

Sygnatura akt XII C 1444/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 30 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Maria Prusinowska

Protokolant: p.o. stażysty Justyna Wojciechowska

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2017 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa Parafii Ewangelicko- Augsburskiej w P. NIP (...)

przeciwko W. W. NIP (...)

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 102 729,53 ( sto dwa tysiące siedemset dwadzieścia dziewięć złotych 53/100 ) wraz z ustawowymi odsetkami od niżej wymienionych dat i kwot:

- a. od kwoty 11 678,48 zł za okres od dnia 1 lutego 2015 r. do dnia zapłaty,
- b. od kwoty 347,10 zł za okres od dnia 15 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty,
- c. od kwoty 6 371,40 zł za okres od dnia 24 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty,
- d. od kwoty 6 371,40 zł za okres od dnia 24 lutego 2015 r. do dnia zapłaty,
- e. od kwoty 6 371,40 zł za okres od dnia 25 marca 2015 r. do dnia zapłaty,
- f. od kwoty 6 371,40 zł za okres od dnia 22 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- g. od kwoty 6 371,40 zł za okres od dnia 20 maja 2015 r. do dnia zapłaty,
- h. od kwoty 8443,40 zł za okres od dnia 20 maja 2015 r. do dnia zapłaty,
- i. od kwoty 6 371,40 zł za okres od dnia 24 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty,
- j. od kwoty 6 371,40 zł za okres od dnia 16 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,
- k. od kwoty 6 371,40 zł za okres od dnia 25 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- l. od kwoty 6 371,40 zł za okres od dnia 25 września 2015 r. do dnia zapłaty,
- m. od kwoty 3 103,78 zł za okres od dnia 2 października 2015 r. do dnia zapłaty,
- n. od kwoty 6 371,40 zł za okres od dnia 30 października 2015 r. do dnia zapłaty,
- o. od kwoty 6 371,40 zł za okres od dnia 19 listopada 2015 r. do dnia zapłaty,
- p. od kwoty 2516,58 zł za okres od dnia 15 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty,

r. od kwoty 183,41 zł za okres od dnia 15 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty,

s. od kwoty 6 371,40 zł za okres od dnia 24 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty,

z zastrzeżeniem, że od dnia 1 stycznia 2016 r. są to odsetki ustawowe za opóźnienie,

2. kosztami postępowania obciąża w całości pozwanego i z tego tytułu zasądza od niego na rzecz powódki kwotę 12 337 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu i kosztów zastępstwa procesowego.

SSO M. P.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 sierpnia 2016 r. powódka Parafia Ewangelicko- Augsburgska w P. wniosła przeciwko pozwanemu W. W. o zapłatę kwoty 102 729,53 zł wraz z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot i dat:

W uzasadnieniu powódka wskazała, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego położonego w P. na ul. (...) zawarta na czas nieokreślony. Umowa ta była czterokrotnie aneksowana. Pismem z dnia 25 listopada 2015 r. pozwany został wezwany do zapłaty kwoty 87 286,73 zł tytułem zaległego czynszu najmu za okres od stycznia 2014 r. do października 2015 r. Ponieważ pozwany nie uregulował zaległości pismem z dnia 4 stycznia 2016 r. powódka wypowiedziała pozwanemu umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. Ponieważ pozwany nie opuścił i nie opróżnił przedmiotu najmu powódka wystąpiła z pozwem o eksmisję.

W odpowiedzi na pozew pozwany W. W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Pozwany podniósł, iż w okresie obowiązywania umowy poczynił nakłady i inwestycje zwiększające wartość i użyteczność wynajmowanego lokalu. Zdaniem pozwanego te okoliczności powinny znaleźć wyraz we wzajemnych rozliczeniach stron. Pozwany wskazał, że wszelkie poczynione przez niego inwestycje zostały zaplanowane i poczynione zgodnie z wiedzą i za zgodą wynajmującego.

Do końca postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 28 lutego 2011 r. w P. powódka, która jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o nr (...), zawarła z pozwanym w formie komputerowej umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 70 m<sup>(2)</sup> wraz z powierzchnią parkingową na czas nieokreślony. Pozwany prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą W. W. „(...)” Przedsiębiorstwo (...). Przedmiotem działalności gospodarczej była głównie naprawa i konserwacja maszyn.

Zgodnie z treścią umowy najemca zobowiązany był do 10 – ego dnia każdego miesiąca po otrzymaniu faktury, uiszczać czynsz w wysokości 700 zł netto, powiększony o aktualną stawkę VAT. Najemca miał również uiszczać na rzecz powódki opłaty eksploatacyjne związane z przedmiotem najmu, takie jak koszty wywozu śmieci, zużycia wody i odprowadzania ścieków, energii elektrycznej, gazu i ogrzewania. Umowa została zmieniona aneksem nr (...) z dnia 3 listopada 2011 roku, którym to aneksem zwiększono powierzchnię wynajmowaną przez pozwanego o 35 m<sup>2</sup>, w związku z czym łączna powierzchnia wynajmowana przez pozwanego obejmować miała 105 m<sup>2</sup>. Wspomnianym wyżej aneksem powiększono również czynsz najmu do łącznej kwoty 1.050 zł netto. Umowa najmu zmieniona została następnie aneksem nr (...) z dnia 30 listopada 2011 r., którym to aneksem zwiększono powierzchnię wynajmowaną przez pozwanego o kolejne 35 m<sup>2</sup> (łączna powierzchnia wynajmowana obejmować miała 140 m<sup>2</sup>) oraz powiększono czynsz najmu o kwotę 350 zł netto do łącznej kwoty 1.400 zł netto. Kolejnym aneksem nr (...) z dnia 2 stycznia 2012 r. strony zwiększyły powierzchnię wynajmowanego przez pozwanego lokalu o 298 m<sup>2</sup> (łączna powierzchnia wynajmowania obejmować miała 438 m<sup>2</sup>) oraz powiększono czynsz najmu o 2.980 zł netto – do łącznej kwoty 4.380 zł

netto. Ostatnim aneksem z dnia 11 września 2013 r. strony zwiększyły powierzchnię wynajmowaną przez pozwanego o 80 m<sup>2</sup> (łącznie powierzchnia wynajmowana miała obejmować 518 m<sup>2</sup>) oraz powiększono czynsz najmu o 800 zł netto do łącznej kwoty 5.180 zł netto, tj. 6.371,40 zł brutto.

Dowód: umowa najmu lokalu użytkowego – k. 11-13 akt (...) Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, aneksy nr (...) do 4 – k. 15-18 akt (...) Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, wpis do (...) k. 38-39,

W okresie trwania umowy najmu pozwany podejmował rozliczne prace remontowe. W piśmie z dnia 22 grudnia 2014 r. powódka poinformowała pozwanego, że wyraża zgodę na remont szczegółowo opisany w zgodzie, a nadto wskazała zasady rozliczeń tych nakładów. Powódka w dniu 31 lipca 2015 r. dokonała kompensaty wspomnianych wyżej prac w postaci ocieplenia dachu i pokrycia nową warstwą papy termozgrzewalnej wraz z wykonaniem opierzeni, izolacji fundamentów, montażu rynien oraz kanalizacji deszczowej do kwoty 28.751,75 zł. Na te okoliczność pozwany wystawił fakturę Fv (...) z dnia 9 lipca 2015 r.

Dowód: oświadczenie o kompensacie z dnia 31 lipca 2015 r. – k. 81, zeznania pozwanego- k. 178, e-protokół – k. 180,

W dniu 25 listopada 2015 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 87.286,73 zł, w terminie miesiąca od otrzymania wezwania do zapłaty, tytułem zaległego czynszu za najem przedmiotowego lokalu użytkowego i pomieszczeń wraz z miejscami parkingowymi oraz opłat eksploatacyjnych.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 25 listopada 2015 r. – k. 24-26,

Wobec braku zapłaty powódka dnia 4 stycznia 2016 roku wypowiedziała pozwanemu umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia oraz wezwała pozwanego do opróżnienia, opuszczenia i wydania przedmiotowego lokalu wraz z pomieszczeniami dodatkowymi administracji w Parafii Ewangelicko – Augsburskiej w P. w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma.

Dowód: wypowiedzenie umowy najmu z dnia 4 stycznia 2016 r. – k. 27-28,

Przeciwko pozwanemu przed Sądem Rejonowym Grunwald i Jeżyce w Poznaniu toczyło się również postępowanie o eksmisję, które zakończyło się zawarciem przez strony ugody.

Dowód: dokumenty zgromadzone w aktach sprawy (...) Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

Pozwany w dniu 24 czerwca 2016 r. został ponownie wezwany do zapłaty zaległego czynszu i opłat eksploatacyjnych w kwocie 102.729,53 zł.

Dowód: wezwanie z dnia 24 czerwca 2016 r. wraz z dowodem nadania– k. 31-36,

W dniu 02 sierpnia 2016 r. powódka – Parafia Ewangelicko – Augsburska w P. wniosła przeciwko W. W. prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą W. W. „(...)” Przedsiębiorstwo (...) pozew o zapłatę kwoty 102.729,53 zł wraz z odsetkami od następujących kwot i dat: od kwoty 11.678,46 zł za okres od dnia 1 lutego 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 347,19 zł za okres od dnia 15 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 6.371,40 zł za okres od dnia 24 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 6.371,40 zł za okres od dnia 24 lutego 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 6.371,40 zł za okres od dnia 25 marca 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 6.371,40 zł za okres od dnia 22 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 6.371,40 zł za okres od dnia 20 maja 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 8.443,40 zł za okres od dnia 20 maja 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 6.371,40 zł za okres od dnia 24 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 6.371,40 zł za okres od dnia 16 lipca 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 6.371,40 zł za okres od dnia 25 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 6.371,40 zł za okres od dnia 25 września 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 3.103,78 zł za okres od dnia 2 października 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 6.371,40 zł za okres od dnia 30 października 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 6.371,40 zł a okres od dnia 19 listopada 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 2.516,58 zł za okres od dnia 15 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 183,41 zł za okres od

dnia 15 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 6.371,40 zł za okres od dnia 24 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa adwokackiego powódki według norm przepisanych.

Dowód: faktury VAT- k. 45-62,

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedstawionych dokumentów oraz zeznań świadków M. J. i A. G. a także reprezentującego powódkę - Parafię Ewangelicko – Augsburgską w P. - księdza M. K..

Sąd przyznał walor wiarygodności przedłożonym przez powódkę dokumentom. Umowa najmu lokalu wraz z aneksami podpisana została przez strony stosunku prawnego a ponadto opatrzona pieczętkami. Oryginały dokumentów znajdują się w aktach sprawy (...) Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu. Ponieważ strona pozwana kwestionowała autentyczność ww. dokumentów Sąd przeprowadził dowód z dokumentów znajdujących się w ww. aktach, a które stały się podstawą wydania prawomocnego już orzeczenia o eksmisji pozwanego z ww. lokali. W ocenie Sądu nie ma wątpliwości co do autentyczności wspomnianych wyżej dokumentów. Pozwany próbował wykazywać, iż strony łączyła umowa o innej treści, która została sporządzona częściowo pismem komputerowym, a częściowo ręcznym. Pozwany pomimo zobowiązania Sądu, nie przedstawił oryginału umowy na której kopię powoływał się w trakcie trwania postępowania wskazując, iż została ona zabrana przez administratora. Okoliczność ta nie została przez niego w żaden sposób wykazana. Zdaniem Sądu odmowa przedłożenia oryginału dokumentu, na który powoływał się pozwany, pozwala Sądowi na ocenę tego zachowania w świetle art. 233 § 2 kpc. Co więcej kserokopia zaofiarowana przez pozwanego ( k. 190-191 ) zawiera inne pieczętki pozwanego na stronie 1 i stronie 2 umowy. Na stronie pierwszej figuruje adres działalności gospodarczej pozwanego jako ul. (...) na drugiej ul. (...). pozwany nie był w stanie tej rozbieżności wyjaśnić. Nie jest też zrozumiałym dlaczego przy podpisywaniu tejże umowy pozwany posługiwał się dwoma pieczętkami z dawnym adresem prowadzenia działalności oraz z nowym, obowiązującym dopiero od 2014 r. Tymczasem rzekomą umowę podpisywano w roku 2011. Pozwany nie kwestionował autentyczności swojego podpisu na oryginale umowy z dnia 28 lutego 2011 r. złożonego w sprawie (...) Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu.

Sąd uznał zatem, że powód skutecznie podważył autentyczność wyżej wskazanej umowy i twierdzenia pozwanego o zawarciu umowy, w innej formie i o innej treści, niż przedłożona przez stronę powodową, uznał za bezzasadne.

Przedłożone przez powódkę wezwania do zapłaty oraz wypowiedzenie umowy najmu dodatkowo potwierdzają wysokość należnej powódce wierzytelności, podjęcie przez nią próby ugodowego rozwiązania zaistniałego sporu oraz fakt, iż wskutek braku zapłaty za umówiony czynsz najmu, powódka skutecznie wypowiedziała umowę.

Sąd uznał za wiarygodne zarówno zeznania świadków, jak i zeznania powoda, bowiem były one logiczne i spójne. Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania ich w jakimkolwiek zakresie.

Walor wiarygodności nie został przez Sąd przyznany dowodom przedstawionym przez stronę pozwaną. Pozwany należycie udokumentował jedynie nieistotny dla przedmiotowej sprawy fakt uzyskania przez niego zgody na prowadzenie prac budowlanych ( k. 85-89 ), w pozostałym zakresie przedstawiał on wyłącznie nieopatrzone podpisami stron ( np. projekt ugody z dnia 26 października 2015 r. ) oraz niekompletne dokumenty.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo okazało się zasadne w całej rozciągłości.

Ustalony przez Sąd stan faktyczny składał się w znacznej części z okoliczności bezspornych. Okolicznościami takimi, a mającymi istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy jest m.in. fakt podpisania przez strony umowy najmu lokalu użytkowego należącego do powódki wraz z aneksami oraz brak zapłaty przez pozwanego wynikającego z przedmiotowej umowy i aneksów czynszu najmu za okres od stycznia 2015 r. do grudnia 2015 r.

Okoliczności tej nie zaprzeczał również sam pozwany, który wskazywał jednocześnie, iż do umowy w formie ustnej wprowadzane były liczne zmiany. Twierdzeniom tym Sąd nie dał wiary ze względu na fakt, iż zgodnie z podpisaną

przez strony umową wszelkie zmiany powinny być do niej wprowadzane w formie pisemnej pod rygorem nieważności i w związku z tym nie mogły być one uznane za wiążące.

Zgodnie z przepisem art. 669 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. W przedmiotowej sprawie pozwany, pomimo wyraźnie wynikającego z umowy najmu obowiązku uiszczenia czynszu do 10-ego dnia każdego miesiąca, z obowiązku tego się nie wywiązywał i w związku z tym oświadczenie o wypowiedzeniu umowy złożone mu przez powoda uznać należy za wiążące. Zgodnie z przepisem art. 672 kc wynajmujący ma bowiem prawo wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia jeśli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności.

Zgodnie z przepisem art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Z przepisu tego wynika, iż strona obowiązana jest udowodnić powoływany przez siebie fakt powodujący powstanie określonych skutków prawnych oraz że ciężar dowodu określonego faktu znajduje się po stronie osoby, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Oznacza to, iż niemożliwe jest proste powoływanie się na określony fakt bez jego jednoczesnego udowodnienia. Przepis artykułu 6 k.c. zawiera ogólną zasadę rozkładu ciężaru dowodu i wskazuje ogólną zasadę dowodzenia, nie może być jednak uznany za samodzielną podstawę rozstrzygnięcia. W tym miejscu zwrócić należy uwagę na fakt, iż również przepisy prawa procesowego, a konkretnie przepis art. 232 k.p.c. wskazują na konieczność wskazywania przez strony dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą one skutki prawne.

Wynika stąd wprost, iż ciężar dowodu w postępowaniu cywilnym nie zawsze spoczywa jedynie na powodzie, lecz na obu stronach postępowania. Powód powinien dowieść wystąpienia faktów tworzących jego prawo podmiotowe będące źródłem roszczeń oraz faktów uzasadniających jego odpowiedź na zarzuty pozwanego, natomiast pozwany dowodzi faktów uzasadniających jego zarzuty przeciwko roszczeniu powoda - fakty tamujące oraz niweczące. (wyroki SN: z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 299/06, LEX nr 233051; z dnia 29 września 2005 r., III CK 11/05, LEX nr 187030). Reguły decydujące o tym, w jaki sposób rozłoży się ciężar dowodu mają charakter gwarancyjny i wprost wskazują stronę, która poniesie negatywne konsekwencje nieudowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie.

W niniejszej sprawie powód wykazał, iż pozwany w okresie od stycznia 2015 r. do grudnia 2015 r. nie uiszczał czynszu najmu wynikającego z umowy najmu z dnia 28 lutego 2011 r. Powód przedłożył dokumenty w postaci faktur VAT, jak również wezwania do zapłaty kierowane do pozwanego, wreszcie pismo zawierające wypowiedzenie umowy. Okoliczność nieuiszczania przez pozwanego czynszu najmu w wyżej wskazanym okresie nie była przez niego kwestionowana. Pozwany nie zaprzeczał, iż przed Sądem Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w dniu 10 stycznia 2017 r. wyraził zgodę na opuszczenie, opróżnienie i wydanie powódce wynajmowanych pomieszczeń do dnia 31 marca 2017 r. Pozwany wywodził natomiast, że w czasie trwania umowy poczynił nakłady i inwestycje na przedmiot najmu i domagał się rozliczenia ww. nakładów w niniejszym postępowaniu. Powódka przyznała, że wyraziła zgodę wyłącznie na nakłady w kwocie 28 751,75 zł, na które pozwany wystawił fakturę Fv (...) z dnia 9 lipca 2015 r. Koszty te zostały przez powódkę skompensowane z zadłużeniem z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych związanych z przedmiotem najmu za okres od stycznia do grudnia 2015 r. jednocześnie powódka zaprzeczyła jakoby zgadzała się lub uznawała jakiegokolwiek inne roszczenie pozwanego wobec powódki z tytułu nakładów lub inwestycji. Jak wynika z §6 ust. 1 umowy najmu z dnia 28 lutego 2011 r. najemca uprawniony jest do wykonywania w przedmiocie najmu na własny koszt i własnym staraniem prac remontowo-budowlanych, w tym mających na celu ulepszenie przedmiotu umowy najmu, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego w treści której określony zostanie zakres rzeczowy i termin wykonania prac oraz rozliczeń kosztów.

W przedmiotowej sprawie pozwany przytaczał twierdzenia, które nie miały poparcia w zeznaniach świadków oraz przedstawionych przez pozwanego dowodach. Przedstawione przez stronę pozwaną dokumenty były niekompletne oraz nieopatrzone podpisami stron postępowania. W szczególności pozwany nie wykazał jakoby otrzymał pisemną czy też ustną zgodę na prace remontowo budowlane poza nakładami, które zostały skompensowane w oświadczeniu z dnia 31 lipca 2015 r. Pozwany nie przedstawił również, aby wystawiał jakiegokolwiek faktury z tego tytułu poza fakturą nr (...). Trudno dać wiarę, iż pozwany jako przedsiębiorca z wieloletnim doświadczeniem dokonywałby nakładów na tak znaczną kwotę wyłącznie na podstawie ustnej zgody administratora, wbrew treści umowy łączącej strony. Zdaniem

Sądu powoływanie się na pozwanego na zasady współzycia społecznego nie może mieć miejsca właśnie z uwagi na to, że pozwany jest profesjonalistą i wymaga się od niego większej dbałości o swoje interesy niż od osoby fizycznej.

Zgodnie z art. 498 § 1 i § 2 kc gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Przepis art. 499 kc stanowi, iż potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

Czynność prawna potrącenia jest zdarzeniem prawnym, którego skutkiem, niezależnym od woli uprawnionego do wierzytelności objętej potrąceniem, jest umorzenie się obydwu wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej (art. 498 § 2 KC), ze skutkiem czasowym określonym w art. 499 zdanie drugie KC. od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. Zgodnie z regulującymi potrącenie przepisami kodeksu cywilnego oświadczenie o potrąceniu może być złożone - w okresie trwania fazy kompensacyjnej - w każdym czasie, zarówno przed, jak i po wszczęciu postępowania sądowego (w toku postępowania sądowego, także poza tym postępowaniem). Natomiast zarzut potrącenia jest czynnością procesową. Jego podniesienie w postępowaniu sądowym oznacza powołanie się na fakt dokonania potrącenia i wynikające stąd skutki. Jest to tak naprawdę zarzut nieistnienia, umorzenia lub wygaśnięcia wierzytelności powoda ( wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 10 kwietnia 2014 r. w sprawie I ACa 1241/13 ).

Pozwany w piśmie z dnia 31 stycznia 2017 r. wskazał, że jest uprawniony do dokonania stosownego potrącenia przynależnych mu kwot z tytułu nakładów z roszczeniem powódki. Załączył również kosztorys budowlany sporządzony na jego zlecenie przez mgr inż. B. N. z dnia 14 grudnia 2015 r. Na rozprawie w dniu 2 marca 2017 r. pełnomocnik pozwanego złożył do akt kserokopię oświadczenia o potrąceniu wierzytelności w wysokości 236 597,38 zł wraz z kserokopią nadania i odbioru korespondencji, a także zgłosił zarzut potrącenia ww. kwoty z roszczeniem powódki. Jednocześnie pełnomocnik oświadczył, że ww. kserokopia nie została potwierdzona za zgodność z oryginałem, bowiem oryginał został przesłany przez pozwanego bezpośrednio powódce. Pełnomocnik powódki zakwestionował ww. dokument podnosząc, iż jest to kserokopia a nie dokument. W tym miejscu wskazać jednak należy, iż wspomniane wyżej oświadczenie stanowiło jedynie komputerowy wydruk, który nie został przez pozwanego podpisane co budzi istotne wątpliwości co do autentyczności dokumentu oraz samego faktu złożenia powodowi przez pozwanego wzmiankowanego oświadczenia. Jak wyżej wskazano to pozwany ma obowiązek wykazywać okoliczności, z których wywodzi skutki prawne. Pozwany jest reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, zatem powinien konsultować z pełnomocnikiem czynności, które podejmuje zwłaszcza jeśli mają one mieć tak doniosłej skutki jak umorzenie wierzytelności głównie. Czynność ta powinna być udokumentowana w sposób nie budzący wątpliwości stosownym dokumentem. Wobec powyższego Sąd uznał, iż zachodzą wątpliwości co do tego czy oświadczenie o potrąceniu zostało skutecznie zgłoszone stronie powodowej. Zatem nie jest możliwe zgłoszenie procesowego zarzutu potrącenia, bowiem jest wątpliwym, czy w ogóle zaistniał fakt skutecznego złożenia oświadczenia w sensie materialnoprawnym.

Nawet gdyby jednak przyjąć, że oświadczenie o potrąceniu zostało przez pozwanego skutecznie złożone to pamiętać należy, że zarzut potrącenia jest formą dochodzenia roszczenia zrównaną w skutkach z powództwem. Podlega zatem wymaganiom stawianym pozwu co do określenia żądania, przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie oraz wskazania dowodów. W szczególności zgłaszający zarzut potrącenia w procesie ma obowiązek ściśle określić swoją wierzytelność i wykazać jej istnienie zgodnie z regułą wyrażoną w przepisie art. 6 k.c. (wyrok SA w Poznaniu z 29 lipca 2009 r., I ACa 497/09, (...) nr (...)). Stosowanie w przypadku podniesionego zarzutu potrącenia przy ustalaniu wysokości wierzytelności służącej w tym celu, tych samych reguł, jakie obowiązują przy ustalaniu wierzytelności dochodzonej pozwem, wynika zarówno z zasady równości procesowej stron, jak i z zasady ekonomii procesowej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 1973r., III CRN 272/73).

Tym samym w ocenie Sądu pozwany podnosząc zarzut potrącenia winien zgodnie z podyktowanymi ogólnymi zasadami rozkładu ciężaru dowodu wynikającymi z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., udowodnić istnienie wierzytelności do potrącenia .

Pozwany winien więc wykazać istnienie roszczenia o zwrot nakładów, a przede wszystkim jego wysokość, aby skutecznie zrealizować podniesiony zarzut potrącenia. Strona pozwana powinna wykazać, to w drodze zgłaszania odpowiednich wniosków dowodowych. W ocenie Sądu jednak mało wystarczające dla uznania zasadności potrącenia okazało się zaferowanie przez pozwanego kosztorysu budowlanego sporządzonego w dniu 14 grudnia 2015 r. przez mgr inż. B. N.. Zdaniem Sądu odpowiednim środkiem dowodowym byłaby opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który byłby uprawniony do dokonania obiektywnej wyceny nakładów dokonanych przez pozwanego. Powtórzyć należy, że twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (por. wyrok SN z 22.11.2001 r. I PKN 660/00 Wokanda 2002/7-8/44). W obowiązku tym strony nie może zastąpić Sąd. Działanie sądu z urzędu może, bowiem prowadzić do naruszenia prawa do bezstronnego sądu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron (por. wyrok SN z 12.12.2000 r., V CKN 175/00, OSP 2001/7-8/116 z głosem aprobującą Broniewicza OSP 2001/7-8/116, uchwała składu 7 sędziów SN z 19.05.2000 r. III CZP 4/00, OSNC 2000/11/195).

Wobec powyższego Sąd uznał, że nawet gdyby doszło do skutecznego zgłoszenia zarzutu potrącenia przez pozwanego zarzut ten podlegałby oddaleniu jako nieudowodniony. Jednocześnie, w ocenie Sądu, nie można uznać, jak twierdziła powódka, iż zarzut został zgłoszony z naruszeniem art. 207 § 6 kpc, bowiem obecna redakcja cytowanego przepisu nie wyklucza zgłaszania zarzutu potrącenia nawet z naruszeniem terminu zakreślonego przez sąd. Jednakże okoliczność ta nie miała istotnego znaczenia wobec niewykazania przez stronę pozwaną, iż w ogóle do złożenia oświadczenia o potrąceniu doszło. Sąd zauważa jednakże, że nieuwzględnienie w niniejszym postępowaniu zarzutu potrącenia nie pozbawia pozwanego możliwości dochodzenia swoich roszczeń w innym postępowaniu.

Rozstrzygnięcie dotyczące zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie znajduje swoje uzasadnienie w treści art. 481 § 1 k.c. Dłużnik popada w opóźnienie, jeżeli nie spełnia świadczenia w terminie, w którym stało się ono wymagalne, a jeżeli termin nie był oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Ponieważ termin zapłaty należności na rzecz powoda wynikał z umowy najmu, aneksów oraz wystawianych w oparciu o postanowienia wspomnianych wyżej dokumentów faktur, odsetki należało zasądzić od dnia następnego po upływie terminu wskazanego w każdej z wystawionych faktur, jako że wtedy pozwany popadał w zwłokę z zapłatą należności.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty poniesione przez powódkę składała się opłata od pozwu w kwocie 5.137,00 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł i wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 7200,00 zł (§2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych; Dz.U.2015.1804).

SSO Maria Prusinowska