłaty kary umownej oraz uiszczania czynszu o wyższej wartości było przekazanie przez pozwanego powodowi kserokopii rachunków, w sytuacji, gdy zarówno kara umowna, jak i podwyższony czynsz zastrzeżone zostały jedynie na wypadek niewykonania prac budowlanych w terminie od 31 grudnia 2009 r.

2. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, to jest w szczególności:

- naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i ocenę zeznań świadków M. B., K. S., J. O.(1) oraz przesłuchania stron w sposób dowolny i powierzchowny, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego w szczególności poprzez odmowę wiarygodności i mocy dowodowej świadków M. B. i K. S. jedynie dlatego, że są to osoby bliskie dla pozwanego, chociaż zeznania te są logiczne, wzajemnie się uzupełniają i nie stoją w sprzeczności z istotną częścią materiału dowodowego zebranego w sprawie;

- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. polegające na sporządzeniu uzasadnienia wyroku bez wskazania faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów na których się oparł i przyczyn, dal których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, co uniemożliwia stronie skarżącej czynienie polemiki z zaskarżonym wyrokiem

3. dokonanie błędnych ustaleń faktycznych istotnych – zdaniem Sadu – dla rozstrzygnięcia sprawy , polegające na błędnym przyjęciu, że pozwany nie przekazał powodowi rachunków powykonawczych dotyczących wykonanych robót.

Pozwany zażądał zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na jego rzecz zwrotu kosztów procesu, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlega oddaleniu, choć znaczna część jej zarzutów jest zasadna.

Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego są prawidłowe, z tym, iż Sąd Okręgowy uznał kwestię dotyczącą przekazania przez pozwanego powodowi kserokopii rachunków związanych z pracami na nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy za nie mającą znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i nie czynił w tym przedmiocie własnych ustaleń, zaś ustaleń Sądu Rejonowego nie przyjął za podstawę własnego rozstrzygnięcia. Nadto Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Wszelkie zmiany umowy z dnia 1 września 2009 r. wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 21 umowy)

Dowód: umowa z dnia 1 września 2009 r. k.7 – 10

P. B. w terminie do 31 grudnia 2011 r. wykonał na działce będącej przedmiotem dzierżawy także nasypujące prace: podniósł działkę do poziomu od strony potoku S. na bazie muru oporowego i nasypu ziemi oraz wykonał częściowo panelowe, częściowo zaś siatkowe ogrodzenie działki z bramą wjazdową. Siatkowa część ogrodzenia znajdowała się na granicy działki od strony potoku S.. Pozostała część ogrodzenia była panelowa, dotyczy to także bramy.

Dowód: dokumentacja fotograficzna działki przy ulicy (...) k. 99

zeznania świadków: A. R. k. 87 - 88

M. B. k. 113 – 114

K. S. k. 119 – 120

zeznania powoda k. 121 - 124

zeznania pozwanego k.125 – 127

W oparciu o stan faktyczny ustalony przez Sąd Rejonowy oraz - we wskazanym wyżej zakresie - przez Sąd Okręgowy, stwierdzić należy, co następuje: zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na zaakceptowanie koncepcji Sądu Rejonowego, zgodnie z którą brak wywiązania się przez pozwanego z obowiązku dostarczenia powodowi kserokopii rachunków dotyczących inwestycji na nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy ( w terminie 14 dni od ich otrzymania), pociągał za sobą obowiązek zapłaty kary umownej oraz uiszczenia od stycznia 2010 r. podwyższonego czynszu. Stanowisko to pozostaje w sprzeczności z treścią § 11 umowy z dnia 1 września 2009 r. W pierwszej części tej jednostki redakcyjnej umowy wskazano, w pkt 1 – 3, zobowiązania niepieniężne pozwanego oraz termin ich wykonania. W kolejnym zdaniu kontrahenci wskazali, że „w razie naruszenia **tego** terminu” pozwany poniesie określone konsekwencje finansowe. Dopiero w dalszej części tego przepisu mowa jest o obowiązku dostarczenia powodowi kserokopii rachunków i o terminie w tym celu wyznaczonym. Jasno z tego wynika, że sformułowanie o „tym” terminie nawiązuje do terminu zakreślonego do realizacji tych właśnie trzech zobowiązań dzierżawcy, nie zaś do terminu do dostarczenia powodowi kserokopii rachunków. Należy też zwrócić uwagę, że przyjęcie odmiennego stanowiska mogłoby doprowadzić do sytuacji, w której pozwany dzierżawca realizując zobowiązanie wykonania prac w terminie (np. w dniu 10 października 2009 r.) i otrzymując tego dnia wszystkie rachunki musiałby zapłacić karę umowną i płacić podwyższony czynsz w przypadku przekazania powodowi kserokopii rachunków np. w dniu 15 listopada 2009 r., a więc na długo przed umownym etapem zakończenia inwestycji. Podobnie, gdyby inwestycja zakończona została np. 30 stycznia 2010 r., a więc po upływie terminu, zaś pozwany przekazał tego dnia powodowi kserokopie otrzymanych w tym dniu rachunków, to za nieracjonalne należałoby uznać zwolnienie go z obowiązku zapłaty kary umownej i podwyższonego czynszu tylko z powodu zachowania terminu do wydania kserokopii tych rachunków.

Obowiązek dotyczący dostarczenia kserokopii rachunków związany był z realizacją § 12 umowy i służył zapewnieniu powodowi możliwości kontroli czy pozwany poczynił nakłady na tej, konkretnej nieruchomości, które z uwagi na ich wysokość, zapewniały mu ochronę przed podwyżką czynszu przez kolejne dwa lata.

Z powyższych przyczyn uznał, że kwestia realizacji przez pozwanego zobowiązań przedłożenia powodowi kserokopii rachunków nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie stanowiła zdarzenia prawnego, którego konsekwencją

byłoby powstanie obowiązku zapłaty kary umownej, czy też podwyższonego czynszu, o jakich mowa w § 11 umowy z dnia 1 września 2009 r.

Zasadnicze znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy miała kwestia wywiązania się przez pozwanego z zobowiązań wynikających z § 11 pkt 1 – 3 umowy z dnia 1 września 2009 r. Sąd Rejonowy nie poczynił w tym zakresie ustaleń faktycznych, za wyjątkiem dotyczących czynności podjętych przez geodetę, ani też nie poddał ich analizie w części rozważaniowej uzasadnienia. Jednocześnie jednak, postępowanie dowodowe przeprowadzone przez tenże Sąd pozwoliło na uczynienie wskazanych wyżej ustaleń faktycznych przez Sąd Okręgowy. Z dowodów tych wynika, że pozwany nie wywiązał się z obowiązku „wykonania panelowego ogrodzenia działki z brama wjazdową” (§ 11 pkt 3 umowy). Z przepisu tego wynika, że panelowe ogrodzenie winno otaczać działkę ze wszystkich stron. Innymi słowy, żadna jego część nie powinna być wykonana z innego materiału. Tymczasem, z materiału zdjęciowego (k. 99) oraz zeznań stron oraz świadków A. R., M. B. oraz K. S. wynika jednoznacznie, że jedna część ogrodzenia – od strony potoku S. – nie miała charakteru panelowego, lecz wykonana była z siatki. Dostrzec należy, że kontrahenci w § 21 zastrzegli, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Pozwany, wbrew ciężącemu na nim z mocy art. 6 k.c. ciężarowi dowodu, nie udowodnił by strony zmieniły umowę w analizowanej części w formie pisemnej, bądź by – choćby w sposób dorozumiany – uchyliły przywołany wyżej rygor dotyczący pisemnej formy zmian umowy. Niczego w tym zakresie nie zmienia fakt braku dowodów wskazujących na to by powód upominał pozwanego co do sposobu realizacji jego zobowiązania w analizowanym zakresie. Wskazać należy, że obowiązek wykonania ściśle określonego ogrodzenia wynikał wprost z pisemnej umowy, nie musiał być precyzowany. Umowa nie statuowała szczególnych wymogów współdziałania przez powoda w wykonywaniu przedmiotowego zobowiązania przez pozwanego. To samo dotyczy, podnoszonej przez pozwanego, okoliczności, że powód swe żądania pieniężne zgłosił dopiero w momencie zadeklarowania przez pozwanego woli zakończenia stosunku prawnego łączącego strony.

W tej sytuacji, należało uznać, że powód skutecznie może domagać się zapłaty od pozwanego podwyższonego czynszu od stycznia 2010 roku oraz zapłaty kary umownej w wysokości 2000 zł. Okoliczności te wskazują, że zaskarżony wyrok zawiera prawidłowe rozstrzygnięcie. Wyjątkiem jest tylko fakt, że zasądzeniu podlegać winna kwota odsetek ustawowych od kwoty 800 zł (czynsz należny za wrzesień 2009 r.) od dnia 6 września 2009 r. do dnia 24 kwietnia 2013 r., gdyż tego dnia pozwany spłacił zadłużenie z tego tytułu (k. 46)

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., orzekł jak w pkt I i II.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Zasądzając na rzecz powoda koszty zastępstwa prawnego Sąd Okręgowy oparł się na § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349 ze zm.).