

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wojciech Kościołek (spr.)
Sędziowie:	SSA Teresa Rak SSA Regina Kurek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa W. T. i K. B.

przeciwko J. N.

o ustalenie i zapłatę

na skutek apelacji powoda i pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 3 października 2013 r. sygn. akt I C 573/11

1. zmienia punkt I zaskarżonego wyroku przez nadanie mu brzmienia:

„I. a) zasądza od pozwanego J. N. na rzecz powoda W. T. kwotę 744,59zł (siedemset czterdzieści cztery złote pięćdziesiąt dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia

2 lutego 2013r.;

I. b) zasądza od pozwanego na rzecz powódki K. B. kwotę 384,41zł (trzysta osiemdziesiąt cztery złote czterdzieści jeden groszy);

I. c) oddala powództwo w zakresie ustalającym solidarną wierzytelność powodów oraz w zakresie żądania zapłaty kwoty 2 870,78zł”;

2. oddala apelację powoda w całości i apelację pozwanego w pozostałym zakresie;

3. zasądza od powoda W. T. na rzecz pozwanego kwotę 6 242zł (sześć tysięcy dwieście czterdzieści dwa złote) tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu apelacyjnym;

4. przyznaje od Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Nowym Sączu na rzecz adwokat D. B. z Kancelarii Adwokackiej w N. kwotę 6 642 zł (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa złote) w tym 1242 zł podatku od towarów i usług, tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1572/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Nowym Sączu zasądził od pozwanego J. N. solidarnie na rzecz powodów W. T. i K. B. kwotę 4.000 zł i na rzecz powoda odsetki od dnia 2 lutego 2013 r. oddalił powództwo w pozostałym zakresie; a nadto zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz przyznał adwokatowi D. B. ze środków Skarbu Państwa kwotę 8.856 zł, w tym 1.656 zł podatku VAT, tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie byli współnikami spółki cywilnej o nazwie Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą Z.. W dniu 4 czerwca 2010 r. pozwany J. N., jako właściciel nieruchomości, zawarł z powodem W. T. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo (...) s.c. z/s w Z.” jako dzierżawcą, umowę dzierżawy nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), na okres od 1 lipca 2010r. do 31 grudnia 2011r. Dzierżawca zobowiązał się prowadzić na nieruchomości wynajem pokoi na cele noclegowe turystyczne i zakwaterowania oraz biurowe. Miał ponosić wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją przedmiotu dzierżawy, w szczególności koszty energii elektrycznej, wody, wywozu śmieci, koszty związane z bieżącymi naprawami i konserwacją. Zobowiązał się uiszczać czynsz w wysokości 2.000 zł netto powiększony o podatek VAT, płatny z góry do 15-dnia każdego miesiąca. Pozwany był uprawniony do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku prowadzenia przez dzierżawcę innej działalności niż określona w umowie, niezrealizowania zobowiązań czynszowych, niezrealizowania w terminie płatności opłat za energię elektryczną, wodę, wywóz nieczystości. Zgody wydzierżawiającego wymagały wszystkie remonty, zmiany i ulepszenia, których zakres i warunki miały podlegać zapisaniu w aneksie do umowy. Uiszczono kaucję w 4.000 zł jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu odszkodowania za zniszczenia przedmiotu dzierżawy oraz zabezpieczenia wszelkich należności finansowych z umowy. Kaucja miała zostać zwrócona dzierżawcy nie później niż w terminie 30 dni od dnia zwrócenia przedmiotu dzierżawy po potrąceniu należności. Nadto Sąd Okręgowy ustalił, że jedynie w początkowym okresie obowiązywania umowy i niewielkim zakresie doszło do wynajęcia turystom pokoi. Powód na przełomie lipca i sierpnia 2010 r. na nieruchomości ustawił przyczepę kempingową, z której sprzedawał lody. Na przedmiocie umowy powodowie prowadzili również płatny parking dla turystów. Wydzierżawiający nie wyraził zgody na remonty, zmiany i ulepszenia nieruchomości. Powód przeprowadził niewielkie prace w pomieszczeniach, w których mieszkał. Dzierżawcy nie wnieśli swojego wyposażenia do wydzierżawionych pomieszczeń. Tytułem czynszu uiszczono w lipcu 2010 r. kwotę 2.000 zł, jednak bez kwoty podatku od towarów i usług, a zapłata nastąpiła po umówionym terminie płatności. Nie opłacono czynszu za sierpień 2010 r. Dzierżawca nie regulował należności za media, więc odcięto dopływ energii elektrycznej, wstrzymano dostawę wody i nie wywożono nieczystości. Pismem z dnia 30 sierpnia 2010 r. pozwany dokonał rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2010r., wskazując jako przyczynę niezrealizowanie zobowiązań czynszowych za sierpień 2010 r. oraz części kwoty za lipiec 2010 r. i wezwał powodów do opuszczenia nieruchomości w terminie 3 dni. Powód odebrał pismo w dniu 2 września 2010 r. Pozwany kilkakrotnie wzywał powodów do opuszczenia nieruchomości, zaś pismem z dnia 8 listopada 2010 r. działając już przez profesjonalnego pełnomocnika, powód dokonał po raz kolejny wypowiedzenia umowy dzierżawy. Ostatecznie nieruchomość została zwrócona pozwanemu w dniu 31 grudnia 2011 r. Pozwany nie oddał kaucji powodom. Nie składał żadnych oświadczeń o potrąceniu przysługujących mu względem powodów wierzytelności.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd pierwszej instancji uznał, że bezzasadne było żądanie ustalenia nieważności wypowiedzenia. Umowa dzierżawy uległa rozwiązaniu w dniu 2 września 2010 r., tj. w dniu, w którym powód otrzymał oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu umowy. Oświadczenie było skuteczne i nie naruszało żadnej z wymienionych w art. 58 k.c. przesłanek. Powodowie wykorzystywali nieruchomość w sposób sprzeczny z

postanowieniami łączącej ich umowy, nie uregulowali w pełnej wysokości i w umówionym terminie należności za lipiec 2010 r., a za kolejny miesiąc w ogóle jej nie uiszcili, nie regulowali należności za media, co oznaczało, że przysługiwało pozwanemu uprawnienie do wypowiedzenia umowy.

Powództwo w zakresie zapłaty zasadne było jedynie w części dotyczącej zwrotu kaucji, nie znajdowało natomiast ochrony w zakresie żądania zwrotu nakładów w wysokości 71.023 zł, bowiem strony dokonały modyfikacji regulacji ustawowej dotyczącej zwrotu nakładów, wprowadzając zastrzeżenie, według którego remonty, zmiany i ulepszenia przedmiotu dzierżawy wymagały zgody wydzierżawiającego, a ich zakres i warunki miały zostać zapisane w aneksie do umowy. Zgody takowej nie było, podobnie jak nie było stosownych zmian w umowie, wykluczało to uwzględnienie żądania powodów, nawet gdyby udało im się wykazać, że nakłady ponieśli. Nie było również uzasadnione żądanie zapłaty kwoty 9.450,44 zł tytułem zwrotu należności za zakup wyposażenia obiektu niezbędnego do prowadzenia działalności gospodarczej. Powodowi w umowie złożyli oświadczenia, że znany im jest stan techniczny przedmiotu najmu, co oznacza, że odpowiadał celom, dla których wydzierżawiono nieruchomości. Jednocześnie powód nie wskazywał, jakie sprzęty nabył, za jakie kwoty i czy pozostają w nieruchomości, powodując wzbogacenie pozwanego. Nie miało również - w ocenie Sądu Okręgowego - podstaw roszczenie o odszkodowanie w wysokości 19.500 zł za żywność zepsutą wskutek niezapowiedzianego wyłączenia prądu i uniemożliwienia poboru wody. Zgodnie z umową (§5) dzierżawca zobligowany był do ponoszenia kosztów bieżącej eksploatacji, w szczególności opłat za media. Skoro nie regulował rachunków, wyłączenie dopływu prądu i wody, było konsekwencją jego zawinionych zachowań. Powodowie nie wykazali ani wysokości szkody, ani winy pozwanego, ani związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem pozwanego a szkodą. Także roszczenie o odszkodowanie w kwocie 340.000 zł z tytułu strat wynikających z uniemożliwienia prowadzenia działalności gospodarczej przez czas trwania umowy było bezzasadne, bowiem powodowie nie wykazali, aby ponieśli szkodę. Po drugie - zdaniem Sądu I instancji - nie można było mówić o winie pozwanego w rozwiązaniu umowy i uniemożliwieniu powodom prowadzenia działalności. Jedynie roszczenie o zapłatę równowartości uiszczonych przez powodów kaucji było uzasadnione, skoro pozwany nie dokonał potrącenia ewentualnych wierzytelności przysługujących mu względem powodów, a postanowienia umowy (§ 12) przewidywały zwrot kaucji w terminie 30 dni od zwrócenia nieruchomości. Żądanie odsetkowe od tej kwoty uwzględniono jedynie w stosunku do powoda, bowiem dopiero w toku procesu pełnomocnik powoda złożył przedmiotowe żądanie.

Z powyższym wyrokiem nie zgodził się pozwany, zaskarżając go w uwzględniającej powództwo. Wniósł o zmianę orzeczenia poprzez oddalenie powództwa. Zarzucił naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wywiedzenie z materiału dowodowego błędnego wniosku, że w sprawie nie zaszyły podstawy do zatrzymania kaucji na poczet odszkodowania za zniszczenie przedmiotu dzierżawy i zabezpieczenie wszelkich należności wynikających z umowy. Pozwany zarzucił również naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy materiał dowodowy wskazywał na naganne zachowanie powodów wobec pozwanego. Skarżący zgłosił również zarzut potrącenia. W motywach apelacji wskazał, że w podnosi zarzut potrącenia roszczenia zasądzonego w punkcie I wyroku z wierzytelnością wzajemną, jaka przysługuje pozwanemu od powodów w kwocie 12.880 zł z tytułu niezapłaconego podatku VAT od czynszu za lipiec 2010 r. (440 zł), niezapłacony czynsz wraz z podatkiem VAT za sierpień 2010 r. (2.440 zł) oraz odszkodowanie za zniszczenie przedmiotu dzierżawy ponad normalne zużycie (10.000 zł). Pozwany złożył oświadczenie o potrąceniu pismem z dnia 19 listopada 2013 r. doręczonym powodom. Na wypadek nieuwzględnienia powyższego zarzutu, pozwany podniósł, że błędnie Sąd pierwszej instancji uznał, że zaistniały przesłanki do zwrotu kaucji, skoro powodowie nie uiszcili wszystkich należności z tytułu czynszu i zniszczyli przedmiot dzierżawy. Pozwany był uprawniony do zatrzymania kaucji. Odnosząc się do zarzutu nadużycia prawa, apelujący wskazał, że powodowie przez zajmowanie bez tytułu prawnego nieruchomości naruszyli prawo i zasady współżycia społecznego. W czasie trwania umowy poczynili szkody

Opisany wyrok zaskarżony został także przez powoda W. T. w części, w zakresie rozstrzygnięcia dla niego negatywnego. Apelujący wnosił o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Zarzucił sprzeczność ustaleń faktycznych z treścią zgromadzonego materiału dowodowego, naruszenie przepisów art. 217 § 1 k.p.c. i art. 299 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, jako nieprzydatnego dla rozpoznania sprawy, w sytuacji, gdy dowód ten pozwoliłby na ustalenie zakresu wykonanego

przez powodów remontu oraz jego wyceny, oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z informacji Szpitala w N. i UM W., w sytuacji, gdy dowód ten pozwoliłby na ustalenie pogorszenia się stanu zdrowia powoda W. T., będącego konsekwencją nieusprawiedliwionych działań podejmowanych przez pozwanego, oddalenie wniosku dowodowego w postaci przesłuchania stron, w sytuacji gdy nie zostały wyjaśnione wszystkie istotne dla sprawy okoliczności. Dodatkowo zarzucił naruszenie art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z kosztorysu powykonawczego sporządzonego przez J. O. (1), w sytuacji gdy dowód ten pozwalał na ustalenie zakresu wykonanego przez powodów remontu oraz jego wyceny. Kolejny zarzut powoda dotyczył naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez niezgodną z zasadami prawidłowego rozumowania i doświadczenia życiowego ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego polegającą na uznaniu za wiarygodne zeznań świadków M. S. i S. M., podczas gdy z materiału dowodowego wynika, iż osoby te w czasie remontu nie były w pomieszczeniach dzierżawionych przez powodów, a zatem nie mogły mieć rzetelnej wiedzy o zakresie przeprowadzonych prac remontowych.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie było rozwiązanie umowy spółki cywilnej, zawartej przez powodów.

Sąd Apelacyjny ustalił nadto, że pismem z dnia 19 listopada 2013 r., nadanym przesyłką poleconą w dniu 21 listopada 2013 r., pozwany złożył powodom oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w kwocie 12.880 zł z wierzytelnością powodów w kwocie 4.000 zł, wskazując, że przedstawiona do potrącenia wierzytelność obejmuje kwotę 440 zł tytułem niezapłaconego podatku VAT od czynszu dzierżawy za lipiec 2010 r., 2.440 zł tytułem niezapłaconego czynszu za sierpień 2010 r. wraz z podatkiem VAT, 10.000 zł tytułem odszkodowania za zniszczenie przedmiotu dzierżawy ponad normalne zużycie.

Dowód: pismo z dnia 19 listopada 2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania przesyłki- k. 353, 354

W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny podzielił – jako prawidłowe – ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjął je za własne.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że w sprawie nie zachodziły uchybienia, które Sąd drugiej instancji bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłyby nieważność postępowania (art. 378 § 1 k.p.c.). Odnosząc się do apelacji powoda, wskazać należy na niezasadność zarzutu sprzeczności ustaleń poczynionych przez Sąd pierwszej instancji z treścią zgromadzonego w sprawie materiału, tj. zarzutu szeroko opisanego na k. 2 apelacji (k. 356 akt sprawy). Żadne ze wskazanych w środku zaskarżenia okoliczności nie wynika z materiału, który zgromadził Sąd Okręgowy. Żaden dowód dostępny Sądowi nie wskazywał, że zawarta została ustna umowa pomiędzy stronami postępowania, dotycząca przeprowadzenia remontu wydzierżawionych pomieszczeń, że powodowie wnieśli do przedmiotu najmu własne wyposażenie, że uiścili całą należność z tytułu czynszu za lipiec 2010 r. Są to twierdzenia powoda przedstawiane w jego pismach procesowych, pozostające w sprzeczności do wniosków wynikających z dowodów zgromadzonych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Innymi słowy, z dowodów zgromadzonych nie można wyprowadzić twierdzeń, jakie podnosi apelujący, a zatem to twierdzenia skarżącego – a nie ustalenia Sądu Okręgowego - pozostają w sprzeczności z materiałem dowodowym. Tak sformułowany zarzut nie może być zatem skuteczny.

Niezasadny był zarzut naruszenia art. 217 § 1 k.p.c. wskutek oddalenia wniosku o przeprowadzenie dowodów z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, którym to dowodem strona zamierzała wykazać zakres wykonanego remontu i jego wycenę. O ile wycena dokonanych nakładów należy do wiadomości specjalnych, które wymagają przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, to zakres poczynionych nakładów na nieruchomość stanowi fakt wymagający udowodnienia za pomocą innych środków dowodowych. Zadaniem biegłego nie jest ustalenie zakresu dokonanych robót, bowiem biegły nie ma kompetencji do czynienia ustaleń faktycznych, które są domeną rozstrzygającego sprawę Sądu. Jeżeli powodowie w pismach procesowych nie żądali przeprowadzenia odpowiednich dowodów na okoliczność ustalenia zakresu dokonanego remontu, to wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii

biegłego na okoliczność wyceny robót słusznie potraktowano jako powołany jedynie dla zwłoki postępowania, a co za tym idzie, podlegający pominięciu na podstawie art. 217 § 3 k.p.c.

Nie znajdował również uzasadnienia zarzut naruszenia art. 217 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z informacji szpitala na okoliczność pogorszenia stanu zdrowia powoda (odmrożenia kończyn wskutek odcięcia dostaw energii elektrycznej). Powód w toku postępowania nie wystąpił z roszczeniem o odszkodowanie za wyrządzenie szkody majątkowej na osobie lub o zadośćuczynienie za doznaną krzywdę, a jego roszczenia ograniczały się do żądania ustalenia nieważności wypowiedzenia i do żądań o charakterze kontraktowym. Oznacza to, że stan zdrowia powoda nie miał najmniejszego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, co powodowało konieczność pominięcia dowodu z informacji szpitala na podstawie art. 227 k.p.c.

Brak było podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 217 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przesłuchanie stron. Z regulacji art. 299 k.p.c. i art. 302 k.p.c. wynika, że kwestia konieczności przeprowadzenia dowodu z przesłuchania strony należy do zakresu swobodnej decyzji Sądu opartej na analizie zgromadzonego materiału dowodowego w zakresie jego spójności i zupełności. Przesłuchanie stron nie ma charakteru obligatoryjnego, a jego przeprowadzenie konieczne jest wówczas, gdy nie ma możliwości przeprowadzenia innych dowodów lub gdy brak jest dowodów. Nieprzesłuchanie strony może stanowić naruszenie art. 299 k.p.c. tylko wówczas, gdy mogło ono wpłynąć na wynik sprawy, rozumiany jako wyjaśnienie wszystkich istotnych i spornych okoliczności dotyczących stosunków prawnych pomiędzy stronami sporu, ale gdy dowód z przesłuchania strony był jedynym dowodem, którym dysponował sąd (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 369/09, LEX nr 570129). W niniejszej sprawie okoliczności takie nie wystąpiły. Zgromadzony materiał dowodowy był wystarczający do wydania rozstrzygnięcia, co oznacza, że nie było konieczności sięgania po dowód z przesłuchania stron.

Co do roszczenie o uznanie wypowiedzenia za nieważne, wystarczające do wydania rozstrzygnięcia były następujące dowody: umowa dzierżawy, materiał prasowy, zeznania świadków, potwierdzenie przelewu należności za czynsz, bilety parkingowe i dokumentacja postępowania przez PPIS. Na ich podstawie prawidłowo Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie sprzedawali lody i prowadzili parking na przedmiocie dzierżawy oraz nie uiszcili w terminie pełnej należności za czynsz w lipcu 2010 r., a w ogóle nie zapłacili czynszu za sierpień 2010 r. Takie ustalenia były wystarczające dla rozstrzygnięcia, że wypowiedzenie – w świetle postanowień umowy dzierżawy – było skuteczne, a tym samym roszczenie o uznanie oświadczenia za nieważne było bezzasadne. Konsekwencją uznania wypowiedzenia za skuteczne była bezzasadność roszczenia odszkodowawczego powodów w postaci utraconych korzyści związanych z uniemożliwieniem prowadzenia działalności do końca trwania umowy. Jedną z przesłanek roszczeń odszkodowawczych z art. 471 k.c. jest wina dłużnika, a o takiej nie można mówić w przypadku pozwanego, który skutecznie wypowiedział umowę. Pojęcie winy w rozumieniu cywilistycznym składa się z dwóch elementów- obiektywnego: bezprawności zachowania (niezgodności z prawem lub zasadami współżycia społecznego) oraz subiektywnego: zarzucalności decyzji. Wypowiedzenie umowy jako jednostronna materialnoprawna czynność pozwanego ani nie była bezprawna, ani z powodu jej dokonania nie można pozwanemu postawić zarzutu.

W zakresie roszczenia o zwrot równowartości nakładów na nieruchomości wystarczające do wydania rozstrzygnięcia była umowa dzierżawy i zeznania świadków. Skoro w umowie przewidziano obowiązek wyrażenia zgody wydzierżawiającego na wykonanie remontów, co podlegało zapisaniu w drodze aneksu do umowy, to nawet gdyby powód wykonał prace, to nie powstałoby roszczenie o zwrot nakładów, skoro nie było ani zgody pozwanego, ani aneksu do umowy obejmującego zakres prac remontowych. Tym samym zbędne było prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność ustalenia, czy dzierżawcy wykonali remont.

Powodowie wystąpili również z roszczeniem o zwrot należności za zakup wyposażenia obiektu, jednak zgodnie z ustaleniami Sądu Okręgowego, opartymi na zeznaniach świadków, dzierżawcy nie wnieśli swojego wyposażenia do pomieszczeń, co jednoznacznie wskazuje na bezzasadność roszczenia powodów. Brak przy tym w sprawie dowodów (jak chociażby rachunki zakupu i spis inwentarza obiektu), które potwierdzałyby stanowisko powoda. Nie jest przy tym powinnością Sądu poszukiwanie środków dowodowych pozwalających dla celowych ustaleń.

Niezasadny był zarzut naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., z uwagi na to, że Sąd Okręgowy prawidłowo oddalił dowód z kosztorysu powykonawczego sporządzonego przez J. O. (2). W judykaturze utrwalone jest stanowisko, zgodnie z którym prywatna ekspertyza, a taki charakter miał przedmiotowy kosztorys, jest wyjaśnieniem stanowiska samej strony i nie może być przedmiotem dowodu, za pomocą którego strona wykazuje zakres wykonanego remontu i wysokość nakładów z tym związanych. Kosztorys jest jedynie dokumentem prywatnym, z którego wynika, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.). Skoro zatem z dokumentu takiego wynika, że J. O. (3) oszacował koszt wykonania pewnych robót budowlanych, to taki fakt nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a dowód zawnioskowany przez stronę podlega pominięciu jako nieprzydatny dla postępowania (art. 227 k.p.c.). Niezależnie nie sposób nie zauważyć, że kosztorys ów nie jest opatrzony datą i nie wskazuje okresu w jakim opisane prace zostały wykonane.

Niezasadny był zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. Powołany przepis formułuje zasadę swobodnej oceny dowodów, zgodnie z którą sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu. Zarzut naruszenia powołanego przepisu odniesie oczekiwany przez skarżącego skutek, jeśli apelujący wykaże, że Sąd pierwszej instancji wywiódł z materiału procesowego wnioski sprzeczne z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego, względnie pominął w swojej ocenie istotne dla rozstrzygnięcia wnioski wynikające z dowodów. Sam fakt, że świadek M. S. i S. M. w czasie przeprowadzonych remontów nie byli w wydzierżawionych pomieszczeniach, nie może być podstawą do twierdzenia, że ich zeznania nie są wiarygodne. Częstokroć w procesie występują świadkowie, którzy wiedzę o zdarzeniach mają nie z bezpośrednich obserwacji, a od osób trzecich, co nie oznacza, że stają się niewiarygodnym źródłem informacji o faktach. Natomiast to, że skonfliktowanie świadka S. M. z powodem, wzbudza w skarżącym wątpliwości co do wiarygodności zeznań, nie ma żadnego znaczenia, jeśli wątpliwości takich nie powziął Sąd pierwszej instancji przeprowadzający dowód. Sąd Apelacyjny, nieprzeprowadzający dowodu bezpośrednio, mógłby podważyć ocenę dowodu dokonaną przez Sąd Okręgowy, jedynie w razie jej oczywistej wadliwości. Konflikt świadka z powodem nie jest wystarczającym argumentem do zdyskredytowania zeznań S. M..

Wobec powyższego, apelację powoda oddalono - jako bezzasadną - na podstawie art. 385 k.p.c. (punkt 2 wyroku)

Odnosząc się do apelacji pozwanego, zważyć należy, co następuje.

Pozwany podniósł zarzut zatrzymania kaucji, nadużycia prawa podmiotowego oraz zarzut, który nieprawidłowo został nazywany potrąceniem, a który w istocie był zarzutem wygaśnięcia roszczenia powodów wskutek złożonego poza postępowaniem oświadczenia o potrąceniu wzajemnej wierzytelności, powodującego umorzenie wierzytelności do kwoty niższej z nich (zwanym również w judykaturze zarzutem nieistnienia wierzytelności lub zarzutem zapłaty lub spełnienia świadczenia, skoro potrącenie stanowi formę wykonania zobowiązania). W tym miejscu można zasygnalizować, bez głębszej analizy, że w doktrynie prawa cywilnego podkreśla się wyraźnie istnienie rozróżnienia pomiędzy potrąceniem jako czynnością materialnoprawną a zarzutem potrącenia (szeroko ten temat rozwinięty w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2005 r., III CZP 56/05, OSNC 2006/7-8/119). W niniejszej sprawie, skoro pozwany odwołuje się do wysłanego za pośrednictwem Poczty Polskiej oświadczenia o potrąceniu, to w istocie twierdzi, że roszczenie powodów o zapłatę 4.000 zł wygasło na skutek umorzenia. W pierwszej kolejności należało rozpoznać zarzut zatrzymania kaucji, jeśli bowiem byłby skuteczny, to nie zaistniałaby jedna z przesłanek koniecznych do uznania, że doszło do umorzenia wierzytelności wskutek potrącenia, tj. przesłanka wymagalności roszczenia. Jeżeli bowiem pozwany dysponował takim zarzutem hamującym roszczenie powodów, to roszczenie nie mogło być wymagalne, a co za tym idzie, nie nadawało się do potrącenia.

Paragraf 12 umowy łączącej strony, dotyczący kaucji, należy interpretować w ten sposób, że w ramach swobody umów (art. 353(1) k.c.) powodowie zobowiązali się do zapłaty 4.000 zł kaucji, jako zabezpieczenia roszczeń z tytułu odszkodowania za zniszczenia przedmiotu dzierżawy ponad jego normalne zużycie oraz zabezpieczenia wszelkich należności finansowych wynikających z umowy, zaś pozwany zobowiązał się do zwrotu kaucji nie później niż w terminie 30 dni od dnia zwrócenia przedmiotu dzierżawy po potrąceniu ewentualnych należności. Istota tak skonstruowanego zabezpieczenia przyszłych roszczeń sprowadza się do tego, że przez ustalony czas po ustaniu umowy

i zwrocie nieruchomości wydzierżawiający ma prawo powstrzymać się ze zwrotem kaucji, celem ustalenia, jakie roszczenia i w jakiej wysokości przysługują mu względem dzierżawcy, co ma dla niego znaczenie przy zgłoszeniu oświadczenia o potrąceniu. Innymi słowy, celem takiej konstrukcji jest udzielenie wydzierżawiającemu odpowiednio długiego okresu do oszacowania wiarygodności przysługujących mu względem dzierżawcy bez narażania się na opóźnienie w zwrocie kaucji i związane z tym prawo dzierżawcy do żądania odsetek od świadczenia. Prawo do zatrzymania kaucji w niniejszej sprawie trwało przez cały czas obowiązywania umowy, następnie przez czas po ustaniu stosunku prawnego (po dniu skutecznego wypowiedzenia), aż do 30 dnia po zwróceniu przedmiotu dzierżawy. Zwrot nieruchomości nastąpił w dniu 31 grudnia 2010 r., a zatem pozwany miał uprawnienie do zatrzymania kaucji do dnia 30 stycznia 2011 r. (art. 111 §1 i 2 k.c.). Jak prawidłowo ustalił Sąd pierwszej instancji, do czasu zamknięcia rozprawy pierwszoinstancyjnej pozwany nie złożył oświadczenia o potrąceniu wzajemnych wiarygodności. Zatem po dniu 30 stycznia 2011 r. odpadła podstawa prawna kaucji, co oznacza, że pozwany po tej dacie nie mógł skutecznie twierdzić, że przysługuje mu uprawnienie do zatrzymania kaucji. Kaucja ma charakter kauzalny - jeśli odpadła przyczyna zabezpieczenia (ustał stosunek dzierżawy) i upłynął dodatkowy czas ustalony w umowie w interesie wydzierżawiającego (30 dni od zwrócenia nieruchomości), to brak dalszych racji do twierdzenia, że pozwanemu przysługiwało prawo zatrzymania kaucji.

Prawo takie nie przysługiwało również w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące. Przepisy dotyczące umowy dzierżawy i stosowane do niej odpowiednio przepisy o najmie nie przewidują prawa zatrzymania świadczenia pieniężnego uiszczanego przy zawarciu umowy celem zabezpieczenia roszczeń wydzierżawiającego. Podstawą zarzutu pozwanego nie mógł być również art. 496 k.c. w zw. z art. 497 k.c., bowiem, po pierwsze, regulacja dotyczy rozwiązania umowy wzajemnej, któremu strony mogą nadać skutek *ex tunc*, a nie wypowiedzenia działającego ze skutkiem *ex nunc*, po drugie dotyczy zwrotu świadczeń wzajemnych, a o takich w niniejszej sprawie nie mogło być mowy.

Podobnie podstawą zatrzymania nie mógł być art. 461 § 1 k.c. Cudza rzecz, którą można zatrzymać na podstawie powołanego przepisu, musi być tożsama z rzeczą, na którą poczyniono nakłady. O ile pieniądze wydane wydzierżawiającemu tytułem kaucji można potraktować jako cudzą rzecz, którą pozwany zobowiązany był wydać, a którą chce zatrzymać w majestacie przepisu, to roszczenia pozwanego o zwrot nakładów dotyczą nieruchomości. Nie ma zatem tożsamości rzeczy zatrzymanej i ulepszonej nakładami.

Reasumując, prawidłowe było – na dzień zamknięcia postępowania pierwszoinstancyjnego – rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w zakresie uznania, że roszczenie o zwrot 4.000 zł kaucji miało podstawę prawną w § 12 łączącej strony umowy i że było wymagalne. Niezasadne było jednak zasądzenie takiej kwoty solidarnie na rzecz powodów. Gdyby na dzień zamknięcia rozprawy powodów łączył węzeł umowy spółki cywilnej, wówczas należałoby zasądzić kwotę 4.000 zł do ich niepodzielnej ręki, nie zaś solidarnie. Wspólnicy spółki cywilnej dochodzący wiarygodności przysługującej spółce nie są wierzycielami solidarnymi. Zobowiązanie jest solidarne, gdy wynika to z ustawy lub z czynności prawnej (art. 369 k.c.); ustawa w przypadku wspólników spółki cywilnej wprowadziła solidarność wspólników jedynie w przypadku zobowiązań spółki (art. 864 k.c.) i nie można tego przepisu rozszerzać na wiarygodności przysługujące spółce. Regulacja art. 863 k.c. wprowadza wspólność łączną majątku, rozumianego w doktrynie jako mienie, w którego skład wchodzi prawa majątkowe, przysługujące niepodzielnie wszystkim wspólnikom (Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna. Kom. do art. 863 k.c. pod red. A. Kidyby, LEX 2010), a zatem również i wiarygodności wynikające ze stosunków cywilnoprawnych. Gdyby umowa spółki trwała, należałoby zasądzić powyższą kwotę do niepodzielnej ręki powodów.

Sytuacja ulega zmianie, gdy umowa spółki zostaje rozwiązana, tak jak miało to miejsce w rozpatrywanej sprawie (k. 145. 153). Nastąpiła mianowicie zmiana charakteru majątku wspólników- wspólność łączna zmienia się we wspólność w częściach ułamkowych. Konsekwencją tego jest, zgodnie z art. 875 § 1 k.c., odpowiednie stosowanie przepisów o wspólności w częściach ułamkowych z zachowaniem przepisów art. 875 § 2 i 3 k.c. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 lutego 2009 r., V CSK 325/08, LEX nr 510971, stwierdził, że w takiej sytuacji każdy ze wspólników może dochodzić od dłużnika majątku spółki wiarygodności na swoją rzecz i w części odpowiadającej jego udziałowi. Zasądzenie kwoty 4.000 zł solidarnie na rzecz wspólników w takim wypadku również nie było prawidłowe. Udział powoda w majątku spółki wynosił 66,66 %, udział powódki wynosił 33,34 i w takim właśnie stosunku należało zasądzić

należność z tytułu kaucji na rzecz każdego ze współników, tj. powodowi przysługiwała należność w wysokości 2.664,40 zł, a powódce kwota 1.345,60 zł.

Przechodząc do kolejnego podniesionego przez pozwanego zarzutu, wskazać należy, że Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uznania, że żądanie przez powodów zwrotu kaucji stanowiło nadużycie prawa. Oddalenie powództwa w oparciu o art. 5 k.c., jak zauważa sam skarżący, ma charakter wyjątkowy i stosowane powinno być ze szczególną ostrożnością, przy czym judykatura wskazuje dodatkowo, że strona domagająca się zastosowania powołanego przepisu, winna wskazać, konkretną zasadę współżycia społecznego, z którą niezgodne w jej ocenie jest czynienie użytku z prawa podmiotowego. Skarżący nie wskazał, którą zasadę należałoby rozważyć, zaś Sąd Apelacyjny nie dostrzegł w zachowaniu powodów takiej podstawy, która uzasadniałaby odmowę udzielenia im ochrony prawnej. Sam fakt wykorzystywanie nieruchomości w czasie trwania umowy niezgodnie z jej celem, czy niewydania nieruchomości po ustaniu umowy dzierżawy, stanowi nienależyte wykonanie umowy, co może być podstawą roszczeń pozwanego, podobnie jak wyrządzenie szkód w nieruchomości. Nie jest to natomiast podstawa do twierdzenia, że zachowania takie uzasadniają odmowę udzielenia ochrony roszczeniom powodów o zwrot kaucji. Poza niedochowaniem przez powodów zobowiązań, co zresztą można zarzucić również pozwanemu, nie ma w postępowaniu powodów takich elementów, które świadczyłyby o naruszeniu jakiejś zasady moralnej funkcjonującej w społeczeństwie.

Odnosząc się do ostatniego zarzutu pozwanego, przypomnieć należy, że apelujący w środku zaskarżenia powoływał się na oświadczenie o potrąceniu wierzytelności powodów z własną wierzytelnością. W pierwszej kolejności należało ocenić, czy pozwanemu przysługiwała wskazywana wierzytelność. Już w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, ustalono, że powodowie nie zapłacili pełnej należności z tytułu czynszu dzierżawy za lipiec 2010 r., mianowicie nie uścili kwoty 440 zł podatku VAT, nie zapłacili również czynszu wraz z podatkiem VAT za sierpień 2010 r. w łącznej wysokości 2.440 zł. Natomiast twierdzenia pozwanego, że przysługuje mu jeszcze wierzytelność w kwocie 10.000 zł tytułem odszkodowania za zniszczenie przedmiotu dzierżawy ponad normalne zużycie nie zostało wykazane w toku postępowania. Pozwany nie przedstawił żadnego dowodu w tym zakresie. Oznacza to, że wierzytelności wynikające z umowy dzierżawy przysługujące pozwanemu względem powodów wynosiły łącznie 2.880 zł.

Powyższe rozważania należy jeszcze uzupełnić o kwestię dopuszczalności powołania się przed Sądem drugoinstancyjnym na tzw. nowości (art. 381 k.p.c.). Zarzut wygaśnięcia roszczenia powodów wskutek dokonanego poza procesem oświadczenia o potrąceniu, będzie dopuszczalny przed Sądem Apelacyjnym, jednak z uwagi na regulację art. 381 k.p.c., będzie podlegał pewnym ograniczeniom. Mianowicie strona powołująca się na potrącenie będzie mogła oprzeć oświadczenie o te okoliczności, które zostały ustalone przed Sądem pierwszej instancji, albo będzie mogła oprzeć je na takich faktach lub dowodach, które są dopuszczalne w postępowaniu drugoinstancyjnym. Co do ostatniego z wymienionych warunków można jako przykład podać sytuację, w której strona dokonuje potrącenia swojej wierzytelności, która powstała po zamknięciu rozprawy przed Sądem pierwszej instancji- wówczas w sposób nieograniczony będzie mogła powołać się na fakt złożenia oświadczenia o potrąceniu oraz przedstawić dowody wykazujące na istnienie jej wierzytelności. Jeżeli jednak wierzytelność strony istniała przed wskazaną wyżej chwilą, wówczas potrącenie będzie mogło być dokonane jedynie w ramach tych faktów, które zostały ustalone przed Sądem pierwszej instancji. Przekładając powyższe na grunt niniejszej sprawy zauważyć należy, że Sąd Okręgowy ustalił, iż powodowie nie uścili podatku VAT od czynszu dzierżawy za lipiec 2010 r. oraz nie zapłacili również czynszu wraz z podatkiem VAT za sierpień 2010 r. W granicach powyższych ustaleń powód mógłby dokonać potrącenia, na które chciał się powołać przed Sądem Apelacyjnym, pod warunkiem spełnienia przesłanek warunkujących tę jednostronną czynność prawną. Natomiast Sąd Okręgowy nie prowadził postępowania dowodowego w kierunku ustalenia szkody związanej ze zniszczeniem przedmiotu najmu, a skoro wierzytelność z tego tytułu istniała przed zamknięciem rozprawy, to pozwany ze względu na ograniczenie z art. 381 k.p.c. nie może powołać się na ten fakt i nie może przedstawiać w tym zakresie dowodów, czego z resztą nie uczynił, jak zauważono powyżej.

Następnie należało ocenić, czy zaistniały przesłanki do przedstawienia wierzytelności pozwanego do potrącenia z wierzytelnościami powodów.

Przepis art. 498 k.c. stanowi, że 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. Pierwszą przesłanką, która wymienia powyższy przepis jest wzajemność wierzytelności. Doktryna tłumaczy wzajemność wierzytelności jako sytuację, w której pomiędzy podmiotami występują wierzytelności, które można określić jako przeciwstawne albo krzyżujące się (Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część ogólna. Kom. do art. 498 k.p.c. pod red. A Kidyby, LEX 2010) Mimo istniejących wątpliwości uznał Sąd Apelacyjny, że podobny do ostatniego charakter posiada wierzytelność pozwanego wobec wierzytelności powodów.

Wierzytelność pozwanego w kwocie 2.880 zł wynikała z zawartej z powodami umowy dzierżawy. Odpowiedzialność dzierżawców za długi związane z zawartą umową jest odpowiedzialnością solidarną, co wynika z art. 864 k.c. w zw. z art. 370 k.c., a rozwiązanie umowy spółki nie wpływa na zmianę jej charakteru. Jak wyżej wskazano, powód miał wierzytelność względem pozwanego w kwocie 2.664,40 zł z tytułu zwrotu kaucji, a powódka miała wierzytelność z tego samego tytułu względem pozwanego w kwocie 1.345,60 zł. Uwzględniając podzielną charakter potrącanego świadczenia Sąd Apelacyjny uznał, że pomimo solidarnego zakresu odpowiedzialności powodów podniesiony zarzut potrącenia możliwy jest do uwzględnienia przy przyjęciu podobnej do wskazanej wyżej proporcji (udział powoda w majątku spółki wynosił 66,66 %, - 1919,81 a udział powódki wynosił 33,34% -960,19) i w takim właśnie stosunku pomniejszył powyższą wierzytelność należną od pozwanego w ramach powinności zwrotu kaucji zasądając na rzecz powoda kwotę 744,59 zł a na rzecz powódki kwotę 384,41 zł. I oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Wobec stwierdzenia, że Sąd Okręgowy nieprawidłowo uznał, że w przypadku powodów zachodzi solidarność wierzycieli (art. 367 § 1 k.c.) i błąd ten należało skorygować w sposób wyżej opisany. Orzeczenie o odsetkach oparto na art. 481 § 1 k.c., z tym, że przyznano odsetki wyłącznie powodowi, bowiem tylko on ze stosownym żądaniem wystąpił, a zgodnie z dyspozycją art. 321 § 1 k.p.c. Sąd nie może orzekać ponad żądanie.

Z tych przyczyn uznał Sąd Okręgowy, że apelacja pozwanego zasługuje na uwzględnienie w znacznej części i dlatego orzekł jak w punkcie 1 wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Wobec bezzasadności apelacji w opisanym wyżej zakresie (nieskutecznego zarzutu potrącenia i dalej idących zarzutów) orzeczono jak w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

Uwzględniając, że zakres wygranej powodów pozostaje w znikomej wielkości wobec wygranej pozwanego, o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. przy uwzględnieniu przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie... (Dz.U .2013 poz.461) .