

Sygn. akt III Ca 248/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Henryk Brzyżkiewicz

Sędzia SO Joanna Naczyńska (spr.)

Sędzia SO Tomasz Tatarczyk

Protokolant Aneta Puślecka

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa B. L. (1)

przeciwko B. P. i A. P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 25 października 2012 r., sygn. akt I C 300/09

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1 w ten sposób, że zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 2.413 (dwa tysiące czterysta trzysta) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 czerwca 2009 r. i oddala powództwo w pozostałym zakresie;

b) w punkcie 3 o tyle, że w miejsce kwoty 1.041 zł zasądza kwotę 3.719 (trzy tysiące siedemset dziewiętnaście) zł,

c) w punkcie 4 o tyle, że w miejsce kwoty 219,07 zł - nakazuje pobrać od powódki kwotę 277 (dwieście siedemdziesiąt siedem) zł,

d) w punkcie 5 o tyle, że w miejsce kwoty 86,04 zł - nakazuje pobrać od pozwanych kwotę 28,11 (dwadzieścia osiem i 11/100) zł;

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. zasądza od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 775,50 (siedemset siedemdziesiąt pięć i 50/100) zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

4. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gliwicach z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych w instancji odwoławczej:

a) od powódki kwotę 208,30 (dwieście osiem i 30/100) zł,

b) od pozwanych solidarnie kwotę 102,60 (sto dwa i 60/100) zł.

SSO Tomasz Tatarczyk SSO Henryk Brzyżkiewicz SSO Joanna Naczyńska

Sygn. akt III Ca 248/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 25 marca 2012r. Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach zasądził od pozwanych B. i A. P. solidarnie na rzecz powódki B.L. 7.048,93 zł z ustawowymi odsetkami od 1. czerwca 2009r. z tytułu rozliczenia pobranych czynszów najmu, w pozostałym zakresie postępowanie w sprawie umorzył oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie 1.041zł z tytułu zwrotu kosztów procesu i nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądowi Rejonowemu w Tarnowskich Górach z tytułu kosztów sądowych od powódki 219,07zł, a od pozwanych solidarnie - 86,04zł.

Rozstrzygnięcie to Sąd Rejonowy podjął po ustaleniu, iż pozwani B. i A.-na P. oraz F. Z. w dniu 25. lutego 2002r., jako współwłaściciele zabudowanej nieruchomości położonej w T., zawarli umowę notarialną co do sposobu korzystania z posadowionych na tej nieruchomości budynków. Zgodnie z tą umową F. Z. przypadło korzystanie z lokalu użytkowego - sklepu o powierzchni 38m⁽²⁾ na parterze budynku frontowego, lokalu użytkowego o powierzchni 86m⁽²⁾ na parterze lewej oficyny, lokalu mieszkalnego o powierzchni 50m⁽²⁾ położonego na trzecim piętrze budynku frontowego i garażu o powierzchni 18m⁽²⁾. F. Z. zmarł 27. paź-dziernika 2002r. Wobec długotrwałości postępowania spadkowego po F. Z. i braku porozumienia z jego spadkobiercą oraz w celu pokrycia zaległości z tytułu podatku od nieruchomości należnego od części zajmowanej przez F. Z., pozwany B. P. w maju 2005r. uzyskał zgodę Sądu Rejonowego na wynajęcie lokalu użytkowego o powierzchni 38m⁽²⁾, najemcom M. i I. K. za czynszem miesięcznym nie niższym niż 1.000zł netto. Lokal był wynajmowany przez pozwanego przez okres 19 miesięcy, od czerwca 2006r. do grudnia 2007r. Najemca zapłacił pozwanemu czynsz najmu w łącznej wysokości 19.000zł netto. W okresie od 2002r. do 2009r. pozwani zapłacili z tytułu podatku od nieruchomości, od części nieruchomości oddanej do korzystania F. Z. 11.924,77zł.

W tych okolicznościach, Sąd Rejonowy wskazując art. 206 i 207 k.c. jako podstawę prawną żądania pozwu, stwierdził, iż skoro współwłaściciele dokonali podziału nieruchomości quoad usum i wydzielili części tej nieruchomości do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, a F. Z. przypadł lokal użytkowy o powierzchni 38m², zatem to jemu, a po jego śmierci jego spadkobiercom przysługiwały pożytki i przychody z tej części, w zamian za ciężary i wydatki z nią związane. Konstatacja ta skutkowałą przyjęciem, iż pozwani zobowiązani są solidarnie zwrócić powódce kwotę 7.048,93 zł, do której powódka ograniczyła żądanie pozwu, jako niższej niż 7.075,23zł stanowiącej różnicę między kwotą otrzymanego czynszu 19.000zł a kwotą 11.924,77zł, stanowiącą równowartość podatku od nieruchomości, którą pozwani zapłacili od części nieruchomości oddanej do używania F. Z.. Na podstawie art. 481 k.c. Sąd Rejonowy zasądził ustawowe odsetki od kwoty 7.048,93zł. W dalej idącym zakresie - zgodnie z art. 355 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c. Sąd Rejonowy umorzył postępowanie, a to wobec cofnięcia pozwu. O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na zasadzie art.100 k.p.c. i art. 113 ust.1 ustawy z 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych (tekst jedn. Dz.U. z 2010r., nr 90, poz. 594 ze zm.), rozdzielając je stosunkowo między stronami adekwatnie do wyniku sporu, przy przyjęciu, iż powódka utrzymała się ze swym żądaniem w 28,2%

Apelację od wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając go w części uwzględniającej powództwo i obciążającą ich kosztami procesu. Domagali się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i obciążenie powódki kosztami procesu, względnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi Rejonowemu, z pozostawieniem temu Sądowi orzeczenia o kosztach procesu za obie instancje. Zarzucili, iż Sąd Rejonowy, czyniąc ustalenia faktyczne błędnie przyjął, iż pozwani z tytułu czynszu najmu otrzymali kwotę 19.000zł netto, podczas gdy kwota ta stanowi przychód, który winien zostać pomniejszony o koszty uzyskania oraz o zapłacony podatek dochodowy. Podnieśli również, iż Sąd Rejonowy naruszył art. 328 §2 k.p.c., jako że nie wskazał przyczyn odmowy wiarygodności i mocy dowodowej przedłożonym przez pozwanym dokumentom, w tym zeznaniom

podatkowym za rok 2006 i 2007 oraz zeznaniom pozwanego, który wskazał, że z tytułu czynszu w 2006r. osiągnął dochód 5.116,22zł, a w 2007r. - 7.727,24zł, opierając się wyłącznie na opinii biegłego, który ustalił przychód z najmu, a nie dochód. Nadto, zarzucili, iż Sąd Rejonowy błędnie rozliczył koszty procesu, przyjmując iż złożyło się na nie wynagrodzenie pełnomocnika powódki w kwocie 2.400zł, w sytuacji gdy powódka cofnęła pozew ponad kwotę 7.048,93zł, co - w ich ocenie - skutkować powinno przyjęciem do rozliczenia wynagrodzenia pełnomocnika powódki, odpowiadającego stawce 1.200zł. Wnosili o uzupełnienie postępowania dowodowego i ustalenie wysokości dochodu, jaki osiągnęli z najmu, stanowiącego równicę między przychodem, a kosztami ich uzyskania.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania odwoławczego. Wywodziła, iż rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest trafne.

Sąd Odwoławczy przeprowadził dowód z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu finansów M. L.. Biegły ten zestawiał przychód i koszty uzyskania przychodu z najmu wykazane przez pozwanych w zeznaniach podatkowych za latach 2006 i 2007 ze wszystkich najmowanych lokali proporcjonalnie do przychodów z najmu za lokal użytkowy, którym w przeszłości dysponował F. Z., co doprowadziło do wniosku, iż pozwani z najmu tego lokalu w roku 2006 osiągnęli dochód 3.185zł, a w roku 2007 dochód 8.160zł, co dało łącznie za te dwa lata dochód w kwocie 11.345zł. Kwota ta pokrywała w opinii biegłego pokrywała zaległości i bieżące raty podatku od nieruchomości naliczanego od części przypadającej do użytkowania powódce. Opinię tę zakwestionowała powódka, zarzucając iż biegły pomniejszył przychód z najmu o niewykazane w sprawie koszty uzyskania przychodu, nadto licząc podatek dochodowy za 2007r. bezzasadnie przyjął stawkę opodatkowania 30%, zamiast 19%, nadto nie ustalając, czy podatek ten w rzeczywistości został uiszczony.

W oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w sprawie zarówno w postępowaniu dowodowym przed Sądem Rejonowym, jak i w toku postępowania odwoławczego, Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Podstawę prawną roszczeń powódki, tak jak to trafnie wskazał Sąd Rejonowy stanowiły regulacje art. 206 i 207 k.c. Na ich podstawie powódka uprawniona była domagać się wydania pożytków jakie przyniosła część nieruchomości wspólnej oddana do wyłącznego użytkowania jej poprzednikowi prawnemu, niemniej po odliczeniu ciężarów i wydatków koniecznych dla utrzymania nieruchomości i osiągnięcia tychże pożytków. Poza sporem na etapie postępowania odwoławczego pozostawało, iż pozwani uzyskali z tytułu czynszu najmu w 2006r. - 7.000zł, a w 2007r. - 12.000zł, łącznie 19.000zł. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie wykazywał, by pozwani remontowali lokal użytkowy wynajmowany M. i I. K., jak i by dla uzyskania przychodów z tego lokalu w postaci czynszu najmu konieczne było zatrudnienie administratora. Zatem wydatki remontowe i związane z wynagrodzeniem administratora nie mogły stanowić kosztu uzyskania przychodów z wynajmu lokalu małżonkom K.. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie wykazywał również, by pozostałe wydatki wykazane w dokumentacji księgowej i w zeznaniach oraz oświadczeniach pozwanego, jako koszt uzyskania przychodu z tytułu najmu zostały poniesione w celu osiągnięcia przychodu z wynajmu lokalu, którym w przeszłości dysponował F. Z.. Stąd też trafnie powódka zarzucała, iż nie sposób przyjąć za miarodajne ustalenie proporcji przychodu ze wszystkich lokali najmowanych przez pozwanych do wszystkich kosztów uzyskania tych przychodów i odnosić tej proporcji do przychodów z najmu za lokal wynajmowany M. i I. K..

Niemniej kosztem uzyskania przychodu z najmu w okresie trwania najmu był podatek od nieruchomości naliczony od najmowanej na działalność gospodarczą powierzchni lokalu, zaś jego odliczenie powoduje, zmniejszenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym, a w konsekwencji niższy podatek dochodowy. Rzetelne rozliczenie pożytków wymaga uwzględnienia prawidłowego rozliczenia tego podatku. Kosztem uzyskania przychodu w 2006r. był podatek od nieruchomości w kwocie 337,63zł, wyliczony następująco: powierzchnia lokalu (...)m² x17,77 zł (roczna stawka podatku za 1m² powierzchni przeznaczonej na działalność gospodarczą) :2, jako że w 2006r. lokal najmowany był tylko przez okres 1/2 roku oraz, że kosztem uzyskania przychodu w 2007r. był podatek od nieruchomości w kwocie 678,30 zł wyliczony następująco: powierzchnia lokalu (...)m² x17,85 zł (stawka podatku za 1m² powierzchni

przeznaczonej na działalność gospodarczą). Zatem przychody, koszty uzyskania przychodu i dochód przedstawiają się następująco :

ROK	PRZYCHÓD	KOSZTY	DOCHÓD
2006	7.000 zł	337,63 zł	6.662,37zł
2007	12.000 zł	678,30 zł	11.321,70zł

Każdy z pozwanych zobowiązany był wykazać w zeznaniu podatkowym połowę tego dochodu i od tej połowy zapłacić podatek dochodowy. Czynsz najmu płacony przez małżonków K., stanowił dodatkowy dochód pozwanych, sumujący się z innymi dochodami. Pozwani, rozliczając najem także ze swoich lokali i osiągając dochody z innych źródeł przychodów, nie mieli możliwości innego opodatkowania dochodów z tego najmu jak tylko opodatkowanie go na zasadach ogólnych według skali progresywnej. Od dochodu z wynajmu K. osiągniętego w 2006r. pozwani odprowadzili podatek dochodowy w kwocie 1.265,85zł, liczony według stawki 19% (6.662,37zł x 19%), jako że zarówno pozwany, jak i pozwana wykazali dochód do opodatkowania nie przekraczający pierwszego progu podatkowego, tj. kwoty 37.024zł)pozwany wykazał dochód do opodatkowania 36.617,17 zł - k. 545, a pozwana - 30.961,89 zł - k.550). Natomiast od dochodu osiągniętego w 2007r. - pozwani zmuszeni byli odprowadzić podatek dochodowy według stawki 30%. W 2007r. na każdego z małżonków P. przypadł dochód 5.660,85zł (11.321,70zł:2). Dochód do opodatkowania wykazany w zeznaniu pozwanej wyniósł 50.197zł (k.609), a w zeznaniu pozwanego-56.285,27zł (k.618). Po odjęciu kwoty 5.660,85zł, w każdym przypadku otrzymana się sumę wyższą niż kwota wyznaczająca pierwszy próg podatkowy (43.405zł), co oznacza, że cały dochód z wynajmu lokalu małżonkom K. opodatkowany musiał zostać stawką 30%, w konsekwencji czego powodowie od tego dochodu łącznie zapłacili podatek dochodowy w wysokości 3.396,51zł. Zatem łącznie od dochodów z wynajmu lokalu małżonkom K. za lata 2006 i 2007, pozwani odprowadzili podatek dochodowy w kwocie 4.662,36zł

Skoro osiągnięty przez pozwanych dochód z wynajmu lokalu małżonkom K. do opodatkowania wyniósł 17.984,07zł, po zapłaceniu podatku dochodowego w kwocie 4.662,36zł, pozostała im do dyspozycji kwota 13.321,71 zł. Od kwoty tej odjąć należało pozostały, niezaliczony do kosztów uzyskania przychodów podatek od nieruchomości, a to 10.908,84zł (podatek uiszczony od części nieruchomości oddanej do użytkowania F. Z., w tym lokalu użytkowego o powierzchni 38m² za okres, gdy nie był przedmiotem najmu i od pozostałych lokali, obliczony w następujący sposób: całość podatku zapłaconego przez pozwanych od części oddanej do korzystania F. Z. :11.924,77zł minus kwota zaliczona do kosztów uzyskania przychodu -1.015,93zł). Kwota 13.321,71zł, pomniejszona o 10.908,84zł, zaokrąglona do pełnego złotego - 2.413 zł stanowi sumę, która powinna zostać zapłacona powodce, z tytułu rozliczenia czynszu, dochodzonego pozwem. Kwotę tę zasądzono - zgodnie z art. 481 k.c.-z ustawowymi odsetkami, od dnia następującego po dniu doręczenia odpisu pozwu, jako, że powódka nie wykazała w jakiej dacie doręczyła przedsądowe wezwanie o zapłatę. W pozostałym zakresie powództwo należało oddalić. Jak to już bowiem słusznie podkreślił Sąd Rejonowy pozwani nie podnieśli zarzutu potrącenia, ani też nie wystąpili z powództwem wzajemnym co do kwot, które nie wiązały się z najmem (np. wydatki związane z otwarciem lokalu i wymianą zamków), a nadto poza podatkiem od nieruchomości nie wykazali innych kosztów związanych z wynajęciem lokalu małżonkom K. i spłatą zaległości podatkowych związanych tym lokalem i innymi lokalami, które użytkował F. Z..

Z tych przyczyn, w oparciu o art. 386 §1 k.p.c., Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok jak w sentencji, a to zasądzając od pozwanych solidarnie na rzecz powódki 2.413 zł i oddalając powództwo w pozostałym zakresie. O kosztach procesu orzekł w oparciu o art. 100 zdanie pierwsze w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i rozliczył je stosunkowo, adekwatnie do wyniku sporu. Skoro powódka utrzymała się ze swoim roszczeniem w 9,2% (w części w jakiej cofnęła pozew, należało

uznać iż uległa ze swym roszczeniem), Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 3.719zł (przy uwzględnieniu, iż powódka poniosła opłatę sądową od pozwu w kwocie 1.250zł, a każda ze stron poniosła koszty zaliczki na poczet opinii biegłego w kwocie po 750zł, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa 17zł i koszty zastępstwa procesowego po 2.400 zł według stawki minimalnej określonej w § 6 pkt.5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 490) oraz w § 6 pkt.5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28. września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 461). Nadto, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazano pobrać, adekwatnie do wyniku sporu nieuiszczone koszty sądowe : od pozwanych 34,80zł, a od powódki 270,31zł.

Także w oparciu o art. 100 zdanie pierwsze w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. rozliczono koszty postępowania odwoławczego zasądzając od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 775,51zł, jako że powódka utrzymała się ze swym żądaniem w instancji odwoławczej w 33%. Na koszty procesu w instancji odwoławczej składała się poniesiona przez pozwanych opłata sądowa od apelacji - 353zł, zaliczka na poczet kosztów opinii biegłego - 500 zł oraz koszty zastępstwa procesowego po 600 zł według stawki minimalnej określonej w § 6 pkt.4 w zw. z § 12 ust. 1 pkt.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 490) oraz w § 6 pkt.4 w zw. z §13 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28. września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 461). Nadto, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazano pobrać, adekwatnie do wyniku sporu nieuiszczone koszty sądowe: od powódki - 208,30zł, a od pozwanych solidarnie - 102,60zł.

SSO Tomasz Tatarczyk SSO Henryk Brzyźkiewicz SSO Joanna Naczyńska