

Sygn. akt V AGa 57/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSA Anna Strugała |
| Sędziowie: | SA Katarzyna Przybylska SO del. Krzysztof Gajewski (spr.) |
| Protokolant: | stażysta Dorota Fiertek |

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2018 r. w Gdańsku na rozprawie
sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.
przeciwko Gminie B.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 13 lutego 2017 r. sygn. akt VIII GC 87/16

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4050,00 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V AGa 57/18

UZASADNIENIE

Powód – (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. w pozwie przeciwko Gminie B. domagała się ustalenia, że maksymalna wysokość czynszu jaki zobowiązana jest płacić powód na rzecz pozwanego z tytułu zawartej dnia 31 października 2006 r. umowy dzierżawy wynosi od dnia zawarcia tej umowy 10 % wartości stawki czynszu za najem 1 metra kwadratowego lokali mieszkalnych stanowiących własność pozwanej gminy, a w konsekwencji żądana przez pozwanego podwyżka czynszu od dnia 1 lutego 2016 r. jest bezskuteczna. Powód domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg załączonego spisu kosztów.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że inny podmiot niż Gmina działająca przez Prezydenta Miasta B. nie może „włączać do załącznika nr 1” do zarządzenia Prezydenta Miasta B. z dnia (...), a ponadto (...) Sp. z o.o. nie może narzucać stawek czynszu innych niż ustalone umową między stronami tej umowy. Wolą stron umowy było zaś ustalenie, iż maksymalna wysokość czynszu wynosić będzie 10 % wartości czynszu za lokale mieszkalne pozwanego. Wynika to chociażby z decyzji zarządu miasta z 2002 r. Powyższe okoliczności, zdaniem powoda uzasadniały jego interes prawny w ustaleniu maksymalnej wysokości czynszu.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jego rzecz od powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany przyznał okoliczność istnienia między stronami umowy dzierżawy nieruchomości przy ul. (...). Zaprzeczył natomiast twierdzeniom powoda, jakoby maksymalna wysokość czynszu dzierżawnego, jaki jest zobowiązany płacić powód na rzecz pozwanego z tytułu zawartej w dniu 31 października 2006 r. umowy dzierżawy wynosiła od dnia zawarcia umowy 10 % wartości czynszu za najem 1 m² lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu B.. Ograniczenie takie nie wynika ani z umowy, ani z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Wyrokiem z dnia 13 lutego 2017r. Sąd Okręgowy:

1. ustalił, że maksymalna stawka czynszu dzierżawnego jaki zobowiązana jest płacić powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. na rzecz pozwanej Gminy B. na podstawie umowy dzierżawy zawartej pomiędzy stronami w dniu 31 października 2006 roku, na okres od dnia 1 listopada 2006 roku do dnia 31 października 2026 roku, wynosi 10 % wartości stawki czynszu za najem 1 metra kwadratowego lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu pozwanej Gminy B. i stanowiących jej własność, a jednostronna podwyżka wysokości czynszu dzierżawnego dokonana przez pozwaną od dnia 1 lutego 2016

roku powyżej 10% wartości stawki czynszu za najem 1 metra kwadratowego lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu pozwanej Gminy B. i stanowiących jej własność jest bezskuteczna;

2. oddalił powództwo w pozostałej części;

3. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 20 428 zł (dwadzieścia tysięcy czterysta dwadzieścia osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, że strony w dniu 21 stycznia 2004 roku, a następnie w dniu 31 października 2006 roku zawarły umowy dzierżawy nieruchomości położonej w B. przy ul. (...). Pierwsza z nich była zawarta na okres do dnia 31 stycznia 2007 r., a druga od dnia 1 listopada 2006 r. do dnia 31 października 2026 r.

Druga z umów została zawarta na okres 20-tu lat, po wyrażeniu zgody przez Radę Miasta B. na zawieranie umów dzierżawy z przeznaczeniem pomieszczeń na udzielanie świadczeń zdrowotnych z niepublicznymi zakładami opieki zdrowotnej powstałymi w wyniku likwidacji samodzielnych publicznych zoz-ów, dla których organem założycielskim była Rada Miasta B..

W § 4 ust. 1 obu umów strony ustaliły wysokość czynszu dzierżawnego na kwotę 583,12 zł miesięcznie plus 22% VAT.

Dodatkowo w § 4 ust. 5 strony przewidziały klauzulę waloryzacyjną, pozwalającą wydzierżawiającemu na jednostronną zmianę wysokości czynszu, w szczególności w przypadku zmiany stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych, których właścicielem jest M. B., ustalonej zarządzeniem Prezydenta Miasta B..

Zgodnie z § 4 ust. 6 umowy, podwyższenie nie mogło być dokonywane częściej niż co 12 miesięcy.

Warunki przekształceń samodzielnych publicznych zoz-ów, dla których organem założycielskim była Rada Miasta B. określała uchwała Rady Miasta B. nr (...) z dnia 28 czerwca 2000 r. w sprawie zatwierdzenia programu przekształceń oraz harmonogramu działań zmierzających do zmian form organizacyjno – prawnych samodzielnych publicznych

zakładów opieki zdrowotnej, których organem założycielskim jest Rada Miasta B., która została zmieniona uchwałą nr (...) z dnia 26 września 2001 r. W uchwale zmieniającej dokonano zmiany w załączniku nr 1 do uchwały nr (...), określającego zasady przekształcania poprzez określenie, że „stawka czynszu dzierżawnego jest ustalana w wysokości nie wyższej niż stawka czynszu regulowanego za najem lokali mieszkalnych, ustalana uchwałą Rady Miasta B.”.

Rada Miasta B. w uchwale nr (...) z dnia 26 maja 2004 r. przyjęła ocenę realizacji uchwały (...) z dnia 28 czerwca 2000 r. Rada Miasta w załączniku do w/w uchwały wskazała, że czynsz ustalony decyzją Zarządu Miasta B. z dnia 13.05.2002 r. wynosić ma 10% stawki dla lokali mieszkalnych.

Zawarcie umów dzierżawy nieruchomości z niepublicznymi zakładami opieki zdrowotnej powstałymi w wyniku likwidacji samodzielnych publicznych zoz-ów ze strony M. B. nastąpiło po zmianie

organu zarządzającego w gminach z zarządu na prezydenta z dniem 27 października 2002 r. - na mocy art. 11a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zmienionej ustawą z dnia 20 czerwca 2002 r. o bezpośrednim wyborze wójta, burmistrza i prezydenta miasta.

Prezydentem Miasta B. w latach 2002-2010 był K. D. (1), którego w okresie od 2006 do 2010 r. reprezentował w spotkaniach z reprezentantami spółek powstałych z przekształconych zakładów jego doradca do spraw społecznych, w tym opieki zdrowotnej – B. D. (1).

Ze strony zakładów opieki zdrowotnej warunki umów dotyczących majątku po zlikwidowanych podmiotach ustalali (akceptowali) ich reprezentanci - dyrektorzy, w przypadku powodowej spółki - (...), która po przekształceniu została jej pierwszym prezesem (od 2004 do 2014 r.). Decyzję w sprawie określenia stawek czynszu dla przekształconych (...) na poziomie 10 % czynszów regulowanych dla lokali mieszkalnych gminny podjął Zarząd Miasta B. (ówczesny organ wykonawczy) w 2002 r. Zarząd Miasta zaakceptował stawkę czynszu dzierżawnego w wysokości 10% czynszu regulowanego na posiedzeniu w dniach 13 i 14 maja 2002 r. Decyzja została przekazana przedstawicielom placówek i była w istocie warunkiem wyrażenia przez nich zgody na sprywatyzowanie tych placówek w formie pracowniczych spółek prawa handlowego.

Ostatecznie strony umowy postanowiły, że czynsz dzierżawny dla przychodni będzie wynosił 10% czynszu lokali mieszkalnych. Zaoszczędzone przez te jednostki pieniądze miały być przeznaczone na utrzymanie substancji budynków na odpowiednim poziomie, co zdejmowało ten ciężar z miasta. Długoletniość umów gwarantowała stabilną działalność, możliwość racjonalnego zarządzania budynkami, ich przebudowy, zaciągnięcia kredytu na modernizację.

Ponadto w przypadku ustalenia wyższego czynszu w większości niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej nie dokonałyby przekształceń i nie zawarłyby umów z pozwana, w tym powód, z uwagi na zły stan budynku, który został wydzierżawiony i konieczność jego remontu.

Przez dziesięć lat obowiązywania umów dzierżawy wysokość czynszu była podwyższana w oparciu o wskaźnik wzrostu czynszu najmu lokali mieszkaniowych gminy, ustalanego zarządzeniami Prezydent Miasta B.. Czynsz dzierżawy dla powoda

i innych niepublicznych zoz-ów wynosił 10% czynszu najmu lokali mieszkaniowych gminy. Powód podpisywał aneks do umowy dzierżawy zmieniający wysokość czynszu (2007 r.) lub był zawiadamiany o zmienionej stawce (2012 r.).

W dniu 27 sierpnia 2013 r. Prezydent Miasta B. wydał dwa zarządzenia różnicujące stawkę czynszu dzierżawy dla niepublicznych podmiotów wykonujących działalność leczniczą:

- (...) ustalając stawkę czynszu za dzierżawę nieruchomości użytkowanych przez niepubliczne podmioty wykonujące działalność leczniczą przekazane do zarządzania przez (...) Sp. z o.o. na kwotę 8,20 zł + VAT za 1 m² oraz

- (...) w sprawie ustalenia stawki czynszu za dzierżawę nieruchomości użytkowanych przez niepubliczne podmioty wykonujące działalność leczniczą dla nieruchomości nie przekazanych do zarządzania przez (...) Sp. z o.o. na kwotę 0,75 zł + VAT za 1 m².

Uchwałą R. B. (1) nr (...) z dnia 30 października 2013 r. zarządzenie zasobem nieruchomości M. B. powierzono z dniem 1 stycznia 2014 r. (...) Sp. z o.o. w B.. Zasady sprawowania przez spółkę zarządu powierzonym zasobem nieruchomości określił Prezydent Miasta B. wykonujący funkcję zgromadzenia wspólników spółki (...).

Zarządzeniem nr (...) z dnia (...). Prezydent Miasta B. powierzył w zarząd i administrowanie nieruchomości miasta, w tym zabudowane nieruchomości wymienionej w wykazie stanowiącym załącznik nr 1 do zarządzenia.

W wykazie tym nie wymieniono nieruchomości dzierżawionej przez powodową spółkę (...).

Powodowa spółka prowadziła z M. B. rozmowy w sprawie dookreślenia w umowie dzierżawy klauzuli waloryzacyjnej wysokość czynszu ustalając ją na dotychczas stosowanym poziomie 10% stawki za najem lokali mieszkalnych, których właścicielem jest M. B.. M. nie wyraziło zgody na zmianę stawki.

Prezydent Miasta B. - R. B. (2) wskazał, że decyzja Zarządu Miasta z 2002 r. może zostać w każdej chwili zmieniona zarządzeniem Prezydenta w granicach określonych uchwałą z 28 czerwca 2000 r. ze zm. Wskazał, iż nie widzi konieczności sporządzania aneksu do zawartej pomiędzy stronami umowy.

W lipcu 2015 r. powód został poinformowany przez dyrektora Wydziału Mienia i Geodezji Urzędu Miasta B., że z dniem 1 stycznia 2016 r. zarząd nieruchomościami stanowiącymi własność M. B., dzierżawionymi przez niepubliczne podmioty prowadzące działalność leczniczą obejmuje (...) sp. z o.o., w związku z czym obowiązuje je stawka czynszu określona zarządzeniem Prezydenta nr (...).

Pismem z dnia 2 grudnia 2015 r. (...) sp. z o.o. wyznaczyła powodowi termin protokolarnego przekazania dzierżawionej nieruchomości na 29 grudnia 2015 r. Powód nie zgodził się na to wskazując w piśmie z 14 grudnia 2015 r., że jego nieruchomość nie została ujęta w wykazie przekazanych (...) w zarząd nieruchomości miejskich.

W dniu 29 grudnia 2015 r. pozwany przekazał protokolarnie (...) sp. z o.o. nieruchomość dzierżawioną przez powoda.

Pismem z 12 stycznia 2016 r. (...) sp. z o.o. poinformowała powoda o konieczności zapłaty czynszu w wysokości 9,90 zł/m² + VAT. Strony prowadziły dalszą korespondencję, w której podtrzymały sprzeczne stanowiska. Pozwany poinformował powoda w piśmie z 28 stycznia 2016 r., że nieruchomość dzierżawiona przez powoda, przekazana w zarząd (...) 30 grudnia 2015 r., zostanie umieszczona w załączniku do uchwały zgromadzenia wspólników spółki (...), który jest cyklicznie, comiesięcznie uzupełniany. Powód nie zgodził się z tym stanowiskiem.

(...) Sp. z o.o. w dniu 27 stycznia 2016 r. dokonała zmiany stanu powierzchni zarządzanego przez spółkę zasobu, który przedstawiono w załącznikach aktualizujących wykazy dołączone do zarządzenia Prezydenta Miasta B. nr (...) z dnia (...). W załączniku nr (...) pod pozycjami 942-944 znalazła się nieruchomość położona przy ul. (...) (Przychodnia (...)).

Powód został obciążony czynszem w wysokości 1.297,44 zł za styczeń 2016 r. oraz w wysokości 17.126,22 zł za luty 2016 r.

Niektóre spośród niepublicznych placówek świadczących usługi z zakresu służby zdrowia, zgodziły się na zmianę warunków i podpisały aneksy do umów dzierżawy na warunkach, których powód nie zgodził się przyjąć. W większości aneksy do umów zostały zawarte przez osoby prowadzące indywidualne praktyki lekarskie, które dzierżawiły lokale użytkowe o małych powierzchniach i czyn z kilkudziesięciu złotych kwartalnie wzrósł po podwyżce do kilkuset złotych miesięcznie.

Stan faktyczny sprawy Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o wskazane wyżej dokumenty urzędowe i prywatne przedstawione przez strony, których autentyczność i wiarygodność nie była kwestionowana. Podstawę ustaleń w

zakresie spornego zagadnienia ustalenia bądź braku takiego ustalenia w negocjacjach stron wskaźnika waloryzacji stawek czynszu stanowiły głównie zeznania świadków: K. D. (1), B. D. (1), K. J. oraz reprezentanta powoda – T. L., którzy w sposób zgodny wskazywali na intencje i zgodną wolę stron podpisujących umowy dzierżawy w kwestii dotyczącej ustalenia wysokości maksymalnych stawek czynszu w umowie obowiązującej do roku 2026.

Zdaniem Sądu I instancji powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Sąd ten uznał, iż powód w przedmiotowym postępowaniu posiada interes prawny. Zgodnie z linią orzecznictwa Sądu Najwyższego istnienie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. winno być ujmowane szeroko. Interes ten istnieje wówczas, gdy strona nie może dochodzić ochrony prawnej innym powództwem m.in. o świadczenie. W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie nie ulega wątpliwości, iż istnieje pomiędzy stronami spór co do tego, czy podwyżka czynszu dzierżawnego dokonana od dnia 1 lutego 2016 roku była skuteczna z uwagi na rozbieżne interpretowanie § 4 ust. 5 umowy dzierżawy, a w szczególności czy strony ograniczył podwyżkę do 10% stawki czynszu dla lokali mieszkalnych. Powódka natomiast nie może w drodze innego powództwa, w tym w szczególności powództwa o świadczenie dochodzić swoich praw. Nie ma też obowiązku oczekiwania, aż pozwana wytoczy powództwo o zapłatę należności z tytułu czynszu. W tym stanie rzeczy, Sąd uznał, iż powódka posiada interes prawny w wytoczeniu niniejszej sprawy o ustalenie.

Odnosząc się do żądania pozwu wskazać należy na cywilnoprawny charakter zawartych przez strony umów dzierżawy nieruchomości.

Prywatyzacje publicznych zakładów opieki zdrowotnej dokonane zostały na mocy uchwały Rady Miasta B. z 28 czerwca 2000 r. nr (...) w sprawie zatwierdzenia programu przekształceń oraz harmonogramu działań zmierzających do zmian form organizacyjno – prawnych samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, których

organem założycielskim jest Rada Miasta B., zmienionej uchwałą nr (...) z dnia 26 września 2001 r. Uchwały te wyznaczały kierunki zmian organizacyjnych, wyznaczały preferencyjne warunki przekazania nieruchomości miasta spółkom pracowniczym, które miały przejąć od miasta ciężar prowadzenia deficytowych zazwyczaj jednostek wymagających milionowych dopłat z budżetu gminy (zeznania świadka D. - k. 602v akt). Uchwała Rady Miasta B. z 28 czerwca 2000 r. zmieniona uchwałą z 26 września 2001 r. wyznaczała maksymalną stawkę czynszu dzierżawnego dla podmiotów opieki zdrowotnej (por. zapisy uchwały na k. 19 akt). Ostateczne ustalenie wysokości czynszu należało do organu wykonawczego gminy początkowo Zarządu miasta a następnie Prezydenta Miasta B.. Przekazanie nieruchomości następowało każdorazowo w formie cywilnoprawnej umowy z każdym z podmiotów, zawartej przez osoby występujące w imieniu Prezydenta Miasta B., w granicach upoważnień udzielonych w uchwałach Rady Miasta. Uchwała Rady Miasta z 28 czerwca 2000 r. zmieniona uchwałą z 26 września 2001 r. miała jednak charakter kierunkowy, w tym nie określała stawki czynszu dzierżawnego w sposób sztywny, a jedynie jej górną wysokość. Rozmowy prowadzone przez przedstawicieli miasta z placówkami medycznymi wskazywały raczej na konieczność zastosowania preferencyjnych stawek czynszu dla tych podmiotów po ich przekształceniu w spółki prawa handlowego, by w ogóle zainteresowane były one przekształceniem (por. zeznania świadka L. – k. 604 akt).

Oczywistym jest, że strony umowy mogą za obopólnym porozumieniem zmieniać wysokość czynszu na zasadach ogólnych w drodze zmiany umowy, albo uzależnić jego wysokość od zjawisk obiektywnych występujących na rynku niezależnych od stron, wprowadzając umowne klauzule waloryzacyjne dotyczące czynszu mającego postać świadczenia pieniężnego (zob. art. 3581 § 1 i 2 k.c.). Klauzule waloryzacyjne zamieszcza się w umowach wieloletnich po to, by nie być zobligowanym do ciągłych zmian czy też aneksów dotyczących wynagrodzenia.

W rozpoznawanej sprawie strony taką klauzulę wprowadziły do umowy z 2006 r. (jak i wcześniejszej). Wskazano bowiem w tej klauzuli, że „Strony przewidują możliwość jednostronnej zmiany przez Wyzierżawiającego wysokości czynszu, w szczególności w przypadku zmiany stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych, których właścicielem jest M. B., ustalonej zarządzeniem Prezydenta Miasta B.” (§ 4 umowy dzierżawy – k. 44 akt).

Taki sposób określenia jak w § 4 ust. 5 umowy dzierżawy z 2006 r. w zasadzie pozwalał na każdą zmianę stawek czynszu, w granicach przyjętych przez Radę Gminy w uchwałach z 28 czerwca 2000 r. nr (...) i z 26 września 2001 r. nr (...). Brak precyzyjnego określenia w umowie, iż możliwość waloryzacji czynszu dzierżawnego uzależniona jest

wyłącznie od zmiany czynszu za najem lokali mieszkalnych i brak określenia maksymalnej dopuszczalnej wysokości czynszu spowodował po zmianie na stanowisku Prezydenta Miasta B. (14 grudnia 2010 r.) powstanie między stronami w okresie obowiązywania umowy konfliktu dotyczącego rozumienia § 4 ust. 5 umowy dzierżawy z 2006 r.

W ocenie pozwanego - M. B. nie miały znaczenia decyzje Zarządu Miasta B. z maja 2002 r. w sprawie określenia preferencyjnej wysokości stawki czynszu m.in. dla powoda, które mogły zostać w każdej chwili zmienione zarządzeniami aktualnego organu wykonawczego – Prezydenta, a sama klauzula waloryzacyjna zawarta w § 4 ust. 5 umowy nie limitowała podwyżki do preferencyjnej stawki 10 % czynszu dla lokali mieszkalnych. Natomiast powód stał na stanowisku, że zawierając w 2006 r. umowę dzierżawy strony uzgodniły maksymalną stawkę czynszu na 10% stawki obowiązującej dla najmu lokali mieszkalnych będących własnością miasta.

Skoro spór ograniczał się do kwestii kontrowersji dotyczącej uzgodnienia przez strony maksymalnej wysokości możliwego czynszu dzierżawy, wymagana była interpretacja spornego postanowienia umowy, przy zastosowaniu reguł wykładni oświadczeń woli zawartych w art. 65 k.c.

W art. 65 § 1 k.c. przewidziano, iż oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Zgodnie natomiast z art. 65 § 2 k.c., w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

W ocenie Sądu Okręgowego wszystkie czynniki prowadziły do wykładni spornego przepisu zawartej przez strony umowy w sposób zgodny z twierdzeniem strony powodowej.

Jak trafnie zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z 4 lipca 1975 r. (sygn. akt III CRN 160/75, OSP 1977, Nr 1, poz. 6): "Jeżeli strony uprzednio pozostawały w takich samych stosunkach prawnych, należy mieć na uwadze ponadto takie znaczenie niezbyt jasnych sformułowań umowy, jakie było przy ich stosowaniu w poprzednich stosunkach prawnych między stronami". Tożsame brzmienie §§ 4 ust. 5 umów dzierżawy z 2004 i 2006 r. wskazywało, iż w kwestii waloryzacji czynszu najmu strony nie dokonały w drugiej umowie żadnej zmiany w stosunku do umowy zawartej w 2004 r.

Ponieważ złożenie oświadczeń woli przez podpisanie umowy z 2006 r. poprzedzała wcześniejsza umowa dzierżawy z 2004 r. i negocjacje prowadzone w celu jej zawarcia w zasadzie od 2000 r., gdy miasto zdecydowało się na prywatyzację i podjęło uchwałę z 28 czerwca 2000 r. nr (...), należało zbadać przebieg negocjacji w celu rekonstrukcji zamiaru uczestników (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 3 września 1998 r., sygn. akt I CKN 815/97, OSN 1999, Nr 2, poz. 38).

Opisane w części ustaleń zeznania świadków, w szczególności Prezydenta K. D. (1) i jego reprezentanta B. D. (1) oraz przedstawicieli strony powodowej K. J. i T. L. jednoznacznie wskazywały na porozumienie stron, co do tego, że stawki czynszu w wieloletnich umowach zawieranych z placówkami medycznymi przekształconymi w niepubliczne spółki pracownicze miały być preferencyjne w stosunku do stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych gminy i miały wynosić 10% ich wartości. Taki zamiar przyświecał reprezentantom miasta oraz powoda przy podpisaniu obu umów, w tym aktualnie obowiązującej umowy z 31 października 2006 r. i, jak wynikało z jasnych i logicznych zeznań, nie było w tym zakresie żadnych wątpliwości.

Wysokość stawki czynszu dzierżawnego została przyjęta w maju 2002 r. przez Zarząd Miasta B. i nowy organ wykonawczy – Prezydent K. D. (1) podzielał to ustalenie podpisując umowy dzierżawy z przekształcanymi podmiotami. Także ocena funkcjonowania uchwały o przekształceniu nr (...) z dnia 28 czerwca 2000 r. przyjęta przez Radę Miasta B. w uchwale nr (...) z dnia 26 maja 2004 r. nie pozostawiała wątpliwości co do tego, że Rada Miasta akceptowała założenie, że czynsz wynosić ma 10% stawki dla lokali mieszkalnych. W ocenie tej wskazano na preferencyjne warunki przekształceń dla pracowników tworzących podmioty niepubliczne polegające

na przekazywaniu obiektów w dzierżawę ze stawką czynszu ustaloną decyzją Zarządu Miasta B. z dnia 13.05.2002 r. wynoszącą 10% stawki dla lokali mieszkalnych (k. 23 akt).

Wskazówkę pozwalającą określić w jaki sposób strona pozwana interpretowała nieprecyzyjne postanowienie § 4 ust. 5 umowy dzierżawy z 2006 r. mogło stanowić również działanie podejmowane w celu realizacji umowy. Stawka czynszu została zmieniona w dniu 28.11.2007 w formie aneksu do umowy dzierżawy (k. 50), chociaż zawarcie umowy przewidującej klauzulę waloryzacyjną określonej treści nie wymagało takiej formy. Kolejna zmiana czynszu w 2012 r. została wskazana powodowi w formie zawiadomienia z września 2012 r. (k. 55 akt). Stwierdzić należy, że przez niemal dziesięć lat (do lutego 2016 r.) stawki czynszu dzierżawy dla powoda zawsze ustalane były na poziomie 10% czynszu dla lokali mieszkalnych gminy, ustalanych zarządzeniami Prezydenta Miasta B..

Także cel zawartej umowy, którym dla pozwanego, zgodnie z zeznaniami K. D. (1) i B. D. (1), było m.in. pozbycie się problemu wielomilionowych dopłat do funkcjonujących wcześniej (...) i konieczności inwestowania dla zachowania substancji budynków i ich modernizacji, stanowił uzasadnienie zastosowania preferencyjnych stawek czynszu w długiej perspektywie czasowej. Przekonująco wyjaśniał te kwestie B. D. (1) wskazując na warunek banków przy udzielaniu kredytów na remonty i inwestycje w postaci długoletnich umów dzierżawy. Konieczność ponoszenia kosztów modernizacji budynku przez przekształcone podmioty zamiast przez właściciela także uzasadniała przyjęcie, iż strony faktycznie ustaliły, że czynsz dzierżawy nie miał być zrównany z czynszem najmu lokali mieszkaniowych. Był to istotny warunek przekształceń placówek służby zdrowia i warunek zawarcia umów dzierżawy w efekcie tych przekształceń. Stabilizacja prowadzenia działalności i możliwość racjonalnego zarządzania budynkiem, na co zwracał uwagę K. D. (1) (k. 601v akt), także świadczyła o tym, że cel zawarcia umowy wykraczał poza zasady wolnorynkowe.

Zwrócić należy w końcu uwagę na sferę motywacyjną powoda, który nie zawarłby umowy dzierżawy nieruchomości na dwadzieścia lat, która pozwalałaby drugiej stronie na dowolne jednostronne podwyżki czynszu.

Wszystkie omówione czynniki składające się na kontekst sytuacyjny w rozpoznawanej sprawie, przemawiały jednoznacznie za uznaniem, że strony zawarły umowę określającą wysokość stawki czynszu dzierżawy i jej dopuszczalnej zmiany do maksymalnej wysokości 10% stawki dla lokali

mieszkaniowych gminy, tj. zgodnie z ustaleniami przyjętymi przez Zarząd Miasta B. jeszcze w 2002 r. i akceptowanymi przez zmieniony organ wykonawczy.

W świetle dyrektyw wykładni oświadczeń woli, okoliczności związane z podpisaniem umów dzierżawy oraz zachowanie stron podpisujących te umowy wskazywało na ich zgodny zamiar wywołania skutków prawnych zachowania preferencyjnej stawki czynszu. Zeznania świadków K. D. (1) oraz B. D. (1) w sposób jasny i klarowny wskazywały na intencje organu wykonawczego gminy przy zawieraniu spornych umów z powodem. Treść umowy potwierdzała również wieloletnia praktyka jej wykonywania, aż do 2016 r., która wskazywała, iż podwyżki stawki czynszu dzierżawy wiązały się z podwyższeniem stawek czynszu najmu lokali mieszkaniowych będących w zasobie pozwanej gminy, jednak łącznie czynsz dzierżawy nie przekraczał 10% stawki czynszu najmu dla lokali mieszkaniowych gminy.

Ostatecznie wysokość stawki czynszu w umowach dzierżawy uzależniona była od woli organu wykonawczego M. B., którym był Zarząd Miasta, a od dnia 27 października 2002 r. – Prezydent Miasta (por. zmiana art. 11a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym), oczywiście w granicach upoważnień udzielonych przez Radę Miasta w 2000 r.

Aktualny prezes powodowej spółki (...), który w 2002 r. nie uczestniczył w rozmowach z pozwanym na temat prywatyzacji SP ZOZ-u, wskazywał jednak przekonująco, że warunkiem przekształcenia, który stawiali pracownicy było właśnie ustalenie czynszu na poziomie 10% stawek czynszu (...). Dopiero wiadomość, że pozwany podjął decyzję o ustaleniu czynszu w tej wysokości spowodowała wyrażenie przez pracowników zgody na tą prywatyzację (k. 604 akt).

Dodatkowo należy powołać stanowisko wyrażane w orzecznictwie (wyrok Sądu Najwyższego z 15 grudnia 2006 r., sygn. akt III CSK 349/06), zgodnie z którym wątpliwości w umowie tłumaczyć należy na niekorzyść strony, która

ją redagowała, ponieważ ryzyko związane z niejasnością tekstu umowy powinno obciążać stronę, która tę umowę zreagowała. Stanowisko to podtrzymane zostało w wyroku z 21.12.2010 r., sygn. akt III CSK 47/10, w którym Sąd Najwyższy uznał, że jeśli strony sprzecznie rozumiały treść umowy, wątpliwości tłumaczyć należy na korzyść strony, która umowę zreagowała. W omawianym wypadku zarówno zeznania K. J., jak i porównanie treści umów zawieranych przez pozwanego z różnymi podmiotami wskazywało, iż miały one tożsamą treść, zreagowaną przez stronę pozwaną i podpisywaną przez reprezentantów przekształconych placówek medycznych.

W kontekście ustalonej za pomocą reguł wykładni umowy wyrażonych w art. 65 § 2 k.c. treści przyjętej przez strony w umowie dzierżawy z 2006 r. klauzuli waloryzującej wysokość czynszu, za nieuprawnione należało uznać stanowisko strony pozwanej, iż zmiany czynszu mogły następować w granicach upoważnienia przyznanego przez Radę Miasta w uchwałach określających zasady prywatyzacji (...) z 2000 i 2001 r., gdyż Prezydent nie jest związany zarządzeniem z maja 2002 r. ówczesnego Zarządu Miasta B..

Faktycznie zarządzenia poprzedników w zakresie ustalenia wysokości czynszu nie wiązały go i mogły być w każdej chwili zmieniane (przez kolejny organ wykonawczy gminy), jednak swoboda Prezydenta w tym zakresie nie mogła naruszać wcześniej zawartych, ważnych umów cywilnoprawnych.

Nowe stawki czynszu dzierżawy określone w zarządzeniu Prezydenta Miasta B. 27 sierpnia 2013 r. nr (...) dla niepublicznych podmiotów wykonujących działalność leczniczą, przekazanych do zarządzania przez (...) Sp. z o.o. na kwotę 8,20 zł + VAT za 1 m² (podwyższaną w kolejnych latach), mogłyby po odejściu przez pozwanego od zasady preferencyjnego traktowania przekształconych w początku XXI wieku (...) obowiązywać powoda tylko w przypadku ich dobrowolnego przyjęcia przez dzierżawcę. Mogłoby to nastąpić w granicach swobody zawierania i zmiany umów (art. 3531 k.c.). M. nie mogło jednak jednostronnie narzucić zmiany czynszu placówce, która nie wynikała z uzgodnionej w umowie dzierżawy klauzuli waloryzacyjnej.

Pozwany dysponował możliwościami zmiany czynszu przewyższającymi ustaloną przy zawieraniu umowy na czas określony klauzulę waloryzacyjną jedynie w drodze negocjacji postanowień umowy. Odmienny pogląd kolidowałby z zasadą stabilności stosunków umownych (pacta sunt servata), jak i zasadą lojalności kontraktowej.

Przy interpretacji postanowień umowy łączącej strony, a w szczególności wysokości czynszu należy też mieć na uwadze przedmiot działalności powodowej spółki i jej możliwości zarobkowe. Strony przy zawieraniu umowy miały bowiem świadomość, iż powód zajmuje się udzielaniem świadczeń zdrowotnych i nie może swobodnie świadczyć usług oraz negocjować cen, gdyż jest ograniczona przez kontrakty i limity wprowadzane przez Narodowy (...). Powyższe okoliczności, zdaniem Sądu, były również podstawą do ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego w wysokość 10 % stawki dla lokali mieszkalnych i nie podwyższania go przez okres trwania umowy powyżej tych 10 %.

Kwestia przekazania nieruchomości dzierżawionej przez powoda w zarząd (...) nie miała znaczenia dla rozpoznania sprawy. Faktem jest, że podniesienie czynszu nastąpiło już po przejęciu majątku przez (...) i było zgodne z decyzją organu wykonawczego M. B.. Z przedłożonego protokołu zmiany powierzonego zasobu wynika jednoznacznie, iż nieruchomość przy ulicy (...) została przekazana (...) sp. z o.o. do zarządzania (k. 87, poz. 942-944).

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 189 k.p.c. Sąd I instancji orzekł jak w treści wyroku. Sąd na podstawie przepisu art. 189 k.p.c. a contrario i przy uwzględnieniu art. 6 k.c. oddalił powództwo jedynie w zakresie ustalenia, iż w całości podwyżka dokonana przez pozwaną od dnia 1 lutego 2016 roku jest bezskuteczna. Powód nie zaprzeczał, iż podwyżka do 10 % stawki czynszu za lokal mieszkalny jest zgodna z postanowieniami umownym. Zatem, należało przyjąć, iż podwyżka z dnia 1 lutego 2016 roku jest bezskuteczny wyłącznie powyżej 10% wartości stawki czynszu za najem 1 metra kwadratowego lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu pozwanej Gminy B. i stanowiących jej własność.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na ustaleniu, jakoby „strony umowy postanowiły, że czynsz dzierżawny dla przychodni będzie wynosił 10% czynszu lokali mieszkalnych”, podczas gdy faktycznie strony takiego ustalenia nie poczyniły, a który to błąd miał bezpośredni wpływ na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia poprzez uczynienie argumentu ze wskazanych ustaleń jako głównego czynnika uzasadniającego uwzględnienie powództwa;

2. naruszenie przepisu prawa procesowego w postaci przepisu art. 233 K.p.c. poprzez błędne uznanie, że zeznania świadków K. D. (1), B. D. (1) oraz K. J., jak również zeznającego za stronę powodową T. L., jednoznacznie wskazywały na to, że stawki czynszu w wieloletnich umowach dzierżawy zawieranych przez pozwanego miały być preferencyjne w stosunku do stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych gminy i miały wynosić 10% ich wartości, podczas gdy świadkowie K. D. (1), jak też B. D. (1) nie reprezentowali pozwanego przy podpisywaniu umów z powodem, świadek K. J. nie pamiętała kluczowych dla rozstrzygnięcia kwestii związanych ze sposobem zawarcia umowy, zaś występujący za stronę powodową T. L. nie będąc członkiem Zarządu powoda w latach 2004-2006, nie uczestniczył w procesie zawierania umów dzierżawy z pozwanym, zaś swą wiedzę w tym zakresie czerpał z relacji świadka K. J., co uwzględniane łącznie implikuje twierdzenie, że sąd nie rozważył wszechstronnie zebranego materiału dowodowego w sprawie;

3. mające wpływ na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia naruszenie przepisów prawa procesowego w postaci przepisu art. 232 K.p.c. w zw. z art. 233 § 1 K.p.c. poprzez uznanie, że zamiar limitacji wysokości stawek czynszu najmu do 10% wartości czynszu najmu lokali zgodnie przyświecał reprezentantom miasta oraz powoda przy podpisaniu obydwu umów, podczas gdy faktycznie Sąd nie przesłuchał reprezentujących pozwanego przy podpisaniu wskazanych umów K. T. i B. G. (1) a swe ustalenia oparł na zeznaniach świadków, co do których brak nawet dowodów, że uczestniczyli w procesie konstruowania tych umów;

4. mające wpływ na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia naruszenie przepisu prawa procesowego w postaci przepisu art. 233 K.p.c. poprzez bezpodstawne pominięcie przy wykładni przepisów umowy dzierżawy zapisu § 16 Umowy dzierżawy z dnia 31 października 2006 r. w myśl którego wszelkie zmiany lub uzupełnienia mogą nastąpić jedynie w formie pisemnej, podpisane przez obie strony pod rygorem nieważności,

5. naruszenie przepisu prawa materialnego art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym poprzez bezpodstawne uznanie, że w przypadku zobowiązań M. B. jako jednostki samorządu terytorialnego możliwe jest prawnie skuteczne kształtowanie treści umowy z pominięciem kontrasygnaty skarbnika

miasta, co miało się urzeczywistnić w objęciu zakresem rzekomego porozumienia zobowiązań wykraczających poza treść sporządzanych na piśmie umów dzierżawy, a skutkujących powstaniem po stronie M. B. zobowiązania do utrzymywania przez 20 lat preferencyjnej, dalece niższej od rynkowej wysokości czynszu dzierżawy w stosunku do powodowej spółki.

Wskazując na powyższe wniesiono o;

1. zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, wraz z zasądzeniem od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu przed sądem pierwszej instancji, w tym zwrotu kosztów zastępstwa według norm przepisanych;

2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym opłaty sądowej od apelacji i zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, ustalonych na podstawie przedłożonego na rozprawie apelacyjnej spisu kosztów, a jedynie w przypadku zaniechania przedłożenia tegoż, według norm przepisanych.

Jedynie w przypadku nieuwzględnienia zasadniczego wniosku apelacyjnego, wnoszę o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w B. do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu wskazano, iż twierdzenie o limitacji wysokości czynszu dzierżawnego sprzeczne jest wprost z zapisami umów dzierżawy nieruchomości zabudowanej położonej w B. przy ul. (...) zawieranych przez strony umowy, albowiem zarówno umowa dzierżawy z dnia 21 stycznia 2004 r., jak i późniejsza umowa z dnia 31 października 2006 r. nie zawierają zapisu limitującego wysokości zmian czynszu dzierżawnego.

Dając wyraz poczynionym ustaleniom Sąd uznał, że konieczna jest interpretacja zapisu umowy dzierżawy z 2006 r., przy zastosowaniu reguł wykładni oświadczeń woli zawartych w art. 65 k.c. Będąc konsekwentnym w realizacji przyjętego założenia, Sąd I instancji skupił się na badaniu czynników zewnętrznych wpływających na wykładnię oświadczenia woli. W tej kwestii Sąd oparł swe ustalenia na zeznaniach świadków strony powodowej: K. J., K. D. (2), B. D. (1) oraz występującego za stronę powodową T. L.. Z wymienionego grona świadków na obydwu

przywoływanych umowach dzierżawy widnieją jedynie podpisy świadka K. J..

Na przyzywanych w treści apelacji umowach dzierżawy po stronie Wydierżawiającego próżno szukać nazwisk pozostałych świadków, gdyż umowę z dnia 21 stycznia 2004 r. podpisywał Zastępca Prezydenta Miasta K. T., zaś umowę z dnia 31 października 2006 r. pełniący wówczas analogiczną funkcję B. G. (1). Co istotne, lektura załączonych na żądanie Sądu umów z innymi dzierżawcami zawartymi w okresie sprawowania funkcji Prezydenta Miasta B. przez K. D. (1) wyraźnie wskazuje, że ówczesny Prezydent Miasta B. nie podpisał żadnej z załączonych umów dzierżawy, zaś permanentnie czynili to jego zastępcy. Nie przeszkodziło to jednak Sądowi obdarzyć w/w świadków pełną wiarygodnością i na podstawie ich zeznań konstruować ustalenia faktyczne.

Zdaniem Sądu zeznania w/w świadków oraz zeznającego w ramach przesłuchania stron T. L. jednoznacznie wskazywały na porozumienie stron w przedmiocie limitacji wysokości czynszu dzierżawnego poprzez określenie ich na poziomie 10% stawek wartości czynszu najmu lokali mieszkalnych. Na przeszkodzie akceptacji ustaleń poczynionych przez Sąd stoją fakty, a konkretnie treść zeznań złożonych przez wnioskowane osoby zeznań w zakresie wskazanym przez skarżącego.

Dokonanej przez Sąd oceny dowodów nie sposób uznać za wszechstronną również w zakresie powoływania się przez Sąd w uzasadnieniu poczynionych ustaleń na zapisy oceny realizacji uchwały nr (...) Rady Miasta B. z dnia 28 czerwca 2000r. W ocenie stanowiącej załącznik do uchwały Rady Miasta B. Nr (...) z dnia 26 maja 2004 r. wyraźnie zapisano, że „umowy dzierżawy zawierane są na czas oznaczony tj. 3 lata”. Celem stosowania preferencyjnej stawki czynszu miała być bowiem pomoc nowo wyodrębnionym niepublicznym zakładom mieszkaniowym w początkowym okresie ich funkcjonowania. O słuszności przyjętego toku rozumowania świadczy treść uchwały nr (...) Rady Miasta B. z dnia 29 marca 2006 r. w sprawie wyrażania zgody na wydierżawienie nieruchomości, w której ani w treści uchwały, ani uzasadnienia nie zawarto zapisu o limitacji wysokości czynszów dzierżawy w sytuacji wyrażenia zgody na przedłużenie dzierżawy na okres do 20 lat. Nawet przychylny stronie powodowej w swym stanowisku świadek B. D. (1) artykułował w zeznaniach, że preferencyjna stawka czynszu miała obowiązywać do czasu wykupu nieruchomości przez działające w formie spółek przychodnie. Nie sposób bowiem uznać, że M. B. w 2006 r. chodziło o stworzenie uprzywilejowanej grupy podmiotów świadczących usługi medyczne, które praktycznie za bezcen prowadziłyby przez następne dwie dekady działalność gospodarczą w oparciu o mienie M.. Byłyby one bowiem niewątpliwie uprzywilejowanymi w stosunku do innych podmiotów świadczących działalność konkurencyjną, które chcąc korzystać z mienia M. B., czy osób trzecich, byłyby zmuszone do płacenia rynkowych cen czynszu dzierżawy. A to niewątpliwie stawiałoby na lepszej pozycji spółki nawiązujące umowy dzierżawy w sytuacji tynkowej konkurencji.

Przy czynieniu ustaleń Sąd bezpodstawnie pominął egzystencję przepisu art. 46 ust.3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym nakazującego kontrasygnatę skarbnika gminy lub osoby przez niego upoważnionej, jeżeli czynność prawna może spowodować powstanie zobowiązań pieniężnych. A przecież nie powinno podlegać wątpliwości, że zawarcie na 20 lat umowy dzierżawy nieruchomości w której czynsz najmu odbiegałby dalece od

wartości rynkowych stanowi zobowiązanie M. B.; zresztą umowa przewiduje i innego rodzaju zobowiązanie pieniężne, a dotyczące zwrotu wartości poczynionych nakładów (co oznacza, że po 20 letniej dzierżawie M. zapewne musiałyby więcej zwrócić dzierżawcy, niż zdołało uzyskać tytułem czynszu). Ex definitione nie sposób przyjąć, że kontrasygnatą skarbnika (choćby nawet dorozumianą z braku sprzeciwu) nie może być objęta treść nie tylko nie zawarta w treści dokumentu umowy, ale wprost z treścią tą sprzeczna.

Dokonując wykładni woli oświadczeń stron uwadze sądu meńti uszedł zupełnie zapis § 16 Umowy dzierżawy z dnia 31 października 2006 r. w myśl którego wszelkie zmiany lub uzupełnienia mogą nastąpić jedynie w formie pisemnej, podpisane przez obie strony pod rygorem nieważności.

Błąd w ustaleniu przez Sąd I instancji treści umowy wynikł też z nieuzasadnionego przyjęcia, że dla ustalenia rzeczywistej treści umowy zawartej w 2006 r. można opierać się na rzekomych informacjach przekazanych powódce w 2004 r. przed jej powstaniem (przekształceniem przychodni). Mamy przecież do czynienia z zupełnie odrębnymi umowami, co więcej zupełnie nieporównywalnymi w zakresie gwarancji trwałości stosunku prawnego i jego warunków, skoro pierwsza z umów zawarta została na okres lat 3 (sic!), a kolejna - na lat 20. Nie sposób też twierdzić, że powódka zakładała, że przez 20 lat czynsz nie przekroczy 10% czynszów obowiązujących dla lokali mieszkalnych, co rzekomo warunkowało decyzję o przekształceniu przychodni i przejęcie jej przez powodową Spółkę, skoro wszystko to można związać co najwyżej z pierwszą umową, zawartą na okres lat 3, która rzeczywiście nie zawierała klauzuli uprawniającej do jednostronnej

zmiany czynszu, a zatem w ujęciu prawnym - do wypowiedzenia stawki czynszu.

Tu dochodzimy do kolejnego błędu Sądu I instancji, który tyleż konsekwentnie, co błędnie, traktuje klauzulę § 4 ust. 5 jako klauzulę waloryzacyjną, podczas gdy jest to klauzula zastrzegająca uprawnienie do wypowiedzenia czynszu, zrozumiałe i częste w umowach zawieranych na tak długi okres czasu. Chodzi zatem o klauzulę, do której przynajmniej odpowiednio lub w drodze analogii stosować można art. 685 (1) k.c. Celowo pisze - „przynajmniej odpowiednio”, albowiem w istocie umowa z dnia 31.10.2006 r. jest umowa najmu, a nie dzierżawy. Z natury rzeczy (właściwości przedmiotu oddanego do użytkowania), jak nawet treści samej umowy, strony nie przewidywały pobierania pożytków, a jedynie używanie nieruchomości. O tyle to ważne (nawet przy tylko odpowiednim stosowaniu), że pozwala uwzględnić orzecznictwo sądów wydawane na kanwie tego przepisu, które wskazuje, że w przypadku braku akceptacji dla nowej stawki czynszu - umowa ulega rozwiązaniu, choćby była zawarta na czas oznaczony.

Podnieść w końcu należy, iż ustalanie na podstawie zeznań świadków o ich ewentualnej intencji lub subiektywnym, choćby mylnym przekonaniu, treści umowy sprzecznej z literalnym jej pisemnym brzmieniem jest dopuszczalne, ale wyłącznie wówczas, gdy ustalone zostanie niewątpliwie, że obie strony {osoby reprezentujące obie strony} chciały zawrzeć umowę o treści odmiennej, od tej wyrażonej w spisanej akcie umowy. Jeśli taka zgodność woli obu stron nie zostanie dowiedziona Sąd musi przyjąć treść obiektywnie wynikającą z literalnie wyrażonej treści. Dowód obciąża oczywiście tę stronę, która powołuje się na okoliczność odmienności treści umowy od tej literalnie wyrażonej. W tej sytuacji niezłożenie w ogóle wniosku o przesłuchanie osoby reprezentującej przy zawieraniu umowy strony pozwanej, już samo w sobie winno prowadzić do oddalenia powództwa. Kierując się zatem wyłącznie tzw. ostrożnością procesową, na wypadek gdyby Sąd Apelacyjny uznała, że rzeczywiście można dokonać ustalenia rzeczywistej treści umowy, w sposób odbiegający, a nawet sprzeczny z tą wyrażoną literalnie w podpisanym akcie umowy, wyłącznie w oparciu o przesłuchanie osoby reprezentującej tylko

jedną ze stron przy zawarciu umowy, wnoszę o uzupełnienie materiału dowodowego o zeznania świadka B. G. (1) (adres do wezwania: Urząd Miejski w K. ul. (...), (...)-(...) K.) na okoliczność rzeczywistych intencji, które przyświecały pozwanej przy zawieraniu (podpisaniu) umowy dzierżawy z dnia 31 października 2006 r.

Z jeszcze dalej posuniętej ostrożności podnieść należy, iż nie zasługuje na aprobatę taka wykładnia umowy, która czyni ją sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Sprzeczność takowa czyni zresztą samo uzgodnienie

w tym zakresie nieważne. W tym konkretnym przypadku nie można uznać za zgodną z zasadami współżycia społecznego sytuację, w której przedsiębiorca (powodowa Spółka z o.o.) mógłby korzystać przez okres 20 lat z prawa do kompletnie nieekwiwalentnego świadczenia wzajemnego i w praktyce częściowo nieodpłatnego korzystania z majątku publicznego. Roszczenie powódki nosiłoby w tym ujęciu znamiona nadużycia uprawnienia, zwłaszcza że powódka żądała ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia stawki dokonanej bynajmniej nie do wartości rynkowej, ale do wartości, która nie przekracza poziom preferencyjnego czynszu najmu w komunalnym zasobie mieszkaniowym. Nie można aprobować sytuacji, w której przedsiębiorca, choćby świadczący usługi medyczne finansowane przez NFZ (który to rynek jest zresztą bardzo konkurencyjny i atrakcyjny dla innych przedsiębiorców) płacić ma przez tak długi okres czasu czynsz za używanie użytkowych lokali gminnych w wysokości 10-krotnie niższej od tej, którą muszą płacić mieszkańcy znajdujący się w prawdziwym ubóstwie będący lokatorami mieszkań komunalnych.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku skarżącej w przedmiocie dopuszczenia dowodów wskazanych w treści apelacji. Zgodnie z art. 381 kpc sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. Do skutecznego zgłoszenia w postępowaniu apelacyjnym nowych faktów i dowodów konieczne jest zatem wykazanie, że potrzeba ich powołania nie występowała w pierwszej instancji (powstała później). Przepis ten dyscyplinuje strony i zmusza do koncentracji materiału dowodowego sprawy w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Jeżeli więc strona przez własne zaniedbanie (bierność) w postępowaniu w pierwszej instancji nie wykazuje odpowiedniej inicjatywy w zakresie zgłaszania twierdzeń faktycznych i wniosków dowodowych to musi się liczyć z tym, że sąd drugiej instancji będzie uprawniony do pominięcia spóźnionych wniosków dowodowych. (por. wyrok SN z dnia 2 grudnia 1997 r., I PKN 408/97, OSNP 1998/20/591). Podstawą żądania zgłoszonego w n/n sprawie była kwestia interpretacji zapisów zawartych w umowie z dnia 31 października 2006r, tym samym

składanie, na obecnym etapie postępowania, wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań B. G. (2) uznać należy za oczywiście spóźniony. Niezależnie od powyższego podzielić należy pogląd Sądu I instancji, że zebrany w sprawie materiał dowodowy był wystarczający do rozstrzygnięcia sprawy, pozwolił bowiem na dokonanie wiążących ustaleń, co do intencji stron zawierających wspomnianą umowę.

W opinii Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny sprawy. Sąd Odwoławczy, będąc obowiązany jako instancja merytoryczna, poczynić własne ustalenia co do stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 roku, III CKN 812/98, OSNC z 2000 r., Nr 10, poz. 193) przyjął, iż brak jest podstaw do dokonywania zmian w tym zakresie, a tym samym przyjął za własne ustalenia Sądu pierwszej instancji, co do stanu faktycznego. Podkreślenia przy tym wymaga, iż w przeważającym zakresie stan ten nie budził wątpliwości, kwestią sporną była natomiast interpretacja dotycząca poszczególnych zapisów zawartych w umowie z dnia 31 października 2006r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy w sposób właściwy rozważył wszystkie dowody oraz okoliczności i na ich podstawie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, nie przekraczając w tej mierze zasady swobodnej oceny dowodów. Pomędzy wnioskami Sądu Okręgowego, które wyprowadza on przy ocenie poszczególnych dowodów nie istnieją sprzeczności, wszystkie stanowią logiczną całość. Sąd I instancji oparł swe przekonanie na dowodach prawidłowo przeprowadzonych z zachowaniem wymogów dotyczących źródeł dowodzenia oraz zasady bezpośredniości. Ocenił dowody przy uwzględnieniu okoliczności, które mogą mieć znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Ustalenia stanu faktycznego dokonane przez Sąd I instancji są stanowcze oraz poparte wyraźnym i nadającym się do skontrolowania ustosunkowaniem do materiału dowodowego. W kontekście powyższego za

niezasadny Sąd Apelacyjny uznał zarzut błędów w ustaleniach faktycznych oraz naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Przewidziane w tym przepisie kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów mogą być przedmiotem kontroli odwoławczej, jednakże powołanie się w środku zaskarżenia na naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów. Skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd drugiej instancji rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (wyrok SN z dnia 25.07. 2000 r., III CKN 842/98; LEX nr 51357, orzeczenie SN z dnia 14 stycznia 2000 r. I CKN 1169/99 nie publ.). Sędziowskiej ocenie dowodów nie można bowiem przeciwstawiać własnej oceny, ale konieczne jest przedstawienie umiejscowionych w realiach danej sprawy, przyczyn dla których w przekonaniu skarżącego ocena dowodów nie spełnia kryteriów określonych w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd II instancji dokonując kontroli w zakresie oceny dowodów sądu I instancji, nie ustala prawdziwości faktów, ale sprawdza jedynie czy nie zostały przekroczone granice swobodnej oceny. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd I instancji wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej

oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00). (Orz. SA VI ACa 82/16 z 07.04.2017r.). We wniesionej apelacji skarżący nie wykazał, aby Sąd Okręgowy uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego jedynie, bowiem takie uzasadnione zarzuty mogą być przeciwstawione uprawnieniom sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Dlatego też za chybiony Sąd Apelacyjny uznał zawarty w apelacji zarzut błędnych ustaleń faktycznych oraz sprzeczności istotnych ustaleń Sądu Okręgowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i w pełni podzielił rozważania dotyczące oceny zebranych w sprawie dowodów, które legły u podstaw zaskarżonego rozstrzygnięcia oraz ustaleń stanu faktycznego. W szczególności za prawidłowe uznać należało ocenę i wnioski wyciągnięte z zeznań przesłuchiwanym w sprawie świadków K. J., K. D. (1), B. D. (1) oraz przedstawiciela powódki T. L.. Wbrew stanowisku skarżącego osoby te w sposób zgodny i stanowczy zeznały, że intencją stron podczas zawieraniu umowy z dnia 31 października 2006r. było ograniczenie wysokości czynszu do wartości 10% stawki obowiązującej dla najmu lokali mieszkalnych będących własnością pozwanej. I tak świadek K. J. zeznała, że podczas podpisywania umowy z zarządem miasta przedstawiono preferencyjne warunki umowy, które miały opiewać na 10 % wartości czynszu za lokale (...) (k. 215), podkreślając jednocześnie, iż zawsze przyjmowała jako pewnik, że czynsz ten wzrośnie jedynie do 10% wartości lokali mieszkalnych do 2026r. (k. 214v). Zeznania powyższe potwierdził, świadek K. D. (1), który był Prezydentem Miasta B. w latach 2002 – 2010r., a zatem w okresie podpisania spornej umowy. Stwierdził on, że zawierane umowy były długoterminowe, aby przychodniom umożliwić stabilną działalność (k. 601v), przy czym wszystkie podwyżki miały być w granicach 10 % stawki czynszu za lokale mieszkalne (k. 602). Także świadek B. D. (1) zeznał, iż był pomysłem, aby przekształcić przychodnie w spółki pracownicze, pracownicy nie chcieli jednak przejmować budynków z uwagi na ich stan techniczny, dlatego najważniejszą rzeczą która została ustalona podczas spotkań było to, że spółki będą płacić 10 % czynszu mieszkalnego w (...) (k. 602v). Zeznania K. J. potwierdził również T. L., który wskazał, iż po powrocie z jednego ze spotkań w urzędzie miasta powiedziała ona, że czynsz będzie na poziomie 10 % lokali mieszkalnych (k. 604). Biorąc pod uwagę stanowczość oraz wzajemną zgodność wymienionych wypowiedzi, zarzuty apelującego mające na celu ich podważenie nie zasługują na uwzględnienie. Okoliczność, iż świadek K. J. początkowo błędnie wskazała, iż wyznacznikiem 10 % wysokości czynszu miał być najem lokali użytkowych, zaś świadek K. D. (1) nie pamiętał, kto podpisywał umowy, na jaki czas oraz poszczególnych zapisów nie wpływają na ocenę ich wiarygodności. Przedmiotowa w sprawie umowa zawarta została w 2006r., a tym samym upływ czasu mógł wpłynąć na zakres ich wiedzy, co do mniej istotnych zagadnień. Ponadto świadek K. D. (1) z tytułu pełnionej funkcji niewątpliwie zawierał dużą ilość umów, trudno zatem wymagać, aby pamiętał wszystkie szczegóły związane z ich

podpisaniem. Okoliczność, iż B. D. (1) nie podpisywał umów dzierżawy nie wpływa na fakt, że jego wiedza na temat zawarcia umowy z 31 października 2006r. była duża, zaś to, że objął stanowisko doradcy do spraw społecznych miesiąc po zawarciu wspomnianej umowy potwierdza jedynie, iż zagadnieniami takimi się interesował i że uczestniczył w rozmowach poprzedzających zawarcie wspomnianej umowy. Z kolei zeznania T. L. pozostają w zgodzie

z twierdzeniami świadka K. J., która podpisywała przedmiotową umowę, wzmacniając tym samym ich wiarygodność. Próba podważenia przez skarżącego dokonanych przez Sąd I instancji ustaleń i sposobu interpretacji przez strony § 4 ust. 5 tej umowy podczas jej podpisywania, pozostaje nie tylko w sprzeczności z jednoznacznymi zeznaniami wspomnianych świadków, ale także z pozostałym zebrany w sprawie materiałem, w tym w szczególności treścią oceny realizacji uchwały nr (...) Rady Miasta B., w której wyraźnie stwierdzono, iż stawka czynszu wynosi 10 % stawki dla lokali mieszkalnych (k. 23). Wskazania przy tym wymaga, iż uchwała z dnia 29 marca 2006r. (...) w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości odwołuje się do wcześniej obowiązujących umów oraz zasad z nich wynikających, w tym dotyczących wspomnianej stawki.

Zarzuty skarżącego, co do ustaleń stron umowy z dnia 31 października 2006r. odnośnie rozumienia § 4 ust. 5 pozostają jednak przede wszystkim w sprzeczności z bezsporną okolicznością, iż przez okres prawie 10 lat wysokość czynszu powódki obliczana była według zasad, na które się ona powołuje, tzn. ich wysokość nie przekraczała 10 % wartości stawki czynszu za najem 1 metra kwadratowego lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego pozwanej. W kontekście powyższego twierdzenia pozwanej, co do sposobu interpretacji § 4 ust. 5 przez strony umowy z dnia 31 października 2006r., nie mogły zostać uwzględnione, albowiem wyniki postępowania dowodowego jednoznacznie potwierdziły zasadność stanowiska prezentowanego przez powódkę. Podkreślenia wymaga przy tym, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy stanowił wystarczającą podstawę do dokonania ustaleń niezbędnych do rozpoznania sprawy. Świadcami w sprawie były osoby, które podpisywały umowę z 31 października 2006r. (świadek K. J.), które reprezentowały w tym okresie pozwaną (były Prezydent Miasta B. K. D. (1)), jak również osoba zaangażowana w uregulowanie wzajemnych relacji pomiędzy stronami (świadek B. D. (1)). Wiedza tych świadków dotycząca okoliczności zawarcia przedmiotowej umowy pozwalała na ustalenie, jakimi przesłankami kierowano się przy formułowaniu jej zapisów, a tym samym, w jaki sposób winny być one interpretowane. Wskazania ponadto wymaga, iż zgodnie z art. 26 ust. 4 oraz 31 ustawy o samorządzie gminnym, prezydent miasta jest organem wykonawczym, kieruje sprawami gminy i reprezentuje ją na zewnątrz. W kontekście powyższego domniemywać należy, iż osoba, która podpisała umowę z 31 października 2006r. z upoważnienia Prezydenta Miasta B. K. D. (1) działała zgodnie z jego wolą, zaś w toku postępowania pozwana nie wykazała, aby było inaczej (art. 6 kc).

Wbrew zarzutom zawartym w apelacji prawidłowo Sąd Okręgowy uznał, iż literalne brzmienie treści umowy z dnia 31 października 2006r., w tym w szczególności dotyczące jej § 4 ust. 5, nie pozwala na jednoznaczną

interpretację, wobec czego zachodziła konieczność przeprowadzenia jego wykładni z zastosowaniem reguł wynikających z art. 65 kc. Reguły te przyznają pierwszeństwo temu znaczeniu oświadczenia woli, które rzeczywiście nadały mu obie strony w chwili jego złożenia. Przywołany przepis nakazuje ponadto uwzględniać przy interpretacji umowy jej cel, czyli skutek nieobjęty treścią oświadczenia woli, tzw. skutek dalszy - stan rzeczy, który ma być zrealizowany w następstwie wykonania uprawnień i obowiązków wynikających z dokonanej czynności prawnej. Jeżeli strony uzgodniły cel konkretnej umowy (cel indywidualny, zakomunikowany drugiej stronie i zaakceptowany przez nią, choćby milcząco), ten właśnie cel powinien być uwzględniany przy interpretacji ich oświadczeń woli. Sposób sporządzania wypowiedzi w formie pisemnej powoduje, że formułująca ją strona ma możliwość głębszego namysłu nad jej treścią i precyzyjniejszego jej sformułowania. Uzasadnia to postawienie większych wymagań autorowi takiej wypowiedzi, zaś w przypadku wątpliwości w powyższym zakresie, nieprecyzyjne zapisy winny być interpretowane na niekorzyść osoby, która je zredagowała.

Przyczyny dla których wprowadzono preferencyjne dla powódki stawki wskazali zgodnie zeznający w sprawie świadkowie, wynika on również z zgromadzonych w sprawie dokumentów, w tym samej umowy z 31 października 2006r. K. D. (1) wyjaśnił, że ustalony dla przychodni niski czynsz, miał na celu utrzymanie budynków, w którym były one zlokalizowane, we właściwym stanie, zaś długotrwałość umowy dawała tym podmiotom możliwość racjonalnego nimi zarządzania. Stwierdził, że sprawy gospodarcze powinny być stabilne niezależnie od tego, kto zarządza miastem (k. 601v). Taki cel zawartej umowy wskazał również świadek B. D. (2). Zeznał on, że budynki, w których znajdowały się przychodnie były w bardzo złym stanie technicznym, dlatego pracownicy nie chcieli ich przejmować. Podkreślił, iż najważniejszą rzeczą która została ustalona podczas spotkań było to, że spółki będą płacić 10 % czynszu mieszkalnego w (...) do czasu, kiedy spółka przejmie tzn. wykupi je od miasta na preferencyjnych zasadach (k. 602v). Wbrew

stanowisku skarżącego zaprezentowanym w apelacji, stwierdził również, że decyzją spółek było, czy chcą wykupić lokale czy nie, ale gdyby nie wykupiły to czynsz miał być cały czas taki sam (k. 603). Analogiczne przesłanki zawarcia przedmiotowej umowy wskazała także świadek K. J. oraz T. L.. Wynikają one pośrednio również z § 8 ust. 1 i 4, który z jednej strony nakłada na powódkę obowiązek czynienia nakładów mających na celu poprawę stanu budynków, z drugiej natomiast wyklucza roszczenia o ich zwrot. Uwzględniając powyższe regulacje, przyjęcie interpretacji zapisu § 4 ust. 5 zgodne z stanowiskiem pozwanego, prowadziłyby do konstatacji, iż postępowanie powódki i innych podmiotów zawierających podobne umowy byłoby nielogiczne i wątpliwe ekonomicznie. Ciężałoby bowiem na nich obowiązek ponoszenia znacznych nakładów związanych z utrzymaniem budynków we właściwym stanie, które nie podlegałyby zwrotowi, pozwana mogłaby natomiast obciążać je bardzo wysokimi czynszami z tytułu dzierżawy budynków. Bardzo zły stan budynków, konieczność ponoszenia wielomilionowych kosztów ich remontów oraz chęć pozbycia się tego problemu potwierdził świadek B. D. (1), który zeznał, iż po

przekształceniu pozwany nie dopłacał do przekształcanych zakładów ani złotówki. Z uwagi na niski czynsz spółki same musiały wykonywać wszelkie remonty (k. 602v). W kontekście powyższego, rozważania pozwanego dotyczące uprzywilejowanej pozycji powódki nie znajdują uzasadnienia.

Za błędne Sąd Apelacyjny uznał również zarzuty dotycząc naruszenia przepisu prawa materialnego art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym. Z treści tego przepisu wynika, że kontrasygnata skarbnika gminy nie stanowi oświadczenia woli, gdyż takie oświadczenie w imieniu gminy składa jednoosobowo wójt lub upoważnione przez niego osoby. Stanowisko takie jest prezentowane jednolicie w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. przykładowo wyroki: z dnia 27 marca 2000 r., III CKN 608/98, z dnia 15 grudnia 1999 r., I CKN 304/98, z dnia 16 lutego 2005 r. IV CK 526/04, z dnia 17 lipca 2009 r., IV CSK 117/09, z dnia 3 października 2012 r., II CSK 97/12, czy z dnia 15 marca 2013 r., V CSK 180/12). W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że kontrasygnata stanowi oświadczenie wiedzy skarbnika, co do stanu planu finansowego gminy (budżetu) i jest narzędziem dyscypliny budżetowej. Brak jej nie powoduje zatem nieważności oświadczenia woli, ale jedynie jej nieskuteczność. W piśmiennictwie trafnie podnosi się bowiem, że przeciwko takiej kwalifikacji przemawia nie tylko to, że skarbnik nie jest organem gminy, a tym bardziej organem osoby trzeciej, od zgody której uzależniona jest skuteczność złożonego przez stronę oświadczenia woli, ale przede wszystkim to, że organ gminy, czyli wójt może na podstawie art. 46 ust. 4 u.s.g. wymusić złożenie kontrasygnaty przez skarbnika.

Stosownie do art. 60 k.c., oświadczenie woli organu gminy może być wyrażone w dowolny sposób, byleby tylko ujawniało w dostateczny sposób jej treść, chyba że ustawa lub umowa przewiduje dla danej czynności formę aktu notarialnego lub inną formę szczególną. W judykaturze przyjmuje się, że te zasady mają również odpowiednie zastosowanie do formy składania kontrasygnaty przez skarbnika gminy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2012 r., II CSK 97/12). Oznacza to, że przystąpienie do realizacji umowy, może być uznane za potwierdzenie jej zawarcia i jednocześnie za złożenie w sposób dorozumiany kontrasygnaty przez skarbnika. Przy ocenie tych czynności rozstrzygające powinno być zachowanie samej gminy, skoro na jego podstawie ma być rekonstruowana treść oświadczenia jej woli, a nie zachowanie się kontrahenta, które może mieć tu znaczenie jedynie uzupełniające. Trzeba przy tym dodać, że, zgodnie z mającym tu odpowiednie zastosowanie art. 63 k.c. , kontrasygnata może być wyrażona także po złożeniu oświadczenia woli przez wójta gminy i wówczas wywiera skutek wsteczny. (por. orz. Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2014r., II CSK 28/14).

Wbrew stanowisku wyrażonemu w apelacji, brak jest podstaw do uznania, iż umowa z dnia 31 października 2006r. nakłada na pozwaną zobowiązania pieniężne, trudno bowiem przyjąć, aby był nim zaniżony – zdaniem pozwanej – czynsz uiszczany przez powódkę. Błędnie również skarżąca twierdzi, że skarżąca zobowiązana jest do zwrotu nakładów, albowiem uprawnienie takie wyłączone zostało w § 8 ust. 4. Możliwość domagania się natomiast zwrotu wartości ulepszeń (§ 13), uzależniona jest od szeregu przesłanek, w tym zgody pozwanej na ich wykonanie i

porozumienia stron w powyższym zakresie (§ 14). Jeżeli nawet jednak uznać, iż takie zobowiązania z przedmiotowej umowy wynikają, to uwzględniając fakt, iż przez prawie 10 lat pozwana ustalała powódce wysokość czynszu na poziomie nieprzekraczającym 10 % wysokości czynszu dla lokali mieszkalnych, przyjąć należy, iż skarbnik gminy

wyraził w sposób dorozumiany na powyższe zgodę. Trudno bowiem przyjąć, aby określając wysokości czynszu wobec powódki, o takich ustaleniach nie wiedział.

Błędnie także skarżący odwołuje się do § 16 umowy, albowiem – o czym była mowa wcześniej – podstawa żądania powódki nie wiąże się ze zmianą lub uzupełnieniem umowy z dnia 31 października 2006r., ale rozstrzygnięciem, jakie były ustalenia leżące u podstaw jej zawarcia, a tym samym stwierdzeniem, czy zmiana wysokości czynszu niezgodna z interpretacją § 4 ust. 5 przedstawioną przez powódkę, była uzasadniona. Wbrew stanowisku skarżącego złożenie przez (...). Sp. z o.o. wniosku z dnia 18 czerwca 2014r. zmierzało jedynie do doprecyzowania tekstu zawartej umowy w oparciu o ustalenia poczynione podczas jej zawierania, a nie do zmiany lub uzupełnienia jej treści, co zresztą wyraźnie wynika ze sformułowań zawartych w tym wniosku (k. 62). W kontekście powyższego wywody pozwanej dotyczące konieczności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności są niczym nieuzasadnione, podobnie zresztą jak twierdzenia, iż strony łączy umowa najmu, a nie dzierżawy. W sprawie bezsporne było, iż umowa z dnia 31 października 2006r. określona została jako umowa dzierżawy, zaś jej treść pozwala na uznanie, że spełnia ona wszelkie przesłanki do zakwalifikowania jej właśnie w ten sposób. Nieruchomość gruntowa oddana został bowiem powódce do używania i pobierania pożytków (§ 2 umowy), co też ma miejsce w okresie jej obowiązywania. Odwoływanie się tym samym do treści art. 685 (1) k.c. nie jest przekonujące. Prawdopodobnie także Sąd Okręgowy wskazał, iż z uwagi na treść § 4 ust. 5 umowy zapis ten ma charakter waloryzacyjny, umożliwia bowiem podwyższenie wysokości czynszu, w tym z uwagi na zmianę stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych.

Za bezzasadny Sąd Apelacyjny uznał także zarzut naruszenia art. 5 k.c. Na wstępie wskazania wymaga, iż wątpliwości budzi możliwość powoływania się w sprawach o ustalenie na naruszenie wspomnianego przepisu (por. orz. Sądu Najwyższego z dnia 6 stycznia 2000r., I CKN 1361/98). Przepis art. 5 k.c. w określonych sytuacjach może prowadzić do pozbawienia ochrony wykonywania prawa podmiotowego, w razie jego nadużycia. W n/n sprawie powódka domagała się rozstrzygnięcia odnośnie ustaleń stron umowy, co do wysokości czynszu. Rzeczą sądu było zatem przesądzenie, jaka była ich wola na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zatem orzeczenie odzwierciedla jedynie istniejące pomiędzy nimi relacje. Niezależnie od powyższego zarzut naruszenia art. 5 k.c. nie zasługiwał na uwzględnienie. Skarżący podnosząc go nie wyjaśnił, jakie konkretnie zasady współzycia społecznego zostały naruszone, a to on powołując się na tę okoliczność powinien był je wskazać i uzasadnić (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 września 2001 r. IV CKN 475/00). Pozwany stwierdził jedynie, iż nie można uznać za zgodną z zasadami współzycia społecznego sytuacji, w której przedsiębiorca mógłby korzystać przez okres 20 lat z prawa do kompletnie nieekwiwalentnego świadczenia wzajemnego. Rozumowanie powyższe jest

błędne. Inicjatywa przekształceń własnościowych dotyczących przychodni, wyszła od pozwanej, która w ten sposób chciała ograniczyć ciężar prowadzenia zazwyczaj deficytowych jednostek, wymagających olbrzymich nakładów finansowych z budżetu gminy. Specyfika działalności medycznej powódki, która musi konkurować z podmiotami publicznymi, jak również bardzo duże obciążenia finansowe związane ze złym stanem dzierżawionych nieruchomości (o czym uprzednio była mowa) spowodowały, iż zastosowano wobec niej preferencyjne warunki dzierżawy, znajdujące odzwierciedlenie w ograniczeniu wysokości czynszu. W kontekście powyższych rozważań brak było podstaw do przyjęcia, że działania powódki były sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, zaś uwzględniając profesjonalny charakter prowadzonej przez pozwaną działalności przyjąć należy, iż zastosowane przez strony zasady określające wysokość czynszu, które winna ponosić powódka, pozostają w zgodzie z rachunkiem ekonomicznym stron.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 kpc oddalił apelację uznając, iż nie zasługuje ona na uwzględnienie.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 kpc w związku z § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie i obciążył nimi pozwaną, jako stronę przegrywającą postępowanie.