

Sygn. akt I ACa 1238/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik
Sędziowie:	SSA Regina Kurek SSO del. Marek Boniecki (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w W.

przeciwko M. T.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 25 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 1060/11

***oddala apelację i zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

***Sygn. akt I ACa 1238/13***

***Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie***

***z dnia 10 grudnia 2013 r.***

Strona powodowa Naczelna Rada Zrzeszeń (...)w W. domagała się zasądzenia od pozwanej M. T. kwoty 97 467,97 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lipca 2011 r. do dnia zapłaty i kosztami postępowania. Na dochodzoną pozew sumę złożyły się należności z tytułu czynszu dzierżawnego oraz z tytułu zwrotu uiszczzonego przez stronę powodową podatku od nieruchomości w okresie od maja 2009 r. do sierpnia 2010 r., w związku z zawartą pomiędzy stronami w dniu 30 maja 2001 r. umową dzierżawy ośrodka wypoczynkowego „(...)” w K..

Zastępowana przez kuratora pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania. Zarzuciła niewykazanie: sposobu naliczania czynszu i podatku, doręczenia faktur pozwanej, okoliczności spisania oświadczenia pozwanej o uznaniu długu oraz protokołu przekazania nieruchomości. Pozwana podniosła, że

posiadanie nieruchomości przez pozwaną po upływie okresu, na jaki umowa została zawarta nie wywołało prolongaty umowy, ponieważ wymagana była do tego forma pisemna. Zgłoszony został także zarzut przedawnienia roszczenia na podst. art. 229 k.c., wobec uchybienia rocznemu terminowi dochodzenia należności od dnia zwrotu rzeczy.

Wyrokiem z dnia 25 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 97 467,97 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 28 lipca 2011 r. do dnia zapłaty (pkt I wyroku) oraz orzekł o wynagrodzeniu ustanowionego dla pozwanej kuratora (pkt II) i kosztach procesu (pkt III).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że strona powodowa jest właścicielem nieruchomości zabudowanej ośrodkiem wypoczynkowym „(...)” w K. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...). W dniu 30 maja 2001 r. strona powodowa oraz pozwana zawarły umowę dzierżawy, na mocy której strona powodowa oddała pozwanej w dzierżawę ww. nieruchomość. Umowa została zawarta na okres od 1 lipca 2001 r. do 30 czerwca 2009 r., przedłużona została następnie aneksem z dnia 22 czerwca 2009 r. do dnia 30 września 2009 r. Strony ustaliły, iż umowa dzierżawy może być przedłużona w drodze zgodnego oświadczenia stron (§ 2 ust. 3). Wyzierżawiający miał opłacać podatek od nieruchomości, zaś dzierżawca przyjął na siebie obowiązek zwrotu wydzierżawiającemu poniesionych z tego tytułu wydatków w ciągu 14 dni od daty otrzymania od wydzierżawiającego odpowiedniej faktury lub noty księgowej (§ 8). Dzierżawca wpłacił na konto wydzierżawiającego kaucję 15 000 zł tytułem zabezpieczenia zapłaty czynszu dzierżawnego, która miała zostać zaliczona na poczet czynszu za 3 ostatnie miesiące dzierżawy (§ 9 ust. 2). Dzierżawca został zobowiązany do opłacania wynegocjowanego czynszu dzierżawnego do 10. dnia każdego miesiąca, za opóźnienie w zapłacie należne miały być odsetki ustawowe (§ 10 ust. 1, 2). Strony zastrzegły wprowadzanie zmian do umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności (§ 11 ust. 1). W przypadku, gdy dzierżawca nie opuści przedmiotu dzierżawy w dniu rozwiązania umowy, zobowiązany miał być do płacenia wydzierżawiającemu odszkodowania za bezumowne korzystanie w wysokości równej trzykrotności stawki czynszu (§ 11 ust. 4). W dniu 12 lutego 2004 r. w drodze aneksu do umowy ustalono wysokość czynszu na kwotę 3 500 zł miesięcznie, która miała być powiększona o należny podatek VAT. Pomimo upływu terminu trwania umowy pozwana nadal prowadziła działalność gospodarczą w wydzierżawionym budynku i korzystała z niej jak dzierżawca. Z taką sytuacją godziła się strona powodowa, która nadal wystawiała pozwanej faktury obejmujące czynsz i noty księgowe obejmujące opłacony podatek od nieruchomości na dotychczasowych zasadach. Strona powodowa liczyła na to, że dalsze posiadanie nieruchomości przez pozwaną umożliwi jej uregulowanie zaległości. W związku z upływem terminu trwania umowy oraz dalszym posiadaniem nieruchomości przez pozwaną, strona powodowa zaproponowała podpisanie nowej umowy, przedkładając projekt stosownej umowy. Pozwana nie zaakceptowała zaproponowanego nowego okresu wypowiedzenia umowy oraz propozycji zapewniania stronie powodowej uprawnienia do wglądu do jej ksiąg rachunkowych. Z tego powodu strony nie zawarły nowej umowy w formie pisemnej. Projekt umowy nie został przyjęty przez pozwaną. Pozwana nie uregulowała czynszu oraz podatku od nieruchomości za okres od kwietnia 2009 r. do sierpnia 2010 r. Należność ta objęta była fakturami nr (...) - każda na kwotę 4 270 zł oraz za notami księgowymi nr (...) na kwotę 102,97 zł, (...) na kwoty po 1 843 zł i (...) po 2 018 zł. W dniu 24 sierpnia 2010 r. Prezydium Zarządu strony powodowej podjęło uchwałę nr (...), postanawiając zakończyć współpracę z pozwaną. W dniu 1 września 2010 r. strony spisały oświadczenie, na mocy którego postanowiły o zakończeniu współpracy w zakresie dzierżawy z dniem 17 września 2010 r. Doszło wówczas do wydania nieruchomości stronie powodowej. Tego dnia pozwana złożyła podpis pod oświadczeniem zatytułowanym jako uznanie długu w wysokości 99 891,97 zł wynikającego z umowy dzierżawy z dnia 30 maja 2001 r. oraz za okres bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy od dnia 1 października 2009 r. do dnia sporządzenia oświadczenia. Pozwana dodała własnoręczny dopisek „Kwota zadłużenia jest zawyżona. Dług jest mniejszy”. Ponieważ pozwana posiadała zadłużenie wynikające z nieuregulowanego czynszu, strona powodowa dwukrotnie pismami z dnia 12 stycznia oraz 8 marca 2011 r. wzywała ją do zapłaty zadłużenia za okres od kwietnia 2009 r. do sierpnia 2010 r. oraz podatku od nieruchomości za okres 2008 r., 2009 r. i od stycznia do sierpnia 2010 r. na łączną kwotę 112 467,97 zł. W piśmie z dnia 12 lipca 2011 r. strona powodowa zawarła ostateczne wezwanie pozwanej do zapłaty kwoty 97 467,97 zł w terminie 14 dni od otrzymania pisma. Obniżenie kwoty w stosunku do poprzednich wezwań wynikało z zaliczenia na poczet zaległości - zgodnie z § 9 ust. 2 umowy - kaucji w kwocie 15 000 zł. Pozwana nie podjęła wezwania, które zostało awizowane w dniu 13 lipca 2011 r.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym, po dokonaniu oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione. Zdaniem Sądu na podstawie postanowień umowy dzierżawy pozwana przyjęła na siebie nie tylko obowiązek zapłaty czynszu, lecz także zwrotu stronie powodowej należności uiszczanej z tytułu podatku od nieruchomości. Pierwotnie umowa dzierżawy została zawarta do dnia 30 czerwca 2009 r., a później przedłużona aneksem do 30 września 2009 r. Nie było jednak, w ocenie Sądu, podstaw do przyjęcia, że po tej dacie pozwana dysponowała nieruchomością w sposób bezumowny. Wolą stron było kontynuowanie umowy dzierżawy na dotychczasowych zasadach. Wynika to z faktu kontynuowania działalności w dzierżawionym ośrodku przez pozwaną za zgodą strony powodowej, która naliczała czynsz i należność z tytułu podatku na dotychczasowych zasadach. Strona powodowa nie dochodziła należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy, które zgodnie z umową wynosić miało trzykrotność ustalonego czynszu. Ustalenia w zakresie obowiązku zapłaty czynszu i zwrotu podatku nie zostały zmienione i stosowano dotychczasowe stawki. Strony negocjowały zmianę wzajemnych uprawnień i obowiązków, ale do modyfikacji w tym zakresie nie doszło. Wątpliwości co do trwania umowy pomimo upływu pisemnie określonych terminów nie miała strona powodowa składając oświadczenie z dnia 1 września 2010 r., w którym wprost wskazano, że współpraca w ramach dzierżawy kończy się z dniem 17 września 2010 r. Po zakończeniu pierwotnej umowy w sposób dorozumiany doszło więc do zawarcia umowy dzierżawy na dotychczasowych zasadach z tym, że na czas nieoznaczony. Sąd Okręgowy przywołał w tym miejscu art. 674 k.c. stosowany odpowiednio do umowy dzierżawy na podstawie odesłania z art. 693 k.c.

Prawidłowo – w ocenie Sądu pierwszej instancji - określono w pozwie wysokość dochodzonej kwoty. Kwota zwrotu należności za uiszczony podatek od nieruchomości wynikała z deklarowanej powierzchni nieruchomości oraz wysokości stawki podatku ustalonej przez Radę Miejską K.. Wysokość miesięcznego czynszu wynosiła 3 500 zł, była powiększona o podatek VAT w wysokości 22% tj. o 770 zł i wynosiła łącznie 4 270 zł miesięcznie. Okres zaległości obejmował 17 miesięcy, co dało kwotę 72 590 zł tytułem czynszu. Zaległość wynikająca z zapłaty podatku wyniosła łącznie 39 877,97 zł. Sumarycznie zadłużenie z tytułu zaległego czynszu oraz należności podatkowych wyniosło zatem 112 467,97 zł, a po zaliczeniu kaucji w kwocie 15 000 zł - 97 467,97 zł.

Za nieuzasadniony Sąd uznał zarzut przedawnienia roszczenia. Konstrukcja z art. 229 k.c. w zw. z art. 230 k.c. nie miała zastosowania w sprawie, ponieważ strony wiązała umowa dzierżawy. Niezależnie do tego strona powodowa dochowała rocznego terminu do dochodzenia roszczenia. Nie miał zastosowania w rozpoznawanej sprawie zastosowania także roczny termin od dnia zwrotu rzeczy określony w art. 677 k.c. w zw. z art. 693 k.c., ponieważ dotyczy on ściśle określonych w tym przepisie roszczeń, które nie były przedmiotem postępowania. Sąd Okręgowy przyjął także, że pomimo dołączonego do akt podpisanego przez pozwaną oświadczenia o uznaniu długu, nie było ono skuteczne wobec zakwestionowania wysokości zadłużenia.

Powódka była zobowiązana do zapłaty kwot dochodzonych pozwem co miesiąc w wysokościach wynikających z umowy. Wymagalność tych roszczeń nastąpiło zatem przed datą określoną w pozwie, co uzasadniało żądanie zasądzenia odsetek ustawowych stosownie do art. 481 §1 k.c.

Powyższy wyrok zaskarżyła apelacją pozwana w części zasądzającej roszczenie oraz i rozstrzygającej o kosztach procesu, zarzucając: 1) naruszenie prawa materialnego, a to art. 6 k.c. przez uwzględnienie powództwa w całości, w sytuacji gdy strona powodowa nie udowodniła dochodzonego roszczenia, a to na tej stronie – wobec stanowiska pozwanej spoczywał ciężar dowodzenia w sprawie; 2) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, wynikającą z naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów określonej w art. 233 §1 k.p.c., które polegało na braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz pobieżnej i ogólnikowej ocenie przeprowadzonych w sprawie dowodów, poprzez niesłuszne przyjęcie, że pozwana winna zapłacić stronie powodowej z tytułu umowy dzierżawy kwotę 97 467,97 zł z odsetkami, w sytuacji gdy materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie pozwala na takie ustalenia, a w szczególności w sytuacji kwestionowania przez pozwaną wysokości jej zadłużenia oraz braku wiarygodnych dowodów uzasadniających obciążenie pozwanej podatkiem od nieruchomości w kwocie 39 877,97 zł oraz ustalenie, że roszczenie z tego tytułu jest wymagalne.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca podkreśliła, że strona powodowa nie wykazała w szczególności, aby doręczyła pozwanej noty księgowe oraz faktury VAT, a nadto przedstawione deklaracje podatkowe za lata 2009 – 2010 nie opiewają na kwoty odpowiadające żądaniu w tym zakresie. Za 2008 r. deklaracja nie została przedstawiona w ogóle.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, kwestionując wszelkie zarzuty podniesione przez stronę skarżącą.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności podnieść należy, że Sąd Okręgowy prawidłowo, z poszanowaniem reguł oceny dowodów wskazanych w przepisie art. 233 §1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, który Sąd Apelacyjny przyjął za własny. Istotne jest przy tym, iż apelacja zakwestionowała wyłącznie okoliczność doręczenia pozwanej faktur VAT i not księgowych dotyczących zwrotu uiszczanego podatku od nieruchomości oraz prawidłowość wyliczenia należności, w szczególności w zakresie ww. świadczenia publicznoprawnego.

Słusznie przyjął także Sąd Okręgowy, że zachowanie obu stron umowy dzierżawy po upływie terminu, na jaki została zawarta, świadczyło bezsprzecznie o woli jej kontynuowania na pierwotnie umówionych zasadach, co uzasadniało zastosowanie przepisu art. 674 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Konstatacji takiej nie sprzeciwiał się w szczególności zapis §11 ust. 1 umowy, który wymagał formy pisemnej jedynie do zmiany umowy. Podzielić przy tym należy przywołany w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 15 maja 1980 r. w sprawie II CR 110/80, zgodnie z którym dopiero wyraźne zastrzeżenie w umowie dzierżawy, że oświadczenie stron o woli jej przedłużenia powinno być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, wyklucza przyjęcie dorozumianego kontynuowania takiej umowy. Zwrócić także należy uwagę na fakt, iż mimo posługiwania się (niekonsekwentnego zresztą) w części dokumentów dotyczących spornego okresu pojęciem bezumownego korzystania, wydzierżawiający nie zastosował §11 ust. 4 umowy co do naliczenia wynagrodzenia w potrójnej wysokości, lecz kontynuował wystawianie faktur i not na dotychczasowych warunkach.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu naruszenia art. 6 k.c. Na wstępie zauważyć należy, iż przepis powyższy zawiera jedynie ogólną zasadę rozkładu ciężaru dowodu i określa reguły dowodzenia, nie stanowi natomiast samodzielnej podstawy rozstrzygnięcia, wobec czego powołanie go w apelacji nie może być skuteczne bez wskazania przepisu prawa materialnego, stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia i konkretyzującego rozkład ciężaru dowodu w danym wypadku. O naruszeniu przepisu art. 6 k.c. można by mówić dopiero wówczas, gdyby Sąd orzekający przypisał obowiązek dowodowy innej stronie, niż tej, która z określonego faktu wywodzi skutki prawne (por. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 7 marca 2013 r., I ACa 97/12, LEX nr 1130079). Niezależnie od powyższego, nie można zgodzić się ze skarżącą co do tego, iż żądanie pozwu nie zostało wykazane przez stronę powodową co do wysokości.

Wysokość czynszu dzierżawnego była niezmienna od 2004 r. i wynosiła 3500 zł plus 22% podatku VAT. Za okres od maja 2009 r. do sierpnia 2010 r. zaległość wyniosła 68 320 zł (16 m-cy x 4270 zł). W roku 2009 r. strona powodowa naliczała pozwanej z tytułu zwrotu podatku od nieruchomości po 1843 zł (z wyjątkiem maja, kiedy wartość ta była mniejsza). Jak wynika z deklaracji na podatek od nieruchomości za 2009 r. (k. 139-141) roczne świadczenie a tego tytułu wyniosło 22 114 zł, co miesięcznie daje kwotę wskazywaną w notach dla pozwanej. Analogicznie w roku 2010 podatek wyniósł łącznie 24 213 zł, co miesięcznie dawało kwotę 2018 zł po zaokrągleniu do pełnego złotego. Jednocześnie wskazana w deklaracjach powierzchnia nieruchomości odpowiada powierzchni wpisanej w księdze wieczystej urządzonej dla wydzierżawianej nieruchomości. Podnieść w tym miejscu należy, iż zbędne było przedkładanie deklaracji za rok 2008, w sytuacji gdy żądanie pozwu okresu tego nie obejmowało. Strona powodowa wykazała także, co nie zostało skutecznie zakwestionowane przez pozwaną, że dokonywane w spornym okresie wpłaty

przez pozwaną oraz uiszczona uprzednio kaucja, zostały zarachowane na poczet zaległości najdawniejszych (k. 58-60), co uznać należało za prawidłowe w świetle art. 451 §3 k.c.

Apelacja zarzucała także brak wykazania przez stronę powodową doręczenia pozwanej wystawionych faktur oraz not. Zarzut ten na podzielenie nie zasługiwał. Odnośnie obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego, to wynikał on z §10 ust. 1 umowy, który przewidywał, że należność z tego tytułu płacona będzie bez wezwania do 10. dnia każdego miesiąca. Z kolei co do należności z tytułu zwrotu uiszczanego podatku od nieruchomości, jakkolwiek w istocie strona powodowa nie przedstawiła dowodów doręczenia poszczególnych not pozwanej, stosownie do §8 umowy, to nie sposób przyjąć w świetle pozostałego materiału dowodowego, aby dzierżawca nie został wezwany do uiszczenia tych świadczeń. W żadnym z pism kierowanych przez pozwaną do wydzierżawiającego nie podnosiła ona, że jakkolwiek wymagany umową dokument nie został jej doręczony. Zauważyć przy tym należy, iż strona powodowa wniosła o zasądzenie odsetek ustawowych od całej dochodzonej kwoty dopiero od dnia 28 lipca 2011 r. (k. 160). Przed tą datą pozwana kilkakrotnie wzywana była do uiszczenia zaległości ze wskazaniem jej poszczególnych składników (k. 69). Zaniechanie podjęcia korespondencji wysyłanej na podany w umowie adres, nie może uprawniać pozwanej do uchylecia się od obowiązku zapłaty.

Wobec braku podniesienia kwestii przedawnienia w apelacji, ubocznie wskazać należało, iż na aprobatę zasługiwały argumenty przytoczone przez Sąd pierwszej instancji dla uzasadnienia odparcia tego zarzutu.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podst. art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, które po stronie powodowej ograniczyły się do wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika, przyjęto art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz §6 pkt 6 w zw. z §13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461). Sąd Apelacyjny nie doszukał się szczególnych okoliczności, o których mowa w art. 102 k.p.c., które uprawniałyby do odstąpienia od obciążania pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego.