

Sygn. akt II Ca 988/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Monika Końska

Sędziowie: SSO Beata Piwko

SSO Małgorzata Klesyk

Protokolant: st. sekr. sądowy Eliza Tokarz

po rozpoznaniu w dniu 3 listopada 2015 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S. (1)

przeciwko M. S. (2), E. C.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 27 marca 2015 r. sygn. VIII C 407/14

zmienia zaskarżony wyrok w punkcie III (trzecim) w ten sposób, że zasądza od M. S. (2) i E. C. solidarnie na rzecz M. S. (1) (...),76 (jedenaście tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem 76/100) złotych z ustawowymi odsetkami od 29 czerwca 2013r z zastrzeżeniem, że pozwani M. S. (2) i E. C. odpowiadają za zapłatę tej kwoty solidarnie z K. M., od którego kwota ta została zasądzona prawomocnym nakazem zapłaty Sądu Rejonowego w Kielcach z 18 listopada 2013 roku, sygnatura VIII Nc 1069/13, w punkcie IV i V (czwartym i piątym) w całości i znosi wzajemnie między stronami koszty procesu, oddala apelację w pozostałej części i znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

II Ca 988/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 27 marca 2015r Sąd Rejonowy w Kielcach uchylił nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 18 listopada 2013 r., sygn.. akt VIII Nc 1069/13 w stosunku do M. S. (2) i E. C.; zasądził od M. S. (2) i E. C. solidarnie na rzecz M. S. (1) kwotę 342 wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty z zastrzeżeniem, iż pozwani M. S. (2) i E. C. odpowiadają za zapłatę tej kwoty solidarnie z K. M., co do którego kwota ta została zasądzona prawomocnym nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 18 listopada 2013 r., sygn.. akt VIII Nc 1069/13; oddalił powództwo w pozostałym zakresie; orzekł o kosztach procesu, ustalając, co następuje:

W dniu 28 grudnia 2010 r. M. S. (1) jako wynajmująca zawarła z M. S. (2) jako najemcą umowę najmu domu położonego w K. przy ul. (...) wraz z wyposażeniem, ogrodem i położonym na działce garażem. Wykaz przedmiotów wyposażenia stanowił załącznik numer 1 do umowy. Najemca oświadczył, że znany jest mu stan techniczny lokalu. Uszkodzone elementy wymieniono w załączniku numer 2 do umowy. Najemca zobowiązał się do zapłaty wynajmującej czynszu w wysokości 1800 zł płatnego z góry do 5 dnia każdego miesiąca, do terminowego ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją domu, w szczególności podatku od nieruchomości, opłat za media ubezpieczenie, a także do odśnieżania chodnika przed domem i ganku, koszenia trawy w ogrodzie nie rzadziej niż co 3 tygodnie pomiędzy 10 maja a 15 września. Najemca zobowiązał się do wykorzystania domu wyłącznie na cele mieszkaniowe, w domu mogli zamieszkiwać: najemca z rodziną, tj. żoną i dziećmi, K. M., A. J.. Po ustaniu stosunku najmu najemca zobowiązany był zwrócić dom wraz z wyposażeniem wynajmującemu w stanie jakim go otrzymał. Dla zabezpieczenia roszczeń wynajmującego z tytułu zaległych należności lub naprawienia ewentualnych szkód najemca wpłacił kaucję w wysokości 1800 zł, która podlegała zwrotowi po przekazaniu lokalu mieszkalnego w stanie nie pogorszonym wynajmującemu oraz złożył weksel in blanco podpisany przez siebie, E. C. i K. M. z deklaracją wekslową, z możliwością wypełnienia do kwoty stanowiącej sumę wartości niezapłaconego czynszu i opłat oraz kosztów przywrócenia domu do stanu z dnia wydania.

Weksel in blanco został podpisany przez M. S. (2) oraz poręczony przez E. C. i K. M.. Zgodnie z deklaracją wekslową weksel został wystawiony bądź poręczony do sumy wartości niezapłaconego czynszu i opłat określonych w §6 umowy najmu domu zawartej pomiędzy M. S. (1) a M. S. (2) i kosztów przywrócenia domu do stanu z dnia wydania i odsetek ustawowych z tytułu opóźnień w regulowaniu tych zobowiązań. Termin wypełnienia weksla określono na nie później niż 31 grudnia 2012 r.

Dom położony w K. przy ul. (...) przed wynajęciem go M. S. był zamieszkiwany przez właścicielkę M. S. (1) oraz jej męża M. S. (4), sporadycznie również przez ich syna M. S. (5). Małżonkowie S. hodowali 2 psy, które poruszały się zarówno po ogrodzie jak i domu. Około 2008 r. małżonkowie S. zlecieli zamontowanie w domu pieca gazowego. W 2009 i 2010 r. małżonkowie S. wykonali częściowy remont domu, odświeżyli go, w tym zlecieli szpachlowanie ubytków w ścianach, malowanie ścian, wykonanie podwieszanego sufitu w łazience na parterze, ułożenie, uzupełnienie, wycyklinowanie i polakierowanie parkietu w dwóch pokojach. Zlecieli również zamontowanie pomp do pieca gazowego i węglowego. W chwili oddania domu do użytkowania M. S. (2) posesja nie była w idealnym stanie, wyposażenie nosiło ślady zużycia, nie wszystkie sprzęty były sprawne.

W okresie od stycznia 2011 r. do czerwca 2012 r. w domu przy ul. (...) w K. zamieszkiwali M. S. (2) i jego konkubina E. C. oraz dzieci F. C. (4,5 l.) i A. C. (1,5 l.), a także ich znajomy K. M.. Kiedy przeprowadzali się do tego domu posprząтали i częściowo uporządkowali posesję, a także pomalowali ściany w kuchni i jednym pokoju dostosowując kolor do swojego gustu. Pozwani użytkowali dom i sprzęty w nim się znajdujące zgodnie z normlanym ich przeznaczeniem. Z uwagi na wiek dzieci oraz chorobę syna F., który jest osobą niepełnoprawną w stopniu głębokim, nie urządzali w domu hucznych imprez. Sporadycznie odwiedzali ich znajomi oraz członkowie najbliższej rodziny. Po zakończeniu okresu najmu ojciec M. S. (2) K. S. skosił trawę porastającą ogród znajdujący się na posesji. W trakcie najmu uszkodzenia uległa pompa do centralnego ogrzewania, czego najemcy nie naprawili. M. S. (1) zakupiła nową pompę do centralnego ogrzewania, której koszt wyniósł kwotę 342 zł.

W dniu 13 lipca 2012 r. M. S. (2) przekazał M. S. (4) nieruchomości przy ul. (...) w K.. M. S. (4) wręczył M. S. (6) protokół przekazania nieruchomości, w którym wskazał szereg braków i uszkodzeń. W dniu 20 lipca 2012 r. M. S. (2) wręczył M. S. (4) protokół przekazania nieruchomości wraz ze swoim uwagami. Strony umówiły się, że kolejne uwagi do stwierdzonych usterek M. S. (2) przekaże w dniu 21 lipca 2012 r. Następnie w dniu 21 lipca 2012 r. M. S. (2) przekazał M. S. (1) dwa komplety kluczy do domu, a M. S. (1) potwierdziła odbiór kluczy i protokołu.

W dniu 27 lipca 2012 r. M. L. sporządził wycenę prac remontowych budynku przy ul. (...) w K. polegających na malowaniu ścian, reparacjach tynkarskich ścian, reparacjach ubytków w drzwiach drewnianych, malowaniu drzwi,

wykonaniu i montażu półki w szafie, montażu umywalki, malowaniu grzejnika co, reperacji cokołu przy y schodach. M. L. wycenił powyższe prace na kwotę 7793,28 zł.

Pismami z dnia 12 grudnia 2012 r. M. S. (4) działający jako pełnomocnik M. S. (1) wezwał E. C., K. M. i M. S. (2) do zapłaty solidarnie kwoty 15565,28 zł należności wynikających z deklaracji wekslowej stanowiącej załącznik do weksła zabezpieczającego umowę najmu domu przy ul. (...) w K K.. Do pism dołączono wyciąg z protokołu odbioru wraz z wyceną zniszczeń i braków w wyposażeniu domu. W dniu 31 grudnia 2012 r. M. S. (1) wypełniła weksel in blanco podpisany przez M. S. (2) i poręczony przez E. C. i K. M. na kwotę 15565,28 zł płatną dnia 28 stycznia 2013 r. bez protestu w BS I O K. na rachunek bankowy. Pismami z dnia 31 grudnia 2012 r. E. C., M. S. (2) i K. M. zostali ponownie wezwani do zapłaty należności oraz poinformowani, że weksel będzie okazany dnia 28 stycznia 2013 r. w kancelarii notarialnej B. M. w K.. Do pisma dołączono kopię wypełnionego weksła. E. C., M. S. (2) i K. M. nie stawili się w w/ w kancelarii notarialnej i nie uiszcili kwoty wynikającej z weksła.

W sprawie o sygn.. akt VIII Ne 896/12 toczącej się przed tut. Sądem M. S. (1) domagała się od pozwanego M. S. (2) zapłaty kwoty 1800 zł z ustawowymi odsetkami tytułem czynu za miesiąc maj 2012 r. Prawomocnym nakazem zapłaty z dnia 27 lipca 2012 r. powództwo zostało uwzględnione w całości. W sprawie o sygn. akt VIII Nc 897/12 toczącej się przed tut. Sądem M. S. (1) domagała się od pozwanego M. S. (2) zapłaty kwoty 1800 zł z ustawowymi odsetkami tytułem czynu za miesiąc luty 2012 r. Prawomocnym nakazem zapłaty z dnia 27 lipca 2012 r. powództwo zostało uwzględnione w całości. W sprawie o sygn. akt VIII C 1646/12 toczącej się przed tut. Sądem M. S. (1) domagała się od pozwanego M. S. (2) zapłaty kwoty 1833,34 zł z ustawowymi odsetkami tytułem czynu za miesiąc czerwiec 2012 r. W sprawie o sygn.. akt VIII C 1647/12 toczącej się przed tut. Sądem M. S. (1) domagała się od pozwanego M. S. (2) zapłaty kwoty 1593,93 zł z ustawowymi odsetkami tytułem części czynu za miesiąc sierpień 2011 r., styczeń 2012 r., kwiecień 2012 r. Sprawy VIII C 1646/12 i VIII C 1647/12 zostały połączone do wspólnego rozpoznania i prawomocnym wyrokiem z dnia 20 listopada 2012 r. powództwa zostały uwzględnione odpowiednio do kwoty 1833,34 zł i 1392,93 zł. W toku wszystkich powyższych spraw powódka nie wskazywała, że na poczet czynszu najmu zaliczyła otrzymaną przy zawarciu umowy kaucję.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Powódka wywodziła swoje roszczenie ze stosunku wekslowego. Pozwani podnosili, że powódce nie przysługuje należność wynikająca z weksła, z uwagi na nieważność weksła, wypełnienie weksła in blanco niezgodnie z zawartym porozumieniem wekslowym oraz zarzuty ze stosunku podstawowego. W ocenie Sądu weksel z dnia 31 grudnia 2012 r. jest ważny, ponieważ spełnia wszystkie przesłanki z art. 101 i 102 Prawa wekslowego, a oznaczenie miejsca płatności jako K. jest wystarczające. Natomiast wbrew twierdzeniu pozwanego, uzupełnienie weksła o klauzulę „bez protestu” nie skutkuje uznaniem, że został on wypełniony niezgodnie z deklaracją wekslową. Podkreślić jednak należy, że wystawienie weksła gwarancyjnego ma na celu zabezpieczenie zobowiązania ze stosunku cywilnoprawnego (podstawowego) i polega na tym, iż dłużnik stosunku „podstawowego” podpisuje blankiet wekslowy w miejscach przeznaczonych na podpis zobowiązanego, wręcza wierzycielowi i upoważnia go do wypełnienia stosownie do wyników obrachunku „podstawowego” stosunku prawnego. Przez te czynności przydana zostaje wierzycielowi dodatkowa podstawa w postaci zobowiązania wekslowego. Wierzycielowi przysługują wówczas dwa roszczenia, mianowicie ze stosunku kausalnego oraz z weksła. Łączność między zobowiązaniem z weksła gwarancyjnego a zobowiązaniem ze stosunku „podstawowego” oznacza, że zaspokojenie jednego powoduje wygaśnięcie drugiego oraz, że bezpodstawność roszczenia cywilnoprawnego pociąga za sobą bezpodstawność roszczenia opartego na wekslu. Ze stosunku osobistego łączącego poręczyciela wekslowego z remitentem wynika, że poręczyciel wekslowy odpowiada wekslowo tylko wówczas, gdy remitentowi przysługują w ogóle roszczenia wobec wystawcy ze stosunku podstawowego. Pozwani zarzucili, że roszczenie powódki wynikające ze stosunku podstawowego jest bezpodstawne, ponieważ nie byli oni zobowiązani do zapłaty na rzecz powódki dochodzonej pozwem kwoty z tytułu niezapłaconego czynszu, opłat i kosztów przywrócenia domu do stanu z dnia wydania. Zauważyć należy, że to na powódce ciążył obowiązek dowodzenia, że pozwani nie wywiązali się z postanowień łączącej strony umowy najmu domu z dnia 28 grudnia 2010 r. i swoim zachowaniem wyrządzili powódce szkodę na kwotę 15.565,28 zł. Pozwany M. S. (2) na rozprawie w dniu 5 czerwca 2014 r. przyznał, iż w okresie najmu domu powódki uszkodzona została pompa do pieca centralnego ogrzewania.

Urządzenie to zostało zamontowane w domu powódki niedługo przed wprowadzeniem się pozwanych i nie można uznać, że jego uszkodzenie było wynikiem zużycia. Pozwani jako najemcy ponoszą zatem odpowiedzialność za przedmiotową szkodę. Wysokość poniesionej szkody w kwocie 342 zł została przez powódkę udowodniona dokumentem wydania nr WZ 3655/KW(...) z dnia 26 października 2012 r. W pozostałej natomiast części powódka nie udowodniła zasadności dochodzonego pozwem roszczenia. Powódka przedstawiła dokonane przez siebie wyliczenie opiewające na kwotę 15824,76 zł z którego wynika, że na kwotę dochodzoną pozwem składają się koszty: uszkodzonych mebli, urządzeń sanitarnych i elektrycznych, utraconego opału, urządzeń i żarówek, renowacji ogrodu, malowania ścian, nieopłaconych rachunków za media, usługi kominiarskiej. W pierwszej kolejności należy podkreślić, że część ze wskazanych przez powódkę szkód jest wynikiem normalnego zużycia rzeczy, które powstają w wyniku eksploatacji budynku. Z pewnością stan domu powódki w grudniu 2010 r. nie był idealny, posiadał ślady zużycia, co wynikało zarówno z jego wieku jak i okoliczności, że właściciele trzymali w nim dwa duże psy. Okoliczność, że powódka odświeżyła wygląd domu, zleciła malowanie ścian i renowację parkietu w dwóch pokojach nie oznacza, że jego stan był bez zarzutu. Powódka miała świadomość, że wynajmuje nieruchomość rodzinie z dwójką małych dzieci, zatem zdawała sobie sprawę ze szkód jakie mogą powstać w wyniku zwykłego używania domu zgodnie z jego przeznaczeniem. Nawet gdyby przyjąć, że pozwani ponoszą odpowiedzialność za uszkodzone ściany, drzwi czy podłogi to wskazywany przez powódkę koszt remontu- 7793,28 zł pozostał nieudowodniony. Kosztorys sporządzony przez M. L. z dnia 27 lipca 2012 t jest bowiem dokumentem prywatnym i zgodnie z treścią art. 245 k.c. stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie, jednakże nie jest dowodem rzeczywistego stanu rzeczy. Dokument ten stanowi zatem jedynie dowód tego, że M. L. wycenił koszt remontu na kwotę 7793,28 zł, a nie, że taki jest rzeczywisty koszt remontu. Kosztorys był kwestionowany przez pozwanych, wzbudził wątpliwości Sądu co do jego rzetelności z uwagi na bardzo wysoką wskazaną w nim cenę i nie jest wystarczającym dowodem na wysokość poniesionej przez powódkę szkody. Powódka nie udowodniła, że inne wskazywane przez nią uszkodzenia mebli i urządzeń nastąpiły w okresie najmu domu przez pozwanych. Z protokołu przekazania nieruchomości z dnia 20 lipca 2012 r wynika, że pozwany wniósł szereg zastrzeżeń co do wskazywanych przez powódkę uszkodzeń. Wskazywał, że żarówki dostarczył, część zaginionych sprzętów znaleziono, a inne już w dniu rozpoczęcia okresu najmu były uszkodzone lub ich nie było. Powódka nie udowodniła natomiast, że było inaczej. Odnośnie ogrodu, z umowy wynika, że pozwani byli zobowiązani jedynie do koszenia trawnika nie rzadziej niż raz na 3 tygodnie. Powódka nie udowodniła, że z tego zobowiązania się nie wywiązywali. Trudno również przyjąć, aby w okresie zaledwie półtora roku najmu ogród powódki tak zarósł, że trzeba było go karczować. Jeśliby nawet przyjąć, że wskazywane uszkodzenia i braki miały miejsce, to powódka nie udowodniła wysokości szkody z tego wynikającej. Swoich wyliczeń dokonała dowolnie i w oparciu o źródła, których Sądowi nie przedstawiła. Pozwany przyznał, że wykorzystał węgiel zgromadzony w piwnicy powódki, ale zarzucił, że jego wartość została rozliczona w kaucji, którą wręczył powódce w kwocie 1800 zł przy zawieraniu umowy, a która nie została mu zwrócona. Sąd wziął pod uwagę, że pozwani zalegali powódce z zapłatą czynszu, ale nie ma podstaw do przyjęcia, że kaucja została zaliczona na poczet tych należności. Podkreślić należy, że w sprawie toczących się przed tut. Sądem o sygn. VIII C 1646/12, VIII C 1647/12, VIII Nc 897/12, VIII Nc 896/12, w których powódka dochodziła od pozwanego zapłaty zaległego czynszu najmu, nie podnosiła, że otrzymaną kaucję zaliczyła na poczet zaległości czynszowych. Ponadto wyliczona przez powódkę kwota tony węgla za 750 zł (łącznie 3 tony węgla za 2250 zł) wzbudziła wątpliwości Sądu co do wysokości. Z Monitora Polskiego poz. 51/2012 wynika, że średnia cena jednej tony węgla orzech średni w 2012 r. wynosiła kwotę 585,23 zł. Powódka nie przedłożyła żadnego dokumentu, z którego wynikałoby skąd przyjęła wartość 750 zł za tonę. Powódka wskazała, że na kwotę dochodzoną pozwem składają się również kwoty wynikające z faktury za wodę, Internet oraz koszt usługi kominiarskiej. Powódka nie przedłożyła jednak powyższych faktur za media ani rachunku za usługę kominiarską. Powódka nie udowodniła zatem ani, że zobowiązana była uiścić powyższe opłaty za pozwanych, ani ich wysokości.

Z uwagi na to, że powództwo zostało oddalone niemal w całości, na zasadzie art. 98 § 1 3 k.p.c., zasądzono solidarnie na rzecz pozwanych, jako strony wygrywającej sprawę, koszty procesu. Na tej samej zasadzie, zasądzono od powódki na rzecz pozwanego M. S. (2) kwotę 584 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (opłata od zarzutów).

Apelację od wyroku wniosła powódka. Zaskarżyła go w punktach I (uchylającym nakaz zapłaty), III (oddalającym powództwo) oraz IV i V (co do kosztów procesu) wnosząc o jego zmianę poprzez utrzymanie w mocy nakazu zapłaty

wydanego w postępowaniu nakazowym przez Sąd Rejonowy w Kielcach w dniu 18 listopada 2013 r., sygn. akt. VIII Nc 1069/13 co do Pozwanych M. S. (2) i E. C. w zakresie kwoty 15223,28 zł oraz zasądzenie od Pozwanych na rzecz Powódki zwrotu kosztów procesu za obie instancje, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. Naruszenie prawa materialnego w postaci: a) art. 6 k.c. w zw. z art. 10 ustawy – Prawo wekslowe – polegające na błędnym oraz nie uzasadnionym przyjęciu przez Sąd I instancji, iż ciężar dowodu w niniejszej sprawie spoczywał na Powódce, podczas gdy to Pozwani zobowiązani byli wykazać, iż kwota określona wekslem została niewłaściwie określona; b) art. 681 k.c. – polegające na błędnym przyjęciu przez Sąd I instancji, iż pozwanych jako najemców domu Powódki nie obciążały naprawy podłóg, malowanie ścian oraz podłóg, czy też naprawy instalacji i urządzeń technicznych, podczas gdy zgodnie z art. 681 k.c. pozwani zobowiązani byli do dokonania tych czynności oraz powinni ponieść wszelkie koszty z tym związane; c) art. 675 § 3 k.c. poprzez naruszenie domniemania prawnego, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku; d) art. 3 ust 1 ustawy z 24 sierpnia o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. Nr 147 z 2002 roku poz. 1229 z późniejszymi zmianami) i art. 62 ust. 1 Ustawy Prawo Budowlane poprzez bezpodstawne przyjęcie, że czyszczenie przewodów kominowych nie obciążało Pozwanych,

2. Naruszenie prawa procesowego w postaci: a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną oraz sprzeczną z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego ocenę dowodów w postaci zeznań świadków E. S., K. S., M. C. oraz S. B., które zostały przez Sąd I instancji uznane za częściowo wiarygodne, podczas gdy zeznania te pozostają w sprzeczności z uznanymi za w pełni wiarygodne zeznaniami świadków – M. L., T. S., M. M., J. M., Z. S. i Z. P. oraz z treścią pozostałego zebranego w sprawie materiału dowodowego, co skutkowało błędnym ustaleniem stanu faktycznego sprawy, b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną oraz sprzeczną z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego ocenę dowodów w postaci dowodów z przesłuchania Pozwanych, które przez Sąd I instancji zostały uznane za częściowo wiarygodne, podczas gdy zeznania te pozostają w sprzeczności z uznanymi za w pełni wiarygodne zeznaniami świadków – M. L., T. S., M. M., J. M., Z. S. i Z. P. oraz z treścią pozostałego zebranego w sprawie materiału dowodowego, co skutkowało błędnym ustaleniem stanu faktycznego sprawy, c) art. 233 § 1 k.p.c. – poprzez dowolną oraz sprzeczną z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego ocenę dowodów w postaci zeznań świadka M. S. (5) oraz dowodu z przesłuchania Powódki, którym to Sąd I instancji odmówił w części wiarygodności, podczas gdy dowody te pozostają w zgodności z uznanymi za w pełni wiarygodne zeznaniami świadków M. L., T. S., M. M., J. M., Z. S. Z. P. oraz z treścią pozostałego zebranego w sprawie materiału dowodowego, a Sąd I instancji odmówił im pełnej wiary tylko i wyłącznie z uwagi na fakt pokrewieństwa M. S. (5) z Powódką oraz z uwagi na sprzeczność interesów Powódki oraz Pozwanych, co skutkowało błędnym ustaleniem stanu faktycznego sprawy; d) art. 245 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. polegającego na dowolnej ocenie materiału dowodowego w postaci dokumentów prywatnych, wyrażającej się w bezpodstawnym i niczym nieuzasadnionym różnicowaniu dokumentów w postaci przedstawionej przez Powódkę wyceny remontu, która w ocenie Sądu I instancji nie mogła stanowić dowodu rzeczywistego stanu rzeczy, oraz w postaci protokołu z dnia 20 lipca 2012 r., których choć był dokumentem prywatnym stanowił w ocenie Sądu I instancji dowód pozwalający na odtworzenie stanu sprawy, co skutkowało błędnym ustaleniem stanu faktycznego sprawy; e) art. 65 § 1 k.c. – poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że Powódka godziła się z faktem zniszczenia swojej nieruchomości przez Pozwanych, podczas gdy zgodnie treścią umowy najmu z dnia 28 grudnia 2010 r., Strony jasno określiły, iż nieruchomość zostanie zwrócona Powódce w stanie analogicznym do stanu, w którym została ona wydana Pozwanym oraz brak jest przesłanek uprawniających do odmiennej interpretacji oświadczeń stron. f) art. 234 kpc w zw. z art. Art. 675. § 3 kc poprzez niezastosowanie domniemania prawnego, że przedmiot najmu był wydany najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku, g) art. 493 § 1 k.p.c. poprzez bezpodstawne dopuszczenie kolejnych dowodów zgłaszanych przez Pozwanych, a także przyjęcie, iż pod pojęciem „uwagi do protokołu przekazania” Sąd przyjął, iż chodzi o protokół z lipca 2012 r., podczas gdy z treści zarzutów Pozwanego wynika, że chodzi mu o protokół z grudnia 2010 r., co faktycznie; niezależnie od zarzutów przedstawionych niżej co do przerobienia treści tego pisma przez Pozwanego S. bez zgody Powódki; uniemożliwiło przeprowadzenie dowodu z tego dokumentu, h) art. 233 § 1 k.p.c. – polegający na braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego.

3. Błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest w znacznej części zasadna.

Niniejszy proces został wszczęty pozwem wniesionym w postępowaniu nakazowym i w jego drugiej fazie toczył się na skutek zarzutów pozwanych od nakazu zapłaty wydanego w oparciu o weksel in blanco podpisany przez pozwanego (a poręczony przez pozwaną). Na skutek wniesienia zarzutów od nakazu zapłaty proces nie stracił charakteru procesu nakazowego (wekslowego), a tylko zgodnie z art. 10 Prawa wekslowego możliwe w nim było rozpoznanie zarzutów pozwanych co do wypełnienia weksla niezgodnie z deklaracją wekslową.

Charakterem takiego procesu oraz obowiązującymi w nim regułami dowodowymi, w tym w szczególności rozkładem ciężaru dowodu wielokrotnie zajmował się Sąd Najwyższy, a jego orzecznictwo w tym względzie jest jednolite.

Już w uchwale 7 sędziów - zasadzie prawnej z dnia 7 stycznia 1967 r. III CZP 19/66 wskazano, że w postępowaniu nakazowym dopuszczalne jest - po przekazaniu sprawy do sądu na skutek zarzutów - powoływanie się na podstawę faktyczną i prawną wynikającą z łączącego strony stosunku prawnego, w związku z którym został wystawiony dokument uzasadniający wszczęcie postępowania nakazowego. Ponieważ weksel jedynie zabezpiecza wiarygodność cywilną, przeto dłużnikowi przysługują przeciwko roszczeniu wekslowemu te wszystkie zarzuty, jakie mu przysługują przeciwko roszczeniu cywilnemu. Sytuacja jednak dłużnika staje się na skutek wystawienia weksla o tyle trudniejsza, że wydanie wierzycielowi weksla stwarza domniemanie istnienia w chwili wydania weksla wiarygodności w wysokości sumy wekslowej i przerzuca w ten sposób ciężar dowodu przeciwnego na dłużnika, gdy tymczasem w braku weksla dowód istnienia i wysokości wiarygodności obciąża wierzyciela.

W wyroku z dnia 13 października 2005 r. I CK 173/05 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że zobowiązanie wekslowe ma charakter samodzielny i abstrakcyjny, a zatem niezależny od przyczyny i podstawy prawnej, która spowodowała jego zaciągnięcie. Oznacza to, że na podstawie samego weksla wierzyciel może domagać się zapłaty od dłużnika oznaczonej sumy pieniężnej, a nieprawidłowość lub brak przyczyny prawnej nie ma wpływu na ważność zobowiązań wekslowych. Zobowiązania wekslowe charakteryzuje też zasada surowości formalnej i materialnej, przy czym ta ostatnia przejawia się np. ograniczeniem zarzutów przysługujących dłużnikom wekslowym. Abstrakcyjność zobowiązania wekslowego zostaje złagodzona, gdy wynika ono z weksla wystawionego jako weksel in blanco, co do którego wystawca i pierwszy wierzyciel uzgodnili warunki jego wypełnienia. Jeżeli spór toczy się między wyżej wymienionymi osobami, wiąże je zawarte porozumienie. Dlatego dłużnik może podnosić także zarzuty subiektywne, wynikające ze stosunku podstawowego łączącego go z wierzycielem. Tak więc, choć w sprawie mamy do czynienia z zobowiązaniem wynikającym z weksla gwarancyjnego wystawionego in blanco, w przypadku którego złagodzony jest nieco rygorizm materialny, to zobowiązanie nie traci charakteru wekslowego. Daje to szczególną, silną pozycję w procesie posiadaczowi weksla. Tak jak w wypadku każdego innego roszczenia wekslowego nie musi on wykazywać ani podstawy gospodarczej zobowiązania, ani tego, że ona w ogóle istniała. Sytuacja zmienia się w razie wniesienia zarzutów przez stronę pozwaną, ponieważ sprawa przesuwana jest na płaszczyznę prawa cywilnego. Nie oznacza to jednak całkowitej zmiany sytuacji procesowej stron.

Nadal bowiem wierzyciel wekslowy nie jest obowiązany do wykazywania istnienia i treści podstawy prawnej, która spowodowała zaciągnięcie zobowiązania wekslowego, a jego rola w procesie ogranicza się będzie do niezbędnej współpracy przy dowodzeniu spornych okoliczności przez pozwanego. Problem ciężaru dowodu w postępowaniu nakazowym toczącym się po wniesieniu zarzutów od nakazu wydanego na podstawie weksla był wielokrotnie przedmiotem orzeczeń Sądu Najwyższego. Podkreślano w nich, że w sytuacji wystawienia weksla in blanco w postaci tzw. weksli gwarancyjnych, które stanowią upoważnienie dla wierzyciela do wypełnienia tekstu weksla zgodnie z umową i wynikiem obrachunku, ciężar dowodu, że tym warunkom nie stało się zadość spada na dłużnika (wyrok SN z 24 lutego 1928 r., Przegląd Sądowy 1928 r., poz. 544, wyrok z 2 maja 1929 r. OSP 1929, Nr 8, poz. 511, wyrok SN z 18

listopada 1999 r. I CKN 215/98 OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 128). Taki rozkład ciężaru dowodu nie budził wątpliwości. Wynika zresztą z treści art. 6 k.c. i ze sformułowań art. 10 i 17 prawa wekslowego.

Wreszcie w wyroku z dnia 27 marca 2014 r. III CSK 100/13 Sąd Najwyższy wskazał, że artykuł 10 pr. weksl. dotyczy weksla niezupełnego w chwili wystawienia, czyli tzw. weksla in blanco. Reguluje on dopuszczalny zakres podniesienia zarzutu niezgodnego z porozumieniem uzupełnienia weksla, nie ma jednak na celu podważania abstrakcyjnego charakteru zobowiązania wekslowego. Powołany przepis pozwala jedynie na złagodzenie odpowiedzialności dłużników wekslowych przez umożliwienie im odwołania się w drodze wyjątku do stosunku osobistego łączącego wystawcę weksla i remitenta w drodze zarzutów dopuszczonych przez prawo wekslowe. Ze względu na ścisłe powiązanie weksla in blanco z porozumieniem stron w sprawie jego uzupełnienia pozwany w procesie wekslowym może się bronić zarzutami, że uzupełnienie weksla, stanowiącego podstawę powództwa, nastąpiło niezgodnie z udzielonym przez niego upoważnieniem. Zarzuty takie mogą być podnoszone bez żadnych ograniczeń, jeżeli powodem jest bezpośredni odbiorca weksla in blanco. Konstrukcja rozważanego przepisu wpływa na rozkład ciężaru dowodu w procesie, w którym powód dochodzi należności z weksla. Przepis ten, zgodnie z jednolitym poglądem orzecznictwa Sądu Najwyższego, obciąża dłużnika wekslowego ciężarem udowodnienia okoliczności w nim wymienionych w celu zwolnienia się z zobowiązania wekslowego (zob. np. wyrok z dnia 23 października 2008 r., V CSK 71/08, niepubl., wyrok z dnia 26 września 2013 r., II CSK 719/12, niepubl.).

Błędnie zatem przyjął Sąd Rejonowy, że w niniejszej sprawie to powódkę obciążał ciężar udowodnienia, że wypełniła weksel zgodnie z deklaracją wekslową. W istocie jest dokładnie odwrotnie. Powódka dochodzi należności wekslowej (abstrakcyjnej), a pozwani zarzucając na podstawie art. 10 Prawa wekslowego, że weksel został wypełniony niezgodnie z porozumieniem (wskazana w nim kwota wekslowa jest nienależna lub należna w innej wysokości) są zobowiązani okoliczności te udowodnić. Obowiązki dowodowe powódki sprowadzają się do lojalnej współpracy z pozwanymi w prowadzeniu przez nich postępowania dowodowego.

Powódka żądała zasądzenia sumy wekslowej- kwoty 15565,28zł. Jak wynika z deklaracji wekslowej (k.119v) weksel mógł opiewać na sumę wartości niezapłaconego czynszu i opłat określonych w §6 umowy najmu domu zawartej pomiędzy M. S. (1) a M. S. (2) i kosztów przywrócenia domu do stanu z dnia wydania i odsetek ustawowych z tytułu opóźnień w regulowaniu tych zobowiązań. Powódka realizując obowiązek lojalnej współpracy w procesie przedstawiła dodatkowo własne rozliczenie dochodzonej kwoty (k.25) ułatwiając tym samym pozwanym realizację ich obowiązku udowodnienia nieprawidłowego wypełnienia weksla. Pozwani zaś kwestionując to rozliczenie w całości, bądź oznaczonej części zobowiązani byli udowodnić nieistnienie poszczególnych należności.

Obowiązkom tym pozwani sprostali jedynie w niewielkiej części.

Pozwani złożyli swój egzemplarz protokołu przekazania nieruchomości z 20 VII 2012r z uwagami najemcy, którego odpis wręczyli powódce (k.66-71). Prawidłowo Sąd Rejonowy wskazał, że powódka nieudolnie zanegowała fakt otrzymania tego dokumentu w całości, a jej twierdzenie, że otrzymała tylko pierwszą i ostatnią jego stronę jest niewiarygodne. Analizując rozliczenie dochodzonej kwoty (k.25) oraz uwagi najemcy w protokole (k. 66-71) oraz pozostały materiał dowodowy Sąd Okręgowy ustalił, że w umowie najmu z 28 XII 2010r pozwany zobowiązał się do zapłaty czynszu- 1800zł miesięcznie, terminowego ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją domu, odśnieżania chodnika i ganku, koszenia trawy w ogrodzie co 3 tygodnie między majem i wrześniem, a po zakończeniu najmu do zwrotu domu wraz z wyposażeniem w stanie, w jakim otrzymuje (umowa k 10-11). W załączniku numer 1 strony umowy zawarły wykaz wyposażenia przekazanego najemcy, a w załączniku numer 2 wykaz uszkodzeń (k.65, niesporne).

Po zakończeniu najmu powódka stwierdziła szereg nieprawidłowości opisanych w protokole (k. 12-13), jednakże nie wszystkie one stały się podstawą pozwu w niniejszej sprawie. Ostatecznie powódka dochodziła (k.25):

- 100zł za pękniętą szafkę w pokoju prawym- pozwani nie zanegowali faktu uszkodzenia, ani wyceny (k. 66)

- 500zł za niesprawną muszlę sedesową i 120zł za pękniętą deskę klozetową w łazience górnej- pozwani nie zaprzeczyli uszkodzeniu muszli, co do deski podnieśli, że w zamian za dwie używane deski zamontowali w dolnej łazience jedną nową większej wartości,
- 50zł za uszkodzenie mocowania umywalki w łazience górnej- pozwani nie zaprzeczyli tej okoliczności (k.67)
- 50zł za brak lustro w łazience górnej- pozwani nie zaprzeczyli tej okoliczności(k.67),
- 50zł za cieknący prysznic w łazience górnej- pozwani nie zaprzeczyli tej okoliczności (k.67),
- 1000zł za uszkodzony i wgnieciony brodzik w łazience górnej- pozwani zaprzeczyli, by uszkodzili brodzik, jego stan wynika ich zdaniem z długotrwałej eksploatacji (k. 67)
- 50 zł za zniszczoną słuchawkę przy wannie i 20 zł za zniszczony wąż pod prysznicem w łazience dolnej- pozwani nie zaprzeczyli tej okoliczności(k.68),
- 200zł za sterownik w korytarzu (brak wskazania w protokole k 12-13, brak odniesienia się w protokole k. 66-71)
- 120zł za brak blatu narożnego w kuchni- pozwani twierdzili, że brakujący blat jest w garażu (k.68)
- 10zł za urwany sznurek od kinkietu w salonie – pozwani twierdzili, że taki stan zastali w momencie zamieszkania (k.69)
- 107zł za brak rolety- pozwani twierdzili, że roleta jest i nie uległa uszkodzeniu (k. 69)
- 500zł za uszkodzoną skrzynkę elektryczną w korytarzyku -pozwani nie zaprzeczyli tej okoliczności (k.69),
- 250zł za zniszczoną pompę do pieca (brak wskazania w protokole k 12-13, brak odniesienia się w protokole k. 66-71)
- 350zł za wymianę zaworów przez hydraulika (brak wskazania w protokole k 12-13, brak odniesienia się w protokole k. 66-71)
- 2250 zł za 3 tony węgla- pozwani przyznali zużycie węgla, ale zarzucili, że jego wartość została rozliczona w kaucji (k.69)
- 7793,28zł za malowanie- pozwani zanegowali potrzebę malowania (k. 70)
- 300zł za zniszczoną wierzbę, pozwani zanegowali swój obowiązek dbałości o drzewostan (k.71)
- 500zł za odtworzenie trawnika, pozwani zarzucili, że ich obowiązki wyczerpywało regularne koszenie, co wykonywali (k. 70)
- 400zł za zniszczone meble ogrodowe – pozwani zarzucili, że meble ogrodowe nie zostały im przekazane w umowie (k.70)
- 300zł za zlewozmywak F. – pozwani zarzucili, że pozostał on jako śmieć (k.70)
- 300zł za żarówki – pozwani zarzucili, że dostarczyli wszystkie brakujące żarówki (k. 66-71)
- 228,36zł za fakturę za wodę z IV 2012r (brak wskazania w protokole k 12-13, brak odniesienia się w protokole k. 66-71)
- 16,64zł niedopłaty za wodę za luty 2012r (brak wskazania w protokole k 12-13, brak odniesienia się w protokole k. 66-71)

- 59,48zł za fakturę z N. (brak wskazania w protokole k 12-13, brak odniesienia się w protokole k. 66-71)

- 200zł za usługi kominiarza- pozwani zarzucili, że nie obciążał ich obowiązek przeglądu komina (k.70).

Zawierając sporną umowę strony знаły stan przedmiotu najmu (§3 umowy), który został uszczegółowiony załącznikami 1 i 2 do umowy. Obowiązki najemcy określały §5, §6 i § 11 umowy, a w sprawach nieuregulowanych – dodatkowo przepisy Kodeksu cywilnego (§14). Załączniki do umowy (k.65) opisywały składniki wyposażenia przekazanego pozwanym oraz wskazywały ich stan. Innych zastrzeżeń co do stanu przedmiotu najmu pozwani w dacie zawierania umowy nie zgłosili, co uprawnia wniosek (art. 675§3kc), że był on zgodny z przepisem art. 662§1kc.

Z kolei przepis art. 681kc precyzuje zakres obowiązków najemcy w zakresie obciążających go nakładów, a §1 art.675kc wskazuje, że po zakończeniu najmu jego przedmiot ma być zwrócony w stanie niepogorszonym.

Pozwani w istocie nie zaprzeczyli swej odpowiedzialności za za pękniętą szafkę w pokoju prawnym (100zł), niesprawną muszlę sedesową (500zł), pękniętą deskę klozetową w łazience górnej (120zł), uszkodzenie mocowania umywalki w łazience górnej (50zł), brak lustra w łazience górnej (50zł), ciekący prysznic w łazience górnej (50zł), zniszczoną słuchawkę przy wannie (50 zł) i za zniszczony wąż pod prysznicem w łazience dolnej (20 zł). Jedynie co do muszli sedesowej i mocowania umywalki wskazali, że uszkodzenia te istniały już w chwili ich wprowadzenia się, co jednak nie wynika z załączników do umowy, a co do deski podnieśli, że kupili nową do łazienki dolnej o wartości przekraczającej dwie uprzednio zamontowane deski, które to jednak twierdzenie pozostało gołosłowne. Uszkodzenia te mają niewątpliwie charakter eksploatacyjny, a ich naprawa obciąża najemcę (art. 681kc). Łączna wartość tych napraw to 940zł. Podobnie pozwanych obciąża brak sznurka do kinkietu (10zł- brak wskazania w protokole przyjęcia przedmiotu najmu jako elementu uszkodzonego) i uszkodzenie skrzynki elektrycznej (500zł- brak wskazania w protokole przyjęcia przedmiotu najmu jako elementu uszkodzonego).

Niewątpliwie w myśl §6 ust.1 umowy pozwani winni ponieść koszty dostawy wody i internetu za czas najmu. Powódka wskazała tu faktury za wodę na kwoty 228,36zł i 16,64zł i internet-59,48zł. Pozwani nie wykazali, by zapłacili te należności lub, by nie były one należne.

Zgodnie z punktem 2 załącznika numer 1 pozwani przejęli od powódki ok. 3 ton węgla. Niespornie węgiel ten zużyli. Powódka jako wartość węgla wskazała 2250zł, a pozwani nie udowodnili, by była ona niższa. W zarzutach od nakazu zapłaty pozwani stwierdzili jedynie, że wartość węgla została rozliczona w uiszczonej przez nich kaucji. Jednak w zeznaniach (k. 236v) M. S. (2) stwierdził, że kaucja została rozliczona w czynszu, co oznacza, że należność za węgiel nie została uiszczona i podlega zasądzeniu.

Pozwanych obciąża także wartość malowania zabrudzonych ścian (art. 681kc, art. 675§1kc). Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom powódki i świadków M. L., M. S. (5) i Z. S. co do faktu, że dom był świeżo pomalowany w okresie bezpośrednio poprzedzającym zawarcie przez strony umowy. Gdyby rzeczywiście wówczas ściany były brudne, czy nosiły ślady uszkodzeń (o czym mówią pozwani i świadkowie E. S., K. S. i M. C.), to niewątpliwie stosowna adnotacja zostałaby uczyniona bądź w samej umowie, bądź w załączniku nr 2. Potrzebę wykonania napraw drobnych ubytków i malowania po zakończeniu najmu dokumentują zdjęcia dołączone do pozwu (k.33). Powódka złożyła kosztorys potrzebnego remontu (k. 14-15) na kwotę 7793,28zł, a pozwani nie udowodnili, by malowanie nie było potrzebne lub jego wartość jest inna.

Łącznie więc na podstawie art. 681kc i art. 675§1kc zasądzeniu przez Sąd Okręgowy podlegała kwota 11797,76zł, to jest 940zł kosztu bezspornych napraw, 10zł za sznurek do kinkietu, 500zł za uszkodzoną skrzynkę elektryczną, 2250zł za zużyty węgiel, 304,48zł za niezapłacone faktury za wodę i internet oraz 7793,28zł za malowanie pomieszczeń. Wobec tego Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w punkcie III orzekając jak w sentencji (art. 386§1kpc).

Oczywiście pozwani obowiązani są także do zapłaty za zepsutą pompę do pieca, która to należność została prawomocnie już zasądzona przez Sąd Rejonowy.

Dalej idące powództwo podlegało oddaleniu, o czym trafnie orzekł Sąd Rejonowy, a apelacja w tym względzie nie zasługuje na uwzględnienie (art. 385kpc).

Co do brodzika należy wskazać, że bezspornie górna łazienka nie była remontowana przed wprowadzeniem się przez pozwanych, zamontowany w niej brodzik był uprzednio użytkowany, a jego wymiana na skutek zużycia nie obciąża najemców (art. 681kc).

Co do sterownika i zaworów Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom pozwanego, że zepsuty sterownik wymienił na swój koszt po uzgodnieniu naprawy z powódką jeszcze w okresie trwania najmu. Podobnie Sąd dał wiarę pozwanemu co do pozostawiania na nieruchomości powódki rolety i blatu narożnego w takim samym stanie, jak zastany (zwłaszcza, że roleta nie jest wymieniona w załączniku nr 1 zawierającym wykaz przekazanego wyposażenia), jak również co do podnoszonej okoliczności odkupienia wszystkich brakujących żarówek.

Pozwani nie mogą ponosić odpowiedzialności za meble ogrodowe i zlewozmywak F., skoro przedmioty te nie zostały im przekazane (załącznik nr 1).

Nie są też odpowiedzialni za uschniętą wierzbę, skoro ich obowiązki odnośnie ogrodu określone w umowie ograniczały się do koszenia trawy. Z tego obowiązku wywiązywali się regularnie (zeznania K. S., M. L., częściowo J. M., S. B. i pozwanego); nie są więc tym samym obowiązani ponosić kosztów regeneracji trawnika.

Konserwacja przewodów kominowych w myśl cytowanych przez skarżącą przepisów obciąża co do zasady właściciela budynku (wynajmującego- art. 662§1kc), a obowiązek ten nie został „przeniesiony” na najemców sporną umową najmu.

O kosztach procesu za obie instancje Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100kpc.

SSO M. Kośka SSO B. Piwko SSO M. Klesyk