

*Sygn. akt I Ca 376/14*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca SSO Dorota Twardowska

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2014 r. w Elblągu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. B.

przeciwko K. P.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Elblągu

z dnia 31 lipca 2014 r. sygn. akt IX C 2063/13

1. oddala apelację;
2. zasądza od powoda A. B. na rzecz pozwanego K. P. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

Sygn. akt I Ca 376/14

## UZASADNIENIE

Powód A. B. w pozwie wniesionym przeciwko K. P. domagał się zapłaty kwoty 7.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 1.000 zł od dnia 11 listopada 2012 r. do dnia 10 grudnia 2012r.,
- 2.000 zł od dnia 11 grudnia 2012 r. do dnia 10 stycznia 2013r.,
- 3.000 zł od dnia 11 stycznia 2013 r. do dnia 10 lutego 2013r.,
- 4.000 zł od dnia 11 lutego 2013 r. do dnia 10 marca 2013r.,
- 5.000 zł od dnia 11 marca 2013 r. do dnia 10 kwietnia 2013r.,
- 6.000 zł od dnia 11 kwietnia 2013 r. do dnia 10 maja 2013r.,
- 7.000 zł od dnia 11 maja 2013 r. do dnia zapłaty

z tytułu zaległego czynszu za dzierżawę hali magazynowej i pomieszczenia socjalnego o powierzchni 1000 m<sup>2</sup> w miejscowości W. położonej w T. oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych.

W sprzeciwie od nakazu w postępowaniu upominawczym z dnia 23 września 2013 r. pozwany K. P. zaskarżył nakaz w całości, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu. Potwierdził, że strony łączyła umowa dzierżawy, zgodnie z którą zobowiązany był do zapłaty czynszu w wysokości 1.000 zł miesięcznie od 01 listopada 2012r. Pozwany wskazał, że w dniu 03 listopada 2012 r. powód objął bezprawnie we władanie przedmiot dzierżawy, bowiem działający w imieniu powoda - S. P. wymienił wszystkie klódki na drzwiach hali magazynowej oraz na bramie prowadzącej do nieruchomości, a w pomieszczeniach odciął energię elektryczną. Pozwany podniósł, że od 03 listopada 2012r. do chwili obecnej nie miał dostępu do przedmiotu dzierżawy i nie mógł z niego korzystać, zgodnie z treścią umowy.

Na rozprawie w dniu 18 lipca 2014 r. powód sprecyzował żądanie pozwu, wskazując że domaga się zapłaty za dzierżawę hali za okres od lutego 2012 roku do listopada 2012 roku.

Wyrokiem z dnia 31 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy w Elblągu powództwo oddalił i zasądził od powoda A. B. na rzecz pozwanego K. P. kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazano, że pozwany K. P. zapłatę za dzierżawę hali i pomieszczeń miał rozpocząć od listopada 2012 roku, po uruchomieniu działalności gospodarczej, do tego czasu nie był zobowiązany do regulowania płatności z uwagi na poniesienie kosztu prac adaptacyjnych tych pomieszczeń. Zaznaczono, że wprawdzie z twierdzeń powoda wynikało, że już po uniemożliwieniu dostępu do hali pozwany zadeklarował uiszczenie czynszu za okres korzystania z hali w terminie późniejszym, jednakże miało to jedynie na celu umożliwienie mu wejścia do wydzierżawianej hali. Skoro strony ustaliły, iż czynsz będzie płacony przez pozwanego dopiero od listopada 2012 roku, to Sąd pierwszej instancji uznał, że żądanie zapłaty za czynsz dzierżawny za okres od lutego do listopada 2012 roku należało uznać za bezzasadne.

W apelacji powód A. B. wniósł o zmianę zaskarżonego i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Jednocześnie domagał się zasądzenia od pozwanego kosztów procesu wg norm przepisanych za obie instancje. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

1) naruszenie przepisów postępowania, to jest:

- art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie faktów mających istotne dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenie, w szczególności dotyczących uzgodnień pomiędzy stronami co do zasad płatności czynszu dzierżawnego przez pozwanego, co w konsekwencji doprowadziło do niezgodnego z rzeczywistością ustalenia, iż powód uniemożliwił pozwanemu korzystanie z przedmiotu dzierżawy;

- art. 230 k.p.c. , art. 231 k.p.c., art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, iż pozwany zamierzał wywiązać się z zobowiązania wobec powoda, w sytuacji w której potajemnie wywoził z przedmiotu dzierżawy wyposażenie swojego przedsiębiorstwa z zamiarem przeniesienia produkcji do innego miejsca bez wiedzy powoda i bez rozliczenia się z nim z tytułu użytkowania jego nieruchomości, a wyłączną przyczyną niepłacenia czynszu był fakt uniemożliwienia mu korzystania z przedmiotu dzierżawy przez powoda,

- art. 505<sup>3</sup> § 1-3 k.p.c. poprzez błędne przeprowadzenie postępowania w trybie uproszczonym, w sytuacji, w której powód od samego początku dochodził roszczenia jedynie częściowo,

2) przepisów prawa materialnego, to jest:

- art. 354 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w okolicznościach, w których w świetle ujawnionych przed Sądem faktów zachowanie pozwanego wskazywało jednoznacznie, iż nie zamierza wykonać zobowiązania, nadto cechowało

się rażąca sprzecznością z zasadami współzycia społecznego i nie odpowiadało społeczno - gospodarczemu celowi umowy dzierżawy, gdyż zmierzało wyłącznie do wykorzystania mienia powoda;

- art. 490 § 1 k.c., 491 § 1 i 2 k.c., 493 § k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i niezastosowanie w okolicznościach, w których ustalono, iż pozwany nie wypowiedział, nie odstąpił ani też nie wezwał powoda do należytego wykonania umowy pod rygorem odstąpienia od niej, ani też w inny sposób nie rozwiązał umowy dzierżawy z powodem, nadto nie domagał się wykonania zobowiązania wzajemnego,

- art. 471 i nast. k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, w której okoliczności faktyczne sprawy w sposób jednoznaczny wskazywały na konieczność zastosowania reżimu tej odpowiedzialności.

Pozwany K. P. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu za drugą instancję według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Wbrew stanowisku skarżącego Sąd pierwszej instancji nie naruszył przepisów art. 505<sup>3</sup>§ 1 – 3 k.p.c. rozpoznając niniejszą sprawę w postępowaniu uproszczonym. W pozwie domagano się zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda czynszu wynikającego z zawartej pomiędzy stronami umowy dzierżawy hali produkcyjnej, przy czym wartość przedmiotu sporu określono na 7.000 zł. Czynsz, podobnie jak np. renta, jest świadczeniem okresowym. Każde ze świadczeń okresowych jest samoistnym świadczeniem (nie częścią jednego większego świadczenia), a co za tym idzie przedmiotem odrębnego roszczenia. W przedmiotowej sprawie pozew obejmował zatem kilka połączonych ze sobą roszczeń o zapłatę czynszu za poszczególne miesiące. Połączenie tych roszczeń było dopuszczalne, w świetle art. 505<sup>2</sup>§ 1 k.p.c., gdyż wynikały one z tej samej umowy. Skoro więc pozwem dochodzono kilku roszczeń, wynikających z tej samej umowy, a wartość przedmiotu nie przekraczała 10.000 zł, to należało uznać, że spełnione zostały przesłanki, o których mowa w art. 505<sup>1</sup> pkt 1 k.p.c., a ponadto nie zachodziła niedopuszczalna kumulacja roszczeń, na jaką wskazuje się w art. 505<sup>3</sup> § 1 k.p.c. Z przytoczonych przez powoda faktów nie wynikało, aby zachodziła sytuacja, o której mowa w art. 505<sup>3</sup> § 3 k.p.c., stąd nie było podstaw, aby rozpoznawać sprawę z pominięciem przepisów dotyczących postępowania uproszczonego.

Za niezasadne uznać należało również podniesione w apelacji zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego i prawa procesowego, obszernie przytoczone powyżej, a zmierzające do wykazania słuszności stanowiska, iż pozwany był obowiązany do zapłaty czynszu za okres od lutego 2012 roku do listopada 2012 roku, a jedynie płatność tego czynszu została odroczone, a ponadto, iż powód nie uniemożliwił pozwanemu korzystania z przedmiotu dzierżawy, a jedynie wykonywał ustawowe prawo zastawu dla zabezpieczenia roszczeń z czynszu, co było konieczne wobec podjęcia przez pozwanego działań zmierzających do przeniesienia swojej działalności do innego miejsca bez rozliczenia się z powodem.

Przede wszystkim wskazać trzeba, że wbrew stanowisku skarżącego Sąd pierwszej instancji wyraźnie przesądził, że przedmiotem żądania jest zapłata czynszu za okres od lutego 2012 roku do listopada 2012 roku, uznając, że rozstrzygające w tym zakresie jest stanowisko samego powoda wyrażone na rozprawie z dnia 18 lipca 2014 r. Niewątpliwie też Sąd pierwszej instancji miał podstawy do dokonania ustaleń, które kwestionuje się w apelacji, gdyż wskazywały na to zeznania pozwanego K. P., poparte przedłożoną do akt umową dzierżawy zawartą pomiędzy stronami w dniu 25 lutego 2012 r. ( k. 8). Zarówno z treści zeznań pozwanego, jak też z wyraźnego zastrzeżenia zawartego w umowie wynika, że z uwagi na konieczność poniesienia kosztów adaptacji wydzierżawianych pomieszczeń czynsz za ich dzierżawę będzie płacony po rozpoczęciu przez pozwanego działalności gospodarczej, nie później niż od listopada 2012 roku. Treść umowy nie wskazywała, aby płatność czynszu za poprzednie miesiące została jedynie odroczone. Przeciwnie, wynika z niej, że zamiarem stron było zwolnienie pozwanego od obowiązku zapłaty czynszu za sporny okres. Należy przy tym zauważyć, iż pozwany zeznał, że już po wymianie klódek na bramie prowadzącej do nieruchomości, wyraził zgodę na rozliczenie się z powodem, ale jedynie po to, aby zabrać drewno, które pozostawił w

halach. Wyjaśnienie to należało uznać za racjonalne, w konsekwencji przyjmując stanowisko Sądu pierwszej instancji, że oświadczenie pozwanego nie mogło skutkować powstaniem po jego stronie obowiązku świadczenia.

W tym miejscu wskazać można na niekonsekwentne stanowisko samego powoda A. B. co do omawianej kwestii. Powód zeznał, że pozwany „miał płacić od listopada, a co do dotychczasowego okresu mieliśmy się rozliczyć”, a dalej „nie przewidzieliśmy wtedy szczególnej formy rozliczenia”, „ja byłbym zadowolony gdyby do bieżącego czynszu płacił po 10-20% ratami zaległego”, „ja również nie wykluczałem tego, aby darować panu P. te pieniądze za pierwsze miesiące (...)”. Tymczasem z przedłożonego do pozwu wezwania do zapłaty wynika, że powód wzywał pozwanego do uiszczenia czynszu jedynie za okres od listopada 2012 roku do lutego 2013 roku. Fakt, że wezwaniem nie objęto okresu wcześniejszego, co byłoby naturalne w sytuacji jego nieuregulowania, pozwala wnioskować, że zamiarem stron było zwolnienie pozwanego od obowiązku zapłaty czynszu za sporny okres, a nie odroczenie terminu jego płatności. Dodać trzeba, że zeznania świadka S. P., który wskazywał, że strony umowy dzierżawy odroczyły termin płatności za pierwszy okres dzierżawy, zostały słusznie poddane krytyce przez Sąd pierwszej instancji jako niezgodne z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. W tym zakresie Sąd Okręgowy podziela argumentację Sądu pierwszej instancji w całości.

Wobec tego, że pozwany nie był obowiązany do zapłaty czynszu za dzierżawę hali w okresie od lutego 2012 roku do listopada 2012 roku, a tym samym pozwanemu nie przysługiwało roszczenie o zapłatę czynszu za ten okres, to nie było podstaw do wykonania przez powoda ustawowego prawa zastawu, na co powołuje się apelacja. Skoro zaś po tym okresie pozwany nie mógł korzystać z przedmiotu dzierżawy z przyczyn leżących po stronie wydzierżawiającego, to nie miał on obowiązku spełniać świadczenia wzajemnego, to jest płacić czynszu za dzierżawę. Tylko na marginesie wskazać trzeba, że pozwany rzeczywiście nie wypowiedział, ani nie odstąpił od umowy zawartej z powodem. Jego zamiarem – jak tłumaczył – było jedynie przeniesienie suszarni w inne miejsce, do czego był uprawniony. Gdyby zatem powód nie uniemożliwił mu korzystania z przedmiotu dzierżawy, byłby uprawniony do żądania od niego czynszu za dalszy okres.

Należy podkreślić, że w apelacji stawia się zarzut błędu w ustaleniach faktycznych, przedstawiając własną, konkurencyjną wersję zdarzeń. Tymczasem zgodnie z utrwalonym orzecnictwem dla skuteczności podniesionego przez powoda zarzutu nie było wystarczające samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych. Konieczne było wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając. Takich argumentów apelacja powoda nie zawiera.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną. O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., uwzględniając, że koszty procesu za drugą instancję po stronie pozwanego ograniczały się do kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł (por. § 6 pkt. 4 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 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.2013, poz. 490 j.t.).