

Sygn. akt I ACa 83/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Karol Ratajczak
Sędziowie:	SSA Jacek Nowicki SSA Mariola Głowacka /spr./
Protokolant:	st.sekr.sądowy Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa(...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością**

z siedzibą w S.

przeciwko (...) **Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 30 października 2012 r., sygn. akt IX GC 483/12

oddala apelację.

/-/ M. Głowacka /-/K. Ratajczak /-/J. Nowicki

Sygn. akt I ACa 83/13

UZASADNIENIE

Powódka(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. pozwem z dnia 14 maja 2009r. zmodyfikowanym pismem procesowym z dnia 8 czerwca 2009r. domagała się zasądzenia nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwoty 102.401,72 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 20.468,96 zł od dnia 1 grudnia 2009r. do dnia zapłaty, od kwoty 27.310,92 zł od dnia 28 lutego 2009r. do dnia zapłaty, od kwoty 27.310,92 zł od dnia 1 kwietnia 2009r. do dnia zapłaty i od kwoty 27.310,92 zł od dnia 1 maja 2009r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przypisanych w tym kosztów

zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł. Kwotę dochodzoną pozwem stanowi czynsz za okres od stycznia 2009r. do kwietnia 2009r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 2 września 2009r. uwzględnił żądanie pozwu w całości.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 10 kwietnia 2012r. reprezentujący pozwaną Spółkę kurator, ustanowiony na mocy postanowienia Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 14 marca 2012r., wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania w tym wynagrodzenia kuratora.

Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 30 października 2012r. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 102.401,72 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 20.468,96 zł od dnia 1 lutego 2009r. do dnia zapłaty, od kwoty 27.310,92 zł od dnia 28 lutego 2009r. do dnia zapłaty, od kwoty 27.310,92 zł od dnia 1 kwietnia 2009r. do dnia zapłaty i od kwoty 27.310,92 zł od dnia 1 maja 2009r. do dnia zapłaty. Sąd kosztami postępowania obciążył pozwaną i z tego tytułu zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 19.013 zł i przyznał kuratorowi pozwanej radcy prawnemu S. K. wynagrodzenie w kwocie 1.800 zł.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powódka prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Pozwana prowadzi działalność pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Strony w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarły umowę dzierżawy z dnia 19 lutego 2004r. na mocy której powódka wydzierżawiła pozwanej na czas określony od dnia 1 marca 2004r. na okres trzech lat, z możliwością przedłużenia, nieruchomości położoną w S. przy ul. (...), której jest właścicielem (użytkownikiem wieczystym). Strony określiły w umowie wysokość czynszu (§ 6 ust. 1 umowy), inne opłaty pokrywane przez dzierżawcę (§ 7) oraz wskazały, że do zobowiązań dzierżawcy należy w szczególności terminowe uiszczanie wydzierżawiającemu czynszu dzierżawnego oraz innych opłat wymienionych w § 7 umowy (§ 11 tiret 2). Przedmiot dzierżawy został wydany pozwanej w stanie zdatnym do umówionego użytku i w takim stanie obiekt pozostawał przez cały okres trwania umowy dzierżawy. Pozwana nie zgłaszała żądań obniżenia czynszu dzierżawy z uwagi na stan budynków. Aneksem z dnia 10 listopada 2006r. strony przedłużyły umowę od dnia 1 marca 2007r. na następne pięć lat do 28 lutego 2012r. Strony ustaliły również, że wysokość czynszu ulegnie zmianie zgodnie ze wskaźnikiem inflacji publikowanymi przez Główny Urząd Statystyczny za ostatnie trzy lata (wskaźniki inflacji zostaną zsumowane i czynsz o tą samą sumę podwyższony). Umowa dzierżawy została rozwiązana na koniec kwietnia 2009r. z uwagi na istniejące zaległości płatnicze pozwanej. Pozwana kwestionowała skuteczność rozwiązania umowy dzierżawy, a nie ważność samej umowy dzierżawy.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 1 czerwca 2009r. pozwana zawarła ze Spółką (...) Sp. z o.o. umowę poddzierżawy przedmiotowego obiektu stwierdzając w niej, że włada nieruchomością oraz, iż stan budynków nadawał się do prowadzenia w nich działalności gospodarczej. Pozwana określiła w tejże umowie czynsz dzierżawy, który wynosił 22.386 zł netto, był zatem w porównywalnej wysokości, co ten ustalony umownie przez strony niniejszego postępowania. Na podstawie umowy dzierżawy z dnia 19 lutego 2004r. zmodyfikowanej wskazanym wyżej aneksem, powódka wystawiła dla pozwanej faktury VAT o numerach: (...) z dnia 1 listopada 2008r., (...) z dnia 1 grudnia 2008r., (...) z dnia 2 stycznia 2009r., (...) z dnia 2 lutego 2009r., (...) z dnia 2 marca 2009r., (...) z dnia 1 kwietnia 2009r. opiewające na kwotę ustalonego przez strony czynszu. Pozwana nie uregulowała należności z nich wynikających mimo, że powódka wezwała ją do zapłaty pismem z dnia 21 kwietnia 2009r. W związku z brakiem zapłaty przez pozwaną należności czynszowych powódka dokonała potrącenia przysługujących jej wierzytelności z wierzytelnością pozwanej wynikającą z faktury VAT nr (...) z dnia 21 kwietnia 2009r., wymagalną z dniem 6 maja 2009r. Wskutek potrącenia wierzytelność powódki umorzyła się do wysokości 61.463,80 zł, a zatem wierzytelności z faktur VAT nr (...) z dnia 1 listopada 2008r. i nr (...) z dnia 1 grudnia 2008r. umorzyły się w całości, a wierzytelność z faktury VAT nr (...) z dnia 2 stycznia 2009r. umorzyła się w części do kwoty 20.468,96 zł. Oświadczenie o potrąceniu powódka przesłała na adres siedziby pozwanej.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy nieprzerwanie od kwietnia 2004r. najpierw dzierżawca (pозwana), a potem poddzierżawca (...) Sp. z o.o.) prowadzili działalność gospodarczą - produkcję okien PCV. Z powództwa powódki toczyły się dwa postępowania o eksmisję. Pierwsze przeciwko pozwanej przed Sądem Okręgowym w Koninie sygn. akt V GC 65/09, które zostało zawieszono z uwagi na brak zarządu pozwanej. Drugie z powództwa powódki przeciwko (...) Sp. z o.o. o eksmisję i zapłatę przed Sądem Okręgowym w Poznaniu sygn. akt IX GC 276/10 w którym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 11 maja 2011r. sygn. akt I ACa 323/11 orzeczono obowiązek eksmisji pozwanej. Ustalono, że umowa dzierżawy była skutecznie i ważnie zawarta, w dalszej kolejności skutecznie rozwiązana została oświadczeniem z dnia 30 kwietnia 2009r., doręczonym w dniu 4 maja 2009r. Dopiero więc na skutek wykonania w/w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 11 maja 2011r. poddzierżawca opuścił przedmiotową nieruchomość w połowie czerwca 2011r. Istnienie ważnej umowy dzierżawy przyznane zostało przez pozwaną w toku postępowania przed Sądem Rejonowym Poznań - Stare Miasto w Poznaniu z powództwa (...) -Serwis Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością o zapłatę sygn. akt IX GC 141/10. W toku tegoż postępowania powódka dochodziła należności za dalsze okresy korzystania z nieruchomości, a które to należności zasądzone zostały wyrokiem Sądu z dnia 15 kwietnia 2010r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że powódka oparła swe roszczenie na łączącej strony umowie dzierżawy. W ocenie Sądu w świetle dokumentów dołączonych do pozwu w tym umowy z dnia 19 lutego 2004r. z aneksem z dnia 10 listopada 2006r. i faktur VAT nie budzi wątpliwości, że strony były związane umową dzierżawy, a powódce przysługiwał czynsz dzierżawny miesięczny określony co do wysokości w § 6 umowy i zmodyfikowany w § 1 w/w aneksu. Zdaniem Sądu kwotę czynszu dzierżawnego trudno uznać za wygórowaną, jeżeli w aneksie pozwana dobrowolnie zgodziła się na jej umowne podwyższenie. Ponadto pozwana w umowie poddzierżawy zawartej z podmiotem z nią powiązonym (...) Sp. z o. o. w § 6 umowy poddzierżawy określiła czynsz w podobnej wysokości. Powódka zgodnie z umową z dnia 19 lutego 2004r. w związku z aneksem z dnia 10 listopada 2006r. wystawiła sześć faktur za które pozwana nie zapłaciła. Powódka dokonała zatem potrącenia swojej wierzytelności z wierzytelnością wynikającą z faktury VAT nr (...), wystawioną przez pozwaną do wysokości 102.401,72 zł. Dowody z dokumentów zostały poświadczone za zgodność z oryginałem przez pełnomocnika powódki, a pozwana nie zażądała przedłożenia ich oryginałów, co czyni zarzut pozwanej w tej materii za bezzasadny.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji z okoliczności sprawy wynika niezbicie, że powódka w spornym okresie była właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości przy ul. (...) w S.. Z przepisów kodeksu cywilnego o dzierżawie nie wynika, że wydzierżawiający musi być właścicielem przedmiotu dzierżawy lub osobą, której przysługuje do przedmiotu dzierżawy jakiegokolwiek prawo (w tym np. prawo rzeczowe). Wydzierżawiający powinien jednak faktycznie władać rzeczą i zapewnić dzierżawcy możliwość korzystania i czerpania pożytków z przedmiotu dzierżawy. Powódka wydała pozwanej obiekt do używania i pobierania pożytków, pozwana z obiektu korzystała w niezakłócony i zgodny z umową sposób, a nawet nie chciała go opuścić po rozwiązaniu umowy, zaś stan obiektu w spornym okresie, za który powódka domaga się zapłaty czynszu, nie uniemożliwiał pozwanej korzystania z niego. Twierdzeniu pozwanej jakoby powódka wydała jej przedmiot dzierżawy w stanie niezdatnym do prowadzenia na nim działalności gospodarczej przeczy również fakt, że 10 listopada 2006r. pozwana zdecydowała się aneksem przedłużyć czas trwania umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości do 2012r., a następnie zawrzeć umowę poddzierżawy z innym podmiotem. W sytuacji niezdatności nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. do prowadzenia na niej działalności gospodarczej byłoby to działanie niecelowe, sabotujące działalność pozwanej.

W ocenie Sądu pierwszej instancji nie było podstaw do badania stanu obiektu, o co wnioskowała pozwana, gdyż od spornego okresu minęło już kilka lat, a ponadto pozwana odnosiła się do stanu późniejszego i nie wywodziła z kwestionowania tego stanu żadnych zarzutów czy roszczeń. Zgodnie z art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Zgodnie z § 2 tego

przepisu czynsz może być zastrzeżony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków. Sąd podkreślił, że dzierżawa jest umową konsensualną i wzajemną, dochodzącą do skutku przez zgodne oświadczenie woli stron. W umowie tej wydzierżawiający zobowiązuje się dać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków, a dzierżawca płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Konieczną cechą dzierżawy jest odpłatność. Skoro powódka udowodniła, że wykonała swoje obowiązki jako wydzierżawiająca, pozwana jako dzierżawca winna zapłacić powódce umówiony czynsz. W konsekwencji Sąd na podstawie art. 693 § 1 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 102.401,72 zł z odsetkami ustawowymi od kwot i dat wskazanych w pozwie.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana zaskarżając wyrok w całości. Pozwana zarzuciła:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie,

- art. 6 k.c. poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 102.401,72 zł z tytułu czynszu za dzierżawę pomimo, że powódka nie wykazała faktu, że strony łączyła umowa dzierżawy,

- art. 65 k.c. poprzez uznanie, że nazwa umowy wskazuje na rodzaj stosunku cywilnoprawnego, a pominięcie zgodnego zamiaru stron i celu umowy,

- art. 693 k.c. poprzez przyjęcie, że pomiędzy stronami istniał stosunek prawny – umowa dzierżawy nieruchomości pomimo, że pozwana nie pobierała żadnych pożytków z nieruchomości będącej przedmiotem umowy oraz nie była do tego uprawniona,

2) naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść orzeczenia to jest art. 232 k.p.c. i art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powódka wykazała fakt istnienia umowy dzierżawy,

3) nierozpoznanie istoty sprawy i błędne ustalenia faktyczne – ustalenia na podstawie dokumentów (umowy określonej jako umowa dzierżawy) oraz zeznań świadków, że pomiędzy stronami została zawarta umowa dzierżawy nieruchomości położonej w S. przy ul. (...).

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i przyznanie kuratorowi wynagrodzenie w wysokości 3.600 zł wraz z podatkiem VAT, jak również o przyznanie kuratorowi wynagrodzenia według norm przepisanych za reprezentowanie pozwaną w postępowaniu apelacyjnym wraz z podatkiem VAT.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania przed Sądem drugiej instancji w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Apelacja koncentrowała się na kwestii właściwej kwalifikacji stosunku prawnego łączącego strony. Apelujący podnosił, że stosunek ten miał charakter najmu, a nie dzierżawy jak to uznał Sąd Okręgowy. Argumentacja apelacji opierała się przy tym na zarzucie, że hala produkcyjna z której pozwana korzystała na podstawie umowy z powódką sama w sobie nie przynosi pożytków.

Zgodzić się należy, że rozróżnienie przez ustawodawcę pomiędzy najmem i dzierżawą nie jest ściśle i pozostawia dość znaczny margines interpretacji na gruncie konkretnych stanów faktycznych. Stosownie do art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać rzecz dzierżawcy do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Wynikające z powołanego przepisu uprawnienie dzierżawcy do pobierania pożytków stanowi najważniejszą cechę odróżniającą dzierżawę od najmu (vide: art. 659 § 1 k.c.). Można więc stwierdzić, że przedmiotem dzierżawy mogą

być tylko takie rzeczy, których charakter dopuszcza przynoszenie przez nie pożytków, choć z drugiej strony rzeczy przynoszące pożytki mogą być również przedmiotem najmu pod warunkiem, że najemca nie będzie uprawniony do pobierania pożytków. Chociażby zatem z tego powodu stworzenie zamkniętych katalogów rzeczy mogących być wyłącznie przedmiotem umowy najmu lub wyłącznie umowy dzierżawy nie jest możliwe. Charakter przedmiotu umowy wykluczający przynoszenie pożytków skłania wszakże orzecznictwo do zajmowania stanowiska, że lokal przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej nie może być uznany za przedmiot dzierżawy skoro stanowi on tylko jeden ze składników przedsiębiorstwa umożliwiających produkcję, której efektem końcowym jest dopiero dochód (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1958r. III CR 263/58, tudzież wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2000r. I CKN 924/98, OSNC 2001/6/92). Pogląd ten zasługuje na aprobatę, gdyż zgodnie z art. 53 k.c. pożytki mają być częściami składowymi rzeczy lub jej bezpośrednimi plodami, a o takiej relacji nie można mówić, gdy chodzi o rzecz jedynie wytworzoną w lokalu w procesie produkcji. Nie można wszakże i tutaj nie wskazać na pewne wątpliwości wynikające z tego, że choć powszechnie przyjmuje się, że przedmiotem dzierżawy może być nieruchomości, to przecież ona również nie przynosi pożytków „sama przez się”, a zacznie przynosić je dopiero wtedy, gdy stanie się jednym z elementów całości nadającej się do eksploatacji, a więc stanie się częścią przedsiębiorstwa zarobkowego w skład którego muszą wejść ponadto maszyny, urządzenia, nawozy, środki ochrony roślin itd. (vide: P. Radomski [w:] Prawo Spółek 2000/ 7-8, s. 65). Wydaje się jednak, że w przypadku hali produkcyjnej analogia do nieruchomości rolnej byłaby zbyt daleko idąca zważywszy, że wprawdzie gleba wymaga uprawy, aby wydała plon, jednakże ostatecznie plon ten wydaje ta właśnie nieruchomości, która jest przedmiotem dzierżawy, natomiast podobny związek nie występuje pomiędzy końcowym produktem a lokalem w którym odbywa się produkcja.

Rozważenia natomiast wymaga kwestia czynszu pobieranego przez pozwaną z tytułu oddania spornej hali do korzystania osobie trzeciej. Zauważyć należy, że ustawodawca rozróżnienie między najmem i dzierżawą ze względu na uprawnienie do pobierania pożytków przeprowadził konsekwentnie tylko jeśli chodzi o pożytki naturalne z rzeczy. Tymczasem zgodnie z art. 53 k.c. pożytkami rzeczy są zarówno pożytki naturalne, czyli jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy, jak i pożytki cywilne, czyli dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego. Stąd też każda rzecz potencjalnie może przynosić pożytki, jeśli stanie się przedmiotem dalszych umów o odpłatne z niej korzystanie. Strony niniejszego postępowania w § 9 ustęp 1 w/w umowy dzierżawy z dnia 19 lutego 2004r. ustaliły możliwość oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub podnajem innym osobom bez zgody wydzierżawiającego (vide: k. 17 akt). Oznacza to, że pozwana miała możliwość pobierania pożytków cywilnych w rozumieniu art. 53 k.c. i pobierała je na podstawie umowy zawartej z (...) Sp. z o. o. Zdaniem Sądu Apelacyjnego powyższa okoliczność przesądza o uznaniu umowy wiążącej strony za umowę dzierżawy.

Ostatecznie jednak kwestia tego czy strony łączył stosunek najmu, czy dzierżawy nie miała najistotniejszego znaczenia dla rozstrzygnięcia w przedmiocie apelacji pozwanej. Apelujący nie podniósł bowiem, poza wadliwą kwalifikacją umowy, żadnych zarzutów z łączącego go z powódką stosunku prawnego, które uzasadniałyby odmienne rozstrzygnięcie w sprawie. Tymczasem niezależnie od tego czy strony zawarły umowę najmu czy dzierżawy w obu przypadkach korzystający z rzeczy oddanej do używania jest zobowiązany do zapłaty umówionego czynszu, którego pozwana bezspornie za okres objęty pozwem nie płaciła (ustalenie to nie było kwestionowane).

Nie ma przy tym racji apelujący, że z uwagi na treść art. 321 § 1 k.p.c. powołanie się przez powódkę dla uzasadnienia żądania na umowę dzierżawy w sytuacji, gdy strony - zdaniem pozwanej - łączyła umowa najmu powinno skutkować oddaleniem powództwa. Zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Związanie Sądu żądaniem pozwu oznacza także, że nie jest dopuszczalne oparcie wyroku na podstawie faktycznej niepowołanej przez powoda. Stąd zasądzenie sumy pieniężnej, która wprawdzie mieści się w granicach kwotowych powództwa, lecz z innej podstawy faktycznej, stanowi orzeczenie ponad żądanie. Wbrew jednak twierdzeniom apelacji w niniejszej sprawie sytuacja taka nie zachodzi. Powódka swoje roszczenie wywodziła z umowy mocą której pozwana zobowiązała się do uiszczania czynszu w określonej w niej wysokości oraz z faktu nieuregulowania przez pozwaną należności z tego tytułu objętych fakturami VAT o numerach: (...) z dnia 1 listopada 2008r., (...) z dnia 1 grudnia 2008r., (...) z dnia 2 stycznia 2009r., (...) z dnia 2 lutego

2009r., (...) z dnia 2 marca 2009r., (...) z dnia 1 kwietnia 2009r. Okoliczności te -w ocenie Sądu Apelacyjnego - uzasadniają zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki dochodzonej pozwem kwoty niezależnie od tego czy strony łączyła umowa najmu czy dzierżawy. Powódka w pozwie roszczenie wywodziła z umowy łączącej strony, nawet gdyby strony błędnie nazwały tę umowę dzierżawą, a byłaby to umowa najmu to i tak roszczenie, jako wynikające ze stosunku zobowiązaniowego wiążącego strony, zasługiwało na uwzględnienie. W szczególności nie zachodzi w niniejszej sprawie sytuacja analogiczna do tej w sprawie rozstrzygniętej przez Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 18 marca 2005r. II CK 556/04 (OSNC 2006, nr 2, poz. 38). W tamtej sprawie przedmiotem żądania pozwu był zwrot pożyczki, a okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie sprowadzały się do wykazania faktu udzielenia pożyczki oraz jej niezwrócenia, Sąd zaś zasądził dochodzoną pozwem kwotę na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, chociaż przesłanki obu roszczeń są całkowicie odmienne. Takiej rozbieżności podstawy faktycznej pomiędzy żądaniem zasądzenia czynszu z umowy dzierżawy, a zasądzeniem czynszu z umowy najmu nie ma. W obu bowiem wypadkach dokładnie ten sam zespół okoliczności faktycznych w skład których wchodzi oddanie nieruchomości do odpłatnego używania na podstawie umowy zawartej przez strony, wysokość umówionego czynszu oraz pozostawanie przez pozwaną w opóźnieniu z zapłatą czynszu przesądza o zasadności roszczenia. Podkreślić należy, że podstawę prawną domagania się przez powódkę zapłaty czynszu zawiera sama umowa stron, która w § 6 ust. 1 zawiera określenie wysokości czynszu.

Sąd Apelacyjny nie podzielił także zarzutu apelacji, że kuratorowi ustanowionemu dla pozwanej powinno być przyznane wynagrodzenie w kwocie 3.600 zł plus VAT. Stosownie do § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 sierpnia 1982r. w sprawie stawek, warunków przyznawania i wypłaty ryczałtu przysługującego sędziom i pracownikom sądowym za dokonanie oględzin oraz stawek należności kuratorów (Dz. U. Nr 27, poz. 197) wysokość wynagrodzenia kuratorów ustanowionych w poszczególnych sprawach zależy w każdym wypadku od rodzaju sprawy, stopnia jej zawichości i nakładu pracy kuratora. W myśl zaś § 3 ust. 2 w/w rozporządzenia wysokość wynagrodzenia kuratorów ustala się według przepisów określających opłaty za czynności zespołów adwokackich, wysokość wynagrodzenia kuratorów będących adwokatami nie może przekraczać stawek zasadniczego wynagrodzenia przewidzianego tym przepisem, a wysokość wynagrodzenia innych kuratorów - 50 % tych stawek. W realiach niniejszej sprawy oznacza to, że wysokość wynagrodzenia kuratora nie mogła przekraczać kwoty 3.600 zł wynikającej z § 6 punkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348). Niniejsza sprawa jest sprawą o zapłatę. Zdaniem Sądu nie była ona bardzo zawiła. Nakład pracy kuratora sprowadzał się do sporządzenia sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 10 kwietnia 2012r. i udziału w rozprawach w dniu 17 lipca 2012r. (trwała 35 minut) i 16 października 2012r. (trwała 50 minut). Zdaniem Sądu zarówno rodzaj i stopień zawichości sprawy jak i nakład pracy kuratora uzasadniał przyznanie kuratorowi wynagrodzenia w kwocie 1.800 zł.

Ustalenia dokonane przez Sąd pierwszej instancji, jako znajdujące uzasadnienie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, a wnioski z nich płynące aprobuje z wyłączeniem tego, że powódka dokonała potrącenia z wierzytelnością pozwanej wynikającą z faktury VAT nr (...) do wysokości 102.401,72 zł (vide: k. 434-435 akt), gdyż pozwana w dniu 21 kwietnia 2009r. wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 61.463,80 zł (vide: faktura – k. 25 akt) i potrącenie dokonane zostało do kwoty 61.463,80 zł, a nie do kwoty 102.401,72 zł. Biorąc powyższe pod rozwagę apelację pozwanej, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalono.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. obciążając nimi pozwaną.

/-/M. Głowacka /-/ K. Ratajczak /-/ J. Nowicki