

Sygn. akt XXIII Ga 752/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Monika Skalska (spr.)
Sędziowie:	SO Bernard Litwiniec SO Tomasz Szczurowski
Protokolant:	Prot. sąd. Mariusz Bajsztok

po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko P. P. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie

z dnia 17 listopada 2016 r., sygn. akt XVII GC 3308/15

I. oddala apelację,

II. zasądza od P. P. (1) na rzecz (...) W. 1800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Tomasz Szczurowski	SSO Monika Skalska	SSO Bernard Litwiniec
------------------------	--------------------	-----------------------

Sygn. akt XXIII Ga 752/17

UZASADNIENIE

W dniu 29 kwietnia 2014 roku powód (...) W. z siedzibą w W. wniósł do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie pozew, w którym domagał się zasądzenia od P. P. (2) kwoty 33.955,35 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

1. 11.044,23 zł od dnia 1 kwietnia 2012r. do dnia zapłaty,

2. 8.256,28 zł od dnia 1 lipca 2012r. do dnia zapłaty,
3. 8.765,98 zł od dnia 1 października 2012r. do dnia zapłaty,
4. 5.888,86 zł od dnia 16 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty.

Powód wniósł także o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, iż dochodzona pozwem kwota stanowi należność z tytułu nieuiszczenia czynszu dzierżawy nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), o powierzchni 1.264 m², oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...) - cz z obrębu (...).

W sprzeciwie od wydanego w niniejszej sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwany domagał się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powoda na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany potwierdził, że w dniu 15 czerwca 1994 roku na podstawie umowy dzierżawy został mu oddany grunt o powierzchni 1.000 m² w obrębie (...) na czas oznaczony 20 lat, zaś aneksem z dnia 7 listopada 2001 roku został podpisany aneks do umowy, na mocy którego zmieniono powierzchnię na 1.264 m² i podwyższono stawkę czynszu dzierżawy. Pozwany wskazał, iż uchyla się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego przy zawieraniu aneksu nr (...) (...) z dnia 7 listopada 2011 r., bowiem oświadczenie to było przez niego składane w sytuacji przymusu gospodarczego, z uwagi na niewytłumaczalną podwyżkę stawki czynszu o 700%, co narusza zasady współzycia społecznego. Strona pozwana podniosła, że powyższy aneks był niezgodny z § 8 pkt 3 umowy, zaś w treści umowy znajdują się zapisy dyskryminujące dzierżawcę, ograniczające jego swobodę gospodarzą i stawiające dzierżawcę na nierównej pozycji. Pozwany zaznaczył, iż umowa została zawarta w 1994 r. w zupełnie innej rzeczywistości społeczno-gospodarczej, zatem zasady współzycia społecznego, poszanowanie swobody działalności gospodarczej i ustalone zwyczaje wymagają uwzględnienia tychże zmian społeczno-gospodarczych. Podniósł, że niezgodne z prawem działanie (...) W. zostało potwierdzone stanowiskiem Prezesa UOKiK, który uznał to zachowanie za wykorzystywanie pozycji dominującej przez (...) W. w stosunku do innych przedsiębiorców. Tym samym pozwany uznał, iż obowiązuje go stawka czynszu w wysokości 50% jej wartości. Ponadto pozwany podniósł zarzut obniżenia stawki czynszu o 50% od dnia 1 stycznia 2011r., z uwagi na czynienie przez powoda ze swojego prawa użytku w sposób sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i z zasadami współzycia społecznego. Wskazano, że umowa wygasła w dniu 16 czerwca 2014 r. Pozwany wskazał również na naruszenie przez powoda art. 20 i 220 Konstytucji RP. Pozwany podniósł zarzut potrącenia z należnościami z tytułu nakładów na nieruchomość oraz naruszenia przez powoda art. 5 k.c.

W piśmie procesowym z dnia 27 grudnia 2014 roku pozwany wniósł o ewentualne obniżenie czynszu dzierżawnego żądanego w pozwie o 70 % zamiast o 50 % jak pierwotnie wskazano w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Ponadto podniósł ewentualny zarzut potrącenia wierzytelności dochodzonej pozwem z wierzytelnością pozwanego w kwocie 379 930,00 zł, stanowiącej przysługujące mu względem powoda roszczenie o zwrot nakładów poczynionych przez niego na przedmiotową nieruchomość. Ponadto wskazał, iż twierdzenia strony powodowej są nieudowodnione. Przyznał, iż zawarł z powodem umowę, lecz powód wadliwie interpretuje jej postanowienia, dochodząc roszczeń z pominięciem celu umowy i zgodnego zamiaru stron z dnia jej zawarcia. Zaznaczono, iż aneksy do umowy dzierżawy zostały zawarte pod wpływem groźby powoda, polegającej na uzależnieniu uzyskania przez pozwanego pozwolenia na budowę myjni samochodowej od podpisania aneksu nr (...), a także groźbą wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawy bez prawa zwrotu poniesionych nakładów. Strona pozwana podniosła nadto, iż podpisując kolejne aneksy była pod wpływem błędu co do własności przedmiotowego gruntu, a co za tym idzie możliwości dalszego kontynuowania działalności gospodarczej na przedmiotowym gruncie za pomocą przedłużenia umowy. Mając powyższe na uwadze w ocenie pozwanego skutecznie uchylił się on od skutków oświadczeń woli złożonych pod aneksami nr (...). Zaznaczono, iż strona powodowa nie stawiała się na posiedzeniu w przedmiocie zawezwania do próby ugodowej, nie zgodziła się na wstąpienie do umowy w miejsce pozwanego innego dzierżawcy - P. V.. Podniesiono nadto, iż na poniesione przez pozwanego nakłady składało się: naniesiony na ugor, utwardzenie 70 cm grubości placu parkingowego i chodniki

z kostki brukowej, ogrodzenie z pręseł metalowych, brama przesuwna, ozdobne drzewa i rośliny oraz przyłącza instalacji elektrycznej, gazowej, sanitarnej i wodnej, czego wartość wynosi łącznie 379 930,00 zł.

W odpowiedzi na sprzeciw powód wskazał, iż w petitum pozwu został nieprawidłowo określony termin płatności poszczególnych odsetek, bowiem wskazano, że odsetki mają być liczone od 2012 roku, zaś prawidłowo powinny być liczone od 2013 roku. Podniesiono, iż warunki umowy dzierżawy były między stronami postępowania uzgodnione, a zarzut obarczania powoda ryzykiem i wynikami prowadzenia działalności gospodarczej jest bezpodstawny i nieuzasadniony. Zaznaczono, iż warunki umowy dzierżawy nie były dotąd kwestionowane, zaś sam pozwany dokonywał wpłaty i do dnia wniesienia sprzeciwu aprobował zarówno warunki, jak i zapisy umowy oraz aneksów, regulując swoje zobowiązania za okres poprzedzający wniesienie powództwa, tj. do roku 2011 włącznie. Zaznaczono, że wysokość stawki czynszu dzierżawnego na działalność gospodarczą – myjni samochodowej, została ustalona przez Zarząd Gminy W. T. na podstawie innych umów, które w tym czasie były zawierane z tym samym przeznaczeniem, tj. na poziomie 40 zł/m², a następnie w dniu 25 października 2001 r. na poziomie 28 zł/m².

Strona powodowa podniosła nadto, iż strony w zawartej umowie dzierżawy zastrzegły sobie prawo jej rozwiązania. Tym samym pozwany mógł z tego prawa skorzystać, gdyby wysokość czynszu przekraczała jego możliwości finansowe. Pozwany nie kwestionował jednak samego trybu wprowadzania podwyżek czynszu dzierżawy. Powód podniósł również, iż nie zasługuje na uwzględnienie zarzut pozwanego dotyczący bezprawnej groźby, bowiem aneks nr (...) został podpisany na wniosek dzierżawcy, a decyzja o warunkach zabudowy została wydana już w dniu 23 maja 2001 roku, czyli na kilka miesięcy przed zawarciem aneksu z dnia 7 listopada 2001 r. Co się zaś tyczy wady oświadczenia woli złożonej pod wpływem błędu co do własności przedmiotowej nieruchomości to powód wskazał, iż ww. nieruchomość do dziś pozostaje własnością (...) W..

Powód zaznaczył, iż sprzedaż nakładów na rzecz poniesionych przez pozwanego mogła mieć miejsce wyłącznie w przypadku braku zadłużenia wobec (...) W., które to warunki nie zostały przez pozwanego spełnione. Ponadto pomimo umowy dzierżawca odmówił usunięcia ogrodzenia oraz kostki brukowej i asfaltu.

W piśmie procesowym z dnia 11 września 2015 roku pozwany podniósł, iż protokoły z posiedzeń Zarządu Gminy W. T. z dnia 6 listopada 2001 r. oraz 9 października 2001 r. zostały najprawdopodobniej sfalszowane, bowiem na dokumentach tych naniesiono poprawki w sposób niezgodny z procedurą poprawiania dokumentów urzędowych. Wskazano, iż przerobiony został numer działki, która jest przedmiotem spornej umowy dzierżawy oraz daty posiedzenia Zarządu Gminy obradującego w sprawie stawek czynszu w tejże umowie. Obydwa dokumenty miały wpływ na podpisanie przez strony aneksu z dnia 7 listopada 2001 r., w którym drastycznie podniesiono stawkę czynszu dzierżawnego.

W piśmie procesowym z dnia 28 kwietnia 2016 roku powód rozszerzył powództwo o kwotę 3 048,24 zł wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia 21 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty, z tytułu bezumownego korzystania z gruntu będącego przedmiotem postępowania, za okres od dnia 16 czerwca 2014 roku do dnia 9 lipca 2014 roku.

W odpowiedzi na rozszerzone powództwo pozwany wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, iż przygotował dzierżawiony teren do wydania powodowi z dniem wygaśnięcia umowy, zaś po tej dacie zaprzestał korzystania z przedmiotu dzierżawy i wydał go w pierwszym terminie wskazanym przez powoda na sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego. Wskazał, iż nie ponosił żadnej odpowiedzialności za zwłokę powoda w wyznaczeniu tego terminu, zaś po zakończeniu umowy dzierżawy nie korzystał z przedmiotu dzierżawy.

W wyroku z dnia 17 listopada 2016 roku Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie zasądził całą dochodzoną kwotę przez powoda od pozwanego wraz z odsetkami oraz orzekł o kosztach procesu stosownie do wyniku postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i ocenie prawnej:

W dniu 15 czerwca 1994 r. Gmina W. P. w W. jako wydzierżawiający zawarła z P. P. (2) jako dzierżawcą umowę dzierżawy, przedmiotem której był grunt niezabudowany o pow. 1000 m² położony w W. przy ulicy (...), zapisany w ewidencji gruntów obręb (...) i oznaczony jako część działki ewidencyjnej nr (...). P. P. (2) został wyłoniony jako dzierżawca w drodze przetargu organizowanego przez Gminę W. P. w W. wskutek złożonej przez niego w dniu 7 czerwca 1994 r. oferty. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW o numerze (...). Umowa została zawarta na czas oznaczony 20 lat, począwszy od dnia 15 czerwca 1994 r. z możliwością jej przedłużenia (§5 ust. 1 umowy). Zgodnie z § 5 ust. 2 umowy strony ustaliły 20-letni okres amortyzacji nakładów poniesionych dla potrzeb użytkowania przez dzierżawcę.

W §7 ust. 1 umowy strony zastrzegły sobie prawo jej rozwiązania z 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

Czynsz dzierżawy ustalono na rok 1994 r. w wysokości 45.000.000,00 zł w stosunku rocznym. Aktualizacja ceny gruntu i związana z tym zmiana wysokości czynszu dzierżawnego możliwa była nie częściej niż raz w roku kalendarzowym, w drodze pisemnego oświadczenia wydzierżawiającego i miała nie przekraczać przewidywanego wskaźnika inflacji na dany rok (§8 ust. 1 i 3 umowy).

W myśl §11 umowy po wygaśnięciu umowy dzierżawca zobowiązany był do zwrócenia nieruchomości w dniu jej wygaśnięcia w stanie nie pogorszonym.

Ustawą z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. z 1994 r. Nr 48, poz. 195) z Gminy W. P. w W. wydzielono gminy W.-B. i W.-T., zaś pozostała część została włączona do gminy W.(...) jako jej jednostka pomocnicza – dzielnicą. Ustawa weszła w życie z dniem ogłoszenia z mocą od dnia wyborów do rad gmin w 1994 r.

Decyzją Burmistrza Gminy W. – T. nr (...) z dnia 23 maja 2001 r., po rozpatrzeniu wniosku P. P. (2), dotyczącego budowy myjni samochodowej czterostanowiskowej na terenie nieruchomości przy ulicy (...) w W., ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla wyżej wymienionej inwestycji.

Zarząd Gminy W. T. zebrał się w celu ustalenia wysokości czynszu na posiedzenie w dniu 9 października 2001 r. Początkowo stawka roczna miała wynosić 40 zł/m², tj. 4.213,00 zł miesięcznie, lecz z uwagi na odwołanie pozwanego w dniu 6 listopada 2001 r. stawka czynszu została obniżona do 28 zł/m² w stosunku rocznym brutto. Od dnia 1 grudnia 2001 r. dokonano na 5 miesięcy sezonowej obniżki tejże stawki do 20 zł/m².

Decyzją nr (...) z dnia 7 listopada 2001 r. Burmistrz Gminy W.-T. w W. zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę dla P. P. (2) czterostanowiskowej myjni samochodowej przy ulicy (...) w W..

W dniu 7 listopada 2001 r. Urząd Gminy W. - T. z siedzibą w W., reprezentowany przez Burmistrza M. K. oraz Z-cę Burmistrza M. B. zawarł z P. P. (2) Aneks nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 15 czerwca 1994 r. W Aneksie tym strony zgodnie postanowiły, iż zmieniona zostaje powierzchnia przedmiotu dzierżawy z 1000 m² na 1264 m². Ponadto ustalono czynsz dzierżawny na kwotę 28 zł/m² + VAT 22%, co łącznie stanowiło kwotę 43 178,24 zł dla całego obszaru wydzierżawionego, płatną w stosunku rocznym w czterech ratach płatnych do: 31 marca, 30 czerwca, 30 września i 15 grudnia w wysokości 1/4 rocznego czynszu.

Aneksem nr (...) Urząd Gminy W. – T. oraz P. P. (2) ustalili, że wysokość czynszu dzierżawnego w okresie od 1 listopada 2002 r. do 31 marca 2003 r. będzie wynosić 20 zł/m² + VAT 22% dla całego obszaru wydzierżawionego, w związku z wyrażeniem zgody przez Zarząd Gminy W. - T. na zastosowanie ulgi inwestycyjnej na okres 5 miesięcy.

Ustawą z dnia z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju (...) W. (Dz. U. z 2002 r. Nr 41, poz. 361), która weszła w życie w dniu 27 października 2002 r. W. stała się gminą przejmując prawa i obowiązki wcześniej istniejących gmin, które stały się dzielnicami.

Zawiadomieniem z dnia 11 lutego 2005 r. Urząd (...) W. podwyższył dotychczasowy czynsz dzierżawy o 3,5%. W związku z powyższym począwszy od 2005 r. czynsz dzierżawny wynosił 44.689,48 zł brutto dla całego obszaru wydzierżawionego, płatny w stosunku rocznym.

Pismem datowanym na dzień 16 stycznia 2006 r. P. P. (2) wniósł do Urzędu (...) W. w W. o renegotjacje stawki opłat dzierżawnych. W odpowiedzi na powyższe Urząd (...) W. wskazał, iż minimalna miesięczna stawka czynszu dzierżawnego za nieruchomości przeznaczone na cele działalności usługowej – myjnie samochodowe wynosi 2,50 zł netto/m², tymczasem przy dzierżawionej powierzchni przez P. P. (2) dało to miesięczną stawkę w wysokości 2,52 zł netto/m².

W dniu 27 lutego 2006 r. Urząd (...) W. zawiadomił P. P. (2) o podwyższeniu czynszu dzierżawnego o 2,1%. W związku z powyższym począwszy od 2006 r. czynsz dzierżawny wynosił 45 627,96 zł brutto dla całego obszaru wydzierżawionego, płatny w stosunku rocznym.

Zawiadomieniem z dnia 18 marca 2008 r. podwyższono dotychczasowy czynsz dzierżawny o 2,5%, tj. do kwoty 46 768,66 zł brutto dla całego obszaru wydzierżawionego.

W piśmie z dnia 12 sierpnia 2009 r. skierowanym do Delegatury Biura (...) Urzędu (...) W. w dzielnicy T. P. P. (2) wniósł o przepisanie umowy dzierżawy terenu przy ulicy (...) w W. na jego żonę K. P..

W dniu 5 lutego 2010 r. zmieniono, począwszy od 2010 r., czynsz dzierżawny na kwotę 50 438,61 zł brutto dla całego obszaru wydzierżawionego.

Dnia 22 listopada 2010 r. P. P. (2) jako sprzedający zawarł z P. V. jako kupującym umowę przedwstępną, przedmiotem której było zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży prawa do nakładów wraz z uprawnieniami wynikającymi z umowy dzierżawy po stronie dzierżawcy, tj. kwoty 158 600,00 zł brutto.

W piśmie z dnia 12 stycznia 2011 r. (...) W. poinformowało P. P. (2), iż z uwagi na jego wnioski o wyrażenie zgody na przeniesienie praw i obowiązków z umowy dzierżawy, podjęcie dalszych czynności uwarunkowane jest spłatą przez niego zadłużenia z tytułu czynszu dzierżawnego oraz dostarczenie od podmiotu, na rzecz którego miałyby nastąpić ewentualne przejście praw i obowiązków, stosownych dokumentów.

Aneks nr (...) (...) do umowy dzierżawy z dnia 15 czerwca 1994 r. (...) W. z siedzibą w W. i P. P. (2) ustalili czynsz dzierżawy na kwotę 42 294,01 zł netto płatny w stosunku rocznym, powiększony każdorazowo o obowiązującą stawkę podatku VAT.

Pismem z dnia 13 lipca 2011 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w odpowiedzi na pismo dotyczące działań (...) W. w związku z dzierżawą gruntu położonego w W. przy ulicy (...) wskazał, iż okoliczności, na których oparty jest spór pomiędzy P. P. (2) a (...) W. nie dają się zakwalifikować jako nadużywanie przez miasto pozycji dominującej na rynku.

P. P. (2) w dniu 30 września 2011 r. złożył wniosek o obniżenie stawki czynszu dzierżawy o 50% .

W dniu 24 stycznia 2012 r. P. P. (2) złożył wniosek o zawezwanie do próby ugodowej (...) W., w przedmiocie obniżenia czynszu dzierżawnego wynikającego z umowy dzierżawy z dnia 15 czerwca 1994 r. o 50%, tj. do kwoty czynszu dzierżawnego 6 500,00 zł kwartalnie (kopia wniosku – k.87-88).

W lutym 2012 r. Urząd (...) W. poinformował P. P. (2) o podwyższeniu czynszu dzierżawnego o 2,8% w stosunku rocznym, tj. na kwotę 43 478,24 zł netto.

Decyzją nr (...) z dnia 2 grudnia 2012 r. Starosta (...) orzekł zwrot części wywłaszczonej nieruchomości, położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), na rzecz J. W., A. W., M. W. i S. W..

W marcu 2013 r. Urząd (...) W. poinformował P. P. (2) o podwyższeniu czynszu dzierżawnego o 2,7% w stosunku rocznym, tj. na kwotę 44 652,15 zł netto.

Wyrokiem z dnia 5 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w W. w sprawie o sygn. akt II C 1283/13 zasądził od P. P. (2) na rzecz (...) W. kwotę 34 552,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu, z tytułu nieuiszczonego przez pozwanego czynszu dzierżawy gruntu położonego w W. przy ul. (...) za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku. Od powyższego wyroku pozwany wniósł apelację, która wyrokiem Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie z dnia 17 czerwca 2015 r. została oddalona (dołączone akta sprawy Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie o sygn. II C 1283/13 i Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie o sygn. IV Cz 1198/14).

W marcu i kwietniu 2014 r. sporządzono wykaz zaległości w płatności czynszu dzierżawy przez P. P. (2), w świetle którego na dzień 17 kwietnia 2014 r. zalegał on z płatnościami na kwotę 92 875,69 zł.

W dniu 10 czerwca 2014 r. P. P. (2) wystawił notę księgową nr (...) na kwotę 125.790,59 zł tytułem zwrotu nieumorzonej części majątku trwałego zgodnie z §5 pkt. 2 umowy dzierżawy.

W odpowiedzi na powyższą notę (...) W. poinformowało P. P. (2) o braku podstaw do rozliczenia nakładów.

Łącząca strony umowa dzierżawy uległa rozwiązaniu po upływie okresu na jaki została zawarta, tj. 15 czerwca 2014 r., a przedmiotowa nieruchomość została przekazana (...) W. w dniu 10 lipca 2014 r. W protokole zdawczo-odbiorczym P. P. (2) oświadczył, iż zdaje nieruchomość w stanie niepogorszonym, tj. z ogrodzeniem metalowym oraz podłożem z kostki i betonu (okoliczność bezsporna, protokół zdawczo-odbiorczy – k.134-134v).

P. P. (2) w dniu 18 lipca 2014 r. ponownie zwrócił się (...) W. o zwrot nakładów poniesionych na nieruchomość położoną w W. przy ulicy (...). W odpowiedzi na powyższe uzyskał informację, iż brak jest podstaw do żądania zwrotu jakichkolwiek poniesionych na w/w gruncie nakładów. W odpowiedzi tej wskazano również, że jest on zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z gruntu (pismo wraz z odpowiedzią k.146-147).

W dniu 19 listopada 2014 r. P. P. (2) złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu i groźby pod Anekssem nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 15 czerwca 1994 r..

Rzeczoznawca majątkowy H. K. wydał w dniu 22 listopada 2014 r. opinię, zgodnie z którą wartość niezamortyzowana części składowych nieruchomości przy ulicy (...) w W. przekazana przez dzierżawcę właścicielowi nieruchomości wynosi 379.930,00 zł.

Z prowadzonej działalności gospodarczej P. P. (2) w latach 2009-2013 ponosił straty.

Postanowieniem z dnia 28 grudnia 2015 r. Prokurator Prokuratury Rejonowej W. P. w W. umorzył postępowanie w sprawie przerobienia w celu użycia za autentyczne dokumentów w postaci protokołów z posiedzenia Zarządu Gminy T. z dnia 6 listopada 2001 r., 9 października 2001 r. i 22 października 2002 r., a następnie posłużenie się nimi w toku postępowania przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Północ w sprawie II C 1283/13 oraz przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie w sprawie o sygn. IV Ca 1709/14.

Urząd (...) W. kilkakrotnie wzywał P. P. (2) do zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przy ulicy (...) w W..

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o złożone do akt sprawy dokumenty, które nie budziły wątpliwości Sądu co do swojej autentyczności i wiarygodności. Stan faktyczny Sądu ustalił również na podstawie dowodów z zeznań świadka M. S.. W ocenie Sądu zeznania tego świadka były spójne i wiarygodne, a także korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym.

Sąd nie ustalił stanu faktycznego na podstawie dowodu z zeznań świadka J. S., bowiem nie wnosiły one żadnych nowych ustaleń w sprawie.

Sąd nie dał wiary zeznaniom J. J., bowiem zeznania świadka były niespójne i niewiarygodne. Zdaniem Sądu I instancji wiedza świadka opierała się wyłącznie na informacjach uzyskanych od pozwanego.

Sąd nie ustalił stanu faktycznego na podstawie dowodu z przesłuchania w charakterze strony pozwanej P. P. (3), ponieważ jego zeznania nie wniosły żadnych nowych ustaleń w sprawie, a były jedynie powtórzeniem zarzutów i okoliczności podniesionych w pismach procesowych.

Sąd ponadto oddalił wniosek pozwanego o zobowiązanie powoda do dostarczenia dokumentów związanych ze stawkami czynszu dzierżawnego – gdyż pozwany zawarł umowę z powodem, i inne umowy nie miały znaczenia. Mógł przed złożeniem oświadczenia woli dokonać rozeznania stosowanych stawek i nie zgodzić się na podwyższenie czynszu albo wypowiedzieć umowę, czego zaniechał.

Sąd oddalił wniosek o zawieszenie postępowania bowiem brak było podstaw do takiego zawieszenia – wszystkie okoliczności niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy mogły być ustalane przez Sąd samodzielnie.

Sąd oddalił wniosek o „wszcęcie postępowania wyjaśniającego” bowiem brak podstawy prawnej takiego żądania.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczność średniej wysokości czynszów dzierżawnych dla nieruchomości podobnych bowiem taka okoliczność nie może być ustalona za pomocą takiego dowodu, poza tym nie funkcjonują na rynku „stawki średnie” – jest to jedynie arytmetyczne wyliczenie stawek czynszu i ilości dzierżawców natomiast jak wskazano wyżej nie miało to żadnego znaczenia dla sprawy.

Z tych samych powodów Sąd Rejonowy oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z kopii umów dzierżawy pomiędzy powodem i innymi dzierżawcami i zobowiązanie powoda do ich złożenia.

Sąd nie uwzględnił również wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego na okoliczność ustalenia wartości nakładów pozostawionych przez pozwanego na przedmiotowej nieruchomości, bowiem w ocenie Sądu okoliczności, na które powyższe dowody zostały powołane nie miały wpływu na rozstrzygnięcie sprawy, a ich przeprowadzenie prowadziłyby jedynie do przedłużenia postępowania – dowód był spóźniony – zgodnie z art. 503 § 1 zdanie 2 i 3 k.p.c.

W tak ustalonym stanie faktycznym w ocenie Sądu Rejonowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Podstawę prawną roszczenia powoda w zakresie zapłaty zaległego czynszu dzierżawnego stanowił art. 693 § 1 k.c. oraz obowiązująca strony umowa zmieniana przez nie wskutek złożenia zgodnych oświadczeń woli.

Sąd Rejonowy wskazał, że strony przez 20 lat wiązała umowa dzierżawy, co było bezsporne. (...) W. i P. P. (2) łączyła umowa będąca wynikiem przeprowadzonego przetargu. Strony zaakceptowały warunki zawartej umowy, w tym m.in. możliwość jednostronnego podwyższania czynszu maksymalnie o wskaźnik inflacji. Następnie zawarte zostały trzy aneksy, które zostały zaakceptowane przez obie strony poprzez złożenie na nich podpisów przez osoby umocowane do składania oświadczeń woli. Pozwany nie zaprzeczył, iż pobierał pożytki z gruntu oddanego do używania w okresie, za jaki powód domagał się czynszu, tj. za okres od 2013 do 2014 roku. W ocenie Sądu powód wykazał natomiast, że kwota dochodzona pozwem wynika z zawartej pomiędzy stronami umowy dzierżawy, w związku z czym wobec nieuregulowania zasadnie naliczonych należności P. P. (2) zobowiązany był do zapłaty czynszu za okres obowiązywania umowy oraz za okres bezumownego korzystania z nieruchomości, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia.

Zdaniem Sądu I instancji pozwany nie wykazał zasadności jakichkolwiek z podnoszonych w toku postępowania zarzutów. Przede wszystkim wskazał, iż pozwany podnoszący naruszenie przez powoda art. 5 k.c. w ocenie Sądu sam ten przepis narusza. Zawiera umowę jako przedsiębiorca, mając na celu zarobek. Gdy okazuje się, że jednak umowa

nie przyczynia się do takiego zarobku, jaki sobie zaplanował zamiast ją rozwiązać – a miał do tego prawo (sic!) – wyszukuje kolejne zarzuty wobec powoda, w tym zarówno co do naruszenia prawa cywilnego, jak i karnego, a nawet Konstytucji. Z zachowania pozwanego wynika, iż ma postawę roszczeniową, taką, że uznaje zobowiązania, tylko gdy są dla niego korzystne, natomiast gdy są niekorzystne już nie poczuwa się do ich wykonywania.

W odniesieniu do podnoszonej przez pozwanego okoliczności uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli przy zawieraniu aneksu nr (...) Sąd Rejonowy wskazał, iż zgodnie z art. 84 § 1 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Jednocześnie w myśl § 2 powyższego przepisu można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). Sąd podkreślił, że warunkiem istotności błędu w rozumieniu art. 84 § 2 k.c. jest niezgodne z rzeczywistością wyobrażenie o treści czynności prawnej, zarówno jej podstawy faktycznej lub prawnej, jak i każdego ich elementu, które było przyczyną złożenia oświadczenia woli, przy uwzględnieniu tego, że gdyby składający oświadczenie znał treść rzeczywistą, nie złożyłby tego oświadczenia. Między błędem a oświadczeniem woli powinien istnieć związek przyczynowy. Na gruncie niniejszej sprawy w ocenie Sądu I instancji pozwany w żaden sposób (mimo sformułowania takiego zarzutu) nie wykazał, iż przy zawieraniu aneksów do umowy dzierżawy z dnia 15 czerwca 1994 r. doszło do sytuacji, w której oświadczenie pozwanego mogłyby być składane pod wpływem istotnego błędu co do rzeczywistej treści podstaw prawnych i faktycznych, jak i każdego elementu składanego oświadczenia woli, a także okoliczności, że przy znajomości rzeczywistej treści tej czynności oświadczenie takie nie zostałyby przez niego złożone. Co więcej, pozwany w żaden sposób nie wskazał również, kiedy do wykrycia domniemywanego błędu doszło, co skutkowało mogło upływem terminu na skuteczne złożenie takiegoż oświadczenia. Z uwagi jednak na bezzasadność zarzutu powyższe nie miało wpływu na ocenę Sądu. Mógł przed zawarciem umowy i jej aneksów dokonać rozeznania co do stawek czynszu innych przedsiębiorców i podjąć decyzję - nie uczynił tego, nie ma powodu, aby kosztem powoda „anulować” skutki oświadczenia woli pozwanego.

W odniesieniu zaś do podnoszonej przez pozwanego okoliczności uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli z uwagi na groźbę (przymus gospodarczy) Sąd Rejonowy powołując się na treść art. 87 k.c. wskazał, że groźba bezprawna w rozumieniu powyższego przepisu oznacza zagrożenie podjęciem działania niezgodnego z prawem lub zasadami współżycia społecznego (użycie bezprawnego środka) albo działania zgodnego z prawem, ale zmierzającego do osiągnięcia celu niezgodnego z prawem (bezprawność celu), przy czym uwzględniać należy wszystkie okoliczności sprawy (w szczególności sposób zachowania się stron) (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2012 r., sygn. akt I PK 109/11). Pozwany w toku postępowania, poza głośliwymi twierdzeniami nie wykazał, iż doszło do zawarcia któregośkolwiek z aneksów do umowy dzierżawy pod wpływem groźby. Jednocześnie Sąd Rejonowy nie zgodził się z twierdzeniami strony pozwanej, iż z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika domniemanie zawarcia aneksów pod wpływem groźby. Odnosząc się do treści art. 231 kpc Sąd Rejonowy wskazał, że w jego ocenie brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż pozwany składał oświadczenia woli pod wpływem groźby. Co więcej, w ocenie Sądu, z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika wniosek wprost przeciwny. Wskazać należy, że pierwszy aneks zawarty został w dniu 7 listopada 2001 r., po którym to dniu pozwany regulował czynsz dzierżawy, nie kwestionując go w jakikolwiek sposób. Ponadto zawarta pomiędzy stronami umowa uprawniała do rozwiązania umowy dzierżawy, co potwierdza natomiast, że pozwany w dowolnym momencie jej trwania mógł podjąć decyzję co do jej dalszego obowiązywania. Podnoszona zaś przez pozwanego okoliczność niewydawania decyzji o pozwoleniu na budowę miała miejsce w 2001 r. Zgodnie zaś ze wskazywanym już art. 88 § 2 k.c. uprawnienie do uchylenia się od skutków oświadczenia woli wygasa w razie groźby - z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał. Jeśli więc nawet pozwany wykazałby, iż do groźby w ogóle doszło (czego zaniechał), to i tak złożone oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli byłoby bezskuteczne z uwagi na upływ wskazanego terminu.

Co do zarzutu naruszenia zasad współzycia społecznego w odniesieniu do zawartych aneksów do umowy dzierżawy jak i działań powoda, polegających na dochodzeniu swoich roszczeń w niniejszej sprawie, wskazać należy, że w ocenie Sądu I instancji działanie strony powodowej nie może zostać w jakikolwiek sposób poczytane jako naruszające zasady współzycia społecznego. Sąd podkreślił, że zastosowanie klauzuli generalnej wskazanej w art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy. Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego jednoznacznie wynika, że stawka czynszu dzierżawy ustalona zgodnie przez strony w 2001 r. była stawką wynikającą z polityki cenowej strony powodowej i była zbliżona do stawek stosowanych w umowach z innymi podmiotami w zakresie umów dzierżawy analogicznych gruntów, zaś obecne działania powoda zmierzające do otrzymania należnych mu świadczeń uznać można jedynie jako dbałość o politykę finansową instytucji publicznych. W ocenie Sądu to działania pozwanego polegające na podnoszeniu szeregu bezpodstawnych zarzutów, które nie są w jakikolwiek sposób wykazywane, poza głośnymi twierdzeniami poczytane mogą zostać właśnie jako nadużycie prawa podmiotowego, sprzeczne z art. 5 k.c., a zmierzające do przewlekłości postępowania i niewykonywaniem zobowiązań. Ponadto Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z utrwaloną w orzecznictwie zasadą "czystych rąk" na zasady współzycia społecznego może się powoływać tylko ten, kto sam swego prawa nie nadużywa, a działanie pozwanego w rozpatrywanym przypadku wiązało się bezsprzecznie nie tylko z nadużyciem, ale i z naruszeniem prawa. W ocenie Sądu działania pozwanego, polegające na uchylaniu się od obowiązków dzierżawcy, tj. m.in. zapłaty należności przysługujących powodowi, bezsprzecznie naruszają zasady współzycia społecznego, gdyż miał prawo po prostu tę umowę rozwiązać.

Odnosnie sprzeczności aneksu z §8 ust. 3 umowy dzierżawy z dnia 15 czerwca 1994 r. Sąd Rejonowy wskazał, iż postanowienie to odnosi się do jednostronnej zmiany wysokości czynszu poprzez złożenie pisemnego oświadczenia przez Wyzierżawiającego. Pozwany całkowicie pominął, że zgodnie z §12 tej samej umowy, strony zgodnie ustaliły, iż możliwa jest zmiana treści umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Co więcej, za pozbawione jakiegokolwiek wpływu na wynik postępowania Sąd uznał twierdzenia pozwanego dotyczące uchwał Zarządu Gminy T. i ich domniemanego sfałszowania, które to dokumenty urzędowe w żaden sposób nie były związane z faktem, iż pozwany wyraził zgodę na zmianę czynszu dzierżawnego zgodnie z treścią Aneksu nr (...) z dnia 7 listopada 2001 r., który został podpisany przez osoby uprawnione do reprezentacji stron. Tym samym nie może ulegać wątpliwości, iż doszło do zmiany treści umowy dzierżawy, na której skuteczność nie ma wpływu treść uchwały Zarządu Gminy T., która nie stanowi oświadczenia woli strony powodowej.

Odnosząc się zaś do zarzutu pozwanego opartego na treści art. 700 k.c. Sąd podniósł, że w myśl tego przepisu jeżeli wskutek okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy. W celu skutecznego dochodzenia uprawnienia z art. 700 k.c. pozwany winien wskazać co konkretnie jest przyczyną zmniejszenia się przychodów z jego działalności, a także istnienie związku przyczynowo - skutkowego pomiędzy okolicznościami, za które odpowiedzialności nie ponosi, a zmniejszeniem zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy. Powyższego strona pozwana zaniechała, a to ją obciążał ciężar dowodu w tym zakresie. Z zeznań świadka nie wynikało, aby zamknięto dojazd do posesji pozwanego – nie można tego było zrobić z uwagi na sąsiadujący parking, natomiast pozwany żadnym dowodem nie wykazał, jakie dochody z tejże nieruchomości uzyskiwał przed remontem nawierzchni, a jakie po ograniczeniu dojazdu do niej.

Co się zaś tyczy żądania obniżenia czynszu na podstawie art. 3571 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca strata, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współzycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy. Rozwiązując umowę sąd może w miarę potrzeby orzec o rozliczeniach stron, kierując się zasadami określonymi w zdaniu poprzedzającym, to wskazać należy, że przepis ten nie stwarza możliwości żądania od drugiej strony zachowania się w określony sposób. Nie jest to także prawo kształtujące, skoro zainteresowana strona w drodze jednostronnego oświadczenia woli nie może ukształtować stosunku prawnego. Podzielić więc należy pogląd, że jest to normatywna postać prawa podmiotowego, które może być zrealizowane w

drodze konstytucyjnego rozstrzygnięcia sądu. Podniesienie zatem w tej kwestii zarzutu nie jest możliwe (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2004 r., sygn. akt I CK 156/04).

Jednocześnie Sąd wskazał, że podstawą prawną żądania powoda w zakresie odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowił art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Zgodnie z tymi przepisami samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. Ponadto jest on obowiązany zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że umowa dzierżawy została zawarta w dniu 15 czerwca 1994 r., na czas oznaczony 20 lat, w związku z czym uległa ona rozwiązaniu z dniem 15 czerwca 2014 r. Jak natomiast wynika z protokołu zdawczo-odbiorczego pozwany zwrócił nieruchomości dopiero w dniu 10 lipca 2014 r. Mając na uwadze powyższe, w związku z niewykazaniem podnoszonych przez pozwanego okoliczności, iż protokół został podpisany dopiero 10 lipca 2014 r. z winy strony powodowej, powództwo w tym zakresie również należało uznać za w pełni zasadne.

Z tych też względów powództwo w całości zasługiwało na uwzględnienie.

O odsetkach za opóźnienie orzeczono, zgodnie z żądaniem pozwu. W myśl bowiem art. 481 § 1 kc, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W niniejszej sprawie zgodnie z postanowieniami zawartej umowy pozwany zobowiązany był do zapłaty czynszu dzierżawnego w czterech ratach odpowiednio: do dnia 31 marca, 30 czerwca, 30 września, 15 grudnia każdego roku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 98 § 1 kpc stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Roszczenie powoda zostało uwzględnione w całości, a tym samym to właśnie pozwanego należało uznać za podmiot przegrywający sprawę.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł pozwany zaskarżając go w całości i zarzucił mu:

1) Naruszenie prawa procesowego (art.230, 231, 232 oraz art.233 kpc poprzez:

i) Przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów;

ii) Oparcie ustaleń faktycznych m in. na dokumentach, których wiarygodność budzi uzasadnione wątpliwości (podejrzenie fałszerstwa), przy jednoczesnym całkowitym pominięciu niektórych dokumentów wskazanych przez pozwanego;

(...)) Nie uznanie za ustalony fakt mającego istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, mimo że wniosek taki można było wyprowadzić z innych faktów,

iv) Nie uznanie za przyznane faktów wskazywanych przez pozwanego, mimo tego, że powód nie wypowiedział się co do nich ani im nie zaprzeczył,

v) Uznanie za udowodniony rzekomego faktu korzystania przez pozwanego z przedmiotu dzierżawy po zakończeniu okresu dzierżawy, mimo nie przedstawienia przez powoda żadnych dowodów na tę okoliczność;

2) Nierozpoznanie istoty sprawy poprzez pominięcie merytorycznych zarzutów pozwanego w kwestii złej wiary i naruszenia przez powoda zasad współżycia społecznego przy aneksowaniu i wykonywaniu spornej umowy dzierżawy.

3) W konsekwencji uchybień podniesionych powyżej, naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 5 kc poprzez nieuwzględnienie faktu nadużycia prawa podmiotowego przez stronę powodową w toku aneksowaniu umowy dzierżawy, oraz art. 225 kc w zw. z art. 224 § 2 kc poprzez ich błędne i nieuprawnione zastosowanie.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa w całości wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania przed I instancją oraz kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy w toku postępowania w pierwszej instancji nie dopuścił się żadnego z zarzucanych mu uchybień, a rozstrzygnięcie - zarówno co do podstawy faktycznej jak i prawnej - jest w ocenie sądu odwoławczego słuszne i w pełni odpowiadające prawu. Sąd Rejonowy dokonał trafnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego i na tej podstawie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne. Do ustalonego stanu faktycznego zastosowane zostały właściwe przepisy prawa materialnego, które zostały prawidłowo zinterpretowane. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy, podziеляjąc ustalenia faktyczne i poglądy prawne Sądu Rejonowego, przyjmuje je za własne.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy wyjaśnił wszystkie istotne okoliczności dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, nie naruszając przy tym żadnych z zarzucanych przez stronę pozwaną przepisów prawa procesowego.

Odnosnie zarzutu co do naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. należy stwierdzić, iż w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy dokonał wnikliwej i trafnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, a przedstawione zarzuty są bezzasadne. Sąd Rejonowy bowiem w pisemnym uzasadnieniu wyroku poddał szczegółowej analizie zebrany w sprawie materiał dowodowy, a ocena tego materiału dowodowego mieści się - w ocenie Sądu Okręgowego - w ramach swobodnej oceny dowodów w myśl art. 233 k.p.c. Dodać w tym miejscu należy, iż przyjmuje się, że granice swobody sędziego przy ocenie materiału dowodowego wyznaczają trzy czynniki: logiczny (obowiązek wyciągnięcia z materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych), ustawowy (powinność rozważenia całego materiału dowodowego) oraz ideologiczny (psychologiczny), przez który rozumie się świadomość prawną sędziego, kulturę prawną oraz system reguł pozaprawnych i ocen społecznych, do których odsyłają normy prawne. Zarzut przekroczenia swobodnej oceny dowodów, skutkującej błędnymi ustaleniami faktycznymi może być skuteczny tylko wtedy, gdy skarżący wykaże przekroczenie swobody sędziowskiej w zakresie któregoś z powyżej wymienionych kryteriów. Wymaga natomiast podkreślenia, że samo przedstawienie przez stronę odmiennych wniosków, niż wynikają z oceny dokonanej przez Sąd I instancji, nie świadczy jeszcze o przekroczeniu swobodnej oceny dowodów (tak SN w orzeczeniu z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98 niepubl.). Natomiast apelujący w żaden sposób nie wykazał, że Sąd Rejonowy uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, dokonując swobodnej oceny dowodów. W niniejszej sprawie skarżący nie wykazał tego rodzaju okoliczności. Pozwany nie zarzucił bowiem naruszenia konkretnych kryteriów oceny dowodów, zaprezentował tylko swój własny pogląd na zebrany w sprawie materiał dowodowy i wdał się w polemikę z tezami uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd I instancji ocenił zebrane w sprawie dowody zgodnie z wiedzą, logiką i doświadczeniem życiowym, nie przekraczając przy tym granic swobodnej oceny dowodów.

W tym miejscu należy również wskazać, iż Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny dowodów, tok rozumowania i wnioski wynikające z prawidłowo ustalonego stanu faktycznego w sprawie znajdują swoje odzwierciedlenie w uzasadnieniu wyroku, które nie uchybia w żadnym wypadku wymogom przewidzianym w art. 328 § 2 k.p.c. Nie powtarzając szczegółowo motywów rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego należy jedynie zaakcentować, iż sąd odwoławczy nie miał wątpliwości, że strony niniejszego postępowania łączyła umowa dzierżawy, która została zmieniona na podstawie kolejnych aneksów. Jednocześnie podnosząc okoliczności związane z zawarciem aneksu do umowy z dnia 7 listopada 2001 roku i argumentując, że został zmuszony do jego podpisania pod wpływem groźby nie otrzymania

pozwolenia na budowę, pozwany zdaje się nie pamiętać, że jak wynika z umowy dzierżawy została ona zawarta przez miasto z nim w związku z prowadzoną w 1994 roku przez niego działalnością gospodarczą – piekarnią mieszczącą się na działce obok działki dzierżawionej. Pozwany zgłaszając się do przetargu wskazywał przy tym, iż planuje dzierżawę spornej działki właśnie w związku z planami rozwoju tejże działalności – piekarni. I to właśnie zmiana planów pozwanego co do przeznaczenia dzierżawionego terenu spowodowała konieczność zmiany umowy przez wskazanie charakteru działalności gospodarczej na myjnię samochodową. To zaś skutkowało zmianą wysokości czynszu dzierżawnego. Zgłaszając przy tym zarzuty działania pod wpływem błędu, czy też groźby pozwany okoliczności tych w ocenie Sądu Okręgowego w żaden sposób nie wykazał. Słusznie zatem Sąd Rejonowy ocenił, że nie mogły one odnieść skutku w postaci zniweczenia żądania powoda.

Sąd odwoławczy w całości również podziela stanowisko Sądu I instancji, że pozbawione jakiegokolwiek wpływu na wynik postępowania są twierdzenia pozwanego dotyczące uchwał Zarządu Gminy T. i ich domniemanego sfałszowania, które to dokumenty urzędowe w żaden sposób nie były związane z faktem, iż pozwany wyraził zgodę na zmianę czynszu dzierżawnego zgodnie z treścią Aneksu nr (...) z dnia 7 listopada 2001 r., który został podpisany przez osoby uprawnione do reprezentacji stron. Jak słusznie bowiem wskazał Sąd Rejonowy nie może ulegać wątpliwości, iż doszło do zmiany treści umowy dzierżawy, na której skuteczność nie ma wpływu treść uchwały Zarządu Gminy T., która nie stanowi oświadczenia woli strony powodowej. Takie oświadczenia w formie pisemnej złożone zostały przez strony w aneksie do umowy (a nie w uchwale). Podkreślić przy tym należy, że oświadczenie to nie zostało podpisane wyłącznie przez powoda, ale również przez pozwanego, który dopiero po kilku latach zaczął kwestionować jego skuteczność.

Nie jest trafny również zarzut naruszenia art. 232 kpc. Sąd Rejonowy przeprowadził bowiem postępowanie dowodowe w zakresie inicjatywy dowodowej stron, a jednocześnie na okoliczności zmierzające do wyjaśnienia istoty sprawy. Z treści przedstawionych dokumentów jasno wynikało, że zawierając umowę zarówno strona powodowa, jak i pozwany wiedziały jakie jest przeznaczenie działki dzierżawionej przez pozwanego. Zmiana charakteru prowadzonej działalności gospodarczej na tejże działce nie mogła w ocenie Sądu Okręgowego pozostać bez wpływu na umowę, w tym na czynsz należny stronie powodowej z tytułu tejże dzierżawy. Do zmiany umowy dzierżawy doszło na skutek podjętych przez pozwanego starań o zmianę przeznaczeniu dzierżawionej działki pod inny charakter działalności gospodarczej niż określony w umowie. W związku z tym w ocenie Sądu Okręgowego brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia stanowiska pozwanego – wyrażonego w apelacji – że zmiana umowy dzierżawy w drodze Aneksu nr (...) z dnia 7 listopada 2001 roku została dokonana w złej wierze i z naruszeniem zasad współzycia społecznego. Nie ma żadnych przy tym podstaw do przyjmowania zgodnie z twierdzeniami pozwanego, że z przedstawionej przez pozwanego dowolnej interpretacji materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wywieść należy domniemanie faktyczne na podstawie art. 231 kpc, że powód w złej wierze wymusił na pozwanym podwyżkę czynszu. Jak już zostało wskazane przeprowadzona ocena dowodów przez Sąd Rejonowy jest spójna i logiczna i Sąd Okręgowy nie znalazł żadnych powodów, aby ją zakwestionować.

Odnosząc się do podniesionego przez pozwanego zarzutu nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd Rejonowy wskazać należy, iż był on bezzasadny. Zgodnie z niekwestionowanym stanowiskiem nauki postępowania cywilnego nierozpoznanie istoty sprawy odnosi się do roszczenia będącego podstawą powództwa i zachodzi, gdy sąd pierwszej instancji nie orzekł w ogóle merytorycznie o żądaniach stron, zaniechał zbadania materialnej podstawy dochodzonego roszczenia (tak powództwem głównym, jak i powództwem wzajemnym) albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego (Mariusz Wójcik, komentarz aktualizowany do art. 386 kodeksu postępowania cywilnego, Lex 2013; Tadeusz Wiśniewski, komentarz do art. 386 kodeksu postępowania cywilnego. Lex 2013).

Przekładając powyższe uwagi na realia niniejszej sprawy, należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy wbrew stanowisku skarżącego rozpoznał istotę sprawy, bowiem odniósł się do wszystkich zarzutów strony pozwanej. Sąd Rejonowy rozpoznał również wszystkie wnioski dowodowe zgłoszone przez strony w toku postępowania, a skarżący nie zdołał skutecznie w apelacji podważyć prawidłowości podjętych przez Sąd I instancji decyzji co do prowadzonego postępowania dowodowego.

Niezasadny okazał się również zarzut apelującego, w zakresie w jakim kwestionuje on uznanie przez Sąd I instancji za zasadny roszczenia powoda o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Wskazać należy, iż niewątpliwie ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwany nie zwrócił powodowi przedmiotu umowy dzierżawy w dniu, w którym upływał termin, na jaki umowa ta została zawarta, to jest w dniu 15 czerwca 2014 roku. Protokół zdawczo – odbiorczy datowany jest na dzień 10 lipca 2014 roku. potwierdza on zatem w ocenie Sądu Okręgowego, że pozwany zwrócił przedmiot dzierżawy powodowi dopiero w tym dniu. Za okres od zakończenia umowy najmu do dnia odbioru przedmiotu dzierżawy powodowi na podstawie art. 225 kc w zw. z art. 224 § 2 kc należało się odszkodowanie za korzystanie z nieruchomości bez podstawy prawnej. Jeśli pozwany chciał kwestionować to roszczenie powoda, to winien wykazywać, iż to na skutek obstrukcji powoda nie doszło do przekazania przedmiotu dzierżawy w dniu zakończenia umowy. Pozwany z taką inicjatywą nie wystąpił i nie wykazał, że to z winy wierzyciela nie doszło do odbioru przedmiotu dzierżawy w dniu 15 czerwca 2014 roku. A skoro tak, to niewątpliwie roszczenie powoda również i w tym zakresie słusznie zostało przez Sąd Rejonowy uwzględnione.

Nie zasługiwał na uwzględnienie również zarzut naruszenia art. 5 kc podnoszony w apelacji przez pozwanego. Rozpatrując sprawę ze względu na konstrukcję nadużycia prawa, o jakiej stanowi art. 5 k.c. należy zauważyć, że jeżeli uzna się wykonywanie przysługującego prawa podmiotowego za niezgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego, to takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Dla oceny zasadności wywiedzionego środka zaskarżenia należy odwołać się do ogólnych reguł zastosowania art. 5 k.c., wypracowanych przez orzecznictwo i doktrynę. Dominuje w nich przekonanie, że zastosowanie art. 5 k.c. ma wyjątkowy charakter, co sprawia, że podnosząc zarzut nadużycia prawa z powodu zachowania sprzecznego z zasadami współzycia społecznego należy wskazać, jaka spośród przyjętych w społeczeństwie zasad moralnych została w danej sytuacji naruszona (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, Lex nr 82293, z dnia 7 maja 2003 r., IV CKN 120/01, niepubl., z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1095/00, niepubl. oraz z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/97, OSN 1999, Nr 4, poz. 75). Zaznaczyć należy, iż prawo domagania się zapłaty przez wynajmującego czynszu dzierżawy za przedmiot umowy wynika wprost z przepisów kodeksu cywilnego. Natomiast zastosowanie art. 5 k.c. możliwe jest tylko i wyłącznie w szczególnych wypadkach. W żaden sposób z art. 5 k.c. nie można czynić reguły.

W ocenie Sądu odwoławczego w niniejszej sprawie nie zaszła taka okoliczność, która pozwoliłaby na zastosowanie regulacji wypływającej z art. 5.k.c. Zasady współzycia społecznego, zgodnie z ogólnie akceptowanym poglądem, wyrażają ideę słuszności w prawie i wolności ludzi oraz odwołują się do powszechnie uznawanych w kulturze naszego społeczeństwa wartości. Ogólnie rzecz ujmując, przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, iż przy przyjmowaniu nadużycia prawa z powołaniem się na zasady współzycia społecznego, konieczne jest zachowanie szczególnej ostrożności. W praktyce winno to następować w sytuacjach wyjątkowych. Należy przy tym mieć na względzie dwie zasadnicze okoliczności, a mianowicie, że domniemywa się, iż osoba korzystająca ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego oraz że odwołanie się, zwłaszcza ogólnikowo, do klauzul generalnych przewidzianych w art. 5 k.c. nie może podważać pośrednio mocy obowiązujących przepisów prawnych. (Vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22.11.1994 r. sygn. akt II CRN 127/94). Okoliczność, że działalność gospodarcza pozwanego na dzierżawionej działce nie przynosiła zakładanych przez niego dochodów, nie uzasadnia przyjęcia, że na podstawie art. 5 kc ryzyko prowadzonej przez niego działalności gospodarczej miałby ponosić powód, poprzez odebranie mu prawa żądania zapłaty czynszu dzierżawy jak też odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Jeszcze raz podkreślić należy, że pozwany zawarł przedmiotową umowę dzierżawy w celu wykorzystania nieruchomości będącej przedmiotem umowy na działalność gospodarczą. Słusznie zatem Sąd Rejonowy, że pozwany, który już wcześniej prowadził działalność gospodarczą był znacznie lepiej rozeznanym na rynku. Nie można też wyłącznie na podstawie jego gołosłownych twierdzeń uznać, że nie miał on świadomości czynszów dzierżawnych obowiązujących na rynku. Nie mógł być też traktowany jak zwykły konsument.

Z przedstawionych względów, uznając podniesione w apelacji pozwanego zarzuty za bezzasadne, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację tę oddalił.

Ponadto, Sąd Okręgowy zasądził, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1800 zł kosztów postępowania apelacyjnego. W skład ich wchodzi koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, których wysokość wynika z § 2 pkt 4 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015, poz.1804), w brzmieniu obowiązującym na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych, który obowiązywał w dacie wniesienia apelacji przez stronę powodową i który w związku z tym miał zastosowanie w niniejszym postępowaniu apelacyjnym na podstawie §21 w zw. z § 23 tegoż rozporządzenia.

SSO Tomasz Szczurowski SSO Monika Skalska SSO Bernard Litwiniec