

Sygn. akt I ACa 567/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk
Sędziowie:	SSA Agnieszka Sołtyka (spr.) SSA Eugeniusz Skotarczak
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa D. S.

przeciwko (...) Spółdzielni (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 20 lutego 2013 r., sygn. akt VIII GC 187/09

***I. oddala apelację,***

***II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.700 zł. (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

***SSA E. Skotarczak SSA E. Buczkowska-Żuk SSA A. Sołtyka***

I ACa 567/13

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 4.08.2009 r. powód D. S. wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) Spółdzielni (...) w W. kwoty 250.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19.12.2008 r. oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 1.06.1993 r. zawarł z pozwaną umowę dzierżawy nieruchomości położonej przy ul. (...) w P.. Wyjaśnił, że strony uzgodniły, że pozwana sprzeda powodowi przedmiotową nieruchomość. W tym celu strony zawarły w dniu 18.11.2002 r. porozumienie, na mocy którego powód zobowiązał się przeprowadzić roboty budowlane w zakresie remontu budynku (...) w M. i wybudować we wskazanym przez pozwaną miejscu

dwupoziomowy domek letniskowy typu (...), w zamian za co pozwana zobowiązała się do sprzedaży powodowi dzierżawionej przez niego nieruchomości za kwotę 250.000 zł powiększoną o dług za dzierżawę bazy. Wzajemne zobowiązania stron miały zostać uregulowane w drodze wzajemnego rozliczenia kompensacyjnego. Powód podał, że przeprowadził roboty budowlane w zakresie remontu budynku (...) w M. oraz wybudował dwupoziomowy domek letniskowy. Wynagrodzenie z tego tytułu wyniosło łącznie kwotę 479.360,91 zł. Pismem z dnia 15.11.2004 r. powód przedstawił pozwanej rozliczenie wzajemnych roszczeń. Podał, że jego zobowiązanie wobec pozwanej obejmowało wynagrodzenie za dzierżawę nieruchomości w P. w wysokości 174.350,91 zł oraz cenę tejże nieruchomości w wysokości 250.000 zł, co dało łącznie kwotę 424.360,91 zł. Powstała różnica we wzajemnych świadczeniach stron, w wysokości 55.000 zł, została przez pozwaną uregulowana. Wskazał, że pozwana nie przeniosła własności dzierżawionej nieruchomości na powoda. W dniu 18.12.2008 r. został mu doręczony pozew o wydanie przedmiotowej nieruchomości, z tym też dniem jasnym stało się, że pozwana odstąpiła od zamiaru wywiązania się z zawartego z powodem porozumienia. Wyjaśnił, że po uwzględnieniu wpłaconej przez pozwaną kwoty 55.000 zł, potrącenia oraz należności za dzierżawę do zapłaty na jego rzecz pozostała kwota 250.000 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu zarzuciła, że powód nie wykazał, z czego wynika żądana przez niego kwota. Podniosła, że roszczenie powoda uległo przedawnieniu albowiem zgodnie z § 5 aneksu (...) do porozumienia termin wykonania zobowiązań obu stron wynikających z tego porozumienia został ustalony na dzień 31 grudnia 2004 r. i od tej daty rozpoczął bieg 3 letni termin przedawnienia. Stwierdziła, że wskazana w tym aneksie data odnosiła się także do budowy domku letniskowego w N.. Podała, że wystawiona przez powoda z tego tytułu faktura VAT nr (...) z dnia 3.04.2006 r. nie została przez pozwaną przyjęta z uwagi na to, że powód nie dokończył prac przy budowie tego domku do dnia 31.12.2004 r., jak również w terminie późniejszym. Wywiodła, że z uwagi na to, że roboty te nie zostały odebrane biegiem terminu przedawnienia należy liczyć od dnia, w którym zgodnie z treścią aneksu roboty te miały zostać oddane. Najpóźniej zaś termin ten rozpoczął biec w dniu wymagalności należności wynikającej z tej faktury, tj. w dniu 17.04.2006 r. Wskazała także, że zawarte porozumienie stanowiło umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Wobec tego, że aneks nr (...) określał termin zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości na dzień 31.12.2004 r. jakiegokolwiek roszczenia z tytułu umowy przedwstępnej wygasły z końcem 2005 r. Dodała także, że o tym, iż pozwana nie zamierza zawrzeć umowy przeniesienia własności nieruchomości powód dowiedział się już w momencie wypowiedzenia umowy dzierżawy, co miało miejsce w 2006 r. Niezależnie od powyższego pozwana zakwestionowała wartość prac wskazanych przez powoda, wskazując, że wynagrodzenie z tytułu prac polegających na budowie domku letniskowego w N. powinno wynieść kwotę 30.000 zł.

**Wyrokiem z dnia 20 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej (...) Spółdzielni (...) z siedzibą w W. na rzecz powoda D. S. kwotę 154.315,40 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 lipca 2009 r.; oddalił powództwo w pozostałym zakresie; zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.618,90 zł tytułem kosztów procesu; nakazał ściągnąć od powoda z zasądzonego w punkcie I. roszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 4.783,75 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych oraz nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 7.716,25 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.**

**Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny;**

W dniu 1.06.1993 r. pomiędzy pozwaną (...) Oddział Okręgowy w S., jako wydzierżawiającym, a D. S. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) Zakład (...), jako dzierżawcą, zawarta została umowa dzierżawy. Przedmiot dzierżawy znajdował się w P., przy ul. (...) i dzierżawca objął go we własne posiadanie od dnia 1.06.1993 r. Przedmiot dzierżawy przeznaczony był na prowadzenie przez dzierżawcę działalności gospodarczej: produkcyjno-handlowo-usługowej. Czynsz dzierżawny wynosił 70.000.000 starych zł. Ponadto dzierżawca ponosił wszystkie koszty związane z prowadzeniem działalności i eksploatacją przedmiotu dzierżawy. Umowa zawarta została na czas określony od 1 czerwca do 31 grudnia 1993 r. Jednocześnie wydzierżawiający przyrzekł dzierżawcy zawarcie z nim po wygaśnięciu

niniejszej umowy z dniem 1.01.1994 r. umowy dzierżawy na czas nieokreślony na nowych warunkach, z prawem pierwszeństwa dzierżawy całej bazy.

W dniu 1.08.1996 r. pomiędzy stronami zawarta została kolejna umowa dzierżawy, której przedmiotem był grunt o powierzchni 4895 m<sup>2</sup> wraz z zabudowaniami, znajdujący się w P., ul. (...). (...) jako wydzierżawiający oddał, a D. S. przyjął w dzierżawę (zgodnie z protokołem z 31.05.1993 r. i protokołem z 5.05.1994 r. stanowiącymi integralną część umowy): warsztat samochodowy, budynek gospodarczy (łączna powierzchnia zabudowań 540 m<sup>2</sup>), piec c.o., ogrodzenie terenu, plac, drogi z betonu, linie elektryczną, utwardzony plac parkingowy. Czynsz dzierżawny wynosił 3.650 zł + 22% VAT miesięcznie. Dzierżawca ponosił wszystkie koszty związane z prowadzeniem działalności i eksploatacją przedmiotu dzierżawy. Umowa zawarta została na czas nieokreślony z prawem rozwiązania jej przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

W tym czasie D. S. wyraził wolę kupna dzierżawionej nieruchomości i rozpoczęły się między stronami uzgodnienia w tym zakresie, których efektem była aneks. W aneksie do powyższej umowy strony ustaliły, że wydzierżawiający wyraża zgodę na wybudowanie na dzierżawionym placu przez dzierżawcę obiektów gospodarczych (hał, wiat) oraz dobudowy pomieszczeń biurowych. W przypadku sprzedaży dzierżawionej bazy transportowej na rzecz dzierżawcy koszt poniesionych nakładów nie miał być objęty wyceną do ustalenia ceny sprzedaży. Koszty modernizacji i budowy miały być zwrócone dzierżawcy w przypadku sprzedaży bazy transportowej osobie trzeciej, a wszelkie koszty wyceny oraz opłat ponosić miał wydzierżawiający.

W piśmie z dnia 14.02.2000 r., w odpowiedzi na pismo z 22.12.1999 r., pozwana poinformowała powoda o podjęciu w dniu 19.01.2000 r. uchwały w przedmiocie sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w P.. Wskazała na swój zamiar ogłoszenia przetargu o zbyciu tej nieruchomości oraz możliwość przystąpienia do niego przez powoda. W kolejnym piśmie z 14.08.2001 r. pozwana zwróciła się do powoda o złożenie do końca sierpnia 2001 r. pisemnej deklaracji czy jest zainteresowany zakupem przedmiotowej nieruchomości i o ewentualne złożenie oferty cenowej. W odpowiedzi powód poinformował pozwaną Spółdzielnię, że w dalszym ciągu jest zainteresowany kupnem nieruchomości i podtrzymał zaproponowaną cenę 250.000 zł płatną w dwóch ratach: 100.000 zł płatne przy podpisaniu umowy sprzedaży, pozostała część w terminie 60 dni.

W dniu 18.11.2002 r. strony zawarły porozumienie, którego przedmiotem było wykonanie przez powoda robót budowlano-montażowych i demontażowych w Ośrodku (...) w M. (§ 1 porozumienia). W § 2 porozumienia wskazano, że w zakres tych prac wchodzi: 1. remont budynku (...) polegający na wykonaniu prac ogólnobudowlanych według projektu przebudowy i kosztorysu ofertowego z wyłączeniem stolarki okiennej na kwotę 73.500 zł netto, montaż instalacji c.o. i wod.-kan. wraz z przyłączeniem gazowym i kotłownią gazową z jej odbiorem technicznym na kwotę uzgodnioną po przedstawieniu kosztorysu przez powoda; 2. wybudowanie we wskazanym przez pozwaną miejscu dwupoziomowego domku letniskowego typu (...), jak realizowany w 1998 r. w N., o powierzchni zabudowy ok. 62 m<sup>2</sup> za kwotę 145.700 zł netto, parter - 1.300 zł/m<sup>2</sup> i piętro - 1.050 zł/m<sup>2</sup> „pod klucz”. Strony postanowiły, że na wykonanie powyższych robót zostaną zawarte odrębne umowy (§ 3 porozumienia). W § 4 porozumienia wskazano, że w rozliczeniu kompensacyjnym zobowiązania pozwanej nastąpi sprzedaż powodowi nieruchomości położonej w P. – J. przy ul. (...) za oferowaną w sierpniu 2001 r. kwotę 250.000 zł powiększoną o dług za dzierżawę bazy do dnia rozwiązania umowy, tj. 31.01.2002 r. i dług za bezumowne korzystanie z bazy od 1.02.2002 r. do 31.10.2002 r. oraz należności za dzierżawę bazy transportowej wynikające z umowy zawartej 31.01.2002 r. w przewidywanej na koniec marca 2003 r. kwocie netto 96.878,13 zł. Termin wykonania zobowiązań obu stron wynikających z porozumienia strony określiły na 31.03.2003 r. Wskazano jednocześnie, że w przypadku przekroczenia powyższego terminu przez powoda pozostaną w mocy dalsze zobowiązania z tytułu należnego czynszu z dzierżawy bazy transportowej do chwili ostatecznego rozliczenia (§ 5 porozumienia). W § 6 strony przewidziały możliwość rozszerzenia zakresu porozumienia w formie aneksu na prace dodatkowe w celu całkowitej kompensaty należności.

W aneksie nr (...) do porozumienia strony wskazały, że za wykonanie remontu budynku (...) polegającego na pracach ogólnobudowlanych według projektu przebudowy i kosztorysu ofertowego z wyłączeniem stolarki okiennej powód

otrzyma wynagrodzenie w wysokości 213.067,55 zł netto, zaś za prace polegające na montażu instalacji c.o. i wod.-kan. wraz z przyłączeniem gazowym i kotłownią gazową w uzgodnionym zakresie robót z przedstawionego kosztorysu ofertowego na kwotę 22.991,23 zł netto. Wykonanie robót polegających na wybudowaniu dwupoziomowego domku letniskowego o powierzchni zabudowy ok. 62 m<sup>2</sup> z wprowadzonymi zmianami (sześć pokoi, wykonanie galerii i przedłużenie dachu nad galerią) określono na kwotę 156.860 zł netto. Strony dokonały zmiany brzmienia § 4 porozumienia postanawiając, że w rozliczeniu kompensacyjnym zobowiązania pozwanej nastąpi sprzedaż powodowi nieruchomości położonej w P. – J. przy ul. (...) za oferowaną w sierpniu 2001 r. kwotę 250.000 zł powiększoną o dług za dzierżawę bazy do dnia rozwiązania umowy tj. 31.01.2002 r. i dług za bezumowne korzystanie z bazy od 1.02.2002 r. do 31.10.2002 r. oraz uzgodnionej do 31.12.2004 r. należności za dzierżawę bazy transportowej wynikającej z umowy zawartej 31.01.2002 r. w kwocie 142.918,78 zł netto. Ponadto przesunięto termin wykonania zobowiązań obu stron wynikających z zawartego porozumienia na dzień 31.12.2004 r. Jednocześnie wskazano, że aneks obowiązuje od 1.09.2004 r.

W dniu 2.01.2003 r. strony zawarły umowę o wykonanie robót budowlanych, na której podstawie powód, jako wykonawca, zobowiązał się wykonać na rzecz pozwanej, jako zamawiającej, remont dwupoziomowego domku letniskowego typu (...) o powierzchni zabudowy 62 m<sup>2</sup> obejmujący: ściany zewnętrzne – siding, dach - dachówka bitumiczna czerwona, ściany zewnętrzne – panele boazeryjne, posadzki – terakota, łazienki w glazurze w kompletną armaturą, ogrzewanie – grzejniki elektryczne ściennie, rynny i spusty – plastikowe, wszystkie prace wykonane zgodnie ze wskazaniami Dyrektora (...), pozostałe prace - zgodnie z załączonym projektem (§ 1 umowy). W § 2 ustalono termin rozpoczęcia robót na dzień 2.01.2003 r., zaś zakończenia na dzień 30.05.2003 r. Za wykonanie wskazanych robót ustalono wynagrodzenie w wysokości 145.700 zł netto wraz z podatkiem VAT (§ 4 umowy). Wynagrodzenie to obejmowało również koszt materiałów użytych do wykonania robót. Przysługiwało ono powodowi po całkowitym zakończeniu robót, w terminie 7 dni od daty odbioru technicznego i złożenia faktury u pozwanej. Wynagrodzenie miało zostać rozliczone pomiędzy stronami zgodnie z zawartym porozumieniem z dnia 18.11.2003 r. (§ 5 umowy).

Aneksem nr (...) do tej umowy strony postanowiły, że prace polegające na remoncie dwupoziomowego domku letniskowego typu (...) o powierzchni zabudowy 62 m<sup>2</sup> obejmować będą także wykonanie galerii i przedłużenia dachu nad galerią. Wskazały, że za wykonane prace pozwana zapłaci powodowi kwotę 156.860 zł netto wraz z podatkiem VAT. Aneks ten obowiązywał od dnia 1 marca 2003 r. Na podstawie aneksu nr (...) do tej umowy strony ustaliły termin zakończenia prac na dzień 31.12.2004 r. Określono datę obowiązywania tego aneksu od dnia 30.05.2003 r.

W dniu 2.01.2003 r. strony zawarły także umowę o wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu przez powoda, jako wykonawcy, na rzecz pozwanej, jako zamawiającej, remontu budynku (...) w M.. W § 1 tej umowy wskazano, że zakres robót obejmuje montaż instalacji c.o. i wod.-kan. wraz z przyłączem gazowym i kotłownią gazową z jej odbiorem technicznym. Strony ustaliły termin rozpoczęcia prac na dzień 2.01.2003 r., zaś ich zakończenia na dzień 30.05.2003 r. (§ 2 umowy). Za wykonanie tych prac pozwana zobowiązała się zapłacić kwotę uzgodnioną po przedstawieniu kosztorysu przez powoda (§ 4 umowy). Wynagrodzenie przysługiwało powodowi po całkowitym zakończeniu robót, w terminie 7 dni od daty odbioru technicznego i złożenia faktury u pozwanej. Wynagrodzenie miało zostać rozliczone pomiędzy stronami zgodnie z zawartym porozumieniem z dnia 18.11.2003 r. (§ 5 umowy).

Umowa ta została następnie zmieniona dwoma aneksami nr (...) obowiązującymi odpowiednio od dnia 2.01.2003 r., a następnie od dnia 2.06.2003 r. W aneksach tych strony dokonały przesunięcia terminu zakończenia prac na dzień 31.12.2003 r.

Strony zawarły dwa kolejne aneksy do umowy o wykonanie prac budowlanych związanych z remontem domu wczasowego (...). W aneksie nr (...), obowiązującym od dnia 30.05.2003 r., postanowiono, że za wykonanie prac ogólnobudowlanych według projektu przebudowy powód otrzyma wynagrodzenie w wysokości 213.067,55 zł netto wraz z podatkiem VAT. W aneksie tym wskazano, że wyżej wymienione prace zostały już wykonane. W drugim aneksie o numerze (...), obowiązującym od dnia 31.12.2003 r., strony ustaliły, że za wykonanie prac obejmujących częściowy montaż instalacji c.o. i wod.-kan., z przedstawionego kosztorysu ofertowego, pozwana zapłaci powodowi

kwotę 22.991,23 zł netto wraz z podatkiem VAT. Stwierdzono, że prace te zostały już wykonane. W aneksach tych wskazano jednocześnie termin zakończenia robót na dzień 31.08.2004 r.

Prace powoda związane z remontem domu wczasowego (...) zostały odebrane przez pozwaną.

Za wykonanie tych prac powód wystawił pozwanej faktury VAT: nr (...) z dnia 20.11.2003 r. na kwotę 78.645 zł, nr (...) z dnia 29.11.2003 r. na kwotę 42.800 zł, nr (...) z dnia 29.12.2003 r. na kwotę 53.500 zł.

Powód przedstawił kosztorys wykonanych prac w budynku (...) (...) na łączną kwotę 252.254,52 zł. Kosztorys ten w dniu 24.08.2004 r. został zweryfikowany przez inspektora nadzoru pozwanej do kwoty 236.058,78 zł.

W dniu 30.08.2004 r. powód wystawił pozwanej ostatnią fakturę VAT za remont (...) nr (...) na kwotę 88.521,71 zł.

W piśmie z dnia 16.01.2004 r., skierowanym do powoda, pozwana wskazała, że Urząd Miasta M. decyzją nr (...) z dnia 18.12.2003 r. nie wyraził zgody na budowę dwupoziomowego domu letniskowego typu (...) w M.. Pozwana wskazała, że domek letniskowy zostanie zbudowany w ośrodku wczasowym (...) w N.. Nadto odnośnie podpisania umowy notarialnej dotyczącej bazy w J. pozwana wskazała, że przedmiotowa umowa zostanie podpisana po zakończeniu prac objętych porozumieniem i całkowitym rozliczeniu.

W piśmie z dnia 15.11.2004 r. powód wezwał pozwaną do podpisania aneksu dotyczącego przesunięcia terminu zakończenia prac polegających na budowie domku letniskowego w N. i jego oznaczenia na dzień 30.01.2005 r. Nadto zwrócił się do pozwanej o zajęcie stanowiska w przedmiocie nadwyżki jaka powstanie ze wzajemnych rozliczeń stron. Wskazał, że jego zobowiązanie wobec pozwanej wynosi łącznie kwotę 424.360,91 zł (czynsz - 174.360,91 zł oraz cena sprzedaży bazy w J. - 250.000 zł), zaś zobowiązanie pozwanej w stosunku do powoda kwotę 479.360,91 zł (roboty budowlane - 287.991,71 zł, domek w N. - 191.369,20 zł). Wyjaśnił, że do zapłaty na jego rzecz pozostała kwota 55.000 zł.

W dniu 3 grudnia 2004 r. powód wystawił pozwanej fakturę VAT nr (...) pro-forma na kwotę 54.900 zł wskazując w tytule „Nadpłata według porozumienia z dnia 2.01.03”.

W okresie od 20.12.2004 r. do 6.04.2005 r. pozwana dokonała na rzecz powoda siedmiu przelewów na łączną kwotę 52.600 zł, jako tytuł płatności wskazując zapłatę lub częściową zapłatę za fakturę pro-forma. Na przelewie z 2.02.2005 r. wpisano „f-ra VAT (...) Pro-Forma”. Kwotę 2.400 zł, dopełniającą 55.00 zł wynikające z rozliczenia z 15.11.2004 r., pozwana uiściła na rzecz powoda gotówką.

Pismem z dnia 28.04.2005 r. pozwana złożyła wniosek o sprzedaż działki nr (...), położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, którą pozwana zamierza przyłączyć do swoich działek (...) celem poprawy warunków gospodarowania.

W dniu 5.05.2005 r. przeprowadzono, z udziałem naczelnika i inspektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomości Starostwa Powiatowego w P. oraz powoda, oględziny działki nr (...) położonej w P. przy ul. (...). W trakcie tej czynności poinformowano D. S., że ww. działka stanowi własność Skarbu Państwa, pozwana zaś wystąpiła z wnioskiem o jej kupno.

W dniu 3.04.2006 r. powód wystawił pozwanej fakturę VAT nr (...) na kwotę 95.684,60 zł za „Wykonanie domku letniskowego w N., stan surowy otwarty 50% wartości Porozum”. Kwota wskazana w tej fakturze została przez powoda przyjęta w sposób szacunkowy według stopnia zaawansowania robót.

Przy piśmie z dnia 26.05.2006 r. pozwana odesłała powodowi tę fakturę wyjaśniając, że powód nie zgłosił wykonanych prac do odbioru oraz powołując się na brak sporządzenia protokołu odbioru podpisanego przez obie strony i inspektorów nadzoru.

Powód nie wykonał całości prac przy budowie domku letniskowego w N.. Domek ten został wykonany przez powoda w stanie surowym otwartym; zostały wykonane stropy, ściany, otwory okienne i więźba dachowa bez pokrycia. Strony nie dokonały odbioru tych prac.

Pozwana pismem z dnia 14.08.2007 r. złożyła powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy z dnia 31.10.2002 r., wskazując że ulega ona rozwiązaniu z dniem 30.09.2007 r. Jednocześnie pozwana wezwała powoda do wydania przedmiotu dzierżawy w dniu 1.10.2007 r. i spisanie protokołu zdawczo-odbiorczego. Oświadczenie powód otrzymał 31.08.2007 r.

Wezwanie do wydania przedmiotu dzierżawy zostało ponowione przez pozwaną w piśmie jej pełnomocnika z dnia 29.09.2008 r., będącym ostatecznym wezwaniem przedsądowym.

W pozwie datowanym na dzień 24.11.2008 r., wniesionym do Sądu Rejonowego w Szczecinie, (...) Spółdzielnia (...) w W. wniosła o nakazanie D. S. aby opuścił i wydał nieruchomości położoną przy ul. (...) w P..

W piśmie z dnia 2.07.2009 r. powód, za pośrednictwem pełnomocnika, wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 250.000 zł wskazując, że należność ta wynika z wykonania na rzecz pozwanej robót budowlanych obejmujących remont budynku (...) oraz dwupoziomowego domku letniskowego, zgodnie z zawartym porozumieniem z dnia 18.11.2002 r. Wyjaśnił, że po dokonaniu wzajemnych rozliczeń stron do zapłaty pozostała żądana kwota.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo okazało się w znacznej części uzasadnione i jako podstawę prawną powództwa przyjął przepis art. 647 k.c.

Sąd wskazał, że nie były sporne pomiędzy stronami okoliczności zawarcia porozumienia z dnia 18 listopada 2002 r., a następnie dwóch umów o roboty budowlane z dnia 2 stycznia 2003 r. w wykonaniu tegoż porozumienia. Sąd uznał, że roboty budowlane dotyczące remontu budynku (...) w ośrodku (...) w M. zostały przez powoda wykonane w zakresie i o wartości wynikającym z kosztorysu zweryfikowanego przez pozwaną w dniu 24.08.2004 r. Powód przystąpił także do wybudowania domku typu (...) w ośrodku pozwanej w N., lecz roboty te nie zostały przez niego skończone i pozostawił on stan surowy otwarty i za taką też część robót wystawił fakturę pozwanej.

Uznał Sąd, że spór między stronami sprowadzał się do określenia wartości robót powoda przy postawieniu domku na terenie ośrodka w N., a w rezultacie do określenia wysokości wynagrodzenia powoda według reguł z § 4 porozumienia z 18 listopada 2002 r. w brzmieniu ustalonym aneksem nr (...).

W pierwszej kolejności podlegał rozstrzygnięciu najdalej idący zarzut pozwanej tj. przedawnienia roszczeń objętych pozwem.

Sąd wskazał, że niezależnie od terminów wykonania w/w porozumienia i terminów płatności ustalonych w umowach z 2.01.2003 r. roszczenie powoda o zapłatę wynagrodzenia stawało się wymagalne dopiero z chwilą niemożności jego potrącenia (skompensowania) z ceną sprzedaży nieruchomości i z zaległościami czynszowymi powoda. O randze porozumienia z dnia 18 listopada 2002 r. świadczyło także to, że w obu umowach o roboty budowlane z dnia 2.01.2003 r. w § 5 zdanie trzecie zastrzeżono, iż „wynagrodzenie rozliczone zostanie między WYKONAWCĄ a ZAMAWIAJĄCYM zgodnie z zawartym w dniu 18.11.2002 r. POROZUMIENIEM” Zgodził się więc Sąd z powodem, że dopóki była możliwość wykonania rozliczenia kompensacyjnego, o którym mowa w § 4 porozumienia z 18 listopada 2002 r., to tak długo nie stawało się wymagalne roszczenie powoda o zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane. Dopiero zatem z chwilą jednoznacznego oświadczenia pozwanej z dnia 14.08.2007 r. o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, które doszło do powoda w dniu 31 sierpnia 2007 r., stać się powinno dla niego jasne, że niemożliwe będzie rozliczenie kompensacyjne i nie zostanie zawarta umowa sprzedaży nieruchomości – przedmiotu umowy dzierżawy. Ostatecznie zaś wytoczenie pozwu o wydanie przedmiotowej nieruchomości, którego odpis doręczony został D. S. w dniu 18.12.2008 r., przesądziło o niemożności rozliczenia kompensacyjnego, a w konsekwencji o wymagalności wynagrodzenia za roboty budowlane.

Niniejsze powództwo o zapłatę wytoczone zostało przez powoda w dniu 4 sierpnia 2009 r., a zatem trzyletni termin przedawnienia liczony od doręczenia powodowi oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, tj. od 31.08.2007 r. nie upłynął. Sąd nie uwzględnił twierdzeń pozwanej, że wypowiedzenie powodowi umowy dzierżawy nastąpiło już w lipcu 2006 r., gdyż o nieskuteczności korespondencji stron w tym zakresie świadczyły choćby to, że oświadczenie pozwanej o wypowiedzeniu umowy dzierżawy pochodziło z 14.08.2007 r., co byłoby zbędne gdyby pozwana rzeczywiście traktowała swoje pismo z 11.07.2006 r. za równoznaczne z wypowiedzeniem umowy dzierżawy.

Odnosząc się do zarzutów pozwanej dotyczących tego, że powód nazwał w pozwie porozumienie z dnia 18 listopada 2002 r. umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości objętej umową dzierżawy, to w świetle uzasadnienia żądania nie budziło wątpliwości Sądu, że powód nie dochodził roszczeń z art. 390 § 3 k.c., tylko żądał – na podstawie art. 647 k.c. – zapłaty wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane, którego termin i sposób płatności uregulowany został w porozumieniu z 18 listopada 2002 r. Z powyższych przyczyn za bezzasadne uznał Sąd argumenty pozwanej, że za datę rozpoczęcia biegu terminu płatności (przedawnienia) należałoby uznać termin płatności faktury nr (...) z dnia 3.04.2006 r., zwłaszcza że oprócz przelewów na łączną kwotę 52.600 zł z tytułu faktury pro-forma pozwana innych faktur powoda za roboty budowlane w budynku (...) nie uregulowała (dwie z czterech tych faktur jako sposób zapłaty wskazują „kompensata”).

Przesądając zatem o tym, że nie uległo przedawnieniu roszczenie powoda, Sąd Okręgowy ocenił zasadność argumentacji pozwanej dotyczącej wartości wykonanych prac. Podkreślił w związku z tym, że w odpowiedzi na pozew wskazano, że w opinii (...) wykonane prace można wycenić na kwotę ok. 30.000 zł oraz przedstawiono dowody na okoliczność wyceny robót wykonanych w N.. Z tych powodów oczywistym było dla sądu meriti, że pozwana zakwestionowała tylko wartość robót dotyczących zbudowania domku w ośrodku pozwanej w N., a nie wartość robót remontowych w budynku (...), których wysokość wynika i z kosztorysu i z wystawionych przez powoda faktur.

Była to o tyle istotna okoliczność, gdyż w ocenie Sądu podstawowym dokumentem dotyczącym rozliczeń stron jest pismo powoda z dnia 15 listopada 2004 r., zawierające wyszczególnienie wzajemnych należności na ten dzień. Pozwana też nie wniosła do tego dokumentu zarzutów w niniejszym postępowaniu. Podniósł też Sąd, że świadek Z. K. po okazaniu mu tego dokumentu potwierdził dokonanie wpłaty na rzecz powoda kwoty 55.000 zł wynikającej z tego rozliczenia.

Dokonując zatem oceny zasadności wysokości wynagrodzenia powoda za roboty budowlane wykonane przez powoda, w szczególności związane z domkiem w N., Sąd uznał, że to na stronie pozwanej spoczywał ciężar dowodowy (art. 6 k.c.) wykazania, że to wynagrodzenie jest zawyżone w stosunku do faktury VAT nr (...) wystawionej przez powoda (pozostałe faktury za remont budynku (...) były zgodne z zaakceptowanym przez pozwaną kosztorysem), gdyż do chwili wytoczenia tego powództwa pozwana nie kwestionowała rozliczenia dokonanego przez powoda w piśmie z 15.11.2004 r.

Przypomniał Sąd, że chcąc sprostać temu ciężarowi pozwana zawnioskowała dowód z zeznań świadków i opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Odnośnie dowodu z opinii, to został on pominięty z uwagi na nieuiszczenie przez pozwaną zaliczki na poczet kosztów tego dowodu (art. 130<sup>4</sup> § 5 k.p.c.), pomimo wezwania skierowanego do pełnomocnika pozwanej. Jeżeli natomiast chodzi o zeznania świadków, to podniósł Sąd, że powoływali się oni na wykonane przez pozwaną kosztorysy robót wykonanych przez powoda w N., ale żaden taki kosztorys nie został złożony, a jednocześnie świadkowie podawali różne kwoty z tego tytułu: od ok. 28.000 zł do 30.000 - 40.000 zł, co nie było wystarczające do przyjęcia tej okoliczności za udowodnioną, w szczególności w sytuacji braku wiadomości specjalnych w tym zakresie. W konsekwencji jako miarodajną do dokonania rozliczeń pomiędzy stronami, pozwalających na ustalenie należnego powodowi wynagrodzenia, Sąd potraktował fakturę VAT nr (...) z 3.04.2006 r., którą zresztą przedłożyła strona pozwana.

Przystępując zatem do rozliczenia wzajemnych zobowiązań stron określonych porozumieniem z 18 listopada 2002 r. i posiłkując się treścią pisma powoda z 15.11.2004 r. Sąd przyjął, że z chwilą odstąpienia pozwanej (...) od zamiaru sprzedaży powodowi przedmiotu dzierżawy, po stronie jej zobowiązań wobec powoda D. S. pozostało: wynagrodzenie

powoda za roboty budowlane ( ...) w kwocie 287.991,71 zł i wynagrodzenie za stan surowy otwarty domku w N. w kwocie 95.684,60 zł, łącznie 383.676,31 zł. Natomiast powód zobowiązany był uiszczyć pozwanej ustalony w porozumieniu czynsz w kwocie 174.360,91 zł, a cena kupna-sprzedaży bazy w J. stała się nieaktualna.

Podkreślił w tym miejscu Sąd, że co prawda w toku postępowania strona pozwana akcentowała, że powód zalegał z płatnością czynszu za dalszy okres trwania umowy dzierżawy, ale nie znalazło to odzwierciedlenia w jakimkolwiek zarzucie procesowym, bądź materialnoprawnym, więc do rozliczenia pozostała z tego tytułu tylko kwota 174.360,91 zł.

Z sumą wierzytelności powoda 383.676,31 zł Sąd potrącił wierzytelność pozwanej w wysokości 174.360,91 zł [383.676,31 – 174.360,91], co dało kwotę 209.315,40 zł tytułem wierzytelności powoda względem pozwanej z tytułu wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane na podstawie umów z 2.01.2003 r. Przy czym powyższą wierzytelność Sąd pomniejszył o uiszczoną już przez pozwaną na poczet tego wynagrodzenia kwotę 55.000 zł (52.600 zł przelewami; 2.400 zł gotówką). Ostatecznie otrzymaną w ten sposób kwotę 154.315,40 zł [209.315,40 – 55.000] Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda z tytułu należnego i wymagalnego wynagrodzenia za roboty budowlane z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 29 lipca 2009 r. (punkt I. sentencji wyroku).

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu, gdyż żądając zapłaty wynagrodzenia w wysokości 250.000 zł powód nie uwzględnił tego, że domek w N. nie został przez niego w całości wykonany, a oszacowany przez niego koszt wykonania stanu surowego wyniósł 95.684,60 zł. Oddaleniu podlegało także żądanie odsetek od należności głównej za okres od 19 grudnia 2008 r. do 28 lipca 2009 r. (punkt II. sentencji). Sąd nie podzielił bowiem stanowiska powoda, że roszczenie o zapłatę wynagrodzenia stało się wymagalne z chwilą otrzymania przez niego odpisu pozwu w sprawie o wydanie dzierżawionej nieruchomości. Sąd uznał, że rozliczenie wzajemnych zobowiązań stron przewidziane w porozumieniu z 18 listopada 2002 r. zakładało ich skompensowanie w chwili finalizowania umowy sprzedaży nieruchomości, a ponieważ do tego nie doszło, to niezbędne było wezwanie pozwanej do zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane. Takowe wezwanie powód skierował do pozwanej, za pośrednictwem pełnomocnika, pismem datowanym na 2 lipca 2009 r., które zostało nadane listem poleconym w dniu 16 lipca 2009 r. Uwzględniając zatem 5 dni na obrót pocztowy i 7 dni wyznaczone w wezwaniu na zapłatę żądanej kwoty, to w opóźnienie pozwana popadła z dniem 29 lipca 2009 r. i stąd od tego dnia zasądzone zostały ustawowe odsetki (art. 481 k.c.).

W ocenie Sądu nie były istotne przyczyny niewykonania porozumienia z dnia 18 listopada 2002 r. i która ze stron do tego doprowadziła. Treść rzonego porozumienia nie zakładała bowiem, że w przypadku przekroczenia terminu realizacji zobowiązań wynikających z porozumienia traciło ono moc (wygaszło). Wskazał Sąd, że według § 5 zdanie drugie przekroczenie terminu przez powoda skutkowało tylko tym, że w mocy pozostawały dalsze zobowiązania z tytułu czynszu dzierżawy bazy transportowej do chwili ostatecznego rozliczenia. Skoro zatem pozwana przestała być zainteresowana sprzedażą bazy powodowi, to powinna się liczyć z koniecznością zapłaty powodowi wynagrodzenia za roboty budowlane, które pierwotnie miało być skompensowane z ceną sprzedaży nieruchomości. Takowy obowiązek powstawał nawet w sytuacji, kiedy powód nie wywiązał się z całości zleconych jemu robót (niekompletny domek w N.), gdyż wynagrodzenie za roboty budowlane ma charakter podzielny i nawet odstępując od porozumienia pozwana winna była uiszczyć należną powodowi część wynagrodzenia (art. 656 § 1 w zw. z art. 644 k.c.).

Orzekając o kosztach procesu Sąd zastosował zasadę częściowego ich rozdzielenia (art. 100 k.p.c.), gdyż powód wygrał proces w 61,73% żądania pozwu, a na poniesioną przez niego kwotę 7.217 zł tytułem kosztów procesu złożyło się wynagrodzenie adwokackie – 7.200 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł. Natomiast na koszty poniesione przez pozwaną, który wygrała w 38,27%, złożyło się: wynagrodzenie radcy prawnego – 7.200 zł, opłata skarbową – 17 zł i wydatki sądowe – 193,90 zł (koszt stawienia świadka), tj. łącznie 7.410,90 zł. Ostatecznie więc po wzajemnym skompensowaniu tych sum od pozwanej na rzecz powoda podlegała zasądzeniu kwota 1.618,90 zł tytułem kosztów procesu [(7.217 zł x 61,73%) - (7.410,90 zł x 38,27%) = 4.455,05 zł – 2.836,15 zł = 1.618,90 zł].

Ponieważ powód orzeczeniem Referendarza sądowego został zwolniony od uiszczenia opłaty sądowej od pozwu, to do ściągnięcia od stron - według proporcji wyżej wskazanych - podlegała kwota kosztów sądowych w wysokości 12.500 zł. Powód powinien uiszczyć zatem na rzecz Skarbu Państwa z zasądzonego na jego rzecz roszczenia 38,27% tej sumy, czyli



kwotę 4.783,75 zł (art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych). Natomiast od pozwanej Sąd polecił ściągnąć – 61,73% z 12.500 zł, tj. kwotę 7.716,25 zł (art. 113 ust. 1 u.o.k.s.c.).

Z rozstrzygnięciem tym nie zgodziła się pozwana, która zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie w zakresie punktu I, a więc w części uwzględniającej powództwo co do kwoty 154.315,40 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 29 lipca 2009 r. oraz w części orzekającej o kosztach postępowania (punkt III-V wyroku)

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

I. Naruszenie przepisów prawa materialnego:

1) art. 6 k.c. poprzez błędną wykładnię, polegającą na błędnym uznaniu, iż to na stronie pozwanej spoczywał ciężar dowodowy wykazania, iż wynagrodzenie za wykonanie stanu surowego otwartego domku letniskowego w N. jest zawyżone, podczas gdy ciężar wykazania wartości wykonanych prac spoczywał na stronie powodowej;

2) art. 65 par. 1 i 2 k.c., polegające na dokonaniu błędnej wykładni woli stron zawartej w porozumieniu oraz w umowach z dnia 2 stycznia 2003 r. wraz z aneksami, poprzez nieprawidłowe ustalenie zamiaru stron w zakresie ustalenia terminu wykonania zobowiązań na dzień 31.12.2004 r., a więc ustalonego przez strony terminu wymagalności roszczeń;

3) niezastosowanie art. 120 k.c. do dokonanych ustaleń faktycznych, co w doprowadziło do nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia;

4) niewłaściwą subsumcję przepisów dotyczących przedawnienia roszczeń - art. 120 k.c. do ustalonego stanu faktycznego;

II. Błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na przyjęciu:

- iż roszczenie o zapłatę stawało się wymagalne dopiero z chwilą niemożności dokonania jego potrącenia z ceną sprzedaży nieruchomości oraz z zaległościami czynszowymi, co w konsekwencji doprowadziło do przyjęcia błędnego terminu wymagalności roszczenia,  
- iż dopiero w chwili dokonanego wypowiedzenia umowy, które dotarło do powoda w dniu 31.08.2007 r., dla powoda stało się oczywiste, iż nie dojdzie do rozliczenia kompensacyjnego, co miało wpływ na przyjęcie błędnego terminu wymagalności roszczenia;

- iż wartość prac domku w stanie surowym w N. równa jest wartości na

fakturze nr (...), podczas, gdy nie wynika to ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego;

III. Naruszenie przepisów prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 par. 1 k.p.c. poprzez:

-dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego oraz zasadami logicznego rozumowania w odniesieniu do oceny terminu wymagalności faktury VAT nr (...), w której wskazany jest termin zapłaty, poprzez wskazanie, iż termin faktury nie wskazuje na datę wymagalności i w konsekwencji na rozpoczęcie biegu terminu przedawnienia;

-dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego oraz zasadami logicznego rozumowania w odniesieniu do dowodu z przesłuchania D.

S., z których wynika, iż przed datą 31.12.2004 r. uzyskał wiedzę o niemożności zrealizowania rozliczenia zgodnie z porozumieniem z 2002 r., z powodu innej, niż oczekiwał powierzchni nieruchomości podlegającej sprzedaży, podniesieniu przez niego, iż spowodowało to niedokończenie robót w N., nieuwzględnieniu treści tych zeznań przy dokonywaniu ustalania wymagalności roszczenia i świadomości w zakresie niemożliwości wykonania rozliczenia kompensującego strony powodowej;

-oparcie całości ustaleń w zakresie rozliczeń stron na piśmie z dnia 15.11.2004 r., bez uwzględnienia całości materiału dowodowego, w tym zeznań świadków wnioskowanych przez pozwaną, których zeznania wskazywały na inny sposób rozliczenia;

-niewłaściwą, dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów z zeznań świadków Z. K., K. J., S. G., M. G., D. W., poprzez niewskazanie, dlaczego Sąd nie dał wiary ich zeznaniom w zakresie wartości wykonanych prac w N.;

Wskazując na powyższe zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonej części wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanej kosztów postępowania za I instancję oraz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

Nadto apelująca w wypadku nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia roszczenia dochodzonego pozwem zgłosiła zarzut potrącenia w całości wierzytelności przysługującej powodowi, zasądzonej wyrokiem z dnia 20 lutego 2013 r. z wierzytelności przysługującej (...) z tytułu czynszu najmu oraz bezumownego korzystania z nieruchomości położonej w P., przy ul. (...)

W związku z podniesionym zarzutem potrącenia, wniosła o przeprowadzenie dowodu z załączonych do apelacji:

- faktur oraz dokumentów księgowych;

- wniosku o przeprowadzenie postępowania pojednawczego z dnia 6 marca 2008r.

W uzasadnieniu apelacji zostały rozwinięte zarzuty w niej podniesione, a w zakresie zarzutu potrącenia wskazano, że w postępowaniu pierwszo instancyjnym nie był on podniesiony z uwagi na fakt, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazywał na podstawy do oddalenia powództwa.

Podkreślono też, że w dniu 6 marca 2008 r. D. S. został wezwany do przeprowadzenia próby ugodowej w sprawie zapłaty czynszu dzierżawnego oraz opłat z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, z tego powodu w ocenie apelującej przerwany został bieg terminu przedawnienia w zakresie roszczeń po począwszy od 2005 roku. Wskazano, że roszczenia te nie były przedawnione na dzień wnoszenia pozwu przez D. S. i do potrącenia przedstawione zostają faktury za okres styczeń 2005 roku do kwietnia 2007 roku wraz z odsetkami od daty płatności faktury,

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje;**

Apelacja jest bezzasadna, rozstrzygnięcie sądu I instancji jest bowiem prawidłowe, a zarzuty apelacyjne nie zasługują na uwzględnienie.

Zarzut potrącenia zgłoszony w apelacji jest spóźniony i jako taki nie może zostać rozpoznawany przez Sąd Apelacyjny- podlega z mocy art. 381 k.p.c. pominięciu. Przypomnieć bowiem trzeba, że pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 4.08.2009r. Pozwana, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, złożyła odpowiedź na pozew pismem z dnia 5.10.2009r ( k.73). W tym czasie obowiązywały przepisy art. 479<sup>14</sup> i art. 479<sup>12</sup> k.p.c., o czym pouczone pozwaną przy doręczeniu odpisu pozwu, co nastąpiło w dniu 21.09.2009r ( k.69-70). W odpowiedzi na pozew pozwana nie zgłosiła zarzutu potrącenia, który zgłosiła dopiero w apelacji, choć obiektywnie nie było żadnych przeszkód do jego podniesienia, skoro, jak sama podnosi w uzasadnieniu apelacji, w dniu 6 marca 2008 r. D. S. został wezwany do przeprowadzenia próby ugodowej w sprawie zapłaty czynszu dzierżawnego oraz opłat z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, z tego powodu w ocenie apelującej przerwany został bieg terminu przedawnienia w zakresie roszczeń po począwszy od 2005 roku( k. 397).

Wskazać też należy, że w odpowiedzi na pozew pozwana podniosła jedynie zarzut przedawnienia roszczenia powoda oraz zarzuciła, że wartość prac wykonanych przez powoda w domku w N. jest przez powoda zawyżona. Podkreślić w tym miejscu trzeba, że w odpowiedzi na pozew, ani w toku postępowania przed sądem I instancji pozwana skutecznie nie podważyła np. w formie zarzutu procesowego czy materialnego, twierdzeń powoda, co do wysokości jego zadłużenia z tytułu czynszu dzierżawnego, podawanego przez powoda na kwotę 174.360,91 zł. Na tę bierność pozwanej zwrócił także uwagę sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia (k. 379). Z tych powodów na podstawie art. 381 k.p.c. Sąd Apelacyjny pominął zawarte w apelacji dowody na wykazanie zarzutu potrącenia, nie wykazano nadto, by dokonano skutecznie potrącenia w sensie materialnoprawnym.

Pozostałe zarzuty apelacji są bezzasadne

Co do zarzutu naruszenia art. 233§ 1 k.p.c. to wskazać należy, że dokonując oceny materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie przez strony zgodnie z zasadą kontrydiktoryjności Sąd I instancji nie naruszył zasady swobodnej oceny dowodów, ocenił zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego cały zebrany w sprawie materiał dowodowy i wyciągnął z tej oceny prawidłowe wnioski. Oceniając jednakże zarzut naruszenia przepisów postępowania jako w konsekwencji skutkujący dokonaniem błędnych ustaleń faktycznych, to w ocenie sądu odwoławczego taki zarzut może być oceniany w na płaszczyźnie dokonania oceny dowodów z przekroczeniem dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c., co przywołało potrzebę przypomnienia ugruntowanych w judykaturze oraz literaturze przedmiotu zasad tej oceny. Sąd ocenia zatem wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania na

podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przepis art. 233 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu treści art. 328 § 2 k.p.c., nakłada na sąd orzekający obowiązek: po pierwsze - wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie - uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie - skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte - wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej - wyższej instancji i skarżącemu - na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte - przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27.09.2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu 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 niesłusznie im je przyznając (tak Sąd Najwyższy min. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Odnosząc przedstawione wyżej poglądy prawne do realiów niniejszej sprawy wskazać trzeba, iż przeprowadzona przez Sąd Okręgowy ocena zgromadzonego materiału dowodowego, w żaden sposób nie uchybia treści art. 233 § 1 k.p.c., a wyprowadzone na jej podstawie ustalenia faktyczne Sąd Apelacyjny akceptuje i uznaje za własne, uznając za zbędne ich powtarzanie.

Wskazać także należy, że analiza treści apelacji i jej uzasadnienia wskazuje na to, że pozwana w istocie nie kwestionuje stanu faktycznego ustalonego w niniejszej sprawie przez Sąd Okręgowy, ale podważa wnioski wyciągnięte przez Sąd I instancji oraz ocenę prawną tak ustalonego stanu faktycznego dokonaną przez sąd meriti.

Wskazać trzeba, że apelująca całkowicie pomija, że z mocy porozumienia stron rozliczenie należności za roboty budowlane wykonane przez powoda miało nastąpić przez kompensatę wzajemnych wierzytelności pozwanej z tytułu ceny za sprzedaż działki i zaległości czynszowych. Z niezakwestionowanych w apelacji ustaleń Sądu I instancji wynika, że w dniu 18.11.2002 r. strony zawarły porozumienie, którego przedmiotem było wykonanie przez powoda robót budowlano-montażowych i demontażowych w Ośrodku (...) w M. (§ 1 porozumienia). W § 2 porozumienia wskazano, że w zakres tych prac wchodzi: 1. remont budynku (...), 2. wybudowanie we wskazanym przez pozwaną miejscu dwupoziomowego domku letniskowego typu (...), jak realizowany w 1998 r. w N.. Strony postanowiły, że na wykonanie powyższych robót zostaną zawarte odrębne umowy (§ 3 porozumienia). W § 4 porozumienia wskazano, że w rozliczeniu kompensacyjnym zobowiązania pozwanej nastąpi sprzedaż powodowi nieruchomości położonej w P. – J. przy ul. (...) za oferowaną w sierpniu 2001 r. kwotę 250.000 zł powiększoną o dług za dzierżawę bazy do dnia rozwiązania umowy, tj. 31.01.2002 r. i dług za bezumowne korzystanie z bazy od 1.02.2002 r. do 31.10.2002 r. oraz należności za dzierżawę bazy transportowej wynikające z umowy zawartej 31.01.2002 r. w przewidywanej na koniec marca 2003 r. kwocie netto 96.878,13 zł. Termin wykonania zobowiązań obu stron wynikających z porozumienia strony określiły na 31.03.2003 r. Wskazano jednocześnie, że w przypadku przekroczenia powyższego terminu przez powoda pozostaną w mocy dalsze zobowiązania z tytułu należnego czynszu z dzierżawy bazy transportowej do chwili ostatecznego rozliczenia (§ 5 porozumienia). W § 6 strony przewidziały możliwość rozszerzenia zakresu porozumienia w formie aneksu na prace dodatkowe w celu całkowitej kompensaty należności. Ustalił też Sąd I instancji, że następnie strony zawarły dwie umowy z dnia 2.01.2003r na wykonanie robót budowlanych i umowy te kilkakrotnie aneksowano.

Aneksy do tych umów nie zmieniły jednak porozumienia z dnia 18.11.2002r w tej części, w jakiej postanowiono o rozliczeniu kompensacyjnym zobowiązania pozwanej z tytułu należności za roboty budowlane przez sprzedaż powodowi nieruchomości położonej w P. – J. przy ul. (...) za oferowaną w sierpniu 2001 r. kwotę 250.000 zł powiększoną o dług za dzierżawę bazy (§ 5 umów k.24, 27) . Potwierdzają to też zeznania świadka Z. K. k.353-354.

Wobec powyższego stwierdzić trzeba, wbrew odmiennym twierdzeniom apelującej, że Sąd I instancji należycie i zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego ocenił tak porozumienie z dnia 18.11.2002r, jak i prawidłowo uznał, że należności za roboty budowlane, niezależnie od terminu ich wykonania przesuwanego w aneksach na daty późniejsze oraz terminu płatności należności z faktur wystawianych przez powoda w ostatecznym rozrachunku miały być skompensowane z zaległościami czynszowymi powoda i ceną nieruchomości ustaloną na 250.000 zł ( tak§ 5 umów k.24, 27) . Nie naruszył tym samym sąd meriti art. 65 k.c.

W dalszej zatem kolejności stwierdzić trzeba, że skoro pozwany umową dzierżawy wypowiedział, a nastąpiło to pismem z dnia 14.08.2007r (k. 97), pismem z dnia 29.09.2008r wezwał powoda do wydania przedmiotu dzierżawy (k.1000) i wystąpił do sądu z pozwem z dnia 24 listopada 2008r o wydanie przedmiotu dzierżawy (k.40), wtedy dopiero jasne stało się, że nie sprzeda powodowi nieruchomości. Odpadła zatem możliwość kompensaty wzajemnych wierzytelności i wtedy stało się wymagalne roszczenie powoda z tytułu wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane w ośrodku (...) i w N.. Pozew został wniesiony w dniu 4.08.2009r i roszczenie nie jest przedawnione. Zarzut naruszenia art. 120 k.c. jest zatem niezasadny.

Jeśli chodzi o należność za prace wykonane w obiekcie (...), to podnieść trzeba, że pozwana w odpowiedzi na pozew nie złożyła żadnych zarzutów co do wysokości wynagrodzenia należnego powodowi, dlatego podzielić należy prawidłowe stanowisko Sądu I instancji w tym zakresie. Z tego tytułu należna jest powodowi kwota wskazana w kosztorysie skorygowanym na prośbę inwestora i przedstawionym przez pozwaną na k. 87, który zgodny jest z pismem powoda z 15.11.2004r - k.34, czyli 236.058, 78 zł powiększona o podatek VAT czyli 287.991,71 zł

Pozwana kwestionowała natomiast wartość prac wykonanych na obiekcie w N., jednakże nie udźwignęła w tym zakresie ciężaru dowodu swych twierdzeń- art. 6 k.c. W tym zakresie podziela sąd odwoławczy stanowisko zaprezentowane przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Wskazać trzeba, że ustalenie wartości prac, w sytuacji kwestionowania przez pozwaną ich wartości wskazanej przez powoda wymagało wiadomości specjalnych. W tym zakresie pozwana złożyła nawet stosowny wniosek dowodowy, ale nie dopełniła wymogów formalnych ( pomimo wezwania nie uściła zaliczki na koszt sporządzenia opinii – k.214, 239) i wnioskowany przez nią dowód z opinii biegłego na okoliczność wyceny robót wykonanych w N. został przez Sąd Okręgowy pominięty k. 353. W tym zakresie pozwana nie złożyła zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c.

Oceniając zaoficerowane przez nią dowody na wykazanie zakresu i wartości prac wykonanych na obiekcie w N. wskazać należy, że sprowadzają się one do zeznań świadków, które nie są ze sobą zgodne. Świadek K. J. zeznał, że zlecił wykonanie kosztorysu i wartość robót wyniosła ok. 28.000 zł. ( k.201-212). O takim kosztorysie zeznał też świadek S. G., który miał ten kosztorys sporządzić, on też zeznał, że powód złożył kosztorys na 35.000 zł ( k.253v). Ani jednego, ani drugiego kosztorysu jednak pozwana w niniejszej sprawie nie złożyła. Z zeznań świadka M. G. wynika natomiast, że był w N. w 2006r w celu stwierdzenia zakresu prac wykonanych przez powoda i oszacował wartość tych prac na ok. 30-40 tys. złotych ( k.289-290). W tej sytuacji uznać należy, że zakresu prac ani ich wartości nie można ustalić na podstawie zeznań wskazanych świadków, zaś pozwana nie złożyła kosztorysów, o których zeznali świadkowie, przez co nie można zweryfikować, zgodnie z prezentowanym przez nią stanowiskiem, zakresu i wartości prac wskazywanych przez powoda, a tym samym ustalić ich wartości, w innej, niż wskazuje powód, wysokości. Podzielić nadto należy stanowisko Sądu Okręgowego, że dla ustalenia wartości prac, która pozwana kwestionował niezbędne były wiadomości specjalne. W tym zakresie pozwana nie podjęła ostatecznie właściwej inicjatywy dowodowej.

W tym miejscu wskazać trzeba także na pismo powoda z 15.11.2004r (k. 34), w którym dokonał wzajemnego rozliczenia stron. Z pisma tego wynika, że należność za obiekt w N. to 156.860 zł + VAT tj. 191.369,20 zł . Z pomniejszenia wzajemnych rozliczeń stron pozostawała kwota 55.000 zł Ustalił Sąd Okręgowy, a tych ustaleń

apelująca nie zakwestionowała, że w dniu 3 grudnia 2004 r. powód wystawił pozwanej fakturę VAT nr (...) pro-forma na kwotę 54.900 zł wskazując w tytule „Nadpłata według porozumienia z dnia 2.01.03”. Ustalono też, że w okresie od 20.12.2004 r. do 6.04.2005 r. pozwana dokonała na rzecz powoda siedmiu przelewów na łączną kwotę 52.600 zł, jako tytuł płatności wskazując zapłatę lub częściową zapłatę za fakturę pro-forma.

Na przelewie z 2.02.2005 r. wpisano „f-ra VAT (...) Pro-Forma”. Kwotę 2.400 zł, dopełniającą 55.00 zł wpłacono gotówką. Wskazać też należy na zeznania świadka. Z. K., który wskazał, że powód zszedł z budowy w N. zanim pozwana zapłaciła 55.000 zł (k.354). Gdyby zatem tak było, że wartość prac wykonanych przez powoda na dzień zejścia przez niego z obiektu w N. była niższa, to rozsądnie oceniając sprawę i należycie dbając o swe interesy, pozwana nie powinna zapłacić kwoty 55.000 zł.

Ta okoliczność, wbrew odmiennemu stanowisku wyrażonemu w apelacji, potwierdza wartość robót wykonanych przez powoda w N., a apelacja do tych wpłat nie odniosła się.

Podkreślić nadto należy, że pozwana w niniejszej sprawie nie zakwestionowała, że otrzymała pismo powoda z 15.11.2004r (k.34). Pismo to zawiera zestawienie wzajemnych wierzytelności stron i powód w swych zeznaniach na to zestawienie powoływał się (k.358). Pozwana w związku z tym nie wносиła żadnych zastrzeżeń, a przede wszystkim nie złożyła żadnych dowodów na wykazanie tego, że po otrzymaniu pisma z 15.11.2004r zakwestionowała wierzytelności powoda wynikające z prac na obiekcie w N..

Wskazać też trzeba, że w piśmie z 26.05.2006r ( k. 89) strona pozwana zwracając fakturę (...) dotyczącą domku w N. nie zgłosiła żadnych zastrzeżeń do wartości należności, ale zwrot faktury nastąpił z uwagi na brak zgłoszenia obiektu do odbioru, brak protokołu odbioru podpisanego przez obie strony i inspektorów nadzoru i zapis umowy z 2.01.203r, z którego wynika płatność wynagrodzenia po dacie odbioru technicznego.

Z tych wszystkich względów uznać należy, że twierdzenia apelacji, że wykazała inną wartość robót wykonanych przez powoda w N., co przerzucało ciężar dowodu w tym zakresie na powoda, nie znajdują potwierdzenia w materiale sprawy, a zatem zarzut naruszenia art. 6 k.c. jest niezasadny.

Z tych względów apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono w punkcie I wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu wydano stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, a ich wysokość wynika z §6 pkt 6 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie.

E. Skotarczak E. Buczkowska-Żuk A. Sołtyka