

Sygn. akt X GC 2963/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2018 r. r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział X Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSR Joanna Stelmasik
Protokolant:	Stażysta Marcelina Szychowska

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2018 r. r.

na rozprawie

w sprawie z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwotę 21 555 zł (dwadzieścia jeden tysięcy pięćset pięćdziesiąt pięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami (określonymi od 1 stycznia 2016r jako odsetki ustawowe za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 2 000 zł od dnia 11 stycznia 2013r

- 2 000 zł od dnia 12 lutego 2013r

- 2 000 zł od dnia 12 marca 2013r

- 2 000 zł od dnia 11 kwietnia 2013r

- 2 000 zł od dnia 11 maja 2013r

- 2 000 zł od dnia 11 czerwca 2013r

- 9 555 zł od dnia 8 sierpnia 2015r.

II. oddała powództwo co do odsetek w pozostałej części

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2 903 zł (dwa tysiące dziewięćset trzy złote) tytułem kosztów procesu.

**Sygn. akt X GC 2963/17**

## UZASADNIENIE

W dniu 15 lipca 2015 roku powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą S. wniosła do Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie pozew przeciwko pozwanej (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. o zapłatę kwoty 21.555 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot i dat: 2.000 zł od dnia 11 stycznia 2013 roku, 2.000 zł od dnia 12 lutego 2013 roku, 2.000 zł od dnia 12 marca 2013 roku, 2.000 zł od dnia 11 kwietnia 2013 roku, 2.000 zł od dnia 11 kwietnia 2013 roku, 2.000 zł od dnia 11 maja 2013 roku, 2.000 zł od dnia 11 czerwca 2013 roku, 1.592, 50 zł od dnia 16 stycznia 2013 roku, 1.592, 50 zł od dnia 16 lutego 2013 roku, 1.592, 50 zł od dnia 16 marca 2013 roku, 1.592, 50 zł od dnia 16 kwietnia 2013 roku, 1.592, 50 zł od dnia 16 maja 2013 roku, 1.592, 50 zł od dnia 16 czerwca 2013 roku oraz kosztów postępowania.

Uzasadniając żądanie pozwu podała, że w dniu 8 września 2011 roku pomiędzy stronami zawarta została umowa dzierżawy na czas określony 10 lat – do dnia 7 września 2021 roku, na mocy której pozwana zobowiązała się do zapłaty na rzecz powódki czynszu dzierżawnego w wysokości 2.000 zł netto miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca, a nadto zobowiązała się regulować wszelkie podatki i inne świadczenia przypadające od wydzierżawionej nieruchomości w trakcie trwania umowy, w tym podatek od nieruchomości w kwocie 1.592, 50 zł płatny do 15 dnia każdego miesiąca. Powódka podkreśliła, że pozwany nie regulował wymagalnych należności wynikających z umowy zarówno obejmujących czynsz jak i podatek od nieruchomości.

W dniu 11 sierpnia 2015 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym Lublin – Zachód w Lublinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W złożonym sprzeciwie, w którym przedmiotowy nakaz został zaskarżony w całości, pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania. Pozwana przyznała, że zawarła z powódką umowę dzierżawy. Podkreśliła jednak, że obowiązek zapłaty czynszu występował dopiero po spełnieniu określonych w umowie przesłanek, a więc po wykonaniu przez powódkę określonych nią obowiązków, celem umożliwienia pozwanej korzystania z przedmiotu umowy, czego jednak powódka nie zrealizowała. Zwróciła uwagę, że powódka nie wystawiła faktur VAT, które obejmować miałyby należny czynsz oraz inne świadczenia umowne.

W uzupełnionym pozwie powódka podtrzymała swoje żądanie wyjaśniając, że dochodzi wymagalnej kwoty o łącznej wysokości 12.000 zł z tytułu nieopłaconego czynszu za okres od stycznia 2013 roku do czerwca 2013 roku wraz z ustawowymi odsetkami oraz kwoty 9.555 zł tytułem nieopłaconego podatku od nieruchomości za okres od stycznia 2013 roku do czerwca 2013 roku.

W piśmie procesowym z dnia 15 stycznia 2016 roku pozwana podtrzymała swoje stanowisko w sprawie.

W piśmie procesowym z dnia 14 kwietnia 2016 roku powódka podkreśliła, że żadne postanowienie umowne nie nakłada na nią jakichkolwiek obowiązków, na które ogólnikowo powołuje się pozwana, brak jest również zapisu, który określałby inny termin płacenia czynszu dzierżawnego przez pozwaną niż 10 dzień każdego miesiąca.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 8 września 2011 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. (jako dzierżawca) zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą S. (jako wydzierżawiającym) umowę dzierżawy, której przedmiotem była nieruchomość położona w obrębie ewidencyjnym numer 11 w miejscowości S., gmina S., powiat (...), województwo (...) stanowiąca niezabudowaną działkę gruntu numer (...) o obszarze 5, 29 ha dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Wydzierżawiający oddał dzierżawcy do używania i pobierania pożytków wskazaną nieruchomość, w tym także do eksploatacji złoża znajdującego się na nieruchomości (§ 2 umowy). Wydanie przedmiotu dzierżawy miało nastąpić w dniu 8 września 2011 roku, po dokonaniu przez strony oględzin przedmiotu dzierżawy i spisania protokołu przekazania, szczegółowo opisującego stan przedmiotu dzierżawy (§ 4 umowy).

Z tytułu dzierżawy dzierżawca zobowiązał się płacić wydzierżawiającemu czynsz dzierżawy w wysokości 2.000 zł netto miesięcznie (§ 6 ust. 1). Podatki i inne świadczenia przypadające od wydzierżawionej nieruchomości w czasie trwania dzierżawy ponosi dzierżawca (§ 6 ust. 2). Czynsz dzierżawy płatny będzie z góry do dnia 10 każdego miesiąca, bez osobnego wezwania na podany wcześniej rachunek bankowy lub bezpośrednio do rąk wydzierżawiającego (§ 7). Umowa zawarta została na czas określony 10 lat – na okres od dnia 8 września 2011 roku do dnia 7 września 2021 roku. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 12 miesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 8 umowy).

W treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w S. dotyczącej nieruchomości położona w obrębie ewidencyjnym numer 11 w miejscowości S., gmina S., powiat (...), województwo (...) stanowiąca niezabudowaną działkę gruntu numer (...) o obszarze 5, 29 ha której właścicielem na dzień 28 kwietnia 2015 roku była (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą S. ujawnione zostało, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. jest dzierżawcą gruntu zgodnie z umową dzierżawy z dnia 8 września 2011 roku zawartą na czas oznaczony od dnia 8 września 2011 roku do dnia 7 września 2021 roku.

**Dowód:**

- umowa dzierżawy k. 28-29,
- wydruk z księgi wieczystej k. 30-35,
- zeznania świadka T. S. k. 256-257,
- przesłuchanie reprezentanta powódki B. R. k. 258-259.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej zajmowała się wydobyciem piasku i żwiru.

**Dowód:**

- zeznania świadka T. S. k. 256-257.

Na terenie nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym numer 11 w miejscowości S. stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu numer (...) o obszarze 5, 29 ha dokonywano wykopu piasku i żwiru, który następnie był wywożony z terenu działki na inny teren celem jego użycia do rekultywacji. Piasek wywożony był w okresie 2011 – 2012 roku, również w 2013 roku.

**Dowód:**

- zestawienie odpadów wykorzystanych w procesie rekultywacji składowiska odpadów k. 36,
- zeznania świadka M. F. k. 249,
- zeznania świadka K. D. k. 249-250,
- zeznania świadka Z. K. k. 250,
- zeznania świadka M. B. k. 250,
- zeznania świadka J. S. k. 251,
- przesłuchanie reprezentanta powódki B. R. k. 258-259.

W zaświadczeniu z dnia 21 kwietnia 2015 roku Urząd Gminy w S. wskazał, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą S. zalega z płatnością podatku od nieruchomości: za rok 2012 roku – 17.602 zł, za rok 2013 – 19.110 zł, za rok 2014 – 20.619 zł, za rok 2015 - 21.122 zł.

**Dowód:**

- zaświadczenie k. 37.

Pismem z dnia 28 lipca 2015 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą S. wezwała (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. do zapłaty łącznej kwoty 152.453 zł obejmującej: 74.000 zł tytułem nieuiszczonego czynszu dzierżawnego, 17.602 zł tytułem nieuiszczonego podatku od nieruchomości za 2012 rok, 19.110 zł tytułem nieuiszczonego podatku od nieruchomości za 2013 rok, 20.619 zł tytułem nieuiszczonego podatku od nieruchomości za 2014 rok, 21.122 zł tytułem nieuiszczonego podatku od nieruchomości za 2015 roku w terminie 14 dni od otrzymania wezwania. Pismo to zostało wysłane w dniu 31 lipca 2015 roku.

**Dowód:**

- wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem nadania k. 38-39.

W okresie 2017 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą S. sprzedała nieruchomość położoną w obrębie ewidencyjnym numer 11 w miejscowości S. stanowiącą niezabudowaną działkę gruntu numer (...) o obszarze 5, 29 ha.

**Dowód:**

- przesłuchanie reprezentanta powódki B. R. k. 258-259.

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo okazało się uzasadnione w przeważającym zakresie.

W rozpoznawanej sprawie powódka dochodziła należności obejmujących czynsz dzierżawczy w okresie od stycznia 2013 roku do czerwca 2013 roku oraz opłatę związaną z podatkiem od nieruchomości w odniesieniu do tożsamego okresu na podstawie zawartej z pozwaną umowy dzierżawy z dnia 8 września 2011 roku.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowił zatem art. 693 § 1 k.c. zgodnie z którym przez umowę dzierżawy wydierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydierżawiającemu umówiony czynsz.

Na wstępie rozważań zwrócić należy uwagę, że zgodnie z regułą dowodową wyrażoną w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Jak wskazuje się w orzecznictwie ciężar dowodu w rozumieniu art. 6 k.c. polega z jednej strony na obarczeniu strony procesu obowiązkiem przekonania sądu dowodami o słuszności swoich twierdzeń, a z drugiej konsekwencjami zaniechania realizacji tego obowiązku lub jego nieskuteczności. (por. wyrok SN z dnia 7 listopada 2007r., II CSK 293/07). Sąd powinien przyjąć zatem za prawdziwe fakty udowodnione przez stronę obciążoną dowodem i pominąć te, których nie wykazała w sposób przekonujący. W świetle reguły procesowej zawartej w art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

Opierając się na tej regule, doktryna i judykatura przyjmują zgodnie, że powód powinien udowodnić fakty, z których wywodzi dochodzone roszczenie, a pozwany - fakty uzasadniające jego zarzuty przeciwko roszczeniu powoda; fakty tamujące lub niweczące roszczenie powinien udowodnić przeciwnik strony, która wystąpiła z roszczeniem, a więc w zasadzie pozwany (uzasadnienie do wyroku SN z dnia 20 sierpnia 2009 roku, sygn. akt II CSK 166/09).

Oczywistym było zatem, że to na powódce spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności przemawiających za istnieniem oraz wysokością zgłoszonego roszczenia, któremu to obowiązkowi powódka – w ocenie Sądu – sprostala, przedkładając dokumenty świadczące o rzeczywistym istnieniu wymagalnego roszczenia.

Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego daje bowiem podstawę do przyjęcia, że strony postępowania w dniu 8 września 2011 roku zawarły umowę dzierżawy na czas oznaczony – 10 lat do dnia 7 września 2012 roku, której przedmiotem była nieruchomość położona w obrębie ewidencyjnym numer 11 w miejscowości S. stanowiąca niezabudowaną działkę gruntu numer (...) o obszarze 5, 29 ha. Umowa zawarta została na czas oznaczony do dnia 7 września 2021 roku, zaś fakt tego rodzaju umowy został ujawniony w prowadzonej dla nieruchomości księdze wieczystej. Na gruncie zawartej umowy – postanowienia § 6 ust. 1 oraz ust. 2, pozwana zobowiązana była do zapłaty na rzecz powódki – czynszu dzierżawy w wysokości zgodnej z sformułowanym żądaniem pozwu – 2.000 zł netto w terminie do 10 dnia każdego miesiąca (§ 7) oraz podatków i innych świadczeń przypadających od wydzierżawionej nieruchomości. Strony posiadały uprawnienie do rozwiązania umowy z zachowaniem 12 miesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 8).

W tym miejscu zaznaczenia wymaga, iż pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów zmierzających do skutecznego zakwestionowania roszczenia dochodzonego pozwem zarówno co do jego podstawy jak i wysokości. Zaprezentowane przez stronę pozwaną zarzuty sprowadzały się bowiem do podnoszenia w sposób bardzo ogólny, lakoniczny kwestii obowiązków powódki wynikających z zawartej umowy, bez przywołania konkretnego postanowienia umowy czy też charakteru obowiązku, których wykonanie miałyby determinować dopiero możliwość domagania się przez nią świadczeń umową przewidzianych, a więc czynszu dzierżawy oraz podatku należnych w związku z dzierżawioną nieruchomością. Co więcej, pozwana twierdzi tych, nie poparła jakimkolwiek materiałem dowodowym.

Podkreślenia wymaga, że na gruncie zaferowanych przez strony dowodów nie sposób ustalić, iż umowa zawarta pomiędzy stronami uległa rozwiązaniu przed czerwcem 2013 roku, zaś powódka w rozpoznawanej sprawie dochodzi czynszu oraz należności podatkowych związanych z okresem od stycznia 2013 roku do czerwca 2013 roku. Co więcej, z zeznań świadków wynika, że na terenie działki, która była przedmiotem dzierżawy dokonywano wykopu piasku i żwiru, który następnie był wywożony z terenu działki na inny teren celem jego użycia do rekultywacji, w dodatku piasek wywożony był w okresie 2011 – 2012 roku, również w 2013 roku, tymczasem pozwana spółka w okresie tym prowadziła działalność gospodarczą w zakresie wydobywania piasku i żwiru. Na gruncie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie sposób także uznać, że powódka z uwagi na zawartą umowę dzierżawy, celem umożliwienia korzystania z niej przez pozwaną, zobowiązana była do przeniesienia na jej rzecz koncesji czy też innego administracyjnego uprawnienia do wydobywania złoża, zwłaszcza, że obowiązek ten w żaden sposób nie wynika z treści zawartej pomiędzy stronami umowy.

Odnosząc się do zarzutów strony pozwanej, wskazać również należy, że bez znaczenia dla obowiązku zapłaty należności obejmujących czynsz dzierżawy oraz podatek od nieruchomości jest kwestia braku wystawienia przez powódkę faktur VAT obejmujących te należności. Zauważyć bowiem należy, że obowiązek zapłaty tych należności wynika wprost z treści zawartej pomiędzy stronami umowy, co więcej w odniesieniu do czynszu dzierżawczego postanowienie umowne reguluje wysokość tego zobowiązania oraz termin zapłaty. W odniesieniu natomiast do należności podatkowej należy mieć na względzie, że w świetle treści umowy pozwana jako dzierżawca miała świadomość konieczności uregulowania tego rodzaju obciążenia, stąd powinna była działając z należytą starannością uzyskać informacje o szczegółach tej należności (w szczególności wysokości), dodatkowo pismem z dnia 28 lipca 2015 roku powódka wezwała ją do uregulowania konkretnych kwot stanowiących zaległości za okres od 2012 roku do 2015 roku.

Wyjaśnić przy tym należy, że faktura VAT stanowi jedynie dokument rozliczeniowy i brak jej wystawienia nie może prowadzić do wniosku, że strony nie łączył stosunek zobowiązaniowy będący źródłem i podstawą do obciążania pozwanej określonymi należnościami czy też, że stosunek ten uległ rozwiązaniu.

Zaznaczenia również wymaga, że w istocie pozwana ani w toku współpracy stron, w odpowiedzi na skierowane do niej wezwanie do zapłaty ani na etapie postępowania sądowego, nie kwestionowała wysokości czynszu dzierżawczego ani obciążających ją podatków od nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd ustalił, że podnoszone przez stronę pozwaną zarzuty okazały się nieskuteczne, co prowadziło do uwzględnienia powództwa co do zasady.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 kc., stosownie do którego jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W tym miejscu zwrócić należy jednakże uwagę, iż zgodnie z § 7 pozwana jako dzierżawca zobowiązana była do zapłaty czynszu dzierżawczego, comiesięcznie, z góry, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, bez osobnego wezwania. Oznacza to, że w dniu następującym popadała w opóźnienie w zapłacie czynszu, co uzasadniało sformułowane w odniesieniu do tego rodzaju roszczenia żądanie odsetkowe. W przypadku innych świadczeń, w tym podatków, których obowiązek zapłaty wynikał z treści § 6 ust. 1 strony nie ustaliły terminu ich zapłaty, w szczególności zaś brak jest podstaw do przyjęcia, że miał być to 15 dzień każdego miesiąca.

W tym przypadku zastosowanie znajdzie treść art. 455 k.c. zgodnie z którym jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Skoro zatem powódka wezwała pozwaną do zapłaty należności obejmujących podatek od nieruchomości pismem nadanym w dniu 31 lipca 2015 roku, wyznaczając siedmiodniowy termin zapłaty, ustalić należało, iż dopiero w dniu następującym po upływie tego okresu – a więc od dnia 8 sierpnia 2015 roku pozwana pozostawała w opóźnieniu w ich zapłacie. W pozostałym zakresie żądanie odsetkowe jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

W tym stanie rzeczy Sąd orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o treść przedłożonych do akt dowodów z dokumentów. Żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości, a i w ocenie Sądu nie budziły one żadnych wątpliwości. Za podstawę swoich ustaleń Sąd przyjął także ocenione jako wiarygodne zeznania świadków M. F., K. D., Z. K., M. B., J. S. oraz przesłuchanie reprezentanta powódki B. R., które były spójne i logiczne, a nadto wzajemnie ze sobą korespondowały. Sąd oparł się także na zeznaniach świadka T. S. jednakże jedynie w zakresie w którym było one spójne z innymi zgromadzonymi w toku sprawy dowodami, w tym z zaprezentowanymi wyżej dowodami ze źródeł osobowych, uznając, że występujące rozbieżności wynikały z subiektywnego przeświadczenia świadka o prawdziwości własnych twierdzeń.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje podstawę prawną w art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c w zw. z art. 101 zd. 2 k.p.c, który stanowi, że sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania. Natomiast zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Zaznaczenia także wymaga, że Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylając zaskarżone postanowienie w przedmiocie umorzenia postępowania, pozostawił Sądowi Rejonowemu Szczecin – Centrum w Szczecinie rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego. Skoro zatem złożone przez powódkę zażalenie skutkowało uchynieniem postanowienia, a następnie zaś, wydaniem przez Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie postanowienia co do uznania za niedopuszczalne cofnięcia pozwu dokonanego oświadczeniem z dnia 22 lutego 2017 roku przez prezesa zarządu G. P., uznać należało, że powódka jest stroną wygrywającą w tym zakresie i jako taką uprawnioną do zwrotu poniesionych w związku z postępowaniem zażaleniowym kosztów. Na koszty poniesione przez powódkę jako stronę wygrywającą sprawę w przeważającej części wobec oddalenia powództwa jedynie w niewielkiej części żądania odsetkowego, złożyły się: opłata sądowa od pozwu – 270 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, koszty zastępstwa procesowego – 2.400 zł (ustalone na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia

28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcy prawnego ustanowionego z urzędu) oraz opłata od zażalenia w kwocie 216 zł.