

Sygn. akt XXVI GC 1112/22



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lipca 2023 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Joanna Jasińska

Protokolant: Paweł Kowalczyk

po rozpoznaniu 14 czerwca 2023 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasto Stołeczne Warszawa**

przeciwko **Spółdzielnia Mieszkaniowa MIGDAŁOWA w Warszawie**

o zapłatę

- I. oddala powództwo,
- II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 10 817,00 zł (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt XXVI GC 1112/22

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w dniu 5 kwietnia 2022 r., powód Miasto Stołeczne Warszawa wniósł o zasądzenie od pozwanego Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” w Warszawie kwoty 228 312,56 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- a) od kwoty 54 001,87 zł od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia zapłaty;
- b) od kwoty 54 001,87 zł od dnia 1 kwietnia 2021 r. do dnia zapłaty;
- c) od kwoty 54 001,87 zł od dnia 1 lipca 2021 r. do dnia zapłaty;
- d) od kwoty 66 306,95 zł od dnia 1 października 2021 r. do dnia zapłaty;

oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne o numerach 4/39, 4/40, i 4/41 z obrębu 1-11-05 położonej w Warszawie. Powód zawarł z poprzednikiem prawnym pozwanego Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” umowę dzierżawy, która obejmowała ww. działki ewidencyjne. Zawiadomieniem z 25 czerwca 2008 r. powód poinformował poprzednika prawnego pozwanego o podwyższeniu stawki czynszu dzierżawnego z uwagi na wzrost wartości nieruchomości, w związku z czym pozwany jest zobowiązany uiszczać czynsz dzierżawny w wysokości 66 306,95 zł. Natomiast pozwany uiszczał czynsz w kwotach po 12 305,08 zł, w związku z czym powstała zaległość w opłatach z tego tytułu za rok 2021.

W dniu 9 maja 2022 r. referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany w uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że należność żądana pozwem dotyczy zaległego czynszu dzierżawnego za okres od 1 stycznia 2021 r. do 1 października 2021 r., która stanowi różnicę pomiędzy stawką czynszu dzierżawnego wskazaną przez powoda a wysokością czynszu określonego w umowie dzierżawy. Pozwany zakwestionował roszczenie co do zasady i wskazał, że kodeks cywilny nie reguluje kwestii jednostronnego podniesienia czynszu dzierżawnego, a umowa dzierżawy nie zawiera postanowień przewidujących możliwość zmiany stawki czynszu czy jej waloryzacji. Pozwany podniósł również zarzut nadużycie przez powoda prawa podmiotowego wbrew zasadom współzycia społecznego oraz dobrym obyczajom.

W odpowiedzi na sprzeciw powód cofnął powództwo w zakresie kwoty 7 687,48 zł tytułem roszczenia głównego oraz w zakresie kwoty 4 617,60 zł z tytułu odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 66 306,95 zł liczonych od dnia 1 października 2021 r. do dnia 20 lipca 2022 r.

Sąd postanowieniem z 7 lutego 2023 r. umorzył postępowanie w części, tj. w zakresie należności głównej w wysokości 7 687,48 zł oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 66 306,95 zł od dnia 1 października 2021 r. do dnia 22 lipca 2022 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem nieruchomości oznaczonych jako działki ewidencyjne o numerach 4/39, 4/40 i 4/41 z obrębu 1-11-05, położonych w Warszawie przy ul. Franciszka Lanciego, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr WA2M/00222009/6.

(odpis zwykły księgi wieczystej k. 15-21, wypisy z rejestru gruntów k. 22-23)

W dniu 2 października 1997 r. została zawarta umowa dzierżawy w formie aktu notarialnego pomiędzy Gminą Warszawa-Ursynów, jako wydierżawiającym, a poprzednikiem prawnym pozwanego - Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze”, jako dzierżawcą. Zgodnie z § 1 przedmiotowej umowy, wydierżawiający oświadczył, że był właścicielem z mocy prawa nieruchomości gruntowej, stanowiącej niezabudowana działkę o numerze ewidencyjnym 4/1 i 4/3 z obrębu 1-11-05, zawartej w granicach wykreślonych na szkicu i oznaczonej literami ABCDA oraz EFGHE, obszaru 30 282 m², położonej w Warszawie w rejonie ulic Płaskowickiej, Lanciego, Belgradzkiej i Al. Ken. Zgodnie z § 2 Gmina Warszawa-Ursynów oddała w dzierżawę Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” do wyłącznego używania i pobierania pożytków – wydzieloną część opisanej w § 1 nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki ewidencyjne 4/1 i 4/3 obszaru 30 282 m², oznaczoną na szkicu stanowiącym załącznik do niniejszego aktu literami ABCDA oraz EFGHE, wraz z jej wszystkimi częściami składowymi i przynależnościami z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, a Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” powyższą część nieruchomości wzięła w dzierżawę. Umowa została zawarta na czas określony 29 lat (§ 4.1)

Stosownie do § 5, dzierżawca miał płacić roczny czynsz w wysokości 104 473 zł + VAT (tj. 1% wartości gruntu – wartość 1 m² gruntu wynosiła 345 zł – zgodnie z operatem szacunkowym wykonanym we wrześniu 1997 r.). Wskazana wartość gruntu została ustalona na okres 24 miesięcy. Dzierżawca zobowiązał się do uiszczania czynszu w okresach kwartalnych, w terminie do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego kwartał.

Zgodnie z § 11 wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. Poza niniejszą umową nie istniały pomiędzy stronami żadne inne uzgodnienia w zakresie przedmiotu umowy, a niniejsza umowa zastępowała wszelkie dotychczasowe ustalenia pomiędzy stronami umowy podjętymi w tym zakresie. Umowa miała ulec rozwiązaniu z chwilą zawarcia pomiędzy stronami umowy o ustanowieniu użytkownika wieczystego przedmiotowego gruntu lub – w razie zmiany przepisów – umowy przeniesienia własności gruntu (§ 13.1).

(akt notarialny Repertorium A. nr 13556/97 k. 24-26)

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 27 listopada 2007 r. dokonał z dniem 9 października 2002 r. podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie poprzez wydzielenie z jej zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” w Warszawie obejmującej członków zamieszkałych lub dysponujących prawami do lokali mieszkalnych albo dysponującymi prawami do garaży znajdujących się w budynkach 7, 7a i 7b przy ul. Lanciego w Warszawie (pkt I). Sąd Okręgowy rozstrzygnął o korzystaniu z nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr KW WA2M 00222009/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 4/1 o powierzchni 2,1380 ha z obrębem 1-11-06, położonej przy ul. Lanciego i Migdałowej w Warszawie w granicach a-b-c-d-e-f-g-a, poprzez (III); dokonanie jej podziału do używania (*quoad usum*) polegającego na wydzieleniu opisanej nieruchomości działki o powierzchni 1,0440 ha oznaczonej na mapie podziału jako działka nr 4/41 i przyznanie jej do wyłącznego używania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Migdałowa” w Warszawie, przy czym używanie to obejmowało zarówno wzniesione na działce budynki mieszkalne wraz z garażami, położone przy ul. Lanciego nr 7, 7a i 7b jak też budowlane, instalacje i urządzenia towarzyszące oraz inne naniesienia (a); wydzieleniu opisanej w pkt III nieruchomości działki o powierzchni 0,1359 ha oznaczonej na mapie podziału jako działka nr 4/40, na której urządzony jest ciąg jezdni-pieszey oraz usytuowana trafostacja i przyznanie tejże działki przez przyznanie Spółdzielniom Mieszkaniowym „Przy Metrze” i „Migdałowa” do wspólnego używania (b); wydzieleniu opisanej w pkt III nieruchomości działki oznaczonej na mapie podziału jako działka nr 4/39 oraz dalsze wydzielenie tejże działki o powierzchni 0,0676 ha oznaczonej na mapie podziału granicami B-N1-01-P1-R1-D-C-B, na której znajdują się śmietnik i druga trafostacja oraz przekazanie tejże części Spółdzielniom Mieszkaniowym „Przy Metrze” i „Migdałowa” do wspólnego używania, z zastrzeżeniem postanowień ujętych pod literą d (c). Sąd Okręgowy ustalił, że w związku z podziałem, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa” wstąpiła do Umowy dzierżawy nieruchomości, zawartej w dniu 2 października 1997 r. w Warszawie za nr Rep. A 13556/97, pomiędzy Gminą Warszawa-Ursynów a Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze”, a w szczególności wynikających z poniesionych nakładów oraz ekspektatywą nabycia prawa wieczystego użytkowania otrzymanej części gruntu (III, 3, a).

(wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z 27 listopada 2007 r., sygn. akt IV C 36/05, zmieniony wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 22 kwietnia 2009 r., sygn. akt VI ACa 501/08

oraz wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 28 stycznia 2016 r., sygn. akt I ACa 1621/14 k. 12-14)

W dniu 27 lipca 2007 r. ówczesna Prezydent m. st. Warszawy Hanna Gronkiewicz - Walz w wystąpieniu pokontrolnym skierowanym do Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami wskazała, że Umowa dzierżawy nie przewidywała możliwości ewentualnych waloryzacji wysokości czynszu w związku ze wzrostem wartości wydzierżawionego gruntu, a obowiązujące procedury nie przewidywały polemiki z ustaleniami zawartymi w wystąpieniu. Dyrektor Biura Gospodarki Nieruchomościami został zobowiązany m. in. do właściwego zabezpieczania majątkowego interesu powoda w zawieranych w imieniu miasta umowach.

(wystąpienie pokontrolne k. 67-71)

W dniu 25 czerwca 2008 r. powód przesłał do Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” zawiadomienie o podwyższeniu stawki czynszu dzierżawnego. Powód wskazał, że 22 listopada 2007 r. zostały sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego operaty szacunkowe działek ewidencyjnych nr 4/1 i 4/3, dla których wartość 1 m² gruntu określiły na kwotę 1 859,06 zł. W związku z czym, powód od 1 lipca 2008 r. zażądał rocznej stawki czynszu dzierżawnego w wysokości 562 960,55 zł + 22% VAT, tj. 123 851,32 zł, razem brutto 686 811,87 zł. Po uprawomocnieniu się orzeczenia wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, sygn. akt IV C 36/05, powód przesłał zawiadomienia do Spółdzielni Mieszkaniowych „Przy Metrze” i „Migdałowa”, wskazując, że czynsz dzierżawny z tytułu Umowy dzierżawy podwyższony zawiadomieniem z 25 czerwca 2008 r. za grunt o pow. 1 ,1599 ha wynosił dla Spółdzielni „Migdałowa” 215 632,37 zł + 23% VAT, płatny kwartalnie w wysokości 53 908,09 zł netto, tj. 66 306,95 zł brutto.

(zawiadomienie z 25 czerwca 2008 r. k. 27, zawiadomienie z 18 maja 2016 r. k. 28)

W 2021 r., powód wystawił w ciężar pozwanego cztery faktury VAT z tytułu czynszu dzierżawy na kwoty 66 306,95 zł brutto:

- a) nr 448/URN-D/03/21 z dnia 1 marca 2021 r.;
- b) nr 1187/URN-D/06/21 z dnia 1 czerwca 2021 r.;
- c) nr 1844/URN-D/09/21 z dnia 1 września 2021 r.;
- d) nr 2451/URN-D/12/20 z dnia 1 grudnia 2021 r.

Pozwany uiszczał czynsz dzierżawny 12 305,08 zł, tj. w wysokości wynikającej z zapisów Umowy dzierżawy z 2 października 1997 r. Pozwany nie otrzymał oryginału faktury nr 1844/URN-D/09/21 z dnia 1 września 2021 r., w związku z czym zwrócił się do powoda o

przesłanie duplikatu. Po jego otrzymaniu, pozwany uiszczył na rzecz powoda kwotę 12 305,08 zł.

(faktury VAT k. 31-34, wyciąg wykazu wpłat dokonanych przez pozwanego k. 35, pismo pozwanego z 12 lipca 2022 r. k. 85, potwierdzenie przelewu k. 105)

W dniu 22 października 2021 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 233 623,49 zł z tytułu czynszu dzierżawy, w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania. Pozwany w odpowiedzi na ww. wezwanie wskazał, że brak płatności wskazanych kwot był spowodowany sporem odnośnie możliwości podwyższenia przez powoda czynszu dzierżawy.

(wezwanie do zapłaty, pismo pozwanego z 10 grudnia 2021 r. k. 83)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów.

Sąd na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. pominął wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego jako zbędny dla rozpoznania sprawy.

Sąd na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. pominął wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z przesłuchania w charakterze strony pozwanej Marzeny Sosnowskiej na okoliczności wskazane w sprzecznie od nakazu zapłaty. W ocenie Sądu, rozstrzygnięcie sprawy wymagało dokonania oceny prawnej stanu faktycznego, a przeprowadzenie dowodów osobowych było zbędne dla rozpoznania sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Podstawą prawną roszczenia powoda był art. 693 § 1 k.c. zgodnie z którym, przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Sporna była pomiędzy stronami wysokość czynszu dzierżawnego oraz uprawnienie powoda do jednostronnego podwyższenia czynszu.

W ocenie Sądu, roszczenie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie.

Odnośząc się w pierwszej kolejności do przesłanek ustawowych podwyższenia czynszu dzierżawy należy wskazać, że kodeks cywilny w przepisach o umowie dzierżawy nie reguluje tej kwestii. Nie znajduje również zastosowania do umowy dzierżawy przepis art. 685¹ k.c. przewidujący uprawnienie wynajmującego do wypowiedzenia wysokości czynszu, albowiem przepis ten zamieszczony został w kodeksie cywilnym w rozdziale „Najem lokalu” i jako taki, z mocy art. 694 k.c. nie znajduje zastosowania do umowy dzierżawy. Stosownie natomiast do art. 693 § 1 k.c. dzierżawca zobowiązuje się płacić „umówiony czynsz”. Należy

zatem wskazać, że warunkiem koniecznym do przyznania stronie, czy stronom umowy dzierżawy uprawnienia do zmiany wysokości czynszu, jest zawarcie odpowiednich postanowień w umowie dzierżawy. Mogą to być klauzule waloryzacyjne albo przyznanie jednej lub obu stronom odpowiedniego uprawnienia kształtującego. Szczególnie istotne jest to w przypadku umów długoterminowych. W przypadku, gdy dana umowa dzierżawy nie zawiera stosownych postanowień w przedmiocie podwyższenia czynszu dzierżawnego, niezbędna jest zgoda dwóch stron w postaci aneksu do umowy zmieniającego postanowienia w zakresie wysokości czynszu. W ocenie Sądu nie ma zaś podstaw do podwyższenia czynu dzierżawnego bez zgody dzierżawcy w przypadku umów zawartych na czas oznaczony, gdy umowa tej kwestii nie reguluje i takie uprawnienie powodowi nie przysługiwało zarówno z mocy przepisów prawa, jak i na mocy umowy dzierżawy.

Powód upatrywał swojego uprawnienia do jednostronnego podniesienia czynszu dzierżawnego w § 5 Umowy, zgodnie z którym strony postanowiły, że z tytułu dzierżawy, dzierżawca miał płacić roczny czynsz w wysokości 104 473 zł + VAT (tj. 1% wartości gruntu – wartość 1 m² gruntu wynosiła 345 zł – zgodnie z operatem szacunkowym wykonanym we wrześniu 1997 r.). Wskazana wartość gruntu miała zostać ustalona na okres 24 miesięcy.

W ocenie Sądu strona powodowa błędnie interpretuje powyższe postanowienie umowne wskazując, że miał prawo do pobierania należności z tytułu dzierżawy w wysokości odpowiadającej aktualnej wartości gruntu. Należy wskazać, że § 5 Umowy został sporządzony niefortunnie, bowiem oznacza wysokość czynszu dzierżawnego kwotowo – 104 473 zł + VAT rocznie i jednocześnie odwołuje się do operatu szacunkowego wykonanego we wrześniu 1997 r., zgodnie z którym wartość 1 m² gruntu wynosiła 345 zł, czyli 1% wartości gruntu. Rozstrzygające znaczenie należy jednak przyznać określeniu kwotowemu czynszu. Jak słusznie podniósł pozwany, gdyby wolą stron było, aby w trakcie obowiązywania Umowy możliwe było dokonanie zmiany wysokości czynszu to powyższa kwestia powinna zostać uregulowana wprost w Umowie. Wówczas strony winny też wskazać, w jakich okresach możliwa byłaby waloryzacja i jaka byłaby procedura zmiany czynszu. Sąd nie mógł zgodzić się z poglądem strony powodowej, że gdyby strony postanowiły, iż wysokość czynszu dzierżawnego nie będzie ulegała zmianie przez cały okres trwania umowy dzierżawy, to odpowiedni zapis znalazłby się w umowie. W tak ważnej kwestii jak wysokość czynszu dzierżawnego nie można opierać się na domniemaniach, lecz na postanowieniach Umowy precyzyjnie opisujących mechanizmy wskazujące kiedy, w jakich okolicznościach i na mocy jakich decyzji kwota czynszu dzierżawnego mogłaby zostać jednostronnie zmieniona. Również w przypadku odwołania się do operatu szacunkowego wartości nieruchomości

należałoby zawrzeć w Umowie stosowne postanowienia określające zasady wyboru osoby sporządzającej taki dokument, możliwość jego podważenia przez drugą stronę czy wreszcie możliwość rozwiązania umowy w razie braku zgody na podwyższenie czynszu. Wszystkich tych okoliczności zabrakło natomiast w rozpoznawanej sprawie. Wobec braku powyższych ustaleń w Umowie dzierżawy, w ocenie Sądu odwołanie się w § 5 do procentowej wartości gruntu ma charakter jedynie informacyjny, który nie kształtował uprawnienia powoda do zmiany wysokości czynszu dzierżawnego. Tożsamy charakter należy przypisać zapisowi Umowy, zgodnie z którym wartość gruntu została ustalona na okres 24 miesięcy. Sąd stoi na stanowisku, że takie postanowienie Umowne mogło dać powodowi jedynie podstawę do zainicjowania rozmów z pozwanym, czy jego poprzednikiem prawnym, w przedmiocie zmiany wysokości czynszu dzierżawnego, w wyniku których obie strony by ustaliły nową wysokość, a następnie sporządziły stosowny aneks do umowy. W ten sposób zostałyby uzyskana zgoda obu stron oraz zachowany warunek z § 11 zd. 1, zgodnie z którym wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zamiast podjęcia rozmów, powód jednostronnie oświadczył pozwanemu, że sporządził nowy operat szacunkowy nieruchomości – kwestionowany przez pozwanego, w związku z którym podnosi wysokość czynszu dzierżawnego ponad pięciokrotnie. Również sam powód zdaje się nie upatrywał w powyższym zapisie uprawnienia do zmiany czynszu, bowiem wysłał zawiadomienie o podwyższeniu stawki czynszu dzierżawnego do Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” dopiero 25 czerwca 2008 r., gdy rzekome uprawnienie do zmiany czynszu miało aktywować się w IV kwartale 1999 r.

W ocenie Sądu powyższa wykładnia § 5 przemawia za odmówieniem powodowi uprawnienia do jednostronnej zmiany czynszu.

Należy również zwrócić uwagę na okoliczność, że stanowisko powoda jest sprzeczne ze stanowiskiem ówczesnej Prezydent m. st. Warszawy Hanny Gronkiewicz-Waltz wyrażonym w wystąpieniu pokontrolnym z 27 lipca 2007 r. Organ reprezentujący powoda wskazał wprost, że Umowa dzierżawy z 2 października 1997 r. nie przewidywała możliwości ewentualnych waloryzacji wysokości czynszu w związku ze wzrostem wartości wydzierżawionego gruntu. W ocenie Sądu można zatem uznać, że organ wykonawczy gminy, czyli podmiot uprawniony do reprezentacji powoda, dokonał wykładni postanowień umownych, stwierdzając jednoznacznie, że powodowi nie przysługiwało jednostronne uprawnienie do zmiany wysokości czynszu dzierżawnego. Oświadczeniu Prezydenta m.st. Warszawy zawarte w wystąpieniu pokontrolnym należy przyznać walor wykładni autentycznej oświadczeń zawartych w umowie dzierżawy, jest to bowiem wykładnia

dokonana przez podmiot, od którego pochodzi tekst. Powód nie wyjaśnił w żaden sposób zmiany stanowiska. Sąd odmiennie niż powód odczytał natomiast intencję Prezydent m.st. Warszawy co do zwrócenia uwagi Dyrektorowi Biura Gospodarki Nieruchomościami na fakt brak podwyższenia czynszu. Zdaniem Sądu powyższe stwierdzenie miało zwrócić uwagę Biura Gospodarki Nieruchomościami, aby przy zawieraniu przyszłych umów odpowiednio zabezpieczać interes majątkowy powoda np. poprzez wprowadzanie klauzul waloryzacyjnych w zawieranych w imieniu powoda umów dzierżawy. Strona, która przy zawieraniu umowy nie zabezpieczyła w sposób dostateczny swoich interesów, na gruncie prawa cywilnego, zwłaszcza w stosunkach gospodarczych, ponosi z tego tytułu negatywne skutki. Jak wynika z § 13.1 Umowy dzierżawy, miała ona ulec rozwiązaniu z chwilą zawarcia pomiędzy stronami umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu lub – w razie zmiany przepisów – umowy przeniesienia własności gruntu. Tym samym strony zakładały, że regulacje zawarte w Umowie dzierżawy mają charakter przejściowym, pomimo jednoczesnego określenia terminu jej obowiązywania na 29 lat. Należy zatem wywieść, że strony zakładały, iż niniejszy stosunek zobowiązaniowy nie będzie trwał 29 lat, a tym samym ewentualne postanowienia dotyczące waloryzacji czynszu w dłuższym okresie czasu były zbędne. Fiasko zawarcia pomiędzy stronami umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste lub przeniesienie własności gruntu, nie kreowało jednakże dla jednej ze stron uprawnienia do jednostronnej zmiany warunków umowy.

Wobec powyższego Sąd uznał, że powodowi nie przysługiwało uprawnienie do jednostronnej decyzji o podwyższeniu czynszu dzierżawy, a pozwany uiszczał czynsz dzierżawny za 2021 r. w prawidłowej wysokości. Wobec tego, że roszczenie powoda zostało uznane za nieudowodnione, zbędne były rozważania co do tego, czy doszło do nadużycia przez powoda prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo o zapłatę ponad kwotę 7 687,48 zł, tj. w części, w której powód podtrzymywał powództwo po złożeniu oświadczenia o częściowym cofnięciu powództwa.

O kosztach postępowania Sąd orzekł stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w art. 98 k.p.c. Na zasądzone od powoda na rzecz pozwanego koszty postępowania składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w stawce minimalnej 10 800,00 zł ustalonej zgodnie z § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. o opłatach za czynności radców prawnych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17,00 zł. Na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c. Sąd zasądził również na rzecz pozwanego odsetki ustawowe za opóźnienie od kosztów procesu od dnia uprawomocnienia

wyroku do dnia zapłaty. Sąd uznał powoda za przegrywającego sprawę w całości. Zgodnie z ogólną regułą wynikającą z art. 203 § 2 zd. 2 k.p.c., w razie cofnięcia powództwa powód jest uznawany za przegrywającego sprawę w odniesieniu do obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi. Dopuszczalne jest odstępstwo od tej reguły, gdy powód - mimo cofnięcia pozwu - wykaze, że wytoczenie powództwa było niezbędne do dochodzenia roszczenia. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, w której przyczyną cofnięcia pozwu było zaspokojenie roszczenia wymagalnego w chwili wytoczenia powództwa. W rozpoznawanej sprawie do zapłaty kwoty 7 687,48 zł doszło wprawdzie po wytoczeniu powództwa, jednakże zdaniem Sądu, powód nie wykazał, aby wytoczenie powództwa w tej części było niezbędne do zaspokojenia roszczenia. Ma to bowiem zapobiec wytaczaniu powództw o należności bezsporne, których zaspokojenie nie wymaga wystąpienia na drogę sądową i nieuzasadnionemu zwiększaniu kosztów procesu. Bezspornym było, że pozwany nie uchylał się nigdy od zapłaty czynszu określonego w umowie. Pozwany zwrócił się natomiast do powoda o nadesłanie duplikatu faktury nr 1844/URN-D/09/21 z dnia 1 września 2021 r. wskazując, że nie otrzymał jej oryginału (pismo –k. 85) i po jego otrzymaniu dokonał płatności. Płatność nastąpiła przed doręczeniem pozwanemu jakiegokolwiek pisma w niniejszej sprawie, a zatem pozwany nie wiedział jeszcze wówczas o wniesieniu sprawy do sądu. Wniesienie powództwa w tej części nie było zatem konieczne dla osiągnięcia skutku.

Sędzia Joanna Jasińska

Zarządzenie:

1. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda bez pouczeń – przez PI;
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego bez pouczeń – przez PI;

Sędzia Joanna Jasińska