

Sygn. akt V Ga 95/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2017 roku

Sąd Okręgowy w Częstochowie Wydział V Gospodarczy w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Andrzej Znak**

Sędziowie: SSO Zofia Wolna, SSR del. Paweł Ptak

Protokolant: Agnieszka Wójcik

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2017 roku w Częstochowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M.

przeciwko Galerii (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w L.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej Galerii (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L.

od wyroku Sądu Rejonowego w Częstochowie

z dnia 31 stycznia 2017 roku

sygn. akt VIII GC 1699/16

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 we wszystkich jego podpunktach o tyle, że oznacza wysokość stopy procentowej odsetek ustawowych liczonych od dnia 1 stycznia 2016 roku jako 5 % w stosunku rocznym;
2. oddala apelację w pozostałej części;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za II instancję.

Sygn. akt V Ga 95/17

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej Galerii (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. 65.971,07 złotych wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że strony zawarły umowę dzierżawy. Zgodnie z § 5 przedmiotowej umowy, pozwana była zobowiązana do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z uiszczeniem podatku od nieruchomości jak również do ponoszenia kosztów związanych z opłatą od wieczystego użytkowania terenu. Koszty te, po uzyskaniu przez pozwaną prawomocnego pozwolenia na eksploatację obiektu handlowego, miały być refakturowane przez powódkę na tę ostatnią. Pozwana była natomiast zobligowana do zapłaty wymagalnych wierzytelności w terminie 30 dni po otrzymaniu faktury. Zgodnie z § 5 pkt 1 pozwana zobowiązana była również do płacenia czynszu w wysokości 5 000 złotych miesięcznie, płatnego do 5 dnia każdego miesiąca z góry. Jako podstawę żądania powódka przedstawiła faktury z okresu od sierpnia 2013r. do maja 2014r. wystawione z tytułu czynszu dzierżawnego i opłat z tytułu dzierżawy.

Pozwana wnosila o oddalenie powództwa w calosci i zasádenie kosztów postępowania, kwestionujac część wystawionych przez powódke faktur VAT załączonych do pozwu, część zaś uznaje za zapłacone w drodze potrącenia. Pozwana przyznała fakt zawarcia umowy dzierżawy, wskazujac, że dochodzone przez powoda kwoty stanowią w istocie roszczenia dotyczace obciążenia pozwanej podatkiem od nieruchomości oraz opłatę za wieczyste użytkowanie terenu, co wynikało z § 5 pkt 5 umowy. Obowiązkiem zapłaty należnego podatku od nieruchomości strona powodowa mogła wszak obciążyć pozwaną – dzierżawcę, ale jedynie w przypadku jego całkowitego uiszczenia- chodziło bowiem o zwrot opłaconego podatku. Powód nie załączył natomiast do pozwu żadnych dokumentów, z których wynikałaby rzeczywista opłata należnego podatku.

Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy w Częstochowie w sprawie VIII GC 1699/16 w punkcie 1 sentencji zasádził od pozwanej na rzecz powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. kwotę 62.896,07 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tym, że od kwot:

a) od kwoty 4639,45 zł (cztery tysiące sześćset trzydzieści dziewięć zł czterdzieści pięć gr) w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 1 sierpnia 2013 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku, w wysokości 8% w stosunku rocznym od dnia 23 grudnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i od dnia 1 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości 9,5% w stosunku rocznym;

b) od kwoty 4867 zł (cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt siedem zł) w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 1 września 2013 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku, w wysokości 8% w stosunku rocznym od dnia 23 grudnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i od dnia 1 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości 9,5% w stosunku rocznym;

c) od kwoty 4867 zł (cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt siedem zł) w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 3 października 2013 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku, w wysokości 8% w stosunku rocznym od dnia 23 grudnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i od dnia 1 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości 9,5% w stosunku rocznym;

d) od kwoty 4867 zł (cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt siedem zł) w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 1 listopada 2013 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku, w wysokości 8% w stosunku rocznym od dnia 23 grudnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i od dnia 1 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości 9,5% w stosunku rocznym;

e) od kwoty 4867 zł (cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt siedem zł) w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 5 grudnia 2013 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku, w wysokości 8% w stosunku rocznym od dnia 23 grudnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i od dnia 1 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości 9,5% w stosunku rocznym;

f) od kwoty 4867 zł (cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt siedem zł) w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 2 stycznia 2014 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku, w wysokości 8% w stosunku rocznym od dnia 23 grudnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i od dnia 1 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości 9,5% w stosunku rocznym;

g) od kwoty 172,20 zł (sto siedemdziesiąt dwa zł dwadzieścia gr) w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 6 stycznia 2014 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku, w wysokości 8% w stosunku rocznym od dnia 23 grudnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i od dnia 1 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości 9,5% w stosunku rocznym;

h) od kwoty 4639,45 zł (cztery tysiące sześćset trzydzieści dziewięć zł czterdzieści pięć gr) w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 2 lutego 2014 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku, w wysokości 8% w stosunku rocznym od dnia 23

grudnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i od dnia 1 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości 9,5% w stosunku rocznym;

i) od kwoty 4811,65 zł (cztery tysiące osiemset jedenaście zł sześćdziesiąt pięć gr) w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 4 marca 2014 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku, w wysokości 8% w stosunku rocznym od dnia 23 grudnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i od dnia 1 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości 9,5% w stosunku rocznym;

j) od kwoty 4869,05 zł (cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt dziewięć zł pięć gr) w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku, w wysokości 8% w stosunku rocznym od dnia 23 grudnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i od dnia 1 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości 9,5% w stosunku rocznym;

k) od kwoty 6434,95 zł (sześć tysięcy czterysta trzydzieści cztery zł dziewięćdziesiąt pięć gr) w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 6 kwietnia 2014 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku, w wysokości 8% w stosunku rocznym od dnia 23 grudnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i od dnia 1 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości 9,5% w stosunku rocznym;

l) od kwoty 12994,32 zł (dwanaście tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery zł trzydzieści dwa gr) w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 2 maja 2014 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku, w wysokości 8% w stosunku rocznym od dnia 23 grudnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i od dnia 1 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości 9,5% w stosunku rocznym oraz odsetki ustawowe od kwoty 3075 zł (trzy tysiące siedemdziesiąt pięć zł) od dnia 6 stycznia 2014 roku do dnia 21 maja 2014 roku w wysokości 13% w stosunku rocznym;

W pozostałej części Sąd Rejonowy powództwo oddalił (pkt 2) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 10.516 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 3).

Sąd ten ustalił, że w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, powód zawarł w dniu 18 czerwca 2009 roku z poprzednikiem prawnym pozwanej (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w L., umowę dzierżawy nieruchomości opisaną w księdze wieczystej KW (...) oraz budynków usługowo-handlowych znajdujących się na tej nieruchomości. Na mocy oświadczenia z 24 marca 2011 roku złożonego zgodnie z treścią § 7 umowy, wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy przejęła Galeria (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością L.. Sama natomiast umowa została zawarta na 30 lat. Przedmiotem umowy zgodnie z §1 jest nieruchomość, gruntowa zabudowana położona w M. przy ul. (...) stanowiącej działki o nr ewid. (...), (...), (...), (...), (...), (...) o łącznej powierzchni 0,5525 ha zapisana w księdze wieczystej KW (...), której użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem budynków usługowo-handlowych znajdujących się na tych działkach o łącznej powierzchni użytkowej 2.245m² jest wydzierżawiający (powódka). Pozwana jest zobowiązana zgodnie z §5 ust 1 do zapłaty czynszu dzierżawy w wysokości 60 000,00 złotych rocznie w 12 równych miesięcznych ratach w kwocie po 5 000,00 złotych. Czynsz dzierżawny będzie rewaloryzowany rokrocznie o wskaźnik inflacji. Zgodnie z § 2 celem opisywanego kontraktu, było wybudowanie przez dzierżawcę zespołu obiektów stanowiących Galerię (...) i prowadzenie w nim działalności gospodarczej związanej z handlem i usługami.

W § 5 ust. 5 postanowiono, że „Wydzierżawiający będzie ponosił wszystkie koszty związane z uiszczeniem podatku od nieruchomości jak również opłatę za wieczyste użytkowanie terenu.” Koszty te jednak, po uzyskaniu przez dzierżawcę prawomocnego pozwolenia na eksploatację, miały być refakturowane przez wydzierżawiającego na dzierżawcę, który miał z kolei dokonywać ich zapłaty w terminie 30 dni po otrzymaniu obciążających go faktur.

Zgodnie z § 5 zawartej umowy dzierżawy z 18 czerwca 2009 r. powód wystawił pozwanej następujące faktury VAT:

a) nr (...) z dnia 1.07. 2013r na kwotę 4 639,45zł z terminem płatności w dniu 31.07.2013,

- b) nr FV (...) z dnia 1.08.2013 r na kwotę 6377,55 zł terminem płatności w dniu 5.08.2013,
- c) nr FV (...) z dnia 1.08.2013r. na kwotę 4639,45 zł z terminem płatności w dniu 31.08.2013
- d) nr FV (...) z dnia 2.09.2013 r na kwotę 6377,55 zł z terminem płatności w dniu 5.09.2013r.
- e) nr FV (...) z dnia 2.09.2013 r na kwotę 4639,45 zł z terminem płatności w dniu 2.10.2013r.
- f) nr FV (...) z dnia 1.10.2013 r na kwotę 6377,55 zł z terminem płatności w dniu 5.10.2013 r.
- g) nr FV (...) z dnia 1.10.2013 r na kwotę 4639,45 zł z terminem płatności w dniu 31.10.2013r.
- h) nr FV (...) z dnia 4.11.2013 r na kwotę 6377,55 zł z terminem płatności w dniu 5.11.2013 r.
- i) nr FV (...) z dnia 4.11.2013 r na kwotę 4639,45 zł z terminem płatności w dniu 4.12.2013r.
- j) nr (...) z dnia 2.12.2013 r na kwotę 6377,55 zł z terminem płatności w dniu 5.12.2013 r.
- k) nr FV (...) z dnia 2.12.2013r. na kwotę 4639,45 zł terminem płatności w dniu 1.01.2014r.
- l) nr FV (...) z dnia 2.01.2014 r na kwotę 6377,55 zł z terminem płatności w dniu 5.01.2014 r.
- m) nr FV (...) z dnia 2.01.2014 r na kwotę 4639,45 zł z terminem płatności w dniu 1.02.2014r.
- n) nr FV (...) z dnia 1.02.2014 r na kwotę 6377,55 zł z terminem płatności w dniu 5.02.2014 r.
- o) nr FV (...) z dnia 1.02.2014 r na kwotę 4639,45 zł z terminem płatności w dniu 3.03.2014r
- p) nr FV (...) z dnia 1.03.2014r. na kwotę 6434,95 zł z terminem płatności w dniu 5.03.2014 r
- r) nr (...) Z dnia 1.03.2014r. na kwotę 4639,45 zł z terminem płatności w dniu 31.03.2014r
- s) nr (...) z dnia 1.04.2014 r na kwotę 6434,95zł z terminem płatności w dniu 5.04.2014 r.,
- t) nr FV (...) z dnia 1.04.2014 r na kwotę 12994,32 zł z terminem płatności w dniu 1.05.2014r.

Pozwana dokonała częściowej zapłaty za faktury:

- b) nr FV (...) z dnia 1.08.2013 r wystawionej na kwotę 6377,55 zł – 6150zł. Do zapłaty pozostała kwota 227,55 zł.
- d) nr FV (...) z dnia 2.09.2013 r na wystawionej kwotę 6377,55 zł – 6150zł. Do zapłaty pozostała kwota 227,55 zł,
- f) nr FV (...) z dnia 1.10.2013 r na wystawionej kwotę 6377,55 zł – 6150zł. Do zapłaty pozostała kwota 227,55 zł.,
- h) nr FV (...) z dnia 4.11.2013 r wystawionej na kwotę 6377,55 zł – 6150zł. Do zapłaty pozostała kwota 227,55 zł.,
- j) nr FV (...) z dnia 2.12.2013 r wystawionej na kwotę 6377,55 zł – 6150zł. Do zapłaty pozostała kwota 227,55 zł.,
- l) nr FV (...) z dnia 2.01.2014 r wystawionej na kwotę 6377,55 zł – 3130.35zł. Do zapłaty pozostała kwota 3 247,20 zł.,
- n) nr FV (...) z dnia 1.02.2014 r wystawionej na kwotę 6377,55 zł– 6205,35zł . Do zapłaty pozostała kwota 172,20 zł,
- p) nr FV (...) z dnia 1.03.2014 r wystawionej na kwotę 6434,95 zł– 6205,35zł. Do zapłaty pozostała kwota 229,60 zł.

Pozostałe faktury nie zostały zapłacone.

Wszystkie powyższe faktury zostały przesłane pozwanej listami poleconymi.

Pozwana pismem z dnia 17 kwietnia 2014 r. złożyła powódce oświadczenie o potrąceniu dotyczące faktury o nr (...) co do kwoty 3 075,00 zł z wierzytelnością pozwanej wynikającą z faktury VAT nr (...), wystawioną w dniu 17 kwietnia 2014 r. powódce przez pozwaną. Z treści pisma powódki z dnia 21 maja 2014 r. wynika, że strona powodowa zaakceptowała rozliczenie z tego tytułu.

Pozwana złożyła 20 sierpnia 2015r. drugie oświadczenie o potrąceniu dotyczące faktur powódki za lata 2012- 2015. Wierzytelność pozwanej, która miała być potrącona dotyczyła nadpłaty opłat dokonanych przez pozwaną w pierwszych miesiącach obowiązywania umowy między stronami.

Powódka pismem z 8 stycznia 2016 r. wezwwała pozwaną do zapłaty swojego zadłużenia.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy przyjął, że nie było przedmiotem sporu, iż strony łączyła umowa dzierżawy, zawarta 18 czerwca 2009 r., z której uprawnienia i obowiązki przeszły na pozwaną. Na mocy tej umowy, wydierżawiający- powód, zobowiązał się oddać dzierżawcy do używania i pobierania pożytków na 30 lat szczegółowo opisaną nieruchomość położoną w M., składającą się z sześciu działek ewidencyjnych, na których zlokalizowane były obiekty handlowe. Ekwiwalentnym świadczeniem ze strony pozwanej miała być zapłata czynszu dzierżawnego, nie obejmującego wszak wszystkich należności, jakie związane były z korzystaniem z przywołanej nieruchomości. Strony uzgodniły bowiem, że poza ustalonym w umowie czynszem, dzierżawca będzie uiszczal wydatki poniesione przez pozwanego z tytułu podatku od nieruchomości i opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Dopuszczalność tego rodzaju zastrzeżenia umownego nie była kwestionowana, a wynikała także z przepisów art. 702 k.c. Bezsporne było również, że mimo prowadzonych rozmów między stronami nie doszło do zmiany umowy i nie została podpisana nowa umowa lub aneks nr (...) do umowy. Podstawą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie będzie więc dotychczasowa, podpisana umowa z 18 czerwca 2009r.

Poza sporem leżała ponadto niedopłata przez pozwaną czynszu za miesiące od sierpnia 2013r. do marca 2014r. Pozwana zapłaciła za czynsz pomniejszając go każdorazowo o w kwotę wynikającą z powiększenia czynszu o wskaźnik inflacji, zaś fakturę z pkt I) także o dokonane potrącenie z fakturą powoda nr 167/14 do kwoty 3075zł.

Co do pomniejszania wpłat o wskaźnik inflacji, zdaniem Sądu Rejonowego, pozwana spółka nie mogła pomniejszać opłaty za dzierżawę, gdyż uprawnienie do corocznej rewaloryzacji tej opłaty wynikało z §5 ust 1 umowy. Co prawda pozwana zwróciła się 17 kwietnia 2014r. do powódki o nienaliczanie kwoty wynikającej z inflacji w 2013r., ale uzyskała informację zawartą w piśmie z 21 maja 2014r., że korekta faktur nastąpi po spłacie zadłużenia za dzierżawę. Pozwana nie wywiązała się z tego, gdyż nie zapłaciła całego czynszu dzierżawnego za 2013r., a więc powódka mogła nie wystawić korekt faktur. Co do wpłat za 2014r. to pozwana nie przedstawiła dowodów na to, że wносиła o nienaliczanie kwoty wynikającej z inflacji w 2014r i uzyskała na to zgodę powódki

Co do potrącenia kwoty 3075zł, to Sąd Rejonowy uznał je za skuteczne. Pozwana wykazała, że posiada wierzytelność w stosunku do powódki na tę kwotę, a powódka w piśmie z 21 maja 2014r. uznała to potrącenie. Nieskuteczne jest w ocenie tegoż Sądu natomiast drugie oświadczenie o potrąceniu złożone w dniu 20 sierpnia 2015r. Z treści tego oświadczenia nie wynika, że pozwana dokonała nadpłat. W toku postępowania pozwana nie udowodniła, że faktycznie dokonała nadpłat i w jakiej wysokości i czy ma podstawę do zwrotu tych nadpłat.

Sporne między stronami było również to, czy wystąpiły przesłanki wskazane w § 5 ust. 5 umowy wiążącej strony i czy powód mógł zasadnie domagać się zwrotu uiszczonych podatku od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste. Analiza sprzeciwu pozwanej wskazuje w ocenie Sądu Rejonowego, że zasadniczo nie kwestionowała ona obowiązku ponoszenia kosztów z tytułu podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie., natomiast wskazywała, iż powódka nie zapłaciła tych opłat oraz podnosiła, że dzierżawi teren o mniejszej powierzchni, niż wynika to z umowy, a część terenu miała zostać zwrócona jako nieprzydatna pozwanej. Zdaniem pozwanej w związku z tym powinna płacić o 37,1% mniej z tytułu podatku i opłaty za wieczyste użytkowanie. Sąd I instancji nie podzielił stanowiska pozwanej w tym zakresie, gdyż podstawą ustaleń co do kosztów dzierżawy jest umowa łącząca strony. W umowie jest wskazany przedmiot dzierżawy – powierzchnia i numery działek i powierzchnia budynków. Gdyby

zamiarem stron było ograniczenie powierzchni dzierżawy w przyszłości lub ustalenie innych warunków umowy to powinno to znaleźć odzwierciedlenie w umowie. Jak wynika z § 8 ust1 umowy z 18 czerwca 2009r. zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Nie doszło do zmiany umowy, oprócz podpisanego aneksu nr (...), którego treść nie ma wpływu na ustalenia w niniejszej sprawie. Sąd Rejonowy przyjął zatem, iż w sytuacji powstania obowiązku podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości i z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie zastosowanie znajduje § 5 zawartej między stronami umowy, który dotyczy pokrywania wydatków z tego tytułu przez dzierżawcę. Skoro pozwana ma obowiązek wskazany w umowie dotyczący zapłaty podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie, to należało zasądzić kwotę dochodzoną z tego tytułu. Bez wątplenia bowiem pojawił się tytuł do tych opłat, a był on naliczany w ciężar powódki. W takim stanie rzeczy, niezależnie od tego, czy płatności powódka dokonała, czy też nie to i tak miała podstawy do wystawienia refaktur obciążających pozwaną. Z umowy nie wynika, by miało być inaczej.

Powódka w pozwie żądała zapłaty od kwot i dat wskazanych w pkt 2 ppkt a-l pozwu. Na kwoty te składały się niedopłaty z tytułu czynszu dzierżawnego za dany miesiąc wraz z należnymi za dany miesiąc kosztami dzierżawy i przyjmując za datę żądania odsetek datę późniejszą, tj. z faktur dotyczących kosztów dzierżawy.

Przeprowadzone postępowanie w ocenie Sądu Rejonowego wykazało, że roszczenie powódki jest zasadne, oprócz żądanej kwoty 3075zł, która została skutecznie potrącona z należnością pozwanej i dlatego w tym zakresie powództwo zostało oddalone. Ponadto należą się ustawowe odsetki od nieterminowej zapłaty, w oparciu o umowę łączącą strony, zgodnie z art. 481§2 k.c.

Z uwagi na to, że termin zapłaty z faktury (...) na kwotę 3075zł nie był ustalony, zasadzono odsetki od tej kwoty są należne od dnia 6 stycznia 2014r do dnia 21 maja 2014r., tj. do dnia złożenia oświadczenia o uznaniu kompensaty.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego były przepisy art.693 i nast. k.c., art. 498 i nast. k.c. O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 100 k.p.c.

Powyższy wyrok został zaskarżony przez pozwaną w części zasądzonej (pkt 1 i 3), która zarzuciła:

1. naruszenie prawa procesowego, a to art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pozwanej o przesłuchanie świadków: B. K., E. K., R. M. i J. R., podczas gdy dowody z zeznań tych świadków były w sprawie istotne i zmierzały do wykazania okoliczności, co do których zakaz dowodowy wynikający z treści art. 247 k.p.c. nie miał zastosowania;
2. naruszenie prawa procesowego, a to art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci sprawozdania finansowego powódki za rok 2015 r., podczas gdy dokument ten był istotny z dla sprawy z punktu widzenia postawionych przez pozwaną zarzutów;
3. naruszenie prawa procesowego, a to art. 321 § 1 k.p.c. poprzez orzeczenie ponad żądanie pozwu, tj. zasądzenie odsetek od poszczególnych kwot od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi od transakcji handlowych w wysokości 9,5 % w stosunku rocznym, podczas gdy żądaniem powódki sprowadzało się do wniosku o zasądzenie odsetek ustawowych.

W konkluzji skarżąca wniosła o:

1. uchylene zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowego w Częstochowie VIII Wydział Gospodarczy do ponownego rozpoznania; ewentualnie
2. zmianę zaskarżonego wyroku Sądu Rejonowego w punkcie 1 w zakresie zasądzonych odsetek od transakcji handlowych od poszczególnych zasądzonych kwota za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, na ustawowe odsetki za opóźnienie.

Powódka w odpowiedzi na apelację wносиła o jej oddalenie jako bezzasadnej.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanej w przeważającym zakresie nie jest zasadna.

Przystępując do oceny zasadności zarzutów apelacyjnych godzi się zauważyć, iż za utrwalony należy w orzecznictwie oraz doktrynie uznać pogląd, iż Sąd II instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji, które wyznaczają nie tyle sam wniosek, co cały jej wywód i treść (zob. wyrok SN z 6.12.2001 r., I PKN 714/00, OSNAPiUS Nr 22/2003, poz. 544 oraz M. P., Wymogi apelacji. Zakres kognicji sądu II instancji, MoP Nr (...), s. 90). Założeniem postępowania apelacyjnego jest ponowienie postępowania przeprowadzonego przed sądem I instancji w granicach wniosków apelacji w stopniu niezbędnym do wszechstronnego zbadania zasadności i legalności zaskarżonego orzeczenia. Postępowanie apelacyjne jest więc ponownym merytorycznym sądzeniem sprawy, wobec czego wyrok sądu apelacyjnego musi się opierać na jego własnych ustaleniach faktycznych i prawnych (zob. wyrok SN z 9.6.1997 r., III CKN 58/97 oraz wyrok SN z 24.4.1997 r., II CKN 125/97, OSNC Nr 11/1997, poz. 172). Przyjmuje się też, że w postępowaniu apelacyjnym sąd II instancji powinien rozważyć, w granicach zaskarżenia, wszystkie stwierdzone naruszenia prawa materialnego, nawet jeżeli nie były one przedmiotem zarzutu apelacyjnego (zob. wyrok SN z 18.5.2007 r., I CSK 91/07; wyrok SN z 11.1.2007 r., II CSK 392/06; wyrok SN z 3.8.2006 r., IV CSK 101/06; wyrok SN z 24.6.2005 r., V CK 704/04 oraz wyrok SN z 21.4.1999 r., I PKN 25/99, MoP Nr (...), s. 7). Zwieńczeniem wskazanych wyżej poglądów jest fundamentalna w tym względzie uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008 nr 6, poz. 55, str. 8), mająca moc zasady prawnej, w której Sąd ten stwierdził, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąże go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania.

Poczynienie powyższych uwag było konieczne z uwagi na fakt, że apelująca nie podnosiła zarzutu obrazy prawa materialnego, której Sąd Okręgowy się w niniejszej sprawie nie dopatrywał, podobnie jak nie stwierdził przesłanek nieważności postępowania przed Sądem I instancji. Tym samym oceniając prawidłowość zaskarżonego orzeczenia, Sąd odwoławczy pozostawał związany wskazanymi przez apelującą zarzutami errores in procedendo.

Nietrafne okazały się sformułowane w punktach 1 i 2 apelacji zarzuty obrazy prawa procesowego w postaci art. 227 k.p.c. Pozwana w zarzutach tych kwestionowała zasadność oddalenia przez Sąd I instancji naprowadzanych przez nią dowodach w postaci zeznań świadków (pkt 1) oraz dokumentu (pkt 2). Jeżeli chodzi o wnioskowany dowód z zeznań świadków: B. K., E. K., R. M. i J. R., to Sąd odwoławczy podziela stanowisko Sądu I instancji, iż wyłączną podstawą ustalenia co do przedmiotu najmu i czynszu dzierżawnego jest łącząca strony zawarta w formie pisemnej umowa z dnia 18 czerwca 2009 r. W umowie tej określony jest dokładnie przedmiot dzierżawy – powierzchnia i numery działek i powierzchnia budynków. Gdyby zamiarem stron było ograniczenie powierzchni dzierżawy w przyszłości lub ustalenie innych warunków umowy to powinno to znaleźć odzwierciedlenie w jej treści. Zauważyć należy, że jak wynika z § 8 ust. 1 przedmiotowej umowy - zmiany i uzupełnienia umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. Bezspornym jest w sprawie, że (poza podpisaniem nieistotnego dla losów niniejszego sporu aneksu nr (...)) nigdy nie doszło do zmiany umowy w przewidzianej przez strony formie, zatem pozwana nie może przy pomocy dowodu z zeznań wskazanych wyżej świadków wykazywać istnienia treści umowy odmiennej od jej pisemnych zapisów. Potwierdza to zarówno art. 77 § 1 k.c. wskazujący, iż uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaka ustawą lub strony, przewidziały w celu jej zawarcia, jak i art. 76 k.c. przewidujący, że jeżeli strony zastrzegły, określona czynność prawna między nimi powinna być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy. R. legis unormowań tych wynika stąd, iż - uwzględniając ochronną funkcję formy dla obrotu prawnego i jego uczestników - forma czynności modyfikujących nie powinna być mniej pewna niż forma czynności pierwotnej. Czynności modyfikujące są bowiem dla obowiązków stron stosunku prawnego tak samo istotne jak czynność modyfikowana. W konsekwencji ewentualne ustne ustalenia zmieniające zakres obowiązków stron, gdyby nawet miały miejsce (co nie zostało przez pozwanego wykazane), byłyby i tak bezskuteczne. Ponadto dowód taki w sposób oczywisty stałby w sprzeczności z treścią art. 247 k.p.c. (zob. wyrok SN z dnia 15 maja 1980 r., II CR 110/80, OSNC 1980, nr 11, poz. 222, wyrok SN z dnia 19 listopada 2002 r., IV CKN 1464/00, LEX nr 78356 .)

Nie jest także trafny zarzut bezpodstawnego oddalenia przez Sąd I instancji dowodu z dokumentu w postaci sprawozdania finansowego powódki za 2015 r. Dowód ten pozwana naprowadzała na okoliczność, iż powódka zalega z zapłatą podatków na poziomie 270.000,00 zł. (k. 206 v). Tymczasem okoliczność ta nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Okręgowy podziela bowiem stanowisko Sądu I instancji, iż z brzmienia § 5 umowy nie wynika aby warunkiem sine qua non do obciążenia pozwanej kosztami podatku od nieruchomości oraz opłatą z tytułu użytkowania wieczystego będącej przedmiotem umowy dzierżawy było uprzednie faktyczne poniesienie tych kosztów przez powódkę. Dowód ten mógłby być ewentualnie przydatny dla ustalenia innych istotnych w niniejszej sprawie okoliczności, lecz nie został na nie naprowadzany.

Jak już wcześniej wskazano, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jedynie z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Trzeba zauważyć, że pozwana w apelacji nie zarzucała obrazy art. 232 k.p.c. lub 233 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów przez Sąd I instancji, a w szczególności nie twierdziła o dokonaniu przez ten Sąd dowolnych ustaleń, nie znajdujących pokrycia w zebranych materiale dowodowym. Sąd odwoławczy, nawet stwierdzając tego typu uchybienia, (nie stanowiące wszakże przyczyn nieważności postępowania), nie mógł ich brać pod rozwagę z urzędu. Dlatego też pomimo tego, że w ocenie Sądu Okręgowego – Sąd Rejonowy czyniąc ustalenia w zakresie istnienia po stronie powodowej (jako wydzierżawiającej) obowiązku zapłaty podatku od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste w wysokości wskazanej w pozwie oparł się wyłącznie na twierdzeniach tej strony (bez wykazania dowodowo jaka była wysokość tych obciążeń publicznoprawnych za sporny okres), uchybienie to nie mogło przesądzać o losach apelacji, skoro pozwana takiego zarzutu nie sformułowała.

Warto przy tym zauważyć, że uchybienie to nie może być rozważane w kategoriach naruszenia prawa materialnego, a w szczególności art. 6 k.c. , które Sąd Odwoławczy mógłby wziąć pod uwagę z urzędu. W judykaturze za utrwalony należy bowiem uznać pogląd, że kwestionowanie bowiem prawidłowości uznania przez sąd, że przeprowadzone dowody nie są wystarczające do przyjęcia za udowodnione okoliczności, których ciężar udowodnienia spoczywał na jednej ze stron, może nastąpić w drodze zarzutu naruszenia odpowiednich przepisów prawa procesowego, nie zaś art. 6 k.c. Przepis art. 6 k.c. dotyczy jedynie negatywnych skutków związanych z nieudowodnieniem przez stronę faktów, z których wywodzi ona skutki prawne (aspekt materialnoprawny rozkładu ciężaru dowodu). Poza jego dyspozycją pozostaje natomiast aspekt procesowy, w tym m.in. kwestia, czy strona wywiązała się z obowiązku udowodnienia faktów, z których wywodzi określone skutki prawne. W konsekwencji, zarzut naruszenia art. 6 k.c. nie może być skutecznie uzasadniany naruszeniem zasady swobodnej oceny dowodów, a także uchybieniem przez stronę obowiązkowi dowodzenia, bezspornie spoczywającemu na niej z mocy prawa. Okoliczność czy strona wywiązała się ze swojego obowiązku udowodnienia faktów, z których wywodzi skutki prawne nie należy do materii objętej dyspozycją art. 6 k.c., ale podlega ocenie na gruncie przepisów prawa procesowego, w tym odnoszącego się do inicjatywy dowodowej stron art. 232 k.p.c. Ciężar dowodu obciąża osobę, która z określonego faktu wywodzi skutki prawne niezależnie od tego czy może ona przedstawić określone dowody. Nie jest bowiem wykluczona sytuacja, że na jednej stronie będzie spoczywał ciężar dowodu, a druga strona będzie zobowiązana dowód ten dostarczyć, co wprost wynika z art. 233 § 2 k.p.c.. (por. m.in. wyroki SN: z dnia 29 kwietnia 2011 r. I CSK 517/10, z dnia 27 stycznia 2011 r. II PK 173/10, z dnia 10 lutego 2011 r. IV CSK 335/10).

Uzasadniony okazał się natomiast podniesiony przez apelującą zarzut obrazy 321 § 1 k.p.c. poprzez orzeczenie ponad żądanie pozwu i zasądzenie odsetek od poszczególnych kwot od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi od transakcji handlowych w wysokości 9,5 % w stosunku rocznym, podczas gdy żądaniem powódki sprowadzało się do wniosku o zasądzenie odsetek ustawowych. Powołany przepis wyraża kardynalną zasadę wyrokowania dotyczącą przedmiotu orzekania, według której sąd związany jest żądaniem zgłoszonym przez powoda w powództwie (ne eat iudex ultra petita partium), a więc nie może wbrew żądaniu powoda (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.) zasądzić czegoś w większym rozmiarze, co bez wątplenia dotyczy także odsetek od sumy głównej. W niniejszej sprawie w punkcie 1 żądania pozwu (k. 2) powódka wnosiła o zasądzenie „odsetek ustawowych” od poszczególnych kwot częściowych składających się na dochodzoną należność główną. Pozew został wniesiony w do Sądu dniu 13 lipca 2016 r.

Tymczasem należy zauważyć, że z dniem 1 stycznia 2016 r. weszła w życie ustawa z 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r. poz. 1830). Ustawa powyższa m.in. dotychczasowe „odsetki ustawowe”, przysługujące zarówno z tytułu opóźnienia (art. 481 § 2 k.c.), oraz zwykłe kapitałowe (art. 359 § 2 k.c.) wyraźnie zróżnicowała, zarówno poprzez wskazanie odmiennych mechanizmów ich obliczania (rezygnując z delegacji do ich ustalania w drodze rozporządzenia), jak i przypisanie im odrębnych nazw. Odnośnie odsetek z art. 359 § 2 k.c. pozostawiono nazwę „odsetki ustawowe”, w odniesieniu zaś do odsetek z art. 481 § 2 k.c. zmieniono ich nazwę z „odsetek ustawowych” na „odsetki ustawowe za opóźnienie”. W ustawie z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 684) – dalej utzth wprowadzono z kolei „odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych” (art. 4 pkt 3). Zgodnie ze wskazanymi w powyższych przepisach aktami wykonawczymi najniższa jest obecnie stopa „odsetek ustawowych” (aktualnie % w skali roku), wyższa – „odsetek ustawowych za opóźnienie” (7 % w skali roku), a najwyższa – „odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych” (9,5 % w skali roku).

Sąd Okręgowy podziela wyrażony w piśmiennictwie pogląd (vide np.: B. Glapiński, w: Rzeczpospolita z dnia 5. 07.2016 r.), iż w tym stanie rzeczy należało przyjąć, że Sąd, związany treścią żądania zasądzenia „odsetek w wysokości odsetek ustawowych”, winien zasądzić w istocie odsetki z tytułu opóźnienia, na podstawie art. 481 k.c., jednakże ograniczone do wysokości stopy procentowej odsetek ustawowych (z art. 359 § 2 k.c.), skoro powód formułuje żądanie odsetkowe według takiej właśnie stopy. Stanowisko to znajduje oparcie we wnioskowaniu a maiori ad minus (skoro powód może żądać odsetek według wyższej stopy procentowej, tym bardziej może ich żądać według stopy niższej). Roszczenie procesowe nie musi bowiem obejmować całego roszczenia materialnoprawnego, powód nie miał więc obowiązku dochodzić w procesie odsetek w pełnej należnej mu wysokości, tj. według stopy procentowej z art. 481 § 2 k.c. albo obliczonej na podstawie 4 utzth. W konsekwencji powód, nawet mogąc dochodzić „odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcji handlowej” może żądać jedynie „odsetek ustawowych za opóźnienie” bądź tylko „odsetek ustawowych”. Konsekwentnie, Sąd w sprawie dotyczącej transakcji handlowej powinien orzec o odsetkach na podstawie ustawy o terminach zapłaty, ale w granicach żądania powoda (art. 321 k.p.c.), tj. według stopy procentowej wynikającej z petitum pozwu. Takie podejście pozostaje w zgodzie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, np. wyrokiem z 12 grudnia 2008 r. (sygn. III CSK 367/08), w którym przyjęto, że powód zgodnie z zasadą iura novit curia nie jest zobowiązany do wskazania podstawy prawnej roszczenia; jeżeli przytoczone przez powoda okoliczności, uzasadniające dochodzone przez niego roszczenie przemawiają za jego zasadnością w całości lub w części, to sąd może powództwo w takim zakresie uwzględnić, chociażby powód nie wskazał podstawy prawnej albo przytoczona przez niego podstawa prawna okazała się niewłaściwa.

Sąd Okręgowy dokonał więc - w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. - stosownej korekty zaskarżonego orzeczenia w zakresie odsetek należnych po dniu 1 stycznia 2016 r., dostosowując je do zakresu żądania powoda domagającego się odsetek ustawowych, których wysokość wynosi obecnie 5 procent w stosunku rocznym, co nie miało jednak wpływu na to, iż pozwana jest stroną przegrywającą w postępowaniu apelacyjnym. Jednocześnie oddalił apelację w pozostałej części.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 6 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.).