

Sygn. akt II Ca 631/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Grzegorz Ślęzak
Sędziowie	SSO Dariusz Mizera (spr.) SSO Ewa Tomczyk
Protokolant	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa Skarbu Państwa - (...)

przeciwko S. P.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim

z dnia 12 maja 2014 roku, sygn. akt I C 292/13

oddala apelację i zasądza od powoda Skarbu Państwa - (...)na rzecz pozwanej S. P.kwotę 90 ( dziewięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 631/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 maja 2014 r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim po rozpoznaniu sprawy z powództwa Skarbu Państwa - (...)przeciwko S. P.o zapłatę

oddalił powództwo i zasądził od Skarbu Państwa - (...)na rzecz S. P.kwotę 197 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

W dniu 1 lipca 1965 r. została zawarta na okres 15 lat umowa dzierżawy pomiędzy (...)Zakładami (...)w T.. jako wydzierżawiającym a 9 dzierżawcami, w tym E. P., na mocy której Zakłady wydzierżawiły swoim pracownikom

niezabudowane nieruchomości położone przy ulicy (...) obecnie przy ulicy (...), z prawem do ich zabudowy budynkami garażowymi dla samochodów osobowych, w oparciu o pozwolenie na budowę wydane przez Wydział (...).

W świetle paragrafu 5. umowy, po upływie terminu, na który została zawarta i w razie jego nieprzedłużenia, wydzierżawiający zwróci dzierżawcom wartość wybudowanego garażu .

Zgodnie z paragrafem 6. umowy, jeżeli dzierżawa trwać będzie lat trzydzieści ( nawet po ewentualnej zmianie składu osobowego dzierżawców ), to po upływie tego terminu garaż stanie się własnością wydzierżawiającego, bez prawa do odszkodowania.

Na podstawie decyzji Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w T. z dnia 16 czerwca 1965 r. E. P. uzyskał pozwolenie na ustawienie na dzierżawionym gruncie przenośnego garażu z elementów prefabrykowanych na okres tymczasowy, na terenie osiedla mieszkaniowego (...) w T. i w tym samym roku wybudował tenże garaż z własnych środków

Decyzją z dnia 1 sierpnia 1994 r., znak : (...), Wojewoda (...) odmówił potwierdzenia nabycia z mocy prawa przez Zakłady (...), w T. nieodpłatnie użytkownika wieczystego gruntu, oznaczonego numerami działek (...), o łącznej powierzchni 333 m. kw. oraz własności budynków - boksów garażowych, zlokalizowanych na tym gruncie, z uwagi na fakt, że naniesienia stanowią własność prywatną

W dniu 22 kwietnia 1996 r. Kierownik Urzędu Rejonowego w T. przejął protokolarnie od (...) S.A. w T., do zasobu Skarbu Państwa, działki o numerach (...), położone przy ulicy (...) a zabudowane boksami garażowymi.

Pismem z dnia 9 maja 1996 r. (...) S.A. poinformował Urząd Rejonowy w T. o rozwiązaniu z dniem 22 kwietnia 1996 r. umów dzierżawy gruntu, na którym zostały posadzone boksy garażowe, wobec jego przejścia przez tenże Urząd.

W dniu 10 czerwca 1996 r. E. P. wystąpił od Urzędu Rejonowego w T. z wnioskiem o nabycie prawa użytkownika wieczystego działki nr (...) - gruntu pod wybudowanym przez siebie ze środków własnych garażem. Wniosek ten nie został formalnie rozpoznany do chwili obecnej. W dniu 21 kwietnia 1997 r., pomiędzy Kierownikiem Urzędu Rejonowego w T. a E. P. została zawarta na czas nieokreślony umowa dzierżawy przedmiotowej działki gruntu nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, wraz ze znajdującym się na niej boksem garażowym. W paragrafie 2. umowy Kierownik Urzędu Rejonowego uznał, że nakłady na wymienionej nieruchomości zostały poczynione przez dzierżawcę E. P.. W świetle jej paragrafu 9. wydzierżawiający miał prawo do podwyższenia czynszu najmu w związku z podwyżką cen gruntu.

W dniu 10 lutego 2003 r. została zawarta pomiędzy Skarbem Państwa (...) wydzierżawiającym, a S. P., jako dzierżawcą a zarazem żoną zmarłego w dniu 14 lipca 2001 r. E. P., umowa dzierżawy nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), o powierzchni 0,0019 ha, stanowiącej własność Skarbu Państwa, wraz ze znajdującym się na tej nieruchomości boksem garażowym, który to boks wydzierżawiający uznał w paragrafie 2. umowy za nakład poczyniony przez dzierżawcę. Umowa ta została zawarta na czas nieokreślony z prawem do jej rozwiązania przez każdą ze stron w drodze trzymiesięcznego wypowiedzenia. Strony umowy ustaliły wysokość czynszu dzierżawnego na kwotę 19,20 złotych + 22 % VAT i przyjęły, że będzie on płatny z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Dzierżawca zobowiązała się do ponoszenia wszelkich opłat lokalnych, podatków i innych ciężarów związanych z własnością przedmiotu dzierżawy ( paragraf 11. umowy ), a wydzierżawiający zastrzegł sobie w paragrafie 9. umowy prawo do zmiany wysokości czynszu, nie częściej niż raz w roku, na podstawie rocznych wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS. Z paragrafu 10. umowy wynika, że w sprawach nieuregulowanych w jej postanowieniach mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

Po zawarciu umowy zostały sporządzone do niej trzy aneksy : z dnia 25 kwietnia 2007 r., 29 grudnia 2009 r. i z dnia 12 stycznia 2011 r.

Z mocy aneksu nr (...) z dnia 12 stycznia 2011 r. strony umowy zmieniły zapis z jej paragrafu 7. w ten sposób, że ustaliły z dniem 1 stycznia 2011 r. wysokość czynszu dzierżawnego na kwotę 114 złotych + 23 % VAT, podwyższając go do

kwoty 140,22 złotych, płatnej w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. W wyliczeniu przyjęto kwotę 6 złotych za 1 metr kwadratowy x 19 metrów kwadratowych + 23 % VAT. Aneks ten został zgodnie przyjęty i podpisany przez obie strony umowy.

W 2010 r. został sporządzony protokół w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m.kw. gruntów wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, z tytułu zawieranych umów najmu/dzierżawy na rok 2010. Powołany przez Starostę Zespół przyjął stawki czynszu za 1 m. kw. gruntu zabudowanego ( pod garażami ) na 6 zł netto a za 1 m. kw. gruntu zabudowanego garażami ( grunt + budynek ) - 40 zł netto. Protokół ten został zatwierdzony przez Starostę (...).

W dniu 20 września 2011 r. wydzierżawiający sporządził Aneks nr (...) do umowy dzierżawy, w którym jednostronnie ustalił z dniem 1 października 2011 r. czynsz dzierżawny na kwotę 800 złotych + 23 % VAT, podając jego łączną wysokość na kwotę 984 złotych. W sporządzonym wyliczeniu przyjął cenę 6 złotych za 1 metr kwadratowy gruntu i cenę 34 złote za 1 metr kwadratowy budynku, łącznie 934,80 złotych, z podatkiem VAT. W aneksie tym zobowiązał S. P. do dokonania dopłaty do czynszu za tenże rok w kwocie 104,50 złotych + 23 % VAT, czyli 128,54 złote brutto. Aneks ten został doręczony dzierżawcy w dniu 17 października 2011 r. S. P. nie podpisała doręzonego jej aneksu, kwestionując zasadność dokonanej podwyżki czynszu.

W dniu 23 stycznia 2012 r. Powiat (...) wystawił fakturę VAT nr (...) na kwotę 128,54 złotych tytułem należności za okres od 1.10.2011 do 31.12.2012, zakreślając odbiorcy - S. P. - termin do dnia 6 lutego 2012 r. na jej uregulowanie.

W dniu 4 maja 2012 r. S. P. dokonała wpłaty kwoty 149,53 złotych, w tym kwoty 128,54 złote + odsetki, z dopiskiem : IV kwartał 2011 r., nadal kwestionując wysokość czynszu, wynikającą z Aneksu nr (...). Uiszczona przez nią dopłata do czynszu za 2011 r. wraz z odsetkami była gestem dobrej woli z jej strony oraz efektem rozmowy T. P., syna S., z pracownicą Starostwa -geodetą D. M., która poinformowała go o zamiarze sprzedaży przez Skarb Państwa nieruchomości zabudowanych garażami ich dotychczasowym dzierżawcom, po dokonaniu procedury ich wyceny, uzyskaniu zgody Wojewody (...) na zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym i uregulowaniu należności czynszowych. Ponieważ przedmiotowy garaż został wybudowany z pustaków i żużlobetonu w 1965 r. a jego wartość - według oceny T. P. - wynosi co najwyżej 1000 złotych, przystał on na propozycję D. M. dokonania dopłaty do czynszu za 2011 r. w zamiarze nabycia garażu na własność za niewygórowaną kwotę.

W dniu 14 marca 2012 r. Powiat (...) wystawił fakturę VAT nr (...) na kwotę 140,22 złote, określając ją jako zaliczkę na poczet czynszu za 2012 r., płatną w terminie do dnia 31 marca 2012 r. a należną od odbiorcy S. P.. W dniu 26 marca 2012 r. S. P. uiszcza kwotę 140,22 złote, która wpłynęła na konto dochodów Skarbu Państwa.( dowód : faktura k 10, pismo k 17, 129, niesporne ).

Zarządzeniem Nr (...)z dnia 29 marca 2012 r. Wojewoda (...)wyraził zgodę na zbycie przez Starostę (...)nieruchomości położonej przy ulicy (...)w T.o łącznej powierzchni 0,0230 ha, oznaczonej numerami działek : (...),(...),(...),(...),(...),(...),(...),(...),(...),(...)i (...), przyznając pierwszeństwo w nabywaniu garaży ich dotychczasowym dzierżawcom, wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynków, w trybie bezprzetargowym.

Wartość rynkowa działki nr (...), o powierzchni 19 m. kw., ustalona w operacie szacunkowym z dnia 25 lipca 2012 r., sporządzonym na zlecenie Starosty (...) przez rzeczoznawcę majątkowego S. D., wynosi 7.200 złotych.

W dniu 27 listopada 2012 r. dzierżawca wystawił fakturę nr (...) na kwotę 843,78 złotych brutto, zapłatą której obciążył S. P. tytułem niedopłaty do czynszu za 2012 r., która to kwota nie została uregulowana.

Pismem z dnia 13 grudnia 2012 r. Starostwo Powiatowe wezwało S. P. do uregulowania kwoty 843,78 złotych z terminem płatności - 1.12.2012 r. tytułem czynszu oraz kwoty 3,91 złotych tytułem odsetek.

W dniu 28 grudnia 2012 r. wydzierżawiający skierował od wyżej wymienionej ponowne wezwanie płatnicze o zapłatę kwoty 843,78 złotych z odsetkami w kwocie 8,41 złotych.

W dniu 25 marca 2013 r., po dokonaniu korekt przypisu należności, wydierżawiający sporządził Aneks nr (...) do umowy dzierżawy, opatrzony datą : 25 marca 2012 r., w którym wyeliminował oczywiste omyłki pisarskie ( błędy rachunkowe ), popełnione w Aneksie nr (...) i ustalił ostateczną wysokość czynszu należnego od S. P., poczynając od dnia 1 października 2011, na kwotę 934, 80 złotych brutto, zamiast na kwotę 984 złote. Aneks ten został przesłany S. P. przy piśmie z dnia 25 marca 2013 r., celem jego podpisania i zwrotu.

S. P. nadal reguluje czynsz dzierżawny w kwocie wynikającej z Aneksu nr (...) do umowy dzierżawy, tj. w wysokości po 140,22 złote rocznie, nie akceptując Aneksów nr (...), których nie podpisała.

Sąd Rejonowy przy takich ustaleniach zważył, iż stosownie do treści § 9. umowy dzierżawy z dnia 10 lutego 2003 r. wydierżawiający zastrzegł sobie prawo zmiany wysokości czynszu, nie częściej niż raz w roku, na podstawie rocznych wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS.

Tymczasem w drodze Aneksu nr (...) do przedmiotowej umowy powód dokonał powtórnego podwyższenia czynszu w tym samym roku ( 2011 ), po raz pierwszy bowiem uczynił to Aneksem nr (...) z dnia 12 stycznia 2011 r., podwyższając świadczenie z dniem 1 stycznia tegoż roku do kwoty 140,22 złote.

Ponadto kolejna podwyżka czynszu w 2011 r. nie była spowodowana wzrostem wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych, lecz wynikiem uwzględnienia przy jego ustalaniu nie tylko ceny samego gruntu (jak uprzednio) ale i ceny garażu na nim usytuowanego, przy zastosowaniu zróżnicowanych stawek wynikających z protokołu z posiedzenia Zespołu z 2010 r., zatwierdzonego przez Starostę (...). Wynikająca z protokołu stawka czynszu 40 zł netto za 1 m. kw. gruntu zabudowanego garażami ( grunt + budynek ), przyjęta w Aneksie nr (...) do umowy dzierżawy, była znana Staroście (...) już przy sporządzaniu Aneksu nr (...) z dnia 12 stycznia 2011 r.

W podsumowaniu Sąd stwierdził , że powód dwukrotnie naruszył zapisy z paragrafu 9. umowy dzierżawy poprzez powtarne podwyższenie i to bardzo znaczące, wysokości czynszu w tym samym roku, a ponadto poprzez uczynienie tego z innej przyczyny, aniżeli podana w umowie. Okoliczności te powodują nieskuteczność podwyższenia czynszu dokonanego w Aneksie nr (...), powołanego w uzasadnieniu żądania z pozwu, który tym samym podlega oddaleniu.

Na uwagę zasługuje ponadto okoliczność, że stosownie do treści paragrafu 7. umowy czynsz dzierżawny jest płacony z góry, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, a to oznacza, że pozwana była zobowiązana do jego uregulowania w całości już na kilka miesięcy przed sporządzeniem Aneksu nr (...) do umowy. Aneks ten pozostaje zatem w sprzeczności także z postanowieniem paragrafu 7. umowy, bezpodstawnie zobowiązując pozwaną do dwukrotnego regulowania tego samego świadczenia, choć w zróżnicowanej wysokości, w IV kwartale 2011 r.

Podnieść przy tym należy, że Aneks nr (...) został doręczony S. P. dopiero w dniu 17 października 2011 r., a to oznacza, że nawet gdyby nie naruszał wymienionych wyżej postanowień umowy, to mógłby wywołać skutki w nim wyrażone dopiero z upływem okresu wypowiedzenia warunków umowy (umownego, a w przypadku jego braku - ustawowego ).

Skoro pozwana nie zaakceptowała kolejnej podwyżki czynszu, czego wyrazem są : brak jej podpisu na przysłanym jej Aneksie nr (...), uregulowanie czynszu należnego za 2012 r. w dotychczasowej wysokości, treść wiarygodnych zeznań T. P. i zawartość korespondencji wydierżawiającego, skierowanej do dzierżawcy a stanowiącej próbę przekonania S. P. do zaakceptowania jednostronnie narzuconej jej zmiany wysokości świadczenia, to zmiana ta mogła nastąpić tylko w wyniku wypowiedzenia zmieniającego, bowiem nie doszło do niej w drodze porozumienia stron. Ponieważ pozwana otrzymała Aneks nr (...) w dniu 17 października 2011 r., to wypowiedzenie warunków umowy w nim dokonane mogło odnieść skutek dopiero z dniem 30 listopada 2011 r., tj. z upływem ustawowego, miesięcznego okresu wypowiedzenia z art. 685(1) k.c, o treści następującej : „ wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego „ . W ocenie Sądu przepis ten może znaleźć zastosowanie w przedmiotowej sprawie w związku z treścią art. 694 k.c. i brakiem umownego określenia terminu wypowiedzenia zmieniającego treść zawartej umowy dzierżawy. Podkreślić należy, że przepis art. 685(1) k.c.

zawiera normę bezwzględnie obowiązującą, co oznacza, że strony nie mogą określić w umowie krótszego terminu wypowiedzenia.

Jeśli zatem przyjąć konieczność zachowania terminu wypowiedzenia wynikającego z ustawy, to, nawet abstrahując od przyczyn oddalenia powództwa, należy przyjąć bezpodstawność domagania się od pozwanej czynszu w nowej wysokości z mocą wsteczną ( przed upływem okresu wypowiedzenia ), czyli jeszcze przed dniem 1 grudnia 2011 r.

Wobec dokonania podwyższenia pozwanej wysokości czynszu z naruszeniem warunków umowy, a przez to nieskuteczności z racji niespełnienia przesłanki zmiany w powyższym zakresie, a zatem traktowanego jako niebyłe, i uregulowania przez nią w umownym terminie tegoż świadczenia za 2012 rok w wysokości wynikającej z obowiązującego do chwili obecnej Aneksu nr (...), należy uznać, że S. P. nie zalega z zapłatą czynszu za rok wskazany w uzasadnieniu pozwu, który tym samym nie zasługuje na uwzględnienie. Dodatkowo Sąd podniósł, że w jego ocenie jednostronna czynność prawna powoda, wynikająca z Aneksu nr (...), jest ponadto nieważna w rozumieniu art. 58 par. 2 k.c., jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego ( zasadami słuszności, uczciwości i uczciwego obrotu ), co wynika z liczby ujawnionych uchybień przy jej dokonywaniu, z drastycznej, i ponownej, podwyżki czynszu za 2011 r. oraz z przyjętej nowej metody ustalania jego wysokości, prowadzącej do rażącej nieekwiwalentności świadczeń wzajemnych. Nadmienić przy tym należy, że Sąd nie neguje faktu pozostawiania przedmiotowego boksów garażowego częścią składową gruntu, stanowiącego własność powoda.

Z tych wszystkich względów powództwo podlega oddaleniu. Postanowienie kosztach procesu zostało wydane na podstawie art. 98 par. 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł powód zaskarżając wyrok w całości .

Zaskarżonemu wyrokowi w apelacji zarzucono błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na zanegowaniu postanowień § 6 umowy dzierżawy z dnia 1 lipca 1965r. , zgodnie z którym po upływie 30-letniej dzierżawy „... garaż staje się własnością wydzierżawiającego bez odszkodowania ( nieodpłatnie ) „ oraz konsekwencji tegoż § 6 umowy dzierżawy - ostatecznej decyzji Wojewody (...),z dnia 1 sierpnia 1994r., znak:(...). odmawiającej stwierdzenia nabycia z mocy prawa przez (...), prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działki nr: (...); (...)i (...) oraz prawa własności budynków-boksów garażowych znajdujących się na tym gruncie; jak również protokołu zdawczo -odbiorczego, z dnia 22 kwietnia 1996r., na podstawie którego w/w nieruchomości wraz z naniesieniami - boksami garażowymi, zostały przejęte do zasobu Skarbu Państwa. Powyższy błąd w ocenie skarżącego miał istotny wpływ na wynik sprawy, ponieważ zanegowanie w/w dokumentów prowadziło do oddalenia pozwu.

Reasumując skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku, uwzględnienie powództwa i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu , ewentualnie o uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego podziela i przyjmuje za własne. Apelacja w zasadzie poza zarzutem błędnych ustaleń faktycznych nie zawiera żadnych racjonalnych argumentów które mogłyby doprowadzić Sąd Okręgowy do innych wniosków niż te do których doszedł Sąd Rejonowy. Skarżący stara się bagatelizować i nie dostrzegać zawartej z pozwaną umowy dzierżawy z 10 lutego 2003r. w której wprost zastrzegł , iż podwyższenie czynszu może nastąpić nie częściej niż raz w roku na podstawie rocznych wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS. Przy czym § 1 umowy dzierżawy wprost stanowi, iż przedmiotem dzierżawy jest nieruchomości wraz ze znajdującym się na niej boksem garażowym o pow. 19 m2. Z ostatniego aneksu który podpisała pozwana wynika , iż od tej właśnie powierzchni jest naliczany czynsz dzierżawny niezależnie od tego czy grunt jest zabudowany czy też nie. W §7 umowy dzierżawy w brzmieniu nadanym ostatnim aneksem nr

(...) z 12.01.2011r. podpisanym przez pozwaną nie rozróżnia się „gruntu zabudowanego pod garażami” oraz „gruntu zabudowanego garażami ( grunt plus budynek)” ale ustala się czynsz od pow. 19m<sup>2</sup>. Powód przedstawiając pozwanej aneks nr (...) z 20 września 2011r. na mocy którego w tym samym roku podwyższony został po raz kolejny czynsz i to w sposób znacznie przekraczający roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS ( z kwoty 140,22 zł do kwoty 984 zł rocznie ) w sposób rażąco naruszył § 9 umowy dzierżawy, a co za tym idzie podwyżka ta okazała się bezskuteczna i nie może stanowić podstawy do dochodzenia roszczeń od pozwanej, która reguluje czynsz w dotychczasowej wysokości.

Wbrew twierdzeniom skarżącego Sąd I instancji nie neguje prawa powoda do pobierania pożytków ze swojej własności. Niemniej jednak powód nie może zapominać, iż z pozwaną wiąże go umowa dzierżawy zawarta na czas nieokreślony której warunki nie mogą być naruszane. Na chwilę obecną umowa ta obowiązuje i postanowienia w niej zawarte zwłaszcza co do zasad podwyższania czynszu winny być przestrzegane.

Reasumując Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń opartych na materiale dowodowym oraz nie naruszył żadnych przepisów prawa materialnego ( zresztą apelacja formułując w uzasadnieniu taki zarzut nie wskazuje przepisów których naruszenia rzekomo dopuścić się miał Sąd Rejonowy).

Dlatego też na podstawie art. 385 k.p.c. należało apelację oddalić jako bezzasadną.

Na oryginale właściwe podpisy