

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik (spr.)
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska SSO del. Krzysztof Hejosz
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 18 lutego 2014 r. sygn. akt I C 1498/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 776/14

UZASADNIENIE

Powódka A. P. domagała się zasądzenia na jej rzecz od (...) sp. z o.o. kwoty 110.017,66 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi: od kwoty 7.957 zł od dnia 16 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 7.957 zł od dnia 15 maja 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 7.957 zł od dnia 15 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 7.957 zł od dnia 16 lipca 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 7.957 zł od dnia 16 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 7.957 zł od dnia 15 września 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 7.957 zł od dnia 16 października 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 7.957 zł od dnia 15 listopada 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 7.957 zł od dnia 15 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 7.957 zł od dnia 15 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 10.149,22 zł od dnia 15 lutego 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty

10.149,22 zł od dnia 15 marca 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 10.149,22 zł od dnia 15 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych.

Na uzasadnienie swego żądania powódka podała, że dochodzona kwota stanowi należny jej czynsz za okres od marca 2012 r. do marca 2013 r. za dzierżawę przez stronę pozwaną nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), składającej się z działek nr (...), której powódka jest współwłaścicielką w 1/3 części. Umowa dzierżawy została zawarta w dniu 15 lutego 2008 r. pomiędzy stroną pozwaną, jako dzierżawcą oraz A. K., P. N., J. P. i M. P. jako wydzierżawiającymi, następnie jednak A. K. przeniósł na powódkę służący mu udział w 1/3 części we współwłasności tej nieruchomości, o czym strona pozwana została poinformowana pismem z dnia 31 stycznia 2012 r., a prawo powódki zostało ujawnione w księgach wieczystych. Strona pozwana, wezwana przez powódkę do zapłaty czynszu na jej rzecz, zapłaty tej odmówiła wobec niewystawienia przez powódkę faktury VAT, kwestionując też waloryzację czynszu przewidzianą postanowieniami umowy. Czynsz za styczeń i luty 2012 r. został zasądzony od strony pozwanej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie. Powódka, która do końca 2012 r. nie była podatnikiem VAT, dochodzi za okres od marca do grudnia 2012 r. czynszu pomniejszonego o ten podatek (należny jej czynsz brutto wynosi 8.251,40 zł miesięcznie), zaś za okres od stycznia do marca 2013 r., kiedy już wystawiała faktury VAT, czynszu w kwocie brutto (wynosi on 10.149,22 zł miesięcznie).

W dniu 26 kwietnia 2013 r. Sad Okręgowy w Krakowie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający roszczenie dochodzone pozwem.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu. Strona pozwana przyznała fakt zawarcia umowy dzierżawy, jednakże zarzuciła, że wystawienie faktury VAT musi poprzedzać zapłatę czynszu, skoro w umowie wskazano, że zapłata ma następować na rachunek bankowy w fakturze VAT wskazany. Zdaniem strony pozwanej dopiero z chwilą wystawienia faktury VAT powstaje wymagalność roszczenia o zapłatę. Strona pozwana wskazywała, że powódka wstąpiła w prawa jej poprzednika A. K., który nie był wyłączony od obowiązku wystawiania faktur VAT. Strona pozwana zakwestionowała także waloryzację czynszu zarzucając, że wprawdzie waloryzacja ta była przewidziana stosownymi postanowieniami umowy, to jednak wszyscy współwłaściciele nieruchomości, w tym A. K., zrzekli się roszczeń dotyczących waloryzacji czynszu, a zrzeczenie to wywołuje skutek także w stosunku do powódki. W odniesieniu do czynszu za okres od stycznia do marca 2014 r. strona pozwana zarzuciła, że dokonała potrącenia tychże kwot ze służącą jej względem powódki wierzytelnością o zwrot kosztów prac mających na celu zapobieżenie dewastacji budynku znajdującego się na dzierżawionej nieruchomości. W kosztach tych w łącznej kwocie 96.974,93 zł powódka winna partycypować w 1/3 części z racji służącego jej udziału we współwłasności nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 18 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie uwzględnił powództwo w całości zasądzając od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 110.017,66 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi: od kwoty 7.957 zł od dnia 16 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 7.957 zł od dnia 15 maja 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 7.957 zł od dnia 15 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 7.957 zł od dnia 16 lipca 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 7.957 zł od dnia 16 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 7.957 zł od dnia 15 września 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 7.957 zł od dnia 16 października 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 7.957 zł od dnia 15 listopada 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 7.957 zł od dnia 15 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 7.957 zł od dnia 15 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 10.149,22 zł od dnia 15 lutego 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 10.149,22 zł od dnia 15 marca 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 10.149,22 zł od dnia 15 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 9.118 zł tytułem kosztów procesu.

Uzasadniając powyższe orzeczenie sąd I instancji wskazał na bezsporne fakty, a to że powódka A. P., P. N. oraz J. i M. P. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), składającej się z działek nr (...), dla której prowadzone są księgi wieczyste nr (...), przy czym posiadają oni udziały we współwłasności po 1/3 części (J. i M. P. na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej). Powódka udziały swe nabyła umową darowizny z dnia 26 stycznia 2012 r. od swego brata A. K., przy czym ustanowiła go pełnomocnikiem we wszystkich sprawach dotyczących zarządu nieruchomością. Na nieruchomości tej realizowana jest budowa dwóch hal magazynowo-produkcyjnych o powierzchniach 445 m² i 540 m². A. K., P. N. i J. P. byli zarazem współnikami pozwanej spółki (...), jednakże w związku

z zaistniałym konfliktem pomiędzy wspólnikami w październiku 2011 r. A. K. został odwołany z zarządu tej spółki i rozwiązano z nim stosunek pracy.

Nadto sąd I instancji ustalił, że w dniu 15 lutego 2008 r. A. K., P. N., J. P. i M. P. jako wydzierżawiający zawarli z pozwaną (...) sp. z o.o. w K. jako dzierżawcą umowę dzierżawy, której przedmiotem były wyżej opisane nieruchomości położone przy ul. (...) w B.. Umowa została zawarta na czas nieokreślony (§ 4 umowy). Na jej podstawie dzierżawca zobowiązał się do płacenia czynszu dzierżawnego w wysokości 21 zł za 1 m² plus VAT w terminie do 14-tego dnia następnego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez wydzierżawiających na fakturach VAT. M. P. miała wystawiać faktury po przekroczeniu progu finansowego zobowiązującego do jej wystawienia (§ 7 ust. 1 umowy). Zgodnie z umową, czynsz miał być corocznie, z dniem 1 stycznia każdego kolejnego roku trwania umowy, począwszy od 1 stycznia 2009 r., waloryzowany w oparciu wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w ostatnim kwartale roku poprzedzającego w stosunku do ostatniego kwartału roku bezpośrednio poprzedzającego ten rok (publikowany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim). Jednocześnie strony uzgodniły, że iż wskazana waloryzacja ma charakter automatyczny i nie wymaga od stron zawierania w tym zakresie dodatkowych porozumień - aneksów (§ 7 ust. 3 umowy). W umowie przyjęto, iż dzierżawca zobowiązany będzie do dokonywania bieżących drobnych napraw na swój koszt celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym (§ 5 ust. 2 umowy), a także że dzierżawca będzie miała prawo dokonywać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy tylko za pisemną zgodą wydzierżawiających (§ 5 ust. 3 umowy). Strony ustaliły również, iż wszelkie zmiany przedmiotowej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej (§ 9 ust. 1 umowy).

Pismem z dnia 31 stycznia 2012 r. pozwana (...) sp. z o.o. w K. została powiadomiona o przeniesieniu własności 1/3 udziałów w nieruchomości położonej w B. z A. K. na A. P. na podstawie umowy darowizny z dnia 26 stycznia 2012 roku. Jednocześnie spółka została powiadomiona o podwyższeniu czynszu dzierżawnego o wskaźnik GUS za ostatnie cztery lata do kwoty 7.957 zł oraz wezwana do dokonywania wpłat na wskazany w piśmie rachunek bankowy. W odpowiedzi na to pismo – w piśmie do A. K. z dnia 14 lutego 2012 r. - strona pozwana poprosiła o przesłanie kserokopii aktu notarialnego, na mocy której przeniesiona została własność wskazanego udziału na powódkę; jednocześnie strona pozwana oświadczyła, że nie uchyla się od zawarcia stosownego aneksu do umowy dzierżawy obejmującego zmiany podmiotowe po stronie wydzierżawiającego z zastrzeżeniem, że potrzeba ta zaktualizuje się dopiero po wykazaniu, iż doszło do zmian właścicielskich w odniesieniu do przedmiotowego udziału i aktualnie współwłaścicielką nieruchomości w B. pozostaje powódka.

Pismem z dnia 28 lutego 2012 r. spółka (...) została zawiadomiona o cesji pomiędzy A. K. a A. P., której przedmiotem były należności pieniężne z tytułu czynszu dzierżawnego za styczeń 2012 r. oraz z tytułu czynszu dzierżawnego za okres styczeń 2009 – styczeń 2012 r. w zakresie waloryzacji czynszu. Pismem z dnia 27 lutego 2012 r. spółka (...) została do zapłaty tych należności w terminie 5 dni od otrzymania wezwania na wskazany rachunek bankowy.

Pismem z dnia 9 marca 2012 r. strona pozwana zaproponowała powódce zmiany w umowie dzierżawy i przedstawiła projekt nowej umowy dzierżawy, na co powódka nie wyraziła zgody. Jednocześnie strona pozwana odmówiła zapłaty czynszu dzierżawnego za miesiąc styczeń i luty 2012 r. podnosząc, że kwota ta jest nienależna z uwagi na nie przedstawienie przez powódkę faktury VAT za czynsz. Strona pozwana podniosła również, że dokonana przez powódkę waloryzacja czynszu za ostatnie trzy lata jest bezpodstawna.

Wynikający z treści umowy dzierżawy czynsz na rzecz A. K., P. N. i J. P. był regulowany przez stroną pozwaną po wystawieniu przez nich faktur VAT, przy czym J. P. wystawiał fakturę za swoją żonę M. P., która nie była płatnikiem VAT. W wystawionych fakturach nie była uwzględniona przewidziana w umowie waloryzacja czynszu, a to w związku z faktem, iż współwłaściciele nieruchomości w B., w tym A. K., co roku w formie ustnej ustalali, że z tejże waloryzacji nie będą korzystać z uwagi na pogarszającą się sytuację rynkową. Wydzierżawiający nie składali jednak pisemnych oświadczeń w przedmiocie zrzeczenia się waloryzacji czynszu.

Począwszy od stycznia 2012 r. strona pozwana nie wypełnia swoich zobowiązań wynikających z umowy dzierżawy z dnia 15 lutego 2008 r. i nie reguluje na rzecz powódki określonych w umowie rat czynszowych, uzasadniając ten fakt

nie wystawianiem przez tę ostatnią stosownych faktur VAT. Powódka nie wystawiała zaś takowych faktur w 2012 r., albowiem w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 31 stycznia 2013 r. nie była zarejestrowana w bazie Urzędu Skarbowego K. jako czynny podatnik VAT - w w/w bazie powódka figuruje jako podatnik VAT czynny dopiero od dnia 1 lutego 2013 r. Za miesiące styczeń-marzec 2013 r. powódka wystawiła już trzy faktury na przysługujące jej należności czynszowe wobec strony pozwanej na kwoty po 10.149,22 zł brutto.

Pismem z dnia 5 marca 2013 r. pełnomocnik powódki - A. K. wezwał stronę pozwaną do zapłaty: czynszu dzierżawnego za okres od dnia 1 marca 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. należnego w oparciu o umowę dzierżawy z dnia 15 lutego 2008 r. - w łącznej kwocie 79.570,00 zł oraz czynszu dzierżawnego za okres od 1 stycznia 2013 r. do dnia 29 lutego 2013 r. wynikającego z faktur VAT nr (...) - w łącznej kwocie 20.298,44 zł. Kolejnym pismem z dnia 10 kwietnia 2013 r. A. K. (jako pełnomocnik powódki) ponownie wezwał stronę pozwaną do zapłaty należnego czynszu dzierżawnego za okres od dnia 1 marca 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. w łącznej kwocie 79.570,00 zł, a nadto czynszu dzierżawnego za okres od 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 marca 2013 r. wynikającego z faktur VAT nr (...) - w łącznej kwocie 30.447,66 zł.

A. K. był inicjatorem budowy drugiej hali magazynowo-produkcyjnej o pow. 540 m², która miała zostać wybudowana przez firmę (...) w ramach odpracowania zadłużenia względem (...) sp. z o.o. W szczególności w czerwcu 2009 r. przygotował wstępny kosztorys tego budynku, który oszacował na pół miliona złotych - wszyscy (...) spółki (...) zgodzili się wówczas na realizację tej inwestycji. Na dzień 12 marca 2013 r. przedmiotowy budynek znajdował się w stanie surowym zamkniętym.

W pismach z dnia 20 marca 2012 r. oraz 8 maja 2012 r. skierowanych do (...) spółki (...) powódka A. P. oświadczyła, że nie wyraża zgody na wykonywanie jakichkolwiek prac na nieruchomości przy ul. (...) w B. ani na dokonywanie jakichkolwiek nakładów na tę nieruchomość.

W piśmie z dnia 6 czerwca 2012 r. P. N., J. P. i M. P. wnieśli do Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie o: 1. zezwolenie im na wykonanie robót budowlanych w w/w budynku polegających na zamknięciu jego stanu surowego, w szczególności montaż ślusarki aluminiowej, wykonanie pokrycia dachowego wraz z montażem okien dachowych z kołnierzami, montaż rynien oraz niezbędnych obróbek blacharskich oraz 2. zobowiązanie A. P. do wniesienia zaliczki na ten cel, płatnej do rąk J. P. w kwocie 75.094,00 zł - w odpowiedzi w piśmie z dnia 24 sierpnia 2012 r. A. P. wniosła o oddalenie w/w wniosku oświadczając, że nie wyraża zgody na ponoszenie nakładów na budynek nie posiadający prawomocnego pozwolenia na budowę. Postanowieniem z dnia 12 marca 2013 r., sygn. akt I Ns 1205/12/K, Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie umorzył postępowanie o zezwolenie na wykonanie w/w robót budowlanych wskazując, iż prace, których dotyczy wnioski, w dacie wydania orzeczenia zostały już wykonane (według opinii biegłego sądowego R. B.); jednocześnie Sąd wyłączył do odrębnego rozpoznania żądanie zobowiązania do wniesienia zaliczki jako sprawę z powództwa wnioskodawców przeciwko A. P. o zapłatę. Wykonane na przedmiotowym budynku prace miały na celu przede wszystkim zapobieżenie jego degradacji związanej z warunkami atmosferycznymi i z tego względu były uzasadnione.

W dniu 2 lutego 2013 r. pozwana (...) sp. z o.o. wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 94.414,17 zł brutto, zaś w dniu 2 marca 2013 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 2.560,76 zł - z tytułu wykonanych prac mających na celu zabezpieczenie przed dewastacją budynku posadowionego na nieruchomości znajdującej się na B..

Pisemnym oświadczeniem z dnia 20 marca 2013 r. strona pozwana dokonała potrącenia wierzytelności z tytułu wyżej opisanych robót budowlanych na łączną kwotę 96.974,93 zł (stanowiącą sumę kwot wynikających z w/w faktur) z wierzytelnością powódki wobec spółki z tytułu czynszu dzierżawnego za okres styczeń-luty 2013 r. w łącznej wysokości 17.589,28 zł brutto. Pisemnym oświadczeniem z dnia 20 kwietnia 2013 r. strona pozwana dokonała potrącenia wierzytelności z tytułu wyżej opisanych robót budowlanych na łączną kwotę 96.974,93 zł (stanowiącą sumę kwot wynikających z w/w faktur) z wierzytelnością powódki wobec spółki z tytułu czynszu dzierżawnego za marzec 2013 r. w wysokości 8.794,64 zł brutto. Pisemnym oświadczeniem z dnia 20 maja 2013 r. strona pozwana dokonała potrącenia wierzytelności z tytułu wyżej opisanych robót budowlanych na łączną kwotę 96.974,93 zł (stanowiącą sumę kwot wynikających z w/w faktur) z wierzytelnością powódki wobec spółki z tytułu czynszu dzierżawnego za kwiecień 2013

r. w wysokości 8.794,64 zł brutto. Pisemnym oświadczeniem z dnia 14 czerwca 2013 r. strona pozwana dokonała potrącenia wierzytelności z tytułu wyżej opisanych robót budowlanych na łączną kwotę 96.974,93 zł (stanowiącą sumę kwot wynikających z w/w faktur) z wierzytelnością powódki wobec spółki z tytułu czynszu dzierżawnego za maj 2013 r. w wysokości 8.794,64 zł brutto. Powódka otrzymała w/w oświadczenia strony pozwanej o potrąceniu wierzytelności.

W pismach z dnia 12 kwietnia 2013 r., 28 czerwca 2013 r., 19 sierpnia 2013 r. i 23 września 2013 r. powódka nie uznała wierzytelności strony pozwanej z tytułu wykonanych robót budowlanych i zakwestionowała dokonane przez stronę pozwaną potrącenia.

W skierowanym do Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie pozwie z dnia 26 lutego 2013 r. powódka A. P. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kwoty 15.914 zł,00 zł wraz z odsetkami tytułem zaległego czynszu za miesiące styczeń-luty 2012 r. wynikającego z umowy dzierżawy z dnia 15 lutego 2008 r. Wyrokiem z dnia 26 lutego 2013 r., sygn. akt I C 2042/12/K, zmienionym wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie Wydział II Cywilno-Odwoławczy z dnia 4 grudnia 2013 r. sygn. akt II Ca 1349/13, Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 6.895,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 lutego 2012 r. do dnia zapłaty, zaś w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Omawiając materiał dowodowy, na podstawie którego zostały dokonane powyższe ustalenia Sąd Okręgowy wskazał, że w przeważającej części były to dokumenty urzędowe i prywatne, których autentyczność i treść nie budziły wątpliwości. Nadto sąd powołał się na zeznania świadków A. K. i M. P. i zeznania stron (w odniesieniu do strony pozwanej zeznania wiceprezesa zarządu J. P.), złożone na okoliczności dotyczące: zrzeczenia się przez wydzierżawiających roszczeń z tytułu waloryzacji oraz doliczania do czynszu stawki waloryzacyjnej, praktyki dokonywania płatności przez stronę pozwaną na podstawie wystawionych faktur VAT, ustalenia, czy pozwana chciała z powódką uregulować w drodze porozumienia zmiany umowy dzierżawy, ustalenia, czy powódka zlecała lub wyrażała zgodę na wykonanie przez pozwaną dodatkowych prac na nieruchomości oraz zasadności dokonywanych potrąceń wierzytelności. Sąd Okręgowy stwierdził, że w jego ocenie osoby te wiarygodnie opowiedziały o okolicznościach, w których bezpośrednio uczestniczyły, przy czym niektóre okoliczności interpretują subiektywnie, zgodnie ze swoimi interesami.

W swych rozważaniach prawnych sąd I instancji wskazał na płynący ze stosunku dzierżawy obowiązek zapłaty czynszu oraz niesporność faktu jego niewuiszczenia za dochodzony okres. W umowie termin zapłaty został określony wprost, a to na 14 dzień każdego miesiąca, toteż samo wystawienie faktury VAT nie miało dla określenia terminu płatności żadnej doniosłości, zaś gdyby roszczenie o czynsz miało być wymagalne dopiero po wystawieniu faktury, wprowadzenie do umowy konkretnego terminu płatności nie miałoby sensu. Wprawdzie zapłata miała następować na rachunek bankowy o numerze wskazanym w fakturze, to jednak i to postanowienie umowy nie miało znaczenia dla uzależnienia płatności od wystawienia faktury, gdyż numer rachunku bankowego był stronie pozwanej znany, a w razie braku stosownej wiedzy strona pozwana powinna złożyć czynsz do depozytu sądowego stosownie do art. 467 pkt 4 k.c. Gdyby wymagalność roszczenia miała być powiązana z wystawieniem faktury, strony dałyby temu stosowny wyraz w umowie. Wystawienie faktury ma znaczenie w sferze prawa podatkowego, a nie cywilnego, jednak powódka za okres, w którym faktur nie wystawiała, domaga się od strony pozwanej zapłaty kwoty netto, a zatem i ta okoliczność nie ma prawnej doniosłości dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Odnosnie tej części roszczenia powódki, która wynika z faktu zwaloryzowania umówionego czynszu, Sąd Okręgowy wskazał, że § 7 ust. 3 umowy przewidywał coroczną waloryzację o wskazany tam wskaźnik i stanowił, że waloryzacja ta będzie miała charakter automatyczny i nie będzie wymagała zawierania żadnych dodatkowych porozumień. Wydierżawiający, w tym poprzednik prawny powódki A. K., nie uwzględniali waloryzacji czynszu wystawiając faktury, co wynikało z podejmowanych przez nich corocznych ustaleń o rezygnacji z waloryzacji ze względu na pogarszającą się sytuację rynkową. Wydierżawiający nie złożyli jednak w tym przedmiocie żadnych pisemnych oświadczeń, zaś w § 9 ust. 1 umowy zastrzeżono, iż wszelkie zmiany umowy będą wymagać dla swej ważności formy pisemnej. Ustne ustalenia wydierżawiających dotyczące odstąpienia od waloryzacji były w istocie modyfikacją umowy, ta zaś, ze względu na niezachowanie formy pisemnej, była nieważna (art. 76 zd. 1 i art. 73 § 1 k.c.).

Odnośnie podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu potrącenia wierzytelności rzekomo przysługujących jej w stosunku do powódki z tytułu wykonanych prac mających na celu zabezpieczenie przed dewastacją jednego z budynków sąd I instancji wskazał, że stosownie do art. 694 w zw. z art. 676 k.c. (w uzasadnieniu oczywiście omyłkowo wskazano na art. 677 k.c.) kwestia ewentualnych rozliczeń jest możliwa wyłącznie po ustaniu stosunku dzierżawy, a z taką sytuacją w rozpoznawanej sprawie nie mamy do czynienia. W konsekwencji brak było podstaw do potrącenia wierzytelności stosownie do art. 498 § 1 k.c. Niezależnie od tego argumentu sąd I instancji wskazał, że wprowadzając A. K. był inicjatorem budowy drugiej hali magazynowo-produkcyjnej, to jednak, po przeniesieniu własności jego udziału w nieruchomości na powódkę, ta w kolejnych pismach kategorycznie odmawiała zgody na wykonywanie jakichkolwiek prac na nieruchomości bądź też dokonywanie na nią jakichkolwiek nakładów. W § 5 ust. 3 umowy strony jednoznacznie zastrzegły, że pozwana spółka ma prawo dokonywać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy tylko za pisemną zgodą wdzierżawiających, zaś powódka takiej zgody nie wyraziła, a nawet zabroniła wykonywania jakichkolwiek prac. Wreszcie, zgodnie z § 5 ust. 3 umowy dzierżawca był zobowiązany do dokonywania bieżących napraw przedmiotu dzierżawy na swój koszt w celu zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, zatem jeżeli strona pozwana stwierdza, że wykonane prace miały chronić budynek przed dewastacją, to powinna wykonać je na swój koszt. Obowiązek taki wynika także z przepisu art. 697 k.c.

Sąd Okręgowy wskazał też, że strona pozwana nie kwestionowała prawidłowości wyliczenia przez powódkę zwaloryzowanej stawki czynszu, a jedynie podważała samą zasadność doliczenia stawki waloryzacyjnej do czynszu.

Uzasadniając orzeczenie o kosztach procesu sąd I instancji powołał art. 98 § 1 k.c. oraz wskazał, że na koszty te złożyła się opłata od pozwu, koszty zastępstwa procesowego i opłata skarbową od pełnomocnictwa.

Powyższy wyrok został zaskarżony w całości przez stronę pozwaną. Strona pozwana wyrokowi temu zarzuciła naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie dokonania wszechstronnej oceny zebranego materiału dowodowego, w wyniku czego ustalenia faktyczne przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia nie są pełne, co wyrażało się w błędnym ustaleniu przez sąd, iż:

- brak doliczenia waloryzacji do czynszu dzierżawnego ustalony przez wdzierżawiających stanowił zmianę zapisów umowy, a nie, jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, iż była to czynność polegająca na zrzeczeniu się roszczenia, co stanowiło przejaw definitywnej rezygnacji z praw przysługujących wdzierżawiającym na podstawie umowy;

- budynek biurowy, który pozwana spółka zabezpieczyła przed dewastacją, stanowił przedmiot dzierżawy, co skutkowało błędnym przyjęciem przez sąd, iż nakłady poczynione na przedmiot dzierżawy mogą być rozliczone po ustaniu dzierżawy bądź też należy je traktować jako bieżące naprawy, których koszt spółka musi ponieść sama, pomimo że umowa wyraźnie określa przedmiot dzierżawy, a z zebranego w postępowaniu materiału wynika, że pozwana spółka, dokonując zabezpieczenia budynku, realizowała inwestycję zleconą przez wdzierżawiających;

- płatność czynszu nie musiała następować na podstawie faktur VAT, pomimo że z materiału dowodowego wynika, że podstawą zapłaty czynszu była wystawiona faktura VAT, co za tym idzie błędnym przyjęciu, iż roszczenie o zapłatę miesięcznego czynszu stawało się wymagalne po upływie 14 dnia każdego miesiąca.

Nadto strona pozwana zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, w odniesieniu do wykładni woli stron umowy dzierżawy, a to art. 65 k.c. i błędnym przyjęciu przez sąd, że zgodną wolą stron było ustalenie, iż płatność czynszu nie musiała następować na podstawie wystawionych faktur VAT pomimo, że z treści umowy, jej literalnej wykładni oraz zeznań stron wynika, że zgodna wola i zamiarem stron było, iż podstawą zapłaty czynszu będzie faktura VAT.

W konkluzji skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa oraz zasądzenia kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie jego uchylecia i przekazania sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są poprawne i znajdują oparcie w zebranych w sprawie materiale, z tym tylko, że ustalenie dotyczące corocznego ustnego ustalania przez współwłaścicieli wydierżawianej nieruchomości, że z przewidzianej umową waloryzacji nie będą korzystać, należy uzupełnić stwierdzeniem, iż nie doszło do złożenia w tym przedmiocie przez A. K. żadnego oświadczenia woli odnoszącego się do waloryzacji czynszu należnego za rok 2012. Przy uwzględnieniu tej korekty, Sąd Apelacyjny przyjmuje ustalenia sądu I instancji za własne i czyni je podstawą swego orzeczenia.

Trzeba także dostrzec, jakkolwiek nie ma to żadnego wpływu na zasadność zaskarżonego orzeczenia, iż wprowadzie tak umowa dzierżawy, jak też sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, określają przedmiot dzierżawy jako nieruchomość, używając liczby pojedynczej, to w istocie przedmiotem dzierżawy były dwie nieruchomości, jako że były objęte dwoma księgami wieczystymi, a to nieruchomość objęta księgą wieczystą nr (...) składająca się z działek nr (...) (odpis księgi wieczystej k. 18-27) i nieruchomość objęta księgą wieczystą nr (...) składająca się z działki nr (...) (odpis księgi wieczystej k. 28-36).

W pełni trafnie sąd I instancji ustala, że stosownie do wyrażonej w umowie woli stron wystawienie faktury VAT przez poszczególnych wydierżawiających nie było warunkiem wymagalności roszczenia o zapłatę czynszu, a termin spełnienia świadczenia z tego tytułu został jednoznacznie określony na 14 dzień każdego następnego miesiąca. Argumentacja przytoczona przez sąd I instancji jest w pełni trafna i pełna, a Sąd Apelacyjny ją podziela. Nie ma potrzeby powtarzania tych samych argumentów, stąd tylko można zwrócić uwagę na niektóre okoliczności. Przede wszystkim dostrzec trzeba, że wbrew zarzutowi apelacji literalne brzmienie § 7 ust. 1 umowy nie daje podstaw do przyjęcia, iż wymagalność roszczenia o zapłatę czynszu była uzależniona od wystawienia faktury VAT. Trafnie sąd I instancji stwierdza, że w umowie brak jakiegokolwiek sformułowania na takie uzależnienie wskazującego. Co więcej umowa jednoznacznie wskazuje jako termin zapłaty czynszu za dany miesiąc 14 dzień następnego miesiąca. Przedstawiona w apelacji argumentacja za przyjęciem stanowiska przeciwnego wskazuje na cel działania stron dotyczący skutków w zakresie możliwości odliczenia podatku VAT przez wydierżawiającego. Bez wątpliwości strona pozwana interes w takim uregulowaniu miała, podobnie jak każdy podatnik VAT zawierający umowę, na podstawie której kupuje towary lub świadczy usługi. Idąc tym torem rozumowania należałoby dojść do generalnej zasady, że w odniesieniu do podatników VAT wymagalność zapłaty postaje po otrzymaniu przez nich faktury. Jednakże przepisu takiego brak i przy powszechnie występujących w umowach zapisach o obowiązku wystawienia faktury VAT, sądy nie przyjmują, aby ten wymóg był warunkiem wymagalności zapłaty. Oczywiście nie ma przeszkód, aby strony przez stosowne postanowienia umowy uzależniły świadczenie od otrzymania faktury. Jednakże pisemna umowa stosownego zapisu nie zawiera, zaś ciężar dowodu, że zgodna wola stron umowy była odmienna, spoczywał na pozwanej, jako wywodzącej z tego twierdzenia skutki prawne (art. 6 k.c.). Takich dowodów nie przedstawiono. Nawet zeznający za stronę pozwaną wiceprezes jej zarządu nie wskazywał na żadne fakty dotyczące treści zgodnej woli stron w tym zakresie, a jedynie podnosił, że niewystawienie faktury VAT było przyczyną odmowy zapłaty czynszu na rzecz powódki. Ta okoliczność nie dotyczy zaś treści umowy, oświadczeń składanych przy jej zawarciu, zgodnego rozumienia tych oświadczeń przez strony, ale późniejszych zachowań pozwanej spółki.

Z tych przyczyn tak zarzut dotyczący ustaleń faktycznych w tym przedmiocie, jak też zarzut naruszenia art. 65 k.c., są bezzasadne.

Odnosnie podnoszonej przez stronę pozwaną kwestii zrzeczenia się przez wydierżawiających roszczenia o zapłatę części czynszu wynikającej z jego corocznej waloryzacji należy w pierwszej kolejności dostrzec, że ciężar dowodu w tym zakresie także obciążał stronę pozwaną, gdyż to ona wywodziła skutki prawne z takiego faktu (art. 6 k.c.).

Tymczasem zabrany materiał dowodowy nie dawał podstaw do przyjęcia, że do zrzeczenia się tego roszczenia doszło. Przede wszystkim zauważyć trzeba, że powódka konsekwentnie przeczyła, aby czy to zrzeczenie się roszczenia, czy też jakiegokolwiek uzgodnienia dotyczące rezygnacji z tej części czynszu miały miejsce i przeczy temu nadal w odpowiedzi na apelację. Jest oczywistym, że powódka nie miała żadnego innego środka prawnego do zakwestionowania ustalenia sądu I instancji co do corocznego dokonywania uzgodnień w tym zakresie, gdyż procedura cywilna nie zna apelacji od uzasadnienia wyroku. Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jako dowody stanowiące podstawę tego ustalenia wskazał zeznania świadków A. K. i M. P. oraz J. P. zeznającego za stronę pozwaną, a także wyroki Sądu Rejonowego dla Krakowa Krowodrzy w Krakowie i Sądu Okręgowego w Krakowie w sprawie sygn. I C 2042/12/K (II Ca 1349/13). Odnośnie wskazanych wyroków stwierdzić trzeba, że nie stanowią one materiału dowodowego mogącego prowadzić do takiego ustalenia. Wyroki te przesadzają tylko, że w ww. sprawie sądy poczyniły wskazane w ich uzasadnieniach ustalenia faktyczne, jednak ustalenia te nie wiążą sądu w sprawie obecnie rozpoznawanej. Sąd musi samodzielnie ocenić zebrany materiał dowodowy. Dysponuje on zatem wskazanymi wyżej zeznaniami złożonymi w toku niniejszego postępowania, a nadto niepowołanym jako podstawa ustaleń protokołem zawierającym zeznania M. P. złożone przed Sądem Rejonowym dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie w sprawie sygn. I C 2612/13/K (k. 204-205), z którego dowód na okoliczność wiarygodności zeznań tego świadka został dopuszczony w obecnym postępowaniu. Otóż zauważyć trzeba, iż o ile obecnie świadek M. P. stwierdza, iż corocznie było ustne ustalenie pomiędzy wszystkimi wydzierżawiającymi odnośnie niedoliczania waloryzacji do czynszu (k. 209), to w sprawie sygn. I C 2612/13/K zeznawała, iż wie, że na temat waloryzacji czynszów nigdy nie było prowadzonych żadnych rozmów. Te dwa stwierdzenia pozostają w oczywistej sprzeczności, a zatem muszą one wywoływać istotne wątpliwości co do wiarygodności tego świadka. Na fakt, że takie ustalenia w istocie miały miejsce może wskazywać natomiast niesporna praktyka wystawiania przez wydzierżawiających do 2011 r. faktur na niezwaloryzowaną sumę czynszu i niedomaganie się wynikającej z waloryzacji jego części za ten okres. Świadek A. K. wyjaśnia tę praktykę zapomnieniem, jednakże doświadczenie życiowe prowadzi do podważenia tego stwierdzenia, gdyż jest nieprawdopodobne, że żaden z wydzierżawiających przez okres trzech lat (2009-2011), kiedy to musiał wystawić 36 faktur, nie przypomniał sobie o zapisie umowy dotyczącej waloryzacji. Bez wątplenia było to świadome działanie wydzierżawiających. Stąd trafnie sąd I instancji, pomimo wskazanych wyżej wątpliwości, dał jednak wiarę zeznaniom świadka M. P. złożonym w tej sprawie, co do corocznych ustaleń dotyczących rezygnacji z waloryzacji czynszu.

Nie sposób jednak znaleźć argumenty uzasadniające przyjęcie, że miały miejsce ustalenia takie z udziałem A. K. dotyczące roku 2012. Ustalenia te musiałyby mieć miejsce w roku 2011 lub na początku roku 2012. Zwykła logika wskazuje, że skoro ustalenia takie miały miejsce corocznie, a waloryzacja następowała od początku nowego roku, to były one czynione pod koniec roku upływającego lub na początku roku, którego waloryzacja dotyczyła. Tymczasem w sprawie bezspornym było, że konflikt pomiędzy współnikami pozwanej spółki doprowadził w październiku 2011 r. do odwołania A. K. z zarządu pozwanej spółki i rozwiązania z nim stosunku pracy. Jest nieprawdopodobne, ażeby w sytuacji takiego konfliktu A. K. miał rezygnować z należnej mu z mocy umowy waloryzacji czynszu. Dostrzec przy tym trzeba, że strona pozwana nie przytacza żadnych konkretnych faktów dotyczących spotkań wydzierżawiających współwłaścicieli nieruchomości (jednocześnie współników i członków zarządu pozwanej spółki), treści składanych wówczas oświadczeń i okoliczności ich złożenia, poprzestając na stwierdzeniu, że zrzekli się oni definitywnie waloryzacji, zaś świadek M. P., mówiąc o corocznych ustaleniach, nie wskazuje kiedy i w jakich okolicznościach miało miejsce ostatnie z takich spotkań wydzierżawiających. Wreszcie trzeba zauważyć, że stwierdzenia tego świadka o corocznych ustaleniach co do rezygnacji z waloryzacji pozostają w oczywistej sprzeczności ze stanowiskiem strony pozwanej o definitywnym zrzeczeniu się roszczenia. W sprzeczności takiej pozostają także kierowane do powódki przez stronę pozwaną pisemne oświadczenia o potrąceniu, wskazujące na dokonanie potrącenia ze zwaloryzowaną kwotą czynszu.

Istotną różnicę pomiędzy zmianą umowy poprzez wyeliminowanie jej zapisu o obowiązku określonego świadczenia dłużnika, a zrzeczeniem się przez wierzyciela roszczenia, które mu na podstawie umowy służy, stanowi to, że zmiana umowy następuje poprzez złożenie zgodnych oświadczeń przez obie jej strony, natomiast zrzeczenie się roszczenia następuje poprzez złożenie przez wierzyciela jednostronnego oświadczenia woli skierowanego do dłużnika. W tym drugim wypadku dłużnika żadnego oświadczenia nie składa, a tylko jest odbiorcą oświadczenia wierzyciela. W

praktyce rozróżnienie tych dwóch sytuacji z reguły nie następuje, gdy oświadczenia są składane w formie pisemnej. W wypadku oświadczeń ustnych, składanych w trakcie rozmów pomiędzy stronami umowy, rozróżnienie tych dwóch sytuacji wymaga precyzyjnego odtworzenia treści wypowiedzi obu stron umowy oraz okoliczności, w których wypowiedzi te miały miejsce, a które mogą mieć znaczenie dla właściwego rozumienia ich treści. Szczególna trudność występuje wtedy, gdy te same osoby są jedną ze stron umowy oraz wchodzi w skład organu uprawnionego do reprezentowania drugiej strony umowy. W takiej sytuacji rozróżnienie, czy osoby te składają określone oświadczenia jako osoby fizyczne będące stroną umowy, czy też w imieniu osoby prawnej będącej drugą stroną umowy, jest możliwe tylko przy bardzo precyzyjnym odtworzeniu przebiegu takiego zdarzenia. W niniejszej sprawie taka właśnie sytuacja ma miejsce. Wyzierżawiający A. K., P. N. i J. P. byli jednocześnie członkami zarządu spółki z o.o. będącej dzierżawcą. Skoro strona pozwana nie przytacza żadnych konkretnych okoliczności dotyczących złożenia oświadczeń woli w przedmiocie zrzeczenia się roszczenia o część czynszu dzierżawnego będącą wynikiem waloryzacji, a stosownie do art. 6 k.c. na niej spoczywa ciężar dowodu, że do takiego zrzeczenia doszło, zaś bez zbadania tych okoliczności nie sposób ustalić charakteru składanych wówczas oświadczeń woli, przyjęć trzeba, że w rzeczywistości zrzeczenie takie nie miało miejsca.

Z powyższych przyczyn zarzut błędu w ustaleniach faktycznych dotyczących oświadczenia o zrzeczeniu się roszczenia przez poprzednika prawnego powódki nie jest zasadny.

Odnosząc się do zarzutu zamieszczonego w pkt I lit. b, a dotyczącego ustaleń sądu I instancji decydujących o nieuwzględnieniu zarzutu potrącenia, wskazać trzeba na oczywistą bezzasadność twierdzenia, że budynek, którego nakłady te dotyczyły, nie jest przedmiotem dzierżawy. Z uzasadnienia tego zarzutu zdaje się wynikać, że nakłady te nie były czynione na żaden z wymienionych w umowie budynków (tj. hale magazynową o pow. 445 m² i hale magazynowo o pow. 540 m²), ale na całkiem inny obiekt określany jako „zespół magazynowo-biurowy”. Pełnomocnik strony pozwanej na rozprawie apelacyjnej wyjaśnił jednak, że chodzi tu o prace wykonywane w jednej z hal wymienionych w umowie dzierżawy, tyle że prowadzona rozbudowa tej hali ma uzasadniać zawarte w apelacji stwierdzenie. Umowa jednoznacznie określa jako przedmiot dzierżawy nieruchomość. Stosownie do art. 48 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane. W konsekwencji, skoro z umowy nie wynika, że z dzierżawy wyłączono jakiegokolwiek części nieruchomości, nie budzi wątpliwości, że przedmiotem dzierżawy były także budynki znajdujące się na dzierżawionym gruncie. Gdyby nawet po zawarciu umowy przedmiotowy budynek został rozbudowany, to nowo wybudowane jego części przez przyłączenie stawałyby się częścią składową gruntu (art. 191 k.c.), a w konsekwencji i przedmiotem dzierżawy.

Zgodzić się trzeba z zarzutem apelacji, iż sąd I instancji bezpodstawnie zakwalifikował jako „naprawy” prace wykonane w przedmiotowym budynku, wydatki na które przedstawiono do potrącenia. Wyraz „naprawa”, w jego znaczeniu dotyczącym rzeczy, w języku polskim oznacza usunięcie usterek, przywrócenie stanu używalności. Tymczasem zarówno z twierdzeń strony pozwanej, jak też z powoływanych faktur, a przede wszystkim z wniosku złożonego do Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowdrzy w Krakowie do sygn. I Ns 1205/12/K i dokumentów tam przedstawionych oraz sporządzonej tam opinii biegłego sądowego jednoznacznie wynika, że przedmiotem prac nie było usunięcie usterek, czy też przywrócenie budynku do poprzednio posiadanego przezeń stanu używalności, ale kontynuacja inwestycji poprzez pokrycie dachu blachą, wykonanie rynien i okien, to jest elementów, których wcześniej we wznoszonym budynku nie było. Chodzi zatem o nakłady inwestycyjne na dzierżawioną nieruchomość, podnoszące jej wartość. Nawet jeżeli na tym etapie inwestycji wykonanie tych prac było konieczne dla zapobieżenia niszczeniu już wzniesionej części budynku, to prace te nie stały się przez to „naprawami”. Skoro strony w umowie dzierżawy nie zawarły żadnych postanowień dotyczących sposobu finansowania takich nakładów i ewentualnych obowiązków wydzierżawiających z tym związanych, zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego dotyczące tej kwestii. W konsekwencji trafnie sąd I instancji powołał art. 694 w zw. z art. 676 k.c., z których wynika, że ewentualne roszczenie dzierżawcy stanie się wymagalne dopiero w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy. Nie znajdzie natomiast zastosowania przepis art. 697 k.c., jako odnoszący się do napraw służących utrzymaniu rzeczy w stanie niepogorszonym, a nie do nakładów inwestycyjnych zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy.

Z powyższych przyczyn także zarzut dotyczący potrącenia wierzytelności z tytułu poczynionych nakładów jest bezzasadny. Nie budzi zatem wątpliwości, że zgodnie z art. 693 § 1 k.c. strona pozwana była zobowiązana do zapłaty umówionego czynszu, a z obowiązku tego nie wywiązała się.

Skoro apelacja okazała się bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zasądzając od strony pozwanej na rzecz powódki zwrot kosztów zastępstwa adwokackiego w wysokości odpowiadającej stawce minimalnej określonej przez przepis § 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.