

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 września 2017 roku SPZOZ Wojewódzki Szpital (...) w K. wniósł o zasądzenie od T. G. kwoty 132.370,66 zł wraz z odsetkami: od kwoty 25.534,99 od dnia 20 maja 2017 roku do dnia zapłaty, od kwoty 35.611,89 zł od dnia 16 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty, od kwoty 35.611,89 zł od dnia 17 lipca 2017 roku do dnia zapłaty, od kwoty 35.611,89 zł od dnia 16 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu podniesiono, że strony zawarły umowę najmu parkingu.

Na mocy umowy pozwany obowiązany był do zapłaty czynszu, który od 2014 roku wynosił 35.611,89 zł brutto. Pozwany realizował wpłaty do kwietnia 2017 roku. Niniejszym pozwem dochodzona jest należność za ostatnie cztery miesiące, zgodnie z załączonymi fakturami. Wobec nieskuteczności wielokrotnych, kolejnych wezwań do zapłaty potrącono z pierwszej wymagalnej zaległości kwotę wadium i wystąpiono na drogę sądową.

(pozew k. 3-6)

Nakazem zapłaty z dnia 24 listopada 2017 roku, wydanym w postępowaniu upominawczym, Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz k. 64-65)

Sprzeciwem od nakazu zapłaty z dnia 10 stycznia 2018 roku pozwany zaskarżył nakaz zapłaty w całości i wniósł o oddalenie powództwa.

Pozwany przyznał fakt zawarcia umowy oraz nie uiszczenia należności za okres czterech miesięcy od kwietnia do lipca 2017 roku.

W sprzeciwie podniesiono zarzut przedwczesności powództwa oraz wywiedziono, że z uwagi na mniejszą faktycznie powierzchnię najmowanego gruntu, pozwanemu nie należy się cała wysokość czynszu. Jednocześnie zgłoszono do potrącenia nadpłacony, zdaniem pozwanego (w związku z zastrzeżeniami do powierzchni), czynsz za wcześniejszy okres. Wyjaśniono, że 522 m<sup>2</sup> stanowiły chodniki i drogi dojazdowe, które nie powinny być objęte umową.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

(sprzeciw k. 70-74)

W toku procesu Sąd skierował strony do mediacji, jednak porozumienie nie zostało osiągnięte.

(postanowienie k. 122, protokół mediacji 129)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

T. G. prowadzi działalność gospodarczą od 6 sierpnia 2008 roku.

(wydruk z (...) k. 14-15)

W dniu 4 stycznia 2013 roku SPZOZ Wojewódzki Szpital (...) w K. zawarł z T. G. umowę najmu gruntu, który został przekazany szpitalowi w nieodpłatne użytkowanie na mocy uchwały zarządu województwa. Przedmiotem umowy był parking o powierzchni 3.999 m<sup>2</sup>, opisany numerami konkretnych działek (...)

(§1 ust. 1 umowy). W § 4 ust. 1 umowy, przy określeniu wysokości czynszu wskazano, że jest on naliczony za całą najmowaną powierzchnię.

Termin płatności określono na 14 dni od dnia wystawienia każdej faktury (§4 pkt 3).

W § 9 ust. 2 umowy zastrzeżono, że ewentualne spory będą rozwiązywane polubownie, w drodze negocjacji i określono sąd powszechny właściwy miejscowo do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów.

Aneksami z dnia 19 marca 2014 określono kwotę czynszu w wysokości 28.952,76 zł netto za całą najmowaną powierzchnię wynoszącą 3.999 m<sup>2</sup>.

Do umowy zawarto kolejne aneksy przedłużające okres trwania umowy do 31 lipca 2017 roku.

(odpis KRS k. 16-33, uchwała k. 34-35, umowa k. 36-38, aneksy k. 38, 39, 40, 41, zeznania pozwanego e-protokół k. 148 odwr., adnotacje 00:03:46)

Strony łączyła wcześniejsza umowa dzierżawy tego samego gruntu. Obejmowała ona okres od 6 marca 2010 roku do dnia 5 stycznia 2013 roku. Przedmiot umowy został określony tak samo – jako powierzchnia 3.999 m<sup>2</sup>. Zastrzeżono przeznaczenie gruntu pod parking.

(umowa k. 135-137, zeznania pozwanego e-protokół k. 148 odwr., adnotacje 00:03:46 )

T. G. nie uiszczył czynszu za okres trzech ostatnich miesięcy. Należności zostały ujęte fakturami:

z dnia 5 maja 2017 roku – na kwotę 35.611,89 zł brutto,

z dnia 1 czerwca 2017 roku – na kwotę 35.611,89 zł brutto,

z dnia 7 lipca 2017 roku – na kwotę 35.611,89 zł brutto,

z dnia 2 sierpnia 2017 roku – na kwotę 35.611,89 zł brutto.

(faktury k. 42-46)

Wynajmujący wzywał najemcę do uregulowania kolejnych zaległości: w dniu 7 czerwca 2017 roku, 3 lipca 2017 roku 8 sierpnia 2017 roku. Wystosowano także wezwanie do zapłaty za cały okres.

(wezwania do zapłaty wraz z dowodami doręczenia k. 47-53, zeznania pozwanego e-protokół k. 148 odwr., adnotacje 00:09:37 )

W kolejnym przetargu publicznym ogłoszonym po ustaniu umowy

z T. G. ponownie objęto ofertą parking o powierzchni 3.999 m<sup>2</sup>, wskazano, że 522 m<sup>2</sup> stanowią chodniki. W opisie przedmiotu konkursu wskazano, że w ramach usług parkingowych mieści się np. monitorowanie pojazdów parkujących na chodnikach. Czynsz minimalny został policzony od powierzchni nie obejmującej chodników, dając niższą wartość za najem całości określonej na 3.999 m<sup>2</sup>.

(szczegółowe warunki konkursu i opis przedmiotu konkursu k. 82-90, zeznania pozwanego e-protokół k. 148 odwr., adnotacje 00:09:37 )

W dniu 10 października 2017 roku T. G. wezwał szpital do zapłaty kwoty 359.997,30 zł tytułem zwrotu nadpłaconego czynszu. Żądanie nie zostało uznane. Wynajmujący wystąpił w tym zakresie z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej.

(wezwanie do zapłaty k. 97, pismo k. 99, wniosek k. 102, zeznania pozwanego e-protokół k. 148 odwr., adnotacje 00:09:37)

Stan faktyczny niniejszej sprawy pozostawał niesporny, ustalenia opierają się głównie na złożonych do akt, niekwestionowanych, dokumentach. Sporna była prawna interpretacja powyższych okoliczności.

Postanowieniem z dnia 5 listopada 2018 roku (k. 138) Sąd oddalił wniosek pozwanego o przesłuchanie w charakterze świadka M. P. z uwagi na zakresloną tezę dowodową. Świadek miałby zeznawać na okoliczność rzeczywistego obszaru zajmowanego przez parking. Wielkości matematyczne nie mogą być ustalane w oparciu o dowód z zeznań świadka. Dowód ten byłby więc nieprzydatny;

nie jest możliwe czynienie takich ustaleń na jego podstawie. Ponadto, jak wynika z poniższego uzasadnienia prawnego, nie miała znaczenia okoliczność, jaki teren zajmowały chodniki i tereny zielone (nie wykazano, aby umowa nie obejmowała parkingu jako całości). Ponadto, wobec treści warunków kolejnego przetargu, wydaje się być to okoliczność niesporna. Pozwany zastrzegł możliwość zgłoszenia wniosku o powołanie dowodu z opinii biegłego, dowód ten jednak nie został ostatecznie zgłoszony.

W powyższym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Strony umowy łączyła umowa najmu. Stosunek prawny, z którego wywiedziono roszczenie był niesporny. Spór dotyczył jedynie przedmiotu umowy łączącej strony. Pozwany zakwestionował, aby powierzchnia parkingu obejmowała także chodniki, drogi, tereny zielone. Wywiódł stąd, że opłata, którą był obciążony powinna zostać stosunkowo obniżona.

Tak sformułowany zarzut dotyczy w istocie kwestii woli stron umowy. Oświadczenie woli, złożone w ramach umowy, może być poddanie wykładni zgodnie z przesłankami wskazanymi w art. 65 § 2 k.c. Analizie poddawane są przede wszystkim zgodny zamiar stron i cel umowy.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że umowa w § 4 posługuje się pojęciem „powierzchni najmowanej” w odniesieniu do metrażu 3.999 m<sup>2</sup>. Nie precyzowano, co składa się na ten teren (miejsca parkingowe, chodniki, drogi, zieleń). Takie samo pojęcie zostało użyte w aneksie do umowy, który określił ostateczną wysokość czynszu (k. 41). Z zapisów umowy wynika, że przeznaczeniem tej powierzchni miało być utworzenie parkingu (w tym potrzebnej do tego infrastruktury) przez najemcę. Jeszcze bardziej taką ideę stosunku prawnego podkreśla pierwsza umowa, którą strony zawarły 3 marca 2010 roku (§ 1 ust. 2 umowy). To wskazuje na interpretację, że do korzystania został oddany cały teren o powierzchni 3.999 m<sup>2</sup>, na którym najemca miał (na mocy pierwszej umowy z 2010 roku) zorganizować parking. Wyodrębnianie poszczególnych fragmentów powierzchni z uwagi na rodzaj zagospodarowania byłoby w tej sytuacji po prostu niecelowe.

Jednocześnie § 1 umowy posługuje się nie tylko powierzchnią najmowanego gruntu, ale i wskazuje numery działek i powołuje się na księgę wieczystą. Nie przeprowadzono w sprawie postępowania dowodowego, które wykazałoby, aby działki wymienione w § 1 nie były obszarami zajętych pod chodnik, czy zieleń, a ich powierzchnia wynosiła mniej niż 3.999 m<sup>2</sup>. Objęte zostały umową w całości i nie jest jasne, czy wyłączeniu spod umowy miałyby podlegać ich części, czy też chodniki i tereny zielone mieszczą się na innych, nie objętych § 1 umowy, działkach.

Nie jest też jasnym, czy pozwany żąda wykluczenia samych chodników, czy także dróg, trawników (terenów zielonych). W tym zakresie pisma pozwanego i jego zeznania są formułowane różnie, odmienne jest brzmienie zapisów w dokumentach. W rezultacie nie zostało wyjaśnione, co obejmuje powierzchnia, która – zdaniem pozwanego – winna zostać wyłączona spod umowy. Z dokumentów wynika,

że metraż 522 m<sup>2</sup> dotyczy raczej samych chodników i dróg. Tymczasem najemca mówił także o zieleni na terenie parkingu.

Po wtórej analizie należało poddać okoliczności zawarcia umowy. W tym zakresie należy podkreślić, że umowa została zawarta w ramach przetargu publicznego. Pozwany przyznał, że przed przystąpieniem do złożenia oferty miał możliwość obejrzenia przedmiotu umowy. Nie ulega zatem wątpliwości, że znany był mu potencjał miejsca przeznaczonego na parking. Rozumiejąc, że nie potencjalni dzierżawcy nie musieli dokładnie mierzyć i sprawdzać oferowanej powierzchni,

to jednak dopuszczenie ich do oględzin gwarantowało dokładne obejrzenie terenu i zbadanie jego potencjału (np. kalkulacji możliwych miejsc postojowych)

i związanych z tym możliwych dochodów. Skoro pozwany nie przywiązywał wagi

do powierzchni (ufając – jak twierdził – ofercie), to należy wywieść stąd, że nie powierzchnia była czynnikiem decydującym w podjęciu decyzji o przystąpieniu

do umowy, a potencjał dochodowy samego miejsca. Ten mógł zostać oceniony

na podstawie oględzin, co więcej – pozwanemu miejsce było doskonale znane od kilku lat, gdyż powierzchnia ta była przedmiotem wcześniejszych umów między stronami – od roku 2010. Za taką właśnie powierzchnię parkingu (za taką samą ilość miejsc parkingowych) pozwany przez lata płacił czynsz, na który godził się, przystępując do przetargu i składając własną ofertę. Wywodząc więc, że przez te lata nie był świadom powierzchni samego parkingu z wyłączeniem chodników, pomija fakt, że mimo to znał doskonale przedmiot umowy, jego wygląd, możliwości

i potencjał dochodowy. Trudno w tej sytuacji przyjąć, aby pozwany pozostawał

w błędzie co do przedmiotu umowy. To nie powierzchnia była czynnikiem decydującym dla stron tej umowy, a możliwy zarobek, czyli w istocie – ilość miejsc parkingowych. Ta była stronie pozwanej doskonale znana.

Zarzuty strony pozwanej opierają się na wielkości powierzchni, tymczasem

z przytoczonych powyżej argumentów wynika, że nie były to w ogóle okoliczności mające znaczenie dla stron przy zawieraniu umowy. Celem umowy było utworzenie parkingu na wskazanym terenie. Teren doskonale znanym pozwanemu od lat, który dodatkowo mógł obejrzeć, zapoznać się z nim i dokonać kalkulacji czynszu

do możliwych zarobków (należy przy tym zaznaczyć, że umowa poddana badaniu

w niniejszej sprawie była kolejną łączącą strony niniejszego postępowania). Jednostki miary powierzchni posłużyły wyłącznie do skonstruowania oferty minimalnej przy ogłoszeniu przetargu.

Pozwany więc znał doskonale przedmiot umowy, przystąpił do przetargu znając wymóg czynszu minimalnego za teren parkingu, który tworzył już w 2010 roku

i złożył własną ofertę. Tryb przetargu umożliwił wynajmującemu osiągnięcie nawet wyższego czynszu. Na marginesie należy zauważyć, że także kolejny przetarg (na który powołuje się strona pozwana) tak samo określa powierzchnię wynajmowaną – 3.999 m<sup>2</sup>. Jedynie na niższym poziomie określono czynsz minimalny, licząc go od mniejszej powierzchni. Prawdopodobnie było to uwarunkowane realiami rynkowymi.

To jednak nie wykluczało osiągnięcia czynszu na wyższym, np. dotychczasowym poziomie.

Wyłączenie spod umowy powierzchni zielonych czy chodników przeczy też logice, jeżeli stanowią one fragmenty całej powierzchni. Chodniki umożliwiają dostęp także do parkingu, poszczególnych miejsc parkingowych. Zatem także zupełnie obiektywna ocena umowy, jej celu, nie może prowadzić do wniosków wywodzonych przez pozwanego.

Podsumowując, wolą stron było zawarcie umowy na konkretny teren

z przeznaczeniem na parking. Przedmiot umowy był pozwanemu doskonale znany. Znał jego możliwości (ilość możliwych miejsc parkingowych), pozwany przystąpił do umowy świadom wysokości kosztów (kosztów), mając możliwość oszacowania potencjalnego przychodu (wpływów). Z punktu widzenia celu umowy, brak jest podstaw do oceny, że sposób określenia minimalnej wysokości czynszu oraz powierzchni wpłynęły w jakikolwiek sposób na decyzję o przystąpieniu do umowy. Znaczenie miało miejsce, jego potencjał oraz ogólna kwota czynszu. Wszystkie te elementy były znane i nie budziły wątpliwości żadnej ze stron. Stanowią też istotę zawartej umowy.

Z żadnych okoliczności nie wynika, aby wolą stron było wyłączenie chodników z powierzchni najmu. Przeciwnie, przeczą temu okoliczności zawarcia umowy w trybie przetargu, doskonała znajomość miejsca podlegającego umowie (wcześniejsze umowy oraz możliwość oględzin), brak znaczenia powierzchni zarówno dla najemcy, jak wynajmującego (dla najemcy istotny był potencjał dochodowy, dla wynajmującego – tylko określenie sposobu wyliczenia czynszu minimalnej), złożenie własnej oferty przez pozwanego dla tego konkretnego miejsca parkingowego na konkretną kwotę czynszu, treść samej umowy.

Analiza wypowiedzi T. G. prowadzi w istocie do wniosku, że podstawą zakwestionowania wysokości czynszu był fakt, że w kolejnym przetargu zaproponowano niższą kwotę minimalną. Nie może to jednak stawić podstawy do zakwestionowania wcześniej zawartych i zrealizowanych umów.

Drugi zarzut strony pozwanej dotyczył przedwczesności powództwa. Wywiedziono go z faktu zawarcie w umowie zapisu, że ewentualne spory „strony zobowiązują się rozwiązywać polubownie, w drodze negocjacji”.

Brzmienie tego zapisu nie wskazuje, aby był to zapis na sąd polubowny w rozumieniu art. 1161 k.p.c. Wynika z niego, że strony wyraziły wolę podejmowania prób pozasądowego załatwiania sporów. Nie ma w nim w ogóle mowy o zapisie na sąd polubowny, wyłączający możliwość dochodzenia roszczeń przed sądem powszechnym. Przeciwnie, zdanie doprecyzowano tak, że wskazano, iż chodzi o negocjacje między stronami; a w zdaniu drugim znalazł się zapis wskazujący właściwość sądu powszechnego.

Odnosząc się natomiast do woli ugodowego załatwienia sprawy dostrzec należy, że pozwany obowiązany był do zapłaty w konkretnych terminach. Jeżeli okoliczności obiektywne uniemożliwiły realizację zobowiązań, to nim spoczywał ciężar podjęcia negocjacji. Tymczasem, powód wobec bezskutecznych wezwań do zapłaty (na które brak jest odpowiedzi), zmuszony został do wszczęcia postępowania sądowego. Co więcej, nie było możliwości jego zakończenia w trybie nakazowym, szybszym i ograniczającym koszty. Wniesiony sprzeciw wskazuje, że sądowe rozwiązanie sporu było jedynym możliwym. Zwraca też uwagę, że pozwany nie uiszczył żadnej części swojego zobowiązania – także tej niespornej.

W tych okolicznościach Sąd uznał powództwo za uzasadnione w całości, a Sąd ponownie rozstrzygnął o zasadności powództwa, gdyż z chwilą wniesienia sprzeciwu nakaz zapłaty utracił moc (art. 505 § 1 k.p.c.).

Podstawę orzeczenia o odsetkach ustawowych stanowił art. 481 § 1 w zw. z art. 455 k.c. Terminy płatności zostały określone w umowie – 14 dni od dnia wystawienia faktury. Żadna z faktur, ani terminy płatności nie były w sprawie kwestionowane. Mając to na uwadze, odsetki zostały naliczone zgodnie z żądaniem pozwu – od dnia następnego po upływie dnia płatności każdej z faktur.

Podstawę orzeczenia o kosztach procesu stanowił art. 98 § 1 k.p.c., statuujący zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

Powód ostał się ze swoim roszczeniem w całości, dlatego Sąd nakazał zwrot całości poniesionych kosztów, na które złożyły się opłata od pozwu w wysokości 6.619 zł, opłata od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17 zł i wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 5.417 zł, określone na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. pozwanego.