

Sygn. akt IV Ca 1351/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2013 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący-Sędzia SO Paweł Iwaniuk

Sędzia SO Anna Wrembel- Woźniak

Sędzia SO Grażyna Kramarska (spr.)

Protokolant Łukasz Pawlak

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w W.

przeciwko A. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie z dnia 27 czerwca 2011 r.

sygn. akt I C 244/11

oddala apelację.

Sygn. akt IV Ca 1351/12

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej A. P. (aktualnie K.) kwoty 15.604,58 zł. z ustawowymi odsetkami liczonymi od poszczególnych kwot składających się na należność główną, tytułem zryczałtowanych kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości oraz zaliczek na media podnosząc, że po zawarciu z pozwaną w dniu 4 maja 2005 roku przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. (...) w W. pozwana w dniu 4 kwietnia 2007r. odebrała protokolarnie lokal nr (...) w budynku (...) wraz ze stanowiskiem postojowym i pomieszczeniem gospodarczym, zobowiązując się do wnoszenia opłat w wysokości 8,50 zł za metr kwadratowy lokalu o powierzchni 75,03 m² na pokrycie kosztów eksploatacji w okresie od dnia protokolarnego przejścia lokalu do dnia ukonstytuowania się i podjęcia działań przez wspólnotę mieszkaniową.

W sprzeciwie od wydanego w dniu 1 października 2010 roku w postępowaniu upominawczym nakazu zapłaty pozwana zaskarżyła nakaz w całości, podnosząc zarzut wzajemnej kompensaty swoich roszczeń wobec powódki dotyczących: naprawienia wad budowlanych w przekazanym lokalu mieszkalnym, rekompensaty poniesionych strat wynikłych z zaniedbań podczas wznoszenia budynku mieszkalnego, w którym zlokalizowane jest jej mieszkanie oraz trwałego ubytku wartości lokalu mieszkalnego, wynikłej z zaniedbań podczas wznoszenia tego budynku mieszkalnego.

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2011r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi- Północ w Warszawie uwzględnił powództwo w całości oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki koszty procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 4 maja 2005 roku (...) Sp. z o.o. w W. zawarła z A. P. (aktualnie K.) umowę przedwstępną sprzedaży zobowiązując się do wybudowania szczegółowo określonego lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku o numerze (...) - (...) w W. przy ulicy (...) oraz do jego sprzedaży A. P. wraz z prawami związanymi. Jednocześnie w powyższej umowie strony ustaliły, iż na poczet kosztów eksploatacji lokalu za okres od dnia jego wydania do dnia przejęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową wszelkich zobowiązań związanych z utrzymaniem osiedla, pozwana będzie płacić powódce miesięcznie z góry do 10- tego dnia każdego miesiąca opłatę w wysokości 8,50 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni lokalu. Powyższa stawka stanowiła sumę zryczałtowanej opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji części wspólnej nieruchomości i administrowania osiedlem w wysokości 4,70 zł za metr kwadratowy oraz kwoty 3,80 zł za metr kwadratowy zaliczki na pokrycie kosztów mediów indywidualnych. Pozwana odebrała lokal mieszkalny w dniu 4 kwietnia 2007 roku i zobowiązała się do wnoszenia opłat na rzecz powódki w łącznej wysokości 637,76 zł miesięcznie. W dniu 16 czerwca 2007 roku powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 637,76 zł z tytułu kosztów związanych z eksploatacją i zarządem nieruchomością wspólną za okres czerwca 2007 roku, z terminem płatności do 30 czerwca 2007 roku, z której niezapłacona została kwota 408,95 zł. W okresie od października 2007 roku do sierpnia 2009 roku włącznie powódka wystawiała comiesięcznie faktury VAT opiewające na kwoty 637,76 zł każda, przy czym faktury wystawione za miesiące od października 2007 roku do maja 2008 roku określały termin płatności należności na ostatni dzień danego miesiąca, a za okres od lipca 2008 na 10- ty dzień danego miesiąca. W dniu 16 listopada 2009 roku powódka wystawiła fakturę rozliczeniową VAT nr (...) opiewającą na kwotę 527,15 zł z tytułu korekty kosztów związanych z doprowadzeniem ciepła, rozliczeniem zimnej wody (w tym podgrzania), odprowadzania ścieków, z terminem płatności wyznaczonym na 16 listopada 2009 roku. Pismem z dnia 27 maja 2010 roku pozwana została wezwana przez powódkę do zapłaty kwoty 15.604,58 zł z wyliczoną wartością odsetek ustawowych na dzień 30 kwietnia 2010 roku opiewającą na sumę 3.178,54 zł. W odpowiedzi na powyższe wezwanie pozwana wysłała do powódki pismo, w którym **zapropnowała** uwzględnienie w roszczeniach powódki w stosunku do jej osoby:

- kwoty 2.000 zł poniesionej na naprawę ściany w jednym z pomieszczeń, która to usterka nie została usunięta przez powódkę,

- kwoty 11.400 zł z tytułu strat spowodowanych przez przenikanie wód gruntowych do pomieszczenia gospodarczego numer 14, dotyczących: roweru górskiego marki G. – o wartości 1.500 zł, roweru górskiego marki M. – o wartości 1.500 zł, maszyny do szycia kuśnierskiej - o wartości 2.500 zł, 2 krzesel tapicerowanych – o wartości 2.400 zł, stołu okrągłego drewnianego o wartości 3.000 zł, 80m² drewnianej klepki podłogowej o wartości 3.200 zł, stołu rozkładanego o wartości 1.600 zł., regału drewnianego o wartości 800 zł, półki stojącej o wartości 450 zł oraz elektronarzędzi w postaci: wiertarki o wartości 400 zł, polerki o wartości 300 zł i 2 szlifierek o wartości 1.000 zł.,

- kwoty 8.000 zł potrzebnej do wykonania skutecznej izolacji dźwiękowej w jednym z pomieszczeń pośrednio sąsiadującym z łazienką w lokalu obok, przy uwzględnieniu konieczności odtworzenia istniejącego stanu wykończenia pomieszczenia,

- kwoty niemożliwej do ustalenia przez nią a koniecznej do wydatkowania w celu udroźnienia kanałów wentylacyjnych w łazience, która to naprawa jest konieczna w celu przywrócenia prawidłowej funkcjonalności pomieszczenia. Powyższe pismo powódka otrzymała w dniu 1 czerwca 2010 roku.

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jako zasadne zasługiwało na uwzględnienie. Nie było bowiem sporu co do zakresu i wysokości powstałych po stronie powódki wierzytelności obejmujących czerwiec 2007 roku oraz okres od października 2007 roku do sierpnia 2009 roku (wraz z dodatkowym rozliczeniem mediów). Pozwana zarówno w pismach procesowych jak i w toku rozprawy nie kwestionowała powstania wierzytelności powódki a istota sporu sprowadzała się do podniesionego zarzutu kompensacji roszczeń. Sąd Rejonowy zwrócił przy tym uwagę na to, że w umowie przedwstępnej strony ustaliły termin płatności kolejnych świadczeń na dziesiąty dzień każdego miesiąca,

w części faktur jednak powódka wskazała inne terminy płatności (ostatni dzień danego miesiąca). Zdaniem Sądu Rejonowego spowodowało to odroczenie (prolongatę) długu, czego konsekwencją była prawna możliwość żądania odsetek od pierwszego dnia każdego następnego miesiąca. W konsekwencji zatem odsetki ustawowe winny być naliczane albo od 11- tego dnia każdego miesiąca, albo od pierwszego dnia następnego miesiąca, skoro jednak pozwana nie kwestionowania w tym zakresie roszczenia, Sąd Rejonowy nie uwzględnił powyższej jednodniowej korekty w zakresie daty początkowej naliczania odsetek od częściowych kwot.

Oceniając podniesiony przez pozwaną zarzut kompensacji wzajemnych roszczeń, Sąd Rejonowy wskazał na to, że to na stronie pozwanej ciążył ciężar wykazania przesłanek potrącenia, przy czym dla uznania, że potrącenie wywołało skutek prawny w postaci umorzenia wzajemnych wierzytelności, nie wystarczyło samo powołanie się przez pozwaną na przysługiwanie jej wierzytelności przedstawionej do potrącenia, ale konieczne było też udowodnienie istnienia tej wierzytelności. Pozwana upatrywała wzajemnej kompensacji roszczeń w swym piśmie z dnia 27 maja 2010r. wystosowanym do powódki w odpowiedzi na przedsądowe wezwanie do uiszczenia kwot dochodzonych pozvem. W ocenie Sądu Rejonowego w tym piśmie pozwana nie potrąciła swoich wierzytelności z wierzytelnościami powódki, lecz jedynie złożyła **propozycję** uwzględnienia jej roszczeń finansowych w stosunku do powódki, a taka czynność, będąca swoistym zaproszeniem do negocjacji, nie może być traktowana jako czynność rozporządzająca, prowadząca do zniesienia prawa podmiotowego i mająca charakter definitywny - powodująca wzajemne umorzenie wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej (art. 498 § 2 k.c.). Dodatkowo Sąd Rejonowy wskazał też, że pismo to nie zawiera precyzyjnego określenia wszystkich ewentualnych roszczeń, które hipotetycznie należałoby brać pod uwagę przy stosowaniu instytucji potrącenia. Za takie bowiem nie można uznać określenia kwoty **około** 8.000 zł z tytułu braku izolacji akustycznej, czy też kwoty **niemożliwej do ustalenia** przez pozwaną, a koniecznej do wydatkowania w celu udroźnienia kanałów wentylacyjnych w łazience. Sąd Rejonowy uznał też, że częściowo roszczenia te nie miały jednorodzącego charakteru z roszczeniami dochodzonymi pozvem, gdyż w tym zakresie w pierwszym rzędzie miałyby charakter roszczeń dotyczących nakazania wykonania napraw i ewentualnie - w sytuacji braku reakcji ze strony powodowej - mogłyby przekształcić się w roszczenia odszkodowawcze, bądź też uprawniałyby do powierzenia wykonania napraw na koszt powódki, przy czym w tym ostatnim przypadku roszczenie pieniężne pojawiłoby się dopiero w sytuacji wydatkowania z tego tytułu środków pieniężnych przez pozwaną. Hipotetycznie jedynie zakładając, że pismo z dnia 27 maja 2010r. mogłoby być potraktowane jako oświadczenie o potrąceniu, Sąd Rejonowy ocenił również, że nie było ono udowodnione, gdyż za udowodnienie wierzytelności nie można było uznać listy sporządzonej przez pozwaną, wskazującej zresztą inne wartości, niż wartości podane także szacunkowo na rozprawie.

W apelacji od tego wyroku pozwana zaskarżyła go w całości, wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, bądź o uchylene wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu dla Warszawy Pragi-Północ do ponownego rozpoznania. Pozwana zgłosiła też wnioski o dopuszczenie dowodów: z zeznań świadków M. B., J. B. i P. B., dokumentów: wezwania do zapłaty z dnia 18 października 2011r. sporządzonego przez pozwaną i skierowanego do powoda (wraz z dowodem nadania), trzech oświadczeń M. B., J. B. i P. B., dwóch pism powódki skierowanych do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 18 stycznia 2011r. oraz z dnia 2 czerwca 2011r. na okoliczność, iż roszczenie pozwanej, o które opierała się dokonując potrącenia z roszczeniem powódki, jest w całości zasadne oraz o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego d/s budownictwa na okoliczność wad budynku wykonanego przez powódkę na rzecz pozwanej i opinii biegłego do spraw wyceny majątku na okoliczność wysokości szkód poniesionych przez pozwaną wskutek wadliwości robót budowlanych wykonanych przez powódkę.

Pozwana sformułowała zarzuty: obrazy przepisu prawa materialnego - art. 498 § 1 i 2 k.c. poprzez uznanie, iż kompensata roszczeń dokonana poprzez pozwaną oświadczeniem w piśmie przedsądowym z dnia 27 maja 2010r., potwierdzona stanowiskiem pozwanej w sprzeciwie od nakazu zapłaty i na rozprawie, nie stanowi potrącenia, o którym stanowi art. 498 k.c. oraz naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie żadnych dowodów na okoliczność wysokości zgłoszonych przez pozwaną roszczeń wobec powódki mimo, że stanowiło to istotną okoliczność dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Pozwana także dodatkowo ponownie zgłosiła zarzut potrącenia swoich roszczeń w wysokości 104.325 zł z roszczeniami powódki objętymi pozwem w niniejszej sprawie. Powołała się również na zarzut przedawnienia części roszczeń powódki.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie.

Jakkolwiek uwzględniając zarzut apelacji można przyjąć, że Sąd Rejonowy błędnie ocenił znaczenie pisma pozwanej z dnia 27 maja 2010r., to jednak w ostatecznym rezultacie odmienna ocena Sądu Okręgowego w tym względzie nie będzie prowadzić do zmiany bądź uchylecia zaskarżonego wyroku, gdyż rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego uwzględniające powództwo odpowiada prawu. Zdaniem Sądu Okręgowego w piśmie z dnia 27 maja 2010r. pozwana zawarła dwojakiego rodzaju oświadczenia. Co do opisanych w nim roszczeń mających na celu usunięcie przez powódkę usterek istniejących w lokalu (poprawa izolacji akustycznej i wentylacji w łazience) rzeczywiście należy przyjąć, że była to tylko propozycja rozmów stron w celu ewentualnego uwzględnienia przez powódkę tych roszczeń. Nie można bowiem traktować pisma w tej części jako oświadczenia o potrąceniu, gdyż słusznie wskazuje Sąd Rejonowy na to, że nie są to roszczenia jednorodnjowe: pozwanej najpierw służy roszczenie o usunięcie usterek, a dopiero po ewentualnej odmowie ich usunięcia i po wykonaniu zastępczym – roszczenie pieniężne o zwrot kwot wydatkowanych na ten cel, które mogłaby ewentualnie potrącić z roszczeniem dochodzonym w niniejszej sprawie. Inaczej jednak należy ocenić tę część pisma, w której pozwana powołuje się na już poniesione konkretne straty – kwotę 2.000 zł. wydatkowaną na naprawę ściany oraz na szkody majątkowe w ruchomościach w łącznej wysokości 11.400 zł. Jeśli się uwzględni, że pismo z dnia 27 maja 2010r. stanowi odpowiedź pozwanej na wezwanie do zapłaty i że w nim pozwana wnosi o „uwzględnienie” w roszczeniach powódki także jej w. w. roszczeń finansowych oraz powołuje się na zamiar całkowitego rozliczenia zobowiązań, to należy uznać, że w istocie intencją pozwanej jest uniknięcie zapłaty kwoty żądanej przez powódkę na skutek uwzględnienia jej wzajemnych roszczeń, a zatem doprowadzenie do umorzenia wierzytelności powódki wobec jej skompensowania z wierzytelnościami pozwanej. Tym samym zdaniem Sądu Okręgowego można przyjąć, że pozwana w piśmie z dnia 27 maja 2010r. przejawiała wolę umorzenia obu wierzytelności przez ich wzajemne przeciwstawienie do potrącenia i złożyła oświadczenie o potrąceniu, na które z kolei powołała się w niniejszej sprawie wnosząc o oddalenie powództwa w uznaniu, że wygasło roszczenie powódki. Złożenie po raz kolejny tego oświadczenia w apelacji (jakkolwiek kwota zgłoszona do potrącenia w apelacji różni się od kwoty wskazanej w piśmie z dnia 27 maja 2010r., to z treści uzasadnienia apelacji jednoznacznie wynika, że są to te same roszczenia, co przedstawione do potrącenia w maju 2010r. - vide zwrot „jeszcze raz”) nie może być uznane za skuteczne, skoro już w maju 2010r. pozwana złożyła oświadczenie o potrąceniu, mocą którego miało dojść do umorzenia wierzytelności powódki.

Zasadnie jednak Sąd Rejonowy ocenia, że aby zarzut potrącenia okazał się skuteczny, strona, która go zgłasza, winna wykazać istnienie i wysokość wierzytelności przedstawionej do potrącenia. W niniejszej sprawie pozwana na tę okoliczność nie przedstawiła żadnego dowodu. Wbrew zarzutom apelacji należy podkreślić, że Sąd w niniejszej sprawie nie był w żaden sposób zobligowany do poszukiwania środków dowodowych na potwierdzenie stanowiska pozwanej (treść pism pozwanej nie pozwalała bowiem na ustalenie źródeł ewentualnych dowodów) i do dopuszczenia z urzędu dowodów niezgłoszonych przez pozwaną. Zgodnie bowiem z przepisem art. 232 k.p.c. to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Jakkolwiek Sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę, jednak w niniejszej sprawie nie zachodziła w ogóle taka możliwość, skoro pozwana nie wskazała źródeł ewentualnych środków dowodowych. Pozwana, zgłaszając dopiero w apelacji wnioski dowodowe na okoliczność istnienia i rozmiaru wzajemnej własnej wierzytelności, nie wykazała, by nie mogła ich powołać w postępowaniu przed Sądem Rejonowym. Stwierdzenie to dotyczy także dokumentów w postaci oświadczeń M. B., J. B. i P. B.. Zostały one co prawda spisane dopiero po wydaniu wyroku przez Sąd Rejonowy, jednak pozwana nie powoływała się na to, że z jakichś względów nie mogła wcześniej skorzystać z tych środków dowodowych, że nie było możliwości uzyskania przez nią tych oświadczeń od sąsiadów w czasie trwania procesu przed Sądem Rejonowym. Nie można też przyjąć - jak twierdzi pozwana - by potrzeba powołania się na dowody zgłoszone w apelacji wynikała dopiero później (w szczególności dopiero po zapoznaniu się z uzasadnieniem zaskarżonego wyroku), skoro procesowy zarzut

potrącenia był zgłaszany przez pozwaną od samego początku jej udziału w niniejszej sprawie. Z powyższych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 381 k.p.c. pominął wnioski dowodowe zgłoszone przez pozwaną w apelacji.

Należy dodatkowo zauważyć, że odmowa uwzględnienia w niniejszej sprawie zarzutu potrącenia zgłoszonego przez pozwaną, nie oznacza, jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy, że pozwana w innym postępowaniu sądowym nie będzie mogła dochodzić zasądzenia roszczeń objętych tym zarzutem.

Pozwana powołała się w apelacji także na zarzut przedawnienia części roszczeń powódki, jednak w żaden sposób nie skonkretyzowała tego zarzutu, w szczególności nie wskazała, jaka część roszczenia powódki (jaka kwota) uległa przedawnieniu, na jakiej podstawie i jakim okresie. Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony we wrześniu 2010r. i jego wniesienie spowodowało przerwanie biegu terminu przedawnienia roszczeń powódki, który ponownie zacznie biec dopiero po prawomocnym zakończeniu postępowania w niniejszej sprawie (art. 124 k.c.).

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy oddalił niezasadną apelację pozwanej na podstawie art. 385 k.p.c.