

Sygn. akt XII Ga 509/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2013 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku XII Wydział Gospodarczy Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: S.S.O. Dariusz Janiszewski

Sędziowie: S.O. Bożena Kachnowicz - Kokot

S.O. Magdalena Kiedrowicz – Kopeć (spr.)

Protokolant: stażysta Maciej Mądziel

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2013 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Agencji Mienia Wojskowego w W.**

przeciwko **G. S.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku z dnia 29 kwietnia 2013 roku, sygn. akt IV GC 247/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego G. S. na rzecz powoda Agencji Mienia

Wojskowego w W. kwotę 1.800 zł. (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem

zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed sądem II instancji.

Sygn. akt **XII Ga 509/13**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2013 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt IV GC 234/13 Sąd Rejonowy Gdańsk- Północ w Gdańsku w punkcie I zasądził od pozwanego G. S. na rzecz powódki Agencji Mienia Wojskowego w W. kwotę 65.662,17 zł wraz z ustawowymi odsetkami od:

- kwoty 9.380,31 zł od dnia 30 czerwca 2011 roku,
- kwoty 9.380,31 zł od dnia 30 lipca 2011 roku,
- kwoty 9.380,31 zł od dnia 24 sierpnia 2011 roku,
- kwoty 9.380,31 zł od dnia 27 września 2011 roku,

- kwoty 9.380,31 zł od dnia 27 października 2011 roku,

- kwoty 9.380,31 zł od dnia 24 listopada 2011 roku,

- kwoty 9.380,31 zł od dnia 21 grudnia 2011 roku,

w każdym przypadku do dnia zapłaty,

w punkcie II zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 6.884 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu Sąd I instancji wskazał na następujące ustalenia stanu faktycznego.

W dniu 23 lipca 2003 roku Agencja Mienia Wojskowego w W. (dalej: A.) zawarła z E. F. umowę dzierżawy zabudowanego dwoma budynkami o łącznej powierzchni 429 m² gruntu. Działka położona jest w G. przy ul. (...) i była oznaczona numerem 53/19. Powierzchnia gruntu wynosiła 422 m². Nieruchomość stanowiła własność powódki. Umowa została zawarta na czas oznaczony, to jest na 10 lat. Czynsz dzierżawny strony określiły w kwocie 7.243,97 zł, płatny w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury VAT. Na czynsz składała się kwota 6.500 zł czynszu bazowego i kwota 743,97 zł podatku od nieruchomości. Do czynszu doliczany był należny podatek VAT. Czynsz podlegał waloryzacji raz na rok o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, obwieszczany przez prezesa GUS w Monitorze Polskim. Waloryzacja dokonywana była w drodze oświadczenia powódki w formie pisemnej, nie stanowiąc zmiany warunków umowy. Od stycznia 2011 roku, przy uwzględnieniu wskaźnika wzrostu cen towarów i usług za 2010 wynoszącego 2,6%, czynsz wynosił 7.931,18 zł. Podstawą dla określenia stawki wyjściowej czynszu była stawka czynszu obowiązującego dla lokali użytkowych stanowiących własność komunalną miasta G. oraz opłaty za dzierżawę gruntów użytkowych na cele nierolnicze określone w uchwale Rady Miasta G. z dnia 6 kwietnia 1995 roku numer XVII/159/05 w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału miasta G. na ciągi handlowe, zmieniona uchwałą numer (...) z dnia 29 sierpnia 2002 roku. Za budynki wzniesione na dzierżawionym gruncie (przedszkole i budynek gospodarczy), w chwili zawarcia umowy stawka wynosiła łącznie 2.271 zł. Uwzględniała powierzchnię budynku o funkcji przedszkola (337 m²) wraz z piwnicą budynku (176 m²) i 5 zł za 1 metr kwadratowy, jako średnia stawka czynszu dla budynków, w których prowadzona była działalność użyteczności publicznej w formie oświaty, kultury i zdrowia dla IV ciągu handlowego wynoszącego po 1,75 zł za m² i budynku na cele administracyjno – biurowe równego kwocie po 8,50 zł/1 m². Wysokość czynszu za pomieszczenia piwniczne (176 m²), podlegała pomniejszeniu o połowę. Nadto, przy honorowaniu stawki czynszu dla powierzchni magazynowych wskazanych w uchwale, to jest po 2,88 zł za metr 2 i pomniejszeniu jej do 2 zł/1m² z uwagi na zły stan techniczny tego obiektu, dla budynku o funkcji budynku gospodarczego o powierzchni 73 m², stawka wynosiła 146 zł. Przy określeniu wysokości stawki wyjściowej czynszu za grunt, służyła wielkość 0,30 zł za m², jako stawki aktualnej dla strefy C określonej w uchwale Rady Miasta G. z dnia 6 kwietnia 1995 roku. Przy uwzględnieniu 2.156 m² powierzchni gruntu, iloczyn stawki wyjściowej za grunt wynosił 647 zł. W związku ze zmianą formy organizacyjnej Dzierżawcy i rozszerzeniem działalności prowadzonego przez E. N. Zakładu Opieki Zdrowotnej, umowa dzierżawy została zmieniona aneksem mocą którego pozwany, jako wspólnik spółki cywilnej, stał się stroną umowy dzierżawy zawartej z dotychczasowym Dzierżawcą. W dniu 1 marca 2005 roku strony dokonały kolejnej zmiany umowy dzierżawy przez wskazanie – jako dzierżawcy – wyłącznie pozwanego. Powódka nie obciążała pozwanego podatkiem od nieruchomości z uwagi na zwolnienie ustawowe.

W dniu 8 marca 2006 roku wydana została decyzja podziałowa działki stanowiącej przedmiot dzierżawy. Grunt został podzielony na działki numer (...). Z mocy prawa przeszła na własność Gminy M. G. działka numer (...) na cele realizacji inwestycji drogowej. Powódka pozostała właścicielką gruntu oznaczonego numerem 53/25 o powierzchni 0,2002 ha. Przedmiot dzierżawy uległ pomniejszeniu o 420 m² powierzchni gruntu. Powódka zaproponowała pozwanemu w czerwcu 2008 roku zawarcie aneksu do umowy dzierżawy z 2003 roku mocą którego wprowadzone zostało prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy w części dotyczącej działki (...), wydzielonej z działki (...). Pozwany nie przyjął propozycji zmiany umowy dzierżawy. W sierpniu 2008 roku sam zaproponował nowe brzmienie umowy dzierżawy w związku z przewidywaną inwestycją drogową z wykorzystaniem działki numer (...). Zaproponował

wprowadzenie do umowy m.in. postanowienia o pomniejszeniu czynszu dzierżawnego o procent stanowiący powierzchnię przekazanej na inwestycję drogową działki numer (...) w stosunku do pierwotnej wielkości. W czerwcu 2011 roku powódka ponownie zaoferowała pozwanemu aneks do umowy dzierżawy ze wskazaniem m.in. aktualnego oznaczenia geodezyjnego przedmiotu dzierżawy oraz wysokości czynszu bazowego uwzględniającego zmniejszenie powierzchni gruntu o 420 m², to jest w kwocie 7.626,27 zł netto. Pozwany nie zgodził się na zmianę umowy. Uznał ją za niekorzystną. W dniu 10 czerwca 2011 roku złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy ze skutkiem na dzień 1 kwietnia 2011 roku. Pozwany uiszczał czynsz dzierżawny do maja 2011 roku włącznie. Powódka obciążyła pozwanego czynszem dzierżawnym w wysokości po 9.380,31 zł za każdy miesiąc, począwszy od czerwca 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku, wystawiając odpowiednio w dniu 15 czerwca, 15 lipca, 9 sierpnia, 12 września, 12 października, 9 listopada i 6 grudnia 2011 roku faktury VAT. Kwota czynszu dzierżawnego za grunt 420 m² o jaki zmniejszył się przedmiot dzierżawy, została pomniejszona o 304,91 zł. Pozwany zaniechał świadczenia od czerwca 2011 roku, odsyłając powódce faktury VAT obejmujące dzierżawę gruntu oznaczonego aktualnie numerem geodezyjnym działki (...) o powierzchni 0,2002 ha. Powódka wezwała powoda do zapłaty należności czynszowych. Bezskutecznie. Powód nie uiszczył czynszu dzierżawnego. W dniu 1 lipca 2011 roku pozwany zawarł z E. S. umowę użyczenia części dzierżawionej nieruchomości pod stojak na reklamę tak długo, jak długo będzie obowiązywała umowa dzierżawy gruntu z A. przez pozwanego. Mocą umowy najmu zawartej przez E. S. z (...) sp. z o.o. z siedzibą w G., na gruncie postawiony został przez najemcę baner reklamowy. Oświadczeniem z dnia 24 września 2012 roku powódka wypowiedziała pozwanemu w trybie natychmiastowym umowę dzierżawy wobec zaległości czynszowych od czerwca 2011 roku. Przekazanie A. gruntu przez porwanego nastąpiło w dniu 3 października 2012 roku. W dniu 1 października 2012 roku E. S. wypowiedziała umowę najmu z (...) sp. z o.o. w G. z uwagi na wypowiedzenie przez powódkę umowy dzierżawy.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił istotne okoliczności w oparciu o niekwestionowane przez strony fakty prezentowane przez strony w toku procesu. Wyjaśnił, że fakt wyłączenia powódki na cele związane z inwestycją drogową nie był sporny. Również z tego względu oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z wniosku o podział działki nr (...). Ponadto oddalił wniosek o przesłuchanie powoda na podstawie art. 217 k.p.c. a contrario, bowiem okoliczność w jakiej pozostawał pozwany odnośnie prawnego charakteru obowiązującej strony umowy nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia. Sąd nie uwzględnił zarzutu odnoszącego się do prekluzji dowodowej, argumentując, że powód nie miał obowiązku przewidywać zarzutów pozwanego wskazanych w treści sprzeciwu w odniesieniu do sposobu ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego. Pozwany nie zarzucił błędnej metodologii szacunku kwoty 7.626,27 zł netto, a podnosił jedynie brak porozumienia w sprawie opłat za najem

W treści swojego uzasadnienia Sąd Rejonowy wskazał, iż bezspornym w niniejszej sprawie było to, że strony zawarły umowę dzierżawy, według której dzierżawca obowiązany był płacić czynsz dzierżawny, który w 2011 roku został określony na kwotę 7.931,18 zł netto w związku z coroczną waloryzacją zgodnie z umową. Spór ograniczył się do trzech elementów. Pierwszy do oceny wypowiedzenia umowy przez pozwanego. Drugi dotyczył niemożliwości świadczenia wskutek braku części przedmiotu dzierżawy tj. wskutek utraty części gruntu o powierzchni 420 m² na cele inwestycji drogowej i definiowany przez pozwanego jak istotna zmiana przedmiotu dzierżawy. Trzeci element sporu sprowadzał się do zarzutu jednostronnej zmiany wysokości czynszu dzierżawnego która zdaniem pozwanego uprawniała go do zaprzestania płacenia czynszu.

Oceniając pierwszą kwestię sporną Sąd I instancji doszedł do wniosku, że umowa dzierżawy zawarta między stronami na czas określony nie przewidywała dla dzierżawcy uprawnienia do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem, bowiem zastrzegano takie prawo jedynie wydzierżawiającemu. Sąd ocenił, iż umowa w zakresie prawa do jej wypowiedzenia nie została zmieniona. Proponowane zaś przez strony aneksy nr (...) odnosiły się do wypowiedzenia umowy w zakresie działki (...) powstałej po podziale gruntu. W konsekwencji Sąd uznał, że pozwany nie miał prawa do wypowiedzenia umowy, a jego oświadczenie w tym zakresie zostało uznane za nieskuteczne.

Analizując drugi z podniesionych zarzutów Sąd poddał go ocenie z art. 495 § 2 w zw. z § 1 k.c. Wskazał, że dzierżawiony grunt o powierzchni 420 m² został przejęty przez Gminę M. G. z mocy prawa, co czyniło częściową niemożliwość świadczenia powódki niezawinionym. W efekcie konsekwencją zmniejszenia powierzchni dzierżawy

było odpowiednie zmniejszenie wysokości czynszu dzierżawnego. Sąd zwrócił uwagę, że ustawodawca przewidział możliwość rozwiązania umowy terminowej przez odstąpienie od umowy lecz jedynie wówczas gdy wykonanie częściowe nie miałoby dla pozwanego znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo zamierzony przez niego cel umowy, wiadomy powódce. Zdaniem Sądu pozwany nie wykazał przesłanek warunkujących odstąpienie od umowy dzierżawy. Wprawdzie powołał się na plany związane z przedmiotem dzierżawy, ale ich ani nie wyszczególnił, ani nie udowodnił. Oceniając umowę użyczenia z dnia 1 lipca 2011 roku brak było zdaniem Sądu Rejonowego podstaw do przyjęcia za usprawiedliwioną ogólną w swej treści argumentacji pozwanego. Zmniejszenie powierzchni gruntu o 17,34 % stanowiło o niemożliwości świadczenia przez powódkę w tym zakresie, pozostawiając bez naruszenia pozostały przedmiot umowy. Sąd nie podzielił argumentacji pozwanego w zakresie nieistnienia przedmiotu zobowiązania uznając, iż podział administracyjny gruntu nie miał znaczenia dla węzła obligacyjnego łączącego strony. Przedmiotem umowy była dzierżawa gruntu, której pozwany w świetle postanowień umowy nie mógł wypowiedzieć.

Sąd I instancji uznał, iż pozwany niezasadnie zarzucił powódce jednostronną zmianę wysokości czynszu. Wskazał, iż pomiędzy stronami obowiązywał czynsz określony zgodnie z § 7 umowy dzierżawy w związku z dokonaną waloryzacją zastrzeżoną w umowie jednakże uległ on jedynie odpowiedniemu zmniejszeniu w związku z pomniejszeniem gruntu dzierżawnego o 420 m². W ocenie Sądu Rejonowego metodologia rachunku pozwanej pozwalała ustalić, że wysokość czynszu dzierżawnego podlegał zmniejszeniu o kwotę 304,91 zł, która nie została przez pozwanego skutecznie zakwestionowana. Sąd uznał procentowy udział powierzchni budynków w stawce czynszu jako 77,83 % w procentowy udział gruntu w stawce czynszu w wysokości 7.931,18 zł netto za 2011 rok jako 22,17 % za logiczną konsekwencję działania matematycznego. Skoro pomniejszeniu uległ jedynie grunt o powierzchni 420 m², powódka zasadnie obniżyła czynsz w stosunku do tego gruntu. Udział gruntu w stawce wyjściowej stanowił 22,17 % to czynsz za grunt równy był kwocie 1.758,43 zł (7.931,18 zł x 22,17 %). Powódka słusznie podzieliła uzyskany wynik przez 2.422, jako sumę pierwotnej powierzchni dzierżawanego gruntu, uzyskując w efekcie iloczyn 0,7259867877786953 zł za 1 metr 2. Mając zatem na uwadze niesporny fakt, według którego aktualna powierzchnia gruntu stanowiła sumę 2.002 m², iloczyn z tytułu czynszu za grunt wynosił 1.453,43zł. Doliczając do niego kwotę 6.172,84 zł, jako udział czynszu za budynek (77,83% z 7.931,18 zł), wskazana wysokość czynszu jako kwota 7.626,27 zł netto (9.380,31 zł brutto) stanowiła należny czynsz dzierżawny z tytułu łączącej strony umowy dzierżawnym, jako odpowiednie do zmniejszonej części świadczenia powódki.

Sąd wskazał również, iż pozwany w sierpniu 2008 r. sam zaoferował powódce zmianę wysokości czynszu poprzez jego odpowiednie pomniejszenie o procent wyłączonej działki, co zdaniem Sądu prowadzi do uznania, iż prawidłowo wykładał przepis art. 495 § 2 k.c. Wyliczenie odpowiedniego zmniejszenia wysokości świadczenia pozwanego, sprowadzało się do działań matematycznych, nie mieściło się w orbicie wiedzy fachowej, a zatem determinowało oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Sąd nie zgodził się również ze stanowiskiem powódki, jakby ta była uprawniona do pobierania czynszu w kwocie tożsamej z wielkością odpowiadającą pierwotnej powierzchni dzierżawanego gruntu, ponieważ stanowisko takie było sprzeczne z treścią art. 495 § 2 k.c. Świadczenie powódki co do gruntu wyłączonego stało się bezspornie niemożliwym. Sąd I instancji nie zgodził się również z zarzutami pozwanego, aby powództwo było przedwczesne. Podkreślił przy tym, iż skoro pozwany pomimo przesądowych wezwań nie spełnił świadczenia, to realizacja roszczeń na drodze sądowej była celowa i uzasadniona.

Sąd Rejonowy na podstawie art. 693 k.c. w zw. z 694 k.c. w zw. z art. 673 § 3 k.c. a contrario w zw. z art. 495 § 2 k.c. orzekł jak w punkcie I wyroku. O odsetkach orzekł na mocy art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. Termin zapłaty należności został określony w umowie o wynosił 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany zaskarżając go w całości i zarzucił mu:

- obrazę przepisów prawa materialnego – art. 495 § 2 k.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez ich nie zastosowanie i brak przyjęcia, iż powód musi wykazać wysokość „odpowiedniej części świadczenia wzajemnego” czego powód nie wykazał (pozwany zaprzeczył metodologii zaprezentowanej przez powoda),

- obrazę przepisów prawa procesowego – art. 479¹² § 1 k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodu z dokumentów dołączonych przez powoda w piśmie z 05.03.2012 r. w sytuacji, gdy kwestia wysokości „zmniejszonego” czynszu była pomiędzy stronami sporna (co wynika wprost z korespondencji przedsądowej pomiędzy stronami – nota bene nie dołączonej do pozwu),
- poczynienie ustaleń w oparciu o dokumenty, które nie zostały podpisane (dołączone do pisma z 05.03.2012 r. i z 15.04.2013 r.),
- poczynienie dowolnych ustaleń, że pozwany i poprzedni dzierżawca mieli świadomość (nawet przy przyjęciu udowodnienia sposobu wyliczenia czynszu przy zawarciu umowy) sposobu wyliczenia czynszu dzierżawnego i że się na to godzili,
- obrazę przepisów postępowania, która mogła mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. art. 217 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. oraz art. 302 k.p.c. polegającą na niezasadnym pominięciu dowodu z przesłuchania pozwanego, gdy tymczasem pozwanie nie był w należyty sposób zawiadomiony o wezwaniu go w charakterze strony na przesłuchanie, nadto dowód ten ma charakter subsydiarny, którego dopuszczenie należy rozważyć po przeprowadzeniu postępowania dowodowego zgodnie z wnioskami stron, tymczasem w momencie pominięcia przedmiotowego dowodu przez Sąd w niniejszej sprawie uprzednio pominięty został chociażby dowód z akt (...) /1 (w szczególności wniosku o podział działki nr (...) z dnia 08.02.2007 r.) oraz akt sprawy o sygnaturze I C 1107/12,
- obrazę przepisów prawa materialnego art. 495 § 2 k.c. poprzez uznanie, iż pozwany nie wykazał w procesie przesłanek warunkujących odstąpienie od umowy dzierżawy, gdy tymczasem ograniczenie przedmiotu dzierżawy wpłynęło na jego atrakcyjność i funkcjonalne właściwości, a co za tym idzie na właściwość całego zobowiązania, ponadto jak wynika ze znajdującej się w aktach sprawy korespondencji pomiędzy stronami pozwany wystosował do powódki pisma mające na celu zakończenie stosunku prawnego łączącego strony postępowania z uwagi na istotną zmianę w przedmiocie dzierżawy oraz jednostronną zmianę wysokości czynszu dzierżawnego, pozwany poza tym wielokrotnie sygnalizował fakt posiadania przez niego stosownych planów związanych z przedmiotem dzierżawy

Mając na uwadze powyższe skarżący wniósł o:

- przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron w postępowaniu apelacyjnym na okoliczność wiedzy stron umowy o sposobie ustalenia wysokości czynszu,
- zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości,
- zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania za obie instancje w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,
- ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gdańsku Wydział I Cywilny.

W treści swojego uzasadnienia skarżący wskazał, iż kwestią sporną było ustalenie na kim spoczywa ciężar dowodu wysokości zmniejszonego świadczenia pozwanego względem powoda. Jego zdaniem przepis art., 495 § 2 k.c. nie zmienia ogólnych reguł dowodzenia wynikających z art. 6 k.c. Oznacza to, że powód musi wykazać w jakiej części świadczenie mu nadal przysługuje. Powód takiego dowodu nie przedstawił w pozwie, mimo wiedzy o kwestionowaniu wysokości czynszu przez pozwanego. Dopiero w późniejszym terminie, pomimo brzmienia art. 479¹² § 1 k.p.c. pozwany przedstawił własną próbę wyliczenia wysokości dochodzonych należności. Nadto powód nie wykazał, iż pozwany miał świadomość, że podstawa wyliczenia stawki czynszu w mowie dzierżawy była taka jaką przedstawił. Zdaniem pozwanego stanowi to podstawę od uznania, iż powód nie udowodnił wysokości dochodzonego roszczenia. Skarżący wskazał ponadto, że wielokrotnie wystosowywał pisma to powódki mające na celu zakończenie umowy z uwagi na istotną zmianę w przedmiocie dzierżawy oraz jednostronną zmianę wysokości czynszu dzierżawnego, a ponadto

pozwany sygnalizował fakt posiadania stosownych planów związanych z przedmiotem dzierżawy. Zwrócił uwagę również na uchybienie w zakresie pominięcia dowodu z przesłuchania pozwanego. W jego ocenie zawiadomienie na przesłuchanie w charakterze strony zostało dokonane w sposób nieprawidłowy, bowiem zostało doręczone na adres pełnomocnika kancelarii, a nie samego pozwanego. Zdaniem pozwanego okoliczność podziału wydzierżawionej nieruchomości i przejęcie jej z mocy prawa na rzecz Gminy M. G. oraz niepoinformowanie o tym fakcie pozwanego miało istotne znaczenie dla przedmiotowej sprawy. Podkreślił, iż znaczące ograniczenie powierzchni działki i wynikające z tego ograniczenie możliwości dojazdu, parkingu, zawracania na gruncie przez pojazdy sanitarne, spowodowało praktycznie brak możliwości korzystania z dzierżawionego obiektu na potrzeby ZOZ.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W treści swojego uzasadnienia powódka odniosła się do argumentacji podniesionej w apelacji, stwierdzając jednocześnie, iż w jej ocenie wyrok Sądu I instancji jest prawidłowy.

Sąd Okręgowy zważył co następuje

Apelacja jest bezzasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy uznając, że z prawidłowo i niewadliwie ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy wyciągnął, co do zasady logiczne i trafne wnioski prawne.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd Rejonowy nie dopuścił się obrazy przepisów prawa materialnego tj. art. 495 § 2 k.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez ich nie zastosowanie.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż nieruchomość będąca przedmiotem umowy dzierżawy zawartej pomiędzy Agencją Mienia Wojskowego w W. a E. F. w dniu 23 lipca 2003r. stanowi własność Skarbu Państwa, a przy jej zawarciu zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 163, poz. 1711 z późn. zm.) oraz o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz. U. z 2000 r. nr 46 poz. 543 z późn. zm.). Do zawarcia w/w umowy doszło w drodze przetargu co wynika wprost z treści pkt IV §5 umowy. W ocenie Sądu Okręgowego powód, wbrew zarzutom apelacji w niniejszym postępowaniu wykazał wysokość odpowiedniej części należnego mu czynszu dzierżawnego za przedmiot dzierżawy za okres objęty przedmiotem sporu.

Sąd I instancji zasadnie przyjął bowiem, że przed przetargiem na dzierżawę przedmiotowej nieruchomości został skalkulowany czynsz wyjściowy stanowiący iloczyn stawki czynszowej obowiązującej w lokalach użytkowych stanowiących własność komunalną miasta G. i opłat za dzierżawę gruntów użytkowych na cele nierolnicze, a ich powierzchnią a dodatkowo uwzględnił stan techniczny obiektów, wyposażenie w instalacje itp. Powyższa okoliczność znajduje potwierdzenie w piśmie stanowiącym „ wyliczenie miesięcznej stawki czynszu dla poszczególnych pozycji przetargowych” Zgodnie z tym pismem dla ustalenia łącznej kwoty czynszu wyjściowego - odrębnemu wyliczeniu podlegała stawka czynszu za budynki (budynek za przedszkole, budynek gospodarczy) a odrębnemu stawka czynszu za dzierżawę gruntu. Pozwany zresztą w trakcie postępowania przed Sądem I instancji nie kwestionował sposobu wyliczenia wysokości czynszu wyjściowego ustalonego przy przetargu a jedynie zarzucał, iż przedstawione przez powoda dokumenty zawierające kalkulacje ustalenia czynszu wyjściowego należało uznać za spóźnione wobec treści art. 479¹²§1 k.p.c., który to zarzut zresztą Sąd Okręgowy uznał za bezzasadny o czym będzie mowa w dalszych rozważaniach. Dodatkowo zwrócić należy uwagę, iż pozwany jest następcą prawnym pierwotnego dzierżawcy – E. F. a to oznacza, iż wstąpił w sytuację prawną swojego poprzednika, odnosi się to również do zasad przyjętych przy ustaleniu czynszu za dzierżawę przedmiotu umowy. Zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie , która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Skoro w apelacji pozwany zaprzecza, iż sposób ustalania wysokości czynszu dzierżawnego przy zawarciu umowy był inny to obowiązany był to udowodnić, czego nie uczynił. Za chybiony tym samym należało uznać zawarty w pkt III apelacji zarzut dowolnych w tym zakresie ustaleń Sądu I instancji. W ocenie

Sądu Okręgowego poczynione w tym zakresie przez Sąd Rejonowy ustalenia oparte zostały o rozważenie całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i nie jest dowolne. Sąd Okręgowy nie dopatrył się również błędów logicznym łączeniu faktów przez Sąd Rejonowy.

Stawka czynszu obowiązującego dla lokali użytkowych stanowiących własność komunalną miasta G. oraz opłaty za dzierżawę gruntów na cele nierolnicze określone, które stały się podstawą do ustalania wysokości czynszu dzierżawnego stanowią przepisy prawa miejscowego albowiem przyjęte zostały uchwałą Nr LII/1603/2002 Rady Miasta G. z dnia 29 sierpnia 2002 roku (k. 118, 367) i opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa (...), dlatego wystarczającym było powołanie się powoda na w/w przepisy. Są one powszechnie dostępne i jako przepisy prawa lokalnego Sąd obowiązany był je rozważyć z urzędu. Stąd też bezzasadny okazał się zarzut apelacji poczynienia ustaleń w oparciu o dokumenty dołączone do pisma z dnia 05.03.2012 r. i z 15.04.2013 r., które to nie zostały podpisane. Co prawda na gruncie obowiązujących przepisów należy stwierdzić, iż niepodpisana kserokopia (wydruk komputerowy) nie jest dokumentem (por. uchwała SN z 29.03.1994 r., III CZP 37/94) i jako taki nie może stanowić żadnego dowodu w sprawie. Jednakże jak już powyższej wspomniano Uchwała Nr LII/1603/2002 Rady Miasta G. z dnia 29 sierpnia 2002 roku (k. 118, 367) stanowi zbiór przepisów prawa miejscowego, które obowiązują na obszarze Gminy. Jest dokumentem powszechnie dostępnym opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa (...), dlatego brak jest podstaw do przyjęcia, iż Sąd Rejonowy w tej kwestii oparł się na niepodpisanych pismach.

Reasumując Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, iż Sąd I instancji prawidłowo ocenił, że przyjęta przez powoda metodologia ustalenia wysokości należnego mu czynszu za przedmiot umowy w związku z pomniejszeniem powierzchni dzierżawionego gruntu o 420 m² poprzez pomniejszenie go stosunkowo o procentowy udział w całości czynszu budynków i gruntu nie budzi zastrzeżeń. Z uwagi bowiem na to, iż zmniejszeniu uległ jedynie dzierżawiony grunt, przy uwzględnieniu przyjętego sposobu ustalenia czynszu wyjściowego – przy określeniu odpowiedniej części świadczenia wzajemnego, do którego powód utracił prawo należało dokonać procentowego pomniejszenia czynszu dotyczącego tej części całej stawki, co powód uczynił. Prawidłowo zatem Sąd Rejonowy za powodem uznał, iż ten utracił prawo do kwoty – 304,91 zł. czynszu należnego przed datą pomniejszenia powierzchni dzierżawionego gruntu.

Sąd Okręgowy nie podzielił przy tym zarzutu pozwanego naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 479¹² § 1 k.p.c. W myśl tego przepisu w pozwie powód jest obowiązany podać wszystkie twierdzenia oraz dowody na ich poparcie pod rygorem utraty prawa powoływania ich w toku postępowania, chyba że wykaże, że ich powołanie w pozwie nie było możliwe albo że potrzeba powołania wynikała później. W tym przypadku dalsze twierdzenia i dowody na ich poparcie powinny być powołane w terminie dwutygodniowym od dnia, w którym powołanie ich stało się możliwe lub wynikała potrzeba ich powołania. W ocenie Sądu Okręgowego, prawidłowo Sąd Rejonowy uznał, iż wszystkie wnioski dowodowe strony powodowej zostały złożone w terminie. Przypomnieć bowiem trzeba, że z art. 479¹² k.p.c. nie wynika obowiązek przewidywania przez powoda jakie możliwe zarzuty podniesie pozwany, lecz obowiązek odniesienia się do znanych mu w chwili wnoszenia pozwu twierdzeń i dowodów, ale tylko tych które wskazują, że jego powództwo jest zasadne (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2008 r., II CSK 667/07, LEX nr 398415). Tym samym powód nie był zobligowany do złożenia wszelkich możliwych wniosków dowodowych już w pozwie. Natomiast następczo złożone wnioski dowodowe zostały złożone z zachowaniem terminu dwutygodniowego. Prawidłowo bowiem Sąd Rejonowy dokonując analizy prowadzonej między stronami korespondencji przedprocesowej zważył, iż pozwany nie zarzucał pozwanej błędnej metodologii szacunku kwoty 7.626,27 zł. netto a jedynie wskazywał na brak zgody na proponowane przez powoda stawki. Skoro pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty zanegował wysokość czynszu dzierżawnego, to powódka miała pełne prawo w kolejnym piśmie procesowych przedstawić szczegółowe jego wyliczenie. Wobec czego zarzut naruszenia przepisu regulującego prekluzję dowodową okazał się chybiony.

Na uwzględnienie nie zasługiwał również zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu prawa materialnego a to art. 495 § 2 k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego rację miał bowiem Sąd I instancji oceniając, iż pozwany nie wykazał w procesie przesłanek warunkujących odstąpienie od umowy dzierżawy. Omawiany przepis określa sytuację prawną strony, której świadczenie stało się następczo i częściowo niemożliwe z powodu okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, ustanawiając zasadę, iż wówczas zobowiązanie przekształca się w ten sposób, że

wzajemne świadczenie ex lege ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu. W konsekwencji strona, która częściowo nie może świadczyć, traci prawo do odpowiedniej części świadczenia wzajemnego (art. 495 § 2 zdanie pierwsze k.c.). Wprawdzie ustawodawca w sytuacji częściowej niemożności świadczenia dopuszcza również odstąpienie od umowy przez drugą stronę jednakże skorzystanie z prawa odstąpienia może nastąpić w sytuacji, jeżeli wykonanie częściowe nie miałoby dla drugiej strony znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez tę stronę cel umowy, wiadomy stronie, której świadczenie stało się częściowo niemożliwe. Obowiązek wykazania w/w przesłanek warunkujących odstąpienie od umowy w razie częściowej niemożności świadczenia obciąża dłużnika. Skoro pozwany chciał odstąpić od umowy, to na nim stosownie do treści art. 6 k.c. spoczywał ciężar dowodu, że zaszły określone w powołanym przepisie przesłanki do odstąpienia od łączącej strony umowy w całości. W ocenie Sądu Okręgowego - Sąd Rejonowy słusznie ocenił, iż pozwany nie sprostował temu obowiązkowi. Nie udowodnił on bowiem, iż ze względu na naturę łączącej strony umowy dzierżawy świadczenie podzielne nie nadaje się do spełnienia częściami ani nie wykazał aby częściowe świadczenie nie miało dla niego znaczenia we względu na zamierzony cel umowy i to cel wiadomy drugiej stronie. Jak podkreśla się w doktrynie chodzi tutaj o cel indywidualny dla konkretnej umowy, stanowiący motyw jej zawarcia dla jednej ze stron i zarazem wiadomy drugiej stronie. Okoliczności wskazywane przez skarżącego, iż ten posiadał plany co do wywłaszczonego gruntu jak słusznie uznał Sąd I instancji są zdecydowanie niewystarczające. Pozwany nie wykazał bowiem, że pozbawienie go konkretnej części gruntu o powierzchni 420 m² zaprzepaściło cel dla którego wydzierżawił całą nieruchomości. Z pewnością celem pozwanego było prowadzenie działalności gospodarczej w znajdujących się na tym terenie nieruchomościach budynkowych, należało wykazać czy dotyczył on również przejętej działki. O tym, iż dzierżawiona nieruchomość nie utraciła dla skarżącego znaczenia pomimo pomniejszenia gruntu o 420m² świadczy również to, iż pozwany sam proponował powodowi podpisanie aneksu zmniejszającego dzierżawioną powierzchnię. Dlatego bez wpływu na prawidłowość ustaleń Sądu I instancji pozostaje podnoszona przez skarżonego po raz pierwszy w apelacji okoliczność, iż wskutek pomniejszenia terenu dzierżawy ograniczona została możliwość parkowania i zawracania a przez to korzystania z dzierżawionego obiektu na potrzeby Zakładu Opieki Zdrowotnej.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, iż z uwagi na to, że pozwany nie wykazał przesłanek określonych w art. 495 § 2 k.c. uprawniających go do odstąpienia od umowy – jego oświadczenie zawarte w piśmie z dnia 10.06.2011r. nie mogło wywołać zamierzonego skutku. W tej sytuacji zatem kwestie możliwości rozwiązania umowy regulowały poszczególne jej postanowienia. W umowie natomiast, zawartej na czas określony, strony nie przewidziały możliwości wypowiedzenia jej przez pozwanego.

Niezasadnie pozwany zarzuca również jednostronną zmianę wysokości czynszu dzierżawnego. Powód bowiem żądając od pozwanego zapłaty czynszu w wysokości 9.380,31 zł. brutto pomniejszył go bowiem stosownie do treści art. 495 § 2 k.c. o odpowiednią część świadczenia wzajemnego, co do której utracił prawo wobec częściowej niemożności swoje świadczenia. Działal zatem w granicach zakreślonych w/w przepisem.

Sąd nie dopatrył się naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów postępowania a to art. 217 k.p.c. w związku z art. 299 k.p.c. oraz art. 302 k.p.c. Wprawdzie Sąd Rejonowy wezwał pozwanego do osobistego stawiennictwa na termin rozprawy wyznaczony na dzień 29 marca 2013r. i wezwanie to doręczył pełnomocnikowi pozwanego a nie jemu osobiście, jednakże powyższe uchybienie nie miało wpływu na prawidłowość rozstrzygnięcia w sprawie ani też nie naruszyło praw strony pozwanej. W pierwszej kolejności podkreślić wymaga, iż wniosek o przesłuchanie stron złożył jedynie powód i to w pozwie. Pozwany zaś takiego wniosku przed Sądem I instancji nie zgłosił.

Dodatkowo wskazać należy, iż powód precyzując tezę dowodową na jaką pozwany ma zostać przesłuchany w piśmie procesowym z dnia 16.11.2012r. (k 203) wskazał, iż wnosi o przesłuchanie go na okoliczność przyczyn korespondencji załączonej przez powódkę do pisma procesowego oraz świadomości w jakiej pozostawał pozwany odnośnie prawnego charakteru obowiązującej strony umowy. W tym stanie rzeczy zasadnie Sąd Rejonowy oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania pozwanego w charakterze strony na rozprawie w dniu 29 marca 2013r. oceniając, iż przy tak sformułowanej tezie dowodowej nie miał on znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy pominął zaś zgłoszony przez pozwanego w apelacji wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania strony uznając go za spóźniony w świetle treści art. 479¹⁴ k.p.c. a nadto wskazując, iż dowód ten mógł być przez pozwanego powołany już przed Sądem I instancji.

Mając na względzie powyższe okoliczności faktyczne, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako nieuzasadnioną, o czym Sąd Okręgowy orzekł w pkt I sentencji wyroku. Nadto Sąd Okręgowy oddalił dowód z dokumentu - opinii biegłego sporządzonej w innej sprawie toczącej się pomiędzy stronami, zgłoszony przez pozwanego na rozprawie w dniu 14 listopada 2013r. W ocenie Sądu był on nieprzydatny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Dla niniejszego postępowania jako dowód z dokumentu prywatnego musiałby być oceniony - jedynie jako stanowisko strony pozwanej.

O kosztach postępowania za instancję odwoławczą Sąd Okręgowy orzekł w punkcie II sentencji wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 12 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz.1349), zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne.

Zgodnie z przepisem § 12 ust. 1 pkt rozporządzenia stawki minimalne za prowadzenie spraw w postępowaniu apelacyjnym wynoszą przed sądem okręgowym – 50% stawki minimalnej, a jeżeli w pierwszej instancji nie prowadził sprawy ten sam radca prawny – 75% stawki minimalnej, w obu wypadkach nie mniej niż 60 zł. Natomiast wartość przedmiotu zaskarżenia w przedmiotowym postępowaniu sądowym wynosiła 65.663zł. Stawka minimalna pełnomocnika wynosi zatem 3.600 zł (§ 6 pkt 5 rozporządzenia). Powód wygrał postępowanie apelacyjne w całości. Biorąc jednak pod uwagę, że przysługuje mu jedynie 50 % stawki minimalnej, Sąd Okręgowy zasądził na jego rzecz kwotę 1.800 zł.