

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2024 r. r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Agnieszka Wachowicz- Mazur Sędzia Joanna Wiśniewska – Sadowska sędzia SO Ewa Kiper (del.) spr.
-----------------	---

Protokolant: Klaudia Rak

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2024 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta (...) W.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...), Spółdzielni Mieszkaniowej (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 15 marca 2023 r. , sygn. akt XXIV C 16/12

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie pierwszym częściowo w ten sposób, że zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i Spółdzielni Mieszkaniowej (...) solidarnie na rzecz miasta (...) W. kwotę 1 522 619,27 zł (jeden milion pięćset dwadzieścia dwa tysiące sześćset dziewiętnaście złotych 27/100) wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 740 984,88 zł (siedemset czterdzieści tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt cztery złote 88/100) od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz odsetkami ustawowymi od kwoty 781 634,39 zł (siedemset osiemdziesiąt jeden tysięcy sześćset trzydzieści cztery złote 39/100) od dnia 26 marca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

b) w punkcie drugim w ten sposób, że ustala, że miasto (...) W. ponosi koszty postępowania w 75%, zaś Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) i Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) solidarnie w 25%, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w Warszawie.

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. znosi koszty postępowania między stronami w instancji odwoławczej.

Sędzia Ewa Kiper Agnieszka Wachowicz – Mazur Joanna Wiśniewska – Sadowska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 listopada 2011 r. powód miasto (...) W. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty, że pozwana Spółdzielnia (...) w W. ma zapłacić na jego rzecz kwotę 2.366.701 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych prawem.

Na kwotę dochodzoną przez powoda składała się należność główna w kwocie 1.911.574,50 zł za okres od 1 lipca 2008 r. do 30 września 2011 r. oraz odsetki ustawowe wyliczone na dzień 7 listopada 2011 r. w kwocie 455.126.50 zł.

Nakazem zapłaty z dnia 22 listopada 2011 r. wydanym w postępowaniu upominawczym Sąd uwzględnił żądanie pozwu.

Pismem z dnia 12 grudnia 2011 r. pozwana Spółdzielnia (...) wniosła sprzeciw od wydanego w sprawie nakazu zapłaty, w którym zaskarżyła nakaz zapłaty w całości i wniosła o jego uchylenie i oddalenie powództwa. Pozwana wniosła także o zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniosła zarzut przedawnienia roszczenia za okres od dnia 1 lipca 2008 r. do dnia 14 listopada 2008 r.

W piśmie datowanym na dzień 30 marca 2012 r. pozwana Spółdzielnia sprecyzowała okres, w odniesieniu do którego podniosła zarzut przedawnienia na okres od dnia 1 lipca 2008 r. do dnia 8 listopada 2008 r.

Pismem złożonym na rozprawie w dniu 19 marca 2012 r. powód rozszerzył powództwo, wnosząc również o zasądzenie kwoty 311.590,88 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 marca 2012 r. do dnia zapłaty. Na kwotę tą składały się należność główna w wysokości 298.411,68 zł z tytułu czynszu dzierżawnego działek nr (...) i (...) z obrębu (...) za IV kwartał 2011 r. oraz I kwartał 2012 r. i odsetki ustawowe od żądanych kwot od dnia wymagalności do dnia 18 marca 2012 r. w kwocie 13.179,20 zł, z uwzględnieniem kwot wpłacanych przez Spółdzielnię (...). Powód precyzował swoje stanowisko pismami z dnia 18 maja 2012 r. i 19 czerwca 2012 r. powracając ponownie do żądania pozwu i pierwszej modyfikacji pozwu.

W dniu 5 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy wydał **wyrok częściowy**, w którym oddalił powództwo wobec Spółdzielni (...) w części dotyczącej działki nr (...) z obrębu (...) położonej w W. w rejonie ul. (...), (...), (...) i Al. (...). Apelacja od wyroku została oddalona.

W piśmie procesowym z dnia 6 lutego 2013 r. powód sprecyzował roszczenie odrębnie dla czynszu działki (...) i (...) (pismo k. 430).

W piśmie procesowym z dnia 21 grudnia 2015 r. powód sprecyzował powództwo w ten sposób, iż żądał zasądzenia kwoty 1 798 279,39 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 1 592 097,97 zł od dnia 8 listopada 2011 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 206 181,42 zł od dnia 19 marca 2012 r. do dnia zapłaty.

Pismem z dnia 10 czerwca 2016 r. powód wniósł o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Spółdzielni (...) w W..

Postanowieniem z 12 września 2016 r. Sąd Okręgowy wezwał Spółdzielnię (...) w W. do udziału w sprawie w charakterze pozwanego.

Pismem procesowym z dnia 18 października 2016 r. pozwana Spółdzielnia (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości, podnosząc, że powód nie mógł jednostronnie zmienić wysokości czynszu. Zdaniem pozwanej roszczenie powoda stanowi nadużycie prawa, ponieważ stosuje on mechanizmy właściwe dla użytkowania wieczystego.

Pismem procesowym z dnia 14 listopada 2016 r. powód wniósł o solidarne zasądzenie dochodzonych pozwem kwot od pozwanych.

Postanowieniem z dnia 18 października 2017 r. Sąd zarządził połączenie do wspólnego rozpoznania ze sprawą niniejszą sprawy o sygn. akt: XXIV C 549/15 toczącej się Sądzie Okręgowym w Warszawie pomiędzy tymi samymi stronami, w której pozwem z dnia 27 marca 2015 r. (...) W. dochodziło od Spółdzielni (...) zapłaty czynszu dzierżawnego za działkę (...) za okres od 1 kwietnia 2012 r. do dnia 31 marca 2015 r.

Ostatecznie w sprawie o sygn. XXIV C 16/12 powód żądał zasądzenia solidarnie od pozwanych kwoty 1 798 279,39 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 1 592 097,97 zł od dnia 8 listopada 2011 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 206 181,42 zł od dnia 19 marca 2012 r. do dnia zapłaty. Na dochodzoną kwotę w sprawie o sygn. XXIV C 16/12 składa się czynsz za okres od 1 lipca 2008 r. do 31 marca 2012 r., tj. czynsz z terminem płatności do 30 czerwca 2011 r. w kwocie 1 283 494,03 zł i odsetki ustawowe do dnia 7 listopada 2011 r. w kwocie 308 603,94 zł, czynsz z terminem płatności do 31 grudnia 2011 r. w kwocie 197 460,62 zł i odsetki ustawowe do dnia 18 marca 2012 r. w kwocie 8 720,80 zł (k. 1293-1294, 1749-1751 – pisma powoda).

Ostatecznie w dołączonej sprawie o sygn. XXIV C 549/15 powód żądał zasądzenia solidarnie od pozwanych kwoty 1 432 136,91 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Na dochodzoną kwotę w sprawie o sygn. XXIV C 549/15 składa się czynsz za okres od 1 kwietnia 2012 r. do 31 marca 2015 r. w kwocie

1 196 887,16 zł i odsetki ustawowe do dnia 26 marca 2015 r. w kwocie 235 249,75 zł (k. 1293-1294, 1749-1751 – pisma powoda).

W dalszych pismach procesowych pozwani podtrzymali swoje stanowisko w sprawie. Pozwana Spółdzielnia (...) podnosiła nadto, że została zarejestrowana w KRS 7 kwietnia 2016 r., wobec czego dochodzenie od niej roszczeń objętych pozwem jest niezasadne. Zdaniem pozwanych odsetki należą się dopiero od chwili wydania wyroku.

Wyrokiem z dnia 15 marca 2023 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie XXIV C 16/12 oddalił powództwo obciążając kosztami postępowania Miasto (...) W..

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy oparł o następujący stan faktyczny.

Nieruchomości położone w W. w rejonie ul. (...) , (...) , (...) i Al. (...), oznaczone w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne nr (...) o pow. 21.380 m² oraz (...) o pow. 8.902 m² w obrębie (...), uregulowane w księdze wieczystej nr (...) stanowią własność miasta (...) W..

Aktem notarialnym z dnia 24 listopada 1989 r. Skarb Państwa i Spółdzielnia (...) (dalej (...)) zawarli umowę użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w rejonie ulic (...) , (...) , (...) i (...) w W. o pow. 20 ha 64 a 44 m², opisanych w księdze wieczystej nr (...), na okres 99 lat, w tym nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...), na której zlokalizowana była siedziba Urzędu Dzielnicy U..

Uchwałą nr 2/93 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Budownictwa (...) z siedzibą w W. z dnia 15 czerwca 1993 r. został dokonany podział tej Spółdzielni w ten sposób, że z jej wydzielonej części została utworzona Spółdzielnia (...) (dalej SM (...)) z siedzibą w W.. Spółdzielnie dokonały ugodowego podziału nieruchomości znajdujących się w użytkowaniu wieczystym.

W dniu 27 stycznia 1997 r. pomiędzy (...) a SM „(...)” została zawarta w formie aktu notarialnego ugoda, w której (...) wyraziła zgodę na zawarcie aktu notarialnego pomiędzy SM „(...)” a Gminą W. – U. o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu o pow. 3,4 ha, objętego umową dzierżawy nr (...) z 22 czerwca 1996 r. pomiędzy tymi stronami, obejmującego udział w nieruchomości położonej w obrębie ulic (...) , (...) , Al. (...) i przedłużeniu ulicy (...) . Z kolei SM „(...)” wyraziła zgodę na zawarcie aktu notarialnego pomiędzy (...) a Gminą W. – U. o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu, obejmującego udział w w/w nieruchomości, który powstanie po wydzieleniu 3,4 ha na rzecz SM „(...)”.

W porozumieniu zawartym w dniu 12 marca 1997 r. pomiędzy Gminą W. – U. a (...) i SM „(...)” ustalono, że SM „(...)” otrzyma od Gminy niezabudowany grunt o pow. ok. 3 ha, położony w W. przy ul. (...) , na którym zrealizuje budownictwo mieszkaniowe, a w zamian

zrzeknie się prawa użytkowania wieczystego gruntu o pow. ok. 5.700 m², znajdującego się w W. przy ul. (...), na którym zlokalizowana była wówczas siedziba Urzędu Dzielnicy – U.. W wykonaniu porozumienia w dniu 15 marca 1997 r. Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli SM „(...)” podjęło uchwałę nr 3/97, w której zarząd Spółdzielni został upoważniony do zamiany pomiędzy SM „(...)” a Gminą W. – U. działki o pow. ok. 0,69 ha przy ul. (...) tj. część dawnej działki nr (...) z obrębu (...) na działkę inwestycyjną o pow. 3,4 ha przy ul. (...) tj. działki nr (...) i (...) z obrębu (...). W § 7 porozumienia zaznaczono, iż do czasu zawarcia umowy zamiany Gmina zawrze umowy dzierżawy .

W dniu 2 października 1997 r. Gmina W.-U. jako wydzierżawiający zawarła ze Spółdzielnią (...) w W. jako dzierżawcą umowę dzierżawy niezabudowanej nieruchomości położonej w rejonie ulic (...), (...), (...) i Al. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) i (...) z obrębu (...). Na podstawie umowy dzierżawca otrzymał nieruchomość z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno-usługową (§ 2). Umowa została zawarta na 29 lat (§ 4 ust. 1) (k. 39-41 – umowa dzierżawy).

Zgodnie z § 5 zd. 1 umowy roczny czynsz wynosi 104 473 zł + 22 % VAT (tj. 1 % wartości gruntu wg stawki 345 zł/m² zgodnie z operatem szacunkowym z września 1997 r.). § 5 zd. 2 stanowił zaś, że wartość gruntu zostaje ustalona na okres 24 miesięcy. Według zd. 3 czynsz będzie uiszczany kwartalnie do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego kwartał.

Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Poza przedmiotową umową nie istnieją pomiędzy stronami żadne inne uzgodnienia w zakresie przedmiotu umowy, a przedmiotowa umowa zastępuje wszelkie dotychczasowe ustalenia pomiędzy stronami podjęte w tym zakresie (§ 11). Umowa rozwiązuje się z chwilą zawarcia pomiędzy stronami umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu lub umowy przeniesienia własności gruntu. W razie rozwiązania umowy z tych przyczyn wartość m² gruntu przy ustanowieniu użytkowania wieczystego lub przeniesienia własności zostanie określona na podstawie wyceny biegłego stosownie do ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (§ 13 ust. 1-2).

Oddanie gruntu w dzierżawę było jedynie rozwiązaniem tymczasowym, zaś docelowo strony planowały przekazać grunt Spółdzielni (...) w użytkowanie wieczyste (treść § 7 porozumienia z dnia 12/03/1997 r., zapisy § 13 umowy).

Pismem z dnia 7 czerwca 1999 r. SM „(...)” zwróciła się do Gminy W.-U. o ustanowienie na jej rzecz użytkowania wieczystego gruntu inwestycyjnego położonego przy ul. (...), wskazując, że spełnione zostały przesłanki do ustanowienia tego prawa. Gmina U., powołując się na zaskarżenie uchwał Zebrania Przedstawicieli SM „(...)” nr 2 i 3 z dnia 15 marca 1997 r.,

odmówiła ustanowienia na rzecz SM „(...)” użytkowania wieczystego gruntów inwestycyjnych. Spółdzielnia zapewniła, że zamierza zrealizować wszystkie postanowienia zawarte w trójstronnym porozumieniu z dnia 12 marca 1997 r., jednak z uwagi na toczące się postępowanie sądowe wstrzymuje się do prawomocnego zakończenia sprawy o uchylenie uchwał Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni.

Rada Gminy W.-U. uchwałą nr 287 z 25 lipca 2000 r. przeznaczyła do oddania w użytkowanie wieczyste na rzecz SM „(...)” grunt będący przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 2 października 1997 r. Uchwała nie została wykonana.

W dniu 27 lipca 2007 r. Prezydent (...) W. skierował do Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu (...) W. wystąpienie pokontrolne w związku z wynikami kontroli w Delegaturze Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu (...) W. w Dzielnicy U. w zakresie prawidłowości ustanowienia przez Gminę W.-U. prawa użytkowania gruntów na rzecz SM „(...)”. W wystąpieniu wskazano m.in., że do czasu prowadzenia kontroli nie podniesiono wysokości czynszu dzierżawnego ustalonego w dniu podpisania umowy pomimo ponad dwukrotnego wzrostu wartości rynkowej gruntu dzierżawionego przez spółdzielnię. W wystąpieniu zaznaczono, iż na podstawie § 5 umowy z dnia 2 października 1997 r. wartość gruntu została ustalona na okres 24 miesięcy i zapis ten był jedynym regulującym kwestie płatności czynszu a umowa nie przewidywała możliwości ewentualnych waloryzacji czynszu w związku ze wzrostem wartości dzierżawionego gruntu.

W odpowiedzi na wystąpienie pokontrolne Dyrektor Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu (...) W. wskazał Prezydentowi (...) W., że zleci rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego i wezwie SM „(...)” do zawarcia aktu notarialnego, w którym ustalona zostanie nowa stawka czynszu dzierżawnego.

Pismem z dnia 25 czerwca 2008 r., doręczonym w dniu 30 czerwca 2008 r., SM „(...)” została zawiadomiona o podwyższeniu stawki czynszu dzierżawnego gruntu oznaczonego jako działki ew. nr (...) i (...) z obrębu (...). Z dniem 1 lipca 2008 r. roczna stawka czynszu dzierżawnego miała wynosić 562.960,55 zł + 22% VAT tj. 123.851,32 zł (razem brutto: 686.811,87 zł), co stanowiło 1% wartości tego gruntu. Wartość gruntu została wyliczona w oparciu o operaty szacunkowe sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych (k98).

Pismem z dnia 29 lipca 2008 r. SM „(...)” poinformowała powoda, że nie akceptuje, ani zaproponowanego trybu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu dzierżawnego, ani nie przyjmuje do wiadomości jego wysokości.

W piśmie z dnia 29 września 2008 r. SM „(...)” podtrzymała stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 29 lipca 2008 r., wskazując ponownie, że nie neguje prawa powoda do

podwyższenia czynszu dzierżawnego, niemniej jednak nie do zaakceptowania jest zaproponowana przez powoda wycena gruntu. W związku z tym Spółdzielnia w dalszym ciągu oczekuje na ustalenie terminu spotkania w sprawie zmiany warunków umowy.

Począwszy od II kwartału 2008 r. do końca III kwartału 2011 r. (...) W. wystawiało faktury z tytułu czynszu dzierżawnego za przedmiotowe nieruchomości na kwotę 171.702,97 zł za kwartał. SM „(...)” konsekwentnie płaciła czynsz w dotychczasowej wysokości w kwocie 31.864,27 zł, w tym także za działkę ew. nr (...) (w okresie od II kwartału 2008 r. do końca I kwartału 2009 r.), a następnie kwotę 22.497,13 zł (od II kwartału 2009 r. tylko za działkę ew. nr (...)).

Na dzień 2 października 2007 r. wartość działki nr (...) z obrębu (...) o pow. 21 380 m² położonej w W. przy ul. (...) wynosiła 18 130 240 zł, na dzień 2 października 2009 r. – 22 491 760 zł, na dzień 2 października 2011 r. – 24 522 860 zł, zaś na dzień 2 października 2013 r. – 25 591 860 zł.

SM „(...)” nie zaakceptowała nowej stawki czynszu dzierżawnego wskazanej przez powoda i zaprzestała płatności, w związku z czym została wezwana przez Urząd (...) W. do zapłaty należnych opłat z tego tytułu. Na dzień 30 września 2011 r. zaległa należność wynosiła 1.911.574,50 zł.

Wyrokiem z dnia 27 listopada 2007 r., prawomocnym z dniem 22 kwietnia 2009 r., Sąd Okręgowy w Warszawie dokonał z dniem 9 października 2002 r. podziału Spółdzielni (...) w W. poprzez wydzielenie z jej zasobów Spółdzielni „(...)” w W. obejmującej członków zamieszkałych lub dysponujących prawami do lokali mieszkalnych albo dysponujących prawami do garaży znajdujących się w budynkach nr (...), (...) i (...) przy ul. (...) w W. (pkt I wyroku). Jednocześnie Sąd rozstrzygnął o korzystaniu z nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o pow. 2,138 ha z obrębu (...) położonej przy ul. (...) i (...) poprzez dokonanie jej podziału quoad usum oraz ustalił, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „(...)” wstępuje do umowy dzierżawy z dnia 2 października 1997 r. (pkt III.1 i III.3.a wyroku) (k. 852-857 – wyrok).

Działka nr (...) z obrębu (...) została podzielona na działki nr. od (...) do (...). Działka nr (...) posiada adres (...), (...) i (...).

Spółdzielnia „(...)” została zarejestrowana w KRS w dniu 8 kwietnia 2016 r.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości.

Sąd Okręgowy wskazał, iż podstawową kwestią, która wymagała rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie była dopuszczalność zmiany wysokości czynszu dzierżawnego w trakcie trwania stosunku dzierżawy opartego na treści umowy dzierżawy z dnia 2 października 1997 r.

Powód opierał swoje roszczenie na założeniu, że przedmiotowa umowa przewidywała zmianę wysokości czynszu w zależności od wartości gruntu, zaś strona pozwana utrzymywała, że czynsz został określony kwotowo bez możliwości jego zmiany w trakcie trwania stosunku dzierżawy.

Ocena zasadności żądania pozwu wymagała dokonania wykładni oświadczeń woli złożonych przez strony umowy w tym zakresie zgodnie z art. 65 § 2 k.c.

Na tle tego przepisu Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95 (OSNC 1995, nr 5, poz. 168) przyjął tzw. kombinowaną metodę wykładni. Metoda ta przyznaje pierwszeństwo – w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie – temu znaczeniu oświadczenia woli, które rzeczywiście nadały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). To, jak strony, składając oświadczenie woli, rozumiały je można wykazywać zarówno za pomocą dowodu z przesłuchania stron, jak i innych środków dowodowych. Dla ustalenia, jak strony w rzeczywistości pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia, np. sposób wykonania umowy (zob. np. Wyrok SN z dnia 23 października 2015 r., V CSK 83/15).

Sąd Okręgowy wskazał, iż dopiero jeżeli okaże się, że strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli, to za prawnie wiążące – zgodnie z kombinowaną metodą wykładni – należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego.

Jak wskazał Sąd Okręgowy, w okolicznościach niniejszej sprawy możliwe było jedynie pośrednie uzyskanie wiedzy o okolicznościach zawierania umowy ze źródeł tzw. osobowych. Jedyny przesłuchany na te okoliczność świadek (T. G.) nie brał bezpośredniego udziału w negocjowaniu i przygotowywaniu treści samej umowy, ale uczestniczył w jej podpisaniu. Świadek zeznał, że umowa dzierżawy miała charakter jedynie przejściowy przed zawarciem przez strony planowanej umowy oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z twierdzeniami świadka, ustalenie czynszu na 2 lata wynikało prawdopodobnie z zapewnienia wydziału geodezji, że ustanowienie użytkowania wieczystego będzie w tym czasie możliwe, zaś po tym okresie nowa wysokość czynszu miała zostać ustalona w drodze aneksu lub w braku zgody sądownie .

Jak zaznaczył Sąd I Instancji, kwestia przejściowego charakteru umowy dzierżawy wynika również z treści ugody z dnia 27 stycznia 1997 r. zawartej pomiędzy SBM „(...)” a SM „(...)”. Potwierdza to także porozumienie zawarte w dniu 12 marca 1997 r. pomiędzy Gminą W. – U. a SBM „(...)” i SM „(...)”. W porozumieniu ustalono, że SM „(...)” otrzyma od Gminy niezabudowany grunt o pow. ok. 3 ha, położony w W. przy ul. (...) , na którym zrealizuje

budownictwo mieszkaniowe, a w zamian zrzeknie się prawa użytkowania wieczystego gruntu o pow. ok. 5.700 m², znajdującego się w W. przy ul. (...) , na którym zlokalizowana była wówczas siedziba Urzędu Dzielnicy – U.. Okoliczność, że strony porozumienia dążyły do ustanowienia użytkowania wieczystego potwierdza ponadto treść pisma Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” z dnia 7 czerwca 1999 r. kierowanego do Urzędu Gminy W. – U. Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami – wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego, w którym jednoznacznie wskazano, iż zawarcie ugód dotyczących podziału gruntów pomiędzy Gminą a Spółdzielniami było warunkiem ustanowienia przez Gminę na rzecz Spółdzielni użytkowania wieczystego gruntów inwestycyjnych. Na taki zamiar stron wskazywała również treść korespondencji prowadzonej przez kolejne lata pomiędzy Spółdzielnią „(...)” a Gminą, w której Spółdzielnia konsekwentnie składała kolejne wnioski o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego.

Ponadto z treści samej umowy dzierżawy wynikał przyszły zamiar stron, skoro § 7 umowy stanowi, że umowa dzierżawy zawarta ma zostać jedynie do czasu zawarcia planowanej umowy zamiany. Natomiast § 13 ust. 1 umowy przewidywał, że umowa rozwiązuje się z chwilą zawarcia pomiędzy stronami umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu lub umowy przeniesienia własności gruntu.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko pozwanych wskazując, że z faktu, iż umowa dzierżawy miała jedynie przejściowo wiązać strony może wynikać, że strony nie zamierzały waloryzować czynszu dzierżawnego bowiem nie było takiej potrzeby.

Ma rację ponadto strona pozwana wskazując, że gdyby strony chciały w rzeczywistości doprowadzić do waloryzacji czynszu dzierżawnego, to przewidziałyby to wprost w umowie.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że strona pozwana ma słuszość twierdząc, iż przeciwko możliwości zmiany wysokości czynszu dzierżawnego przemawia również fakt, że powód jako właściciel nie domagał się od dzierżawcy wyższego czynszu przez prawie 11 lat trwania umowy. Sąd Okręgowy podkreślił, iż decyzja i zawiadomienie o zmianie wysokości czynszu nastąpiło dopiero po wystąpieniu pokontrolnym skierowanym w dniu 27 lipca 2007 r. przez Prezydenta (...) W. do Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu (...) W.. Strona powodowa nie widziała możliwości zmiany wysokości czynszu na podstawie zapisów umowy dzierżawy. Potwierdzają to wnioski pokontrolne, w których stwierdzono, że czynsz ustalony został tylko na 24 miesiące, zapis ten był jedynym zapisem regulującym kwestie płatności czynszu dzierżawnego, umowa nie przewidywała możliwości ewentualnych waloryzacji wysokości czynszu w związku ze wzrostem wartości gruntu. Jak zauważył Sąd I Instancji, wystąpienie pokontrolne nie było do końca spójne w tym zakresie, skoro znalazło się w nim

również stwierdzenie, że do czasu przeprowadzenia kontroli nie podniesiono wysokości czynszu dzierżawnego ustalonego w dniu podpisania umowy pomimo ponad dwukrotnego wzrostu wartości rynkowej gruntu dzierżawionego przez spółdzielnię.

Powyższe wnioski znalazły potwierdzenie w stanowisku jakie wobec pisma z dnia 25 czerwca 2008 r. o podwyższeniu stawki czynszu dzierżawnego gruntu zajęła SM „(...)”. Pismem z dnia 29 lipca 2008 r. Spółdzielnia poinformowała powoda, że na podstawie analizy zapisów umowy dotyczących sposobu ustalenia wysokości czynszu nie neguje prawa powoda do podwyższenia tej wysokości, jednakże oczekuje na podjęcie negocjacji co do zmiany umowy w tym zakresie, a nadto na wykazanie zasadności żądanej kwoty czynszu. Strony w umowie dzierżawy nie przewidziały trybu w jakim wysokość czynszu miałyby się zmienić, co nakazuje przyjąć, że miało się to odbyć w drodze ewentualnych negocjacji, tj. w taki sam sposób w jaki ustalono wysokość czynszu w samej umowie (strony zgodziły się na wysokość czynszu, podpisując umowę). Brak jest podstaw do przyjęcia, że strony przewidziały automatyzm w podwyższaniu wysokości czynszu, zważywszy, że nie przewidziały takiego (skomplikowanego) mechanizmu wprost w umowie i żadna ze stron w ten sposób nie rozumiała zawartej umowy przez pierwszy (10-letni) okres jej wykonywania.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy uznał, że strona powodowa nie była uprawniona do żądania czynszu w wyższej wysokości niż określona wprost w umowie dzierżawy brak było bowiem podstaw umożliwiających wydzierżawiającemu dokonanie jednostronnej zmiany czynszu umówionego w umowie. Zapisy § 11 umowy dzierżawy z dnia 2 października 1997 r. jednoznacznie nakazują aby wszelkie zmiany umowy zachowywały formę pisemną pod rygorem nieważności. W treści § 14 umowy wskazano, iż w sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko strony pozwanej co do braku możliwości skorzystania w niniejszej sprawie z dyspozycji art. 685¹ k.c. Po pierwsze art. 694 k.c. odsyła w przypadku umowy dzierżawy do ogólnych przepisów o najmie a nie przepisów o najmie lokali, którego dotyczy art. 685¹ k.c.

Tym samym powództwo o zapłatę, oparte na żądaniu zapłaty różnicy pomiędzy dotychczasową wysokością czynszu ustaloną w umowie a wysokością czynszu podwyższoną w drodze oświadczenia właściciela, podlegało oddaleniu w całości.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodziła się strona powodowa, która w złożonej apelacji zaskarżyła wyrok w całości.

Zarzuciła naruszenie:

- 1) art. 65 ust. 2 k.c. poprzez błędne ustalenie woli stron umowy z dnia 02 października

1997 r, poprzez przyjęcie, że z przejściowego charakteru umowy dzierżawy z 02 października 1997 r. wynika, że strony nie zamierzały ustalać na kolejne 24 miesiące czynszu dzierżawnego,

- 2) art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie tj. pominięcie że wobec braku porozumienia stron nie było możliwe zawarcie aneksu do umowy dzierżawy z 02 października 1997 r. odnośnie wysokości czynszu, błędne ustalenie że do zawarcia umowy użytkowania wieczystego dz. ew. (...) nie doszło z winy (...) W. i błędne ustalenie, że strony zawierając umowę nie zamierzały ustalać czynszu dzierżawnego po upływie 24 miesięcy obowiązywania umowy, a zapis, iż wartość gruntu, według której wyliczono czynsz zostaje ustalona na okres 24 miesięcy (§ 5 zd. 2) jest czysto informacyjny.
- 3) § 5 umowy dzierżawy z 02 października 1997 r. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie niedopuszczalności zmiany wysokości czynszu dzierżawnego co 2 lata w zależności od wartości gruntu.

Wobec powyższego apelujący wniósł o:

zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez zasądzenie solidarnie od Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” z siedzibą w W.. i Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” z siedzibą w W. na rzecz Miasta (...) go W.:

kwoty 3 230 416,30 (trzy miliony dwieście trzydzieści tysięcy czterysta szesnaście złotych trzydzieści groszy) z odsetkami:

od kwoty 1. 592 097,97zł od dnia 8 listopada 2011 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. z odsetkami ustawowymi, a od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie,

od kwoty 206 181, 42 zł od dnia 19 marca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. z odsetkami ustawowymi, a od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie,

od kwoty 1. 432 136, 91 zł od dnia 27 marca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. z odsetkami ustawowymi, a od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

kosztów postępowania za I instancję według norm przepisanych,

ewentualnie o:

uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja strony powodowej zasługiwała na częściowe uwzględnienie.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego wskazać należy, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej - niż przyjął sąd - wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie przez skarżącego. W judykaturze powszechnie przyjmuje się, że zarzucenie naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać na przedstawieniu przez stronę alternatywnego stanu faktycznego, a tylko na podważeniu podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99; z 2 kwietnia 2003 r., I CKN 160/01; z 15 kwietnia 2004 r., IV CK 274/03; z 29 czerwca 2004 r., II CK 393/03). Jeżeli bowiem z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 r., II CKN 817/00).

Ustalenia Sądu Okręgowego co do zasady były prawidłowe i opierały się na załączonych dokumentach i zeznaniach świadka T. G.. Sąd Okręgowy przeprowadził również szerokie postępowanie dowodowe w zakresie ustalenia wartości nieruchomości na potrzeby wyliczenia wartości 1 % gruntu, stanowiącego podstawę wyliczenia czynszu dzierżawnego. W tym zakresie uwzględnił wszystkie wnioski dowodowe stron o dopuszczenie dowodów z opinii uzupełniających i ostatecznie jako podstawę ustaleń faktycznych w tym zakresie przyjął opinię biegłego E. W. z 5 maja 2015 r., uznając ją za

wiarygodną, sporządzoną w sposób profesjonalny, logiczny i spójny. W oparciu o nią poczynił ustalenia stanu faktycznego, ostatecznie również nie była ona kwestionowana przez strony na dalszym etapie postępowania. Mając na uwadze wnioski płynące z opinii biegłego E. W., Sąd Okręgowy dopuścił również dowód z opinii biegłych sądowych z zakresu księgowości (biegła B. Z.) oraz z zakresu ekonomii, finansów i rachunkowości (biegły R. P.) na okoliczność ustalenia kwoty czynszu dzierżawnego należnego (...) W. za dzierżawę działki (...) za okresy dochodzone przez powoda w sprawach, które zostały połączone do wspólnego rozpoznania, z uwzględnieniem wpłat dokonywanych Spółdzielnię Mieszkaniową „(...)”. Wobec zgłaszanych zarzutów, biegli składali opinie uzupełniające, które w ostatecznym kształcie nie były już kwestionowane przez strony postępowania. Biegła B. Z. sporządziła opinię główną w listopadzie 2016 r. (k 1000), a nastąpienie uwzględniającą zarzuty stron w marcu 2017 r. (k 1063 i nast.) w zakresie wysokości czynszu dzierżawnego należnego powodowi za dzierżawę w okresie 8 listopada 2008 r. – 31 marca 2012 r., z uwzględnieniem opinii z 5 maja 2015 r. biegłego E. W., oraz dokonywanych wpłat przez Spółdzielnię Mieszkaniową „(...)” w 2 wariantach – w zależności, czy wycena na dzień 2 października obowiązuje do naliczenia czynszu od tego dnia czy od stycznia następnego roku (Wariant I i II k 1067) oraz w zależności od sposobu rozliczenia wpłat dokonywanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „(...)” – uwzględniając jedynie wpłaty dokonywane z tytułu czynszu należnego za działkę (...) lub z tytułu czynszu dzierżawnego należnego za działki (...) i (...) (Wariant I i II k 1068). Wątpliwości co do opinii biegła wyjaśniła na terminie rozprawy w dniu 18 października 2017 r. (k 1132), składając ustną opinię uzupełniającą. Powyższa opinie nie była kwestionowana już przez strony, zaś pełnomocnicy nie zgłaszali wniosków o dopuszczenie dowodu z innego biegłego.

Na okoliczność wyliczenia kwoty czynszu dzierżawnego należnego miastu (...) W. za dzierżawę działki nr (...) za okres od 1 kwietnia 2012 r. do 31 marca 2015 r. , z uwzględnieniem wartości nieruchomości ustalonej w opinii biegłego E. W. oraz z uwzględnieniem wpłat dokonywanych z tego tytułu przez Spółdzielnię Mieszkaniową „(...)” Sąd Okręgowy dopuścił opinię biegłego ds. ekonomii, finansów i rachunkowości R. P. (k 1508). Wobec faktu, iż w opinii głównej nie uwzględnił dokonywanych wpłat, Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii uzupełniającej, uwzględniającej wpłaty dokonywane przez pozwanego, który ustalił sumaryczną wartość czynszu na kwotę 924 616,56 zł, sumę nieopłaconych odsetek za okres 1 kwietnia 2012 r. do 31 marca 2015 r. na kwotę 126 708,55 zł oraz sumę dokonanych wpłat na kwotę 269 965,56 zł. Ostatecznie wysokość zaległości za

wskazany okres biegły wyliczył na kwotę 781 634,39 zł. Powyższa opinia w zakresie metodologii wyliczenia, danych przyjętych przez biegłego nie była kwestionowana przez strony.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny, w oparciu o materiał dowodowy przeprowadzony przed Sądem I Instancji ustalił, że wartość zaległego czynszu dzierżawnego należnego powodowi za dzierżawę w okresie 8 listopada 2008 r. – 31 marca 2012 r., przy przyjęciu, że wycena na dzień 2 października obowiązuje od tego dnia oraz uwzględniając wpłaty czynione przez Spółdzielnię Mieszkaniową „(...)” tylko na rzecz działki (...) (co do wpłat dokonywanych na poczet działki (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa „(...)” dochodziła zwrotu od Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)”), wartość zaległości wynosiła 740 984,88 zł (k 1067).

Wysokość czynszu dzierżawnego należnego miastu (...) W. za dzierżawę działki nr (...) za okres od 1 kwietnia 2012 r. do 31 marca 2015 r., z uwzględnieniem wartości nieruchomości ustalonej w opinii biegłego E. W. oraz z uwzględnieniem wpłat dokonywanych z tego tytułu przez Spółdzielnię Mieszkaniową „(...)” wynosiła 781 634,39 zł.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny ustalił w oparciu o odpisy dokumentów dołączonych do apelacji, przyjętych do akt sprawy na zasadzie art. 243(2) kpc, że pismem z dnia 20 października 1999 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „(...)” zwróciła się do urzędu Gminy W.- U. o nie zwiększanie wyceny wartości gruntu, uzasadniając to istotnymi wydatkami mieszkańców na wykończenie mieszkań. Jednocześnie w piśmie Spółdzielnia wyraźnie zaznaczyła, że zgodnie z par. 5 aktu notarialnego roczny czynsz dzierżawy wynosi 1% wartości gruntu ustalonej w wysokości 345 zł za 1 m(2) i obowiązującej przez okres 24 miesięcy (k 1919). Na powyższe zarząd Gminy W. – U. wyraził zgodę pod warunkiem zachowania przez SM „(...)” stawki dzierżawnej na grunt dzierżawiony przez gminę (pismo k 1920-1921).

W oparciu o materiał dowodowy zebrany przed Sądem Okręgowym i Sądem Apelacyjnym (w zakresie dwóch dokumentów dołączonych do apelacji) Sąd II Instancji dokonał odmiennej od Sądu Okręgowego wykładni par. 5 łączącej strony umowy, uznając, że istniały podstawy do zmiany wysokości czynszu dzierżawnego w oparciu o klauzulę waloryzacyjną zawartą w powołanym paragrafie umowy.

Nie ulega wątpliwości, iż strony związane był umową dzierżawy w rozumieniu art. 693 kc.

Z treści umowy dzierżawy (art. 693 KC) wynika, że zasadniczym obowiązkiem dzierżawcy jest zapłata wydzierżawiającemu umówionego czynszu. Kodeks cywilny nie przewiduje możliwości ukształtowania umowy dzierżawy w taki sposób, aby dzierżawca nie miał obowiązku uiszczania czynszu.

Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadza się do możliwości i ewentualnie sposobu zmiany wysokości czynszu.

Słusznie Sad Okręgowy wskazał, iż kodeks cywilny nie reguluje kwestii podwyższenia czynszu dzierżawnego. Zasadne jest zatem, aby strony zawarły odpowiednie postanowienia w umowie. Szczególnie istotne jest to w przypadku umów długoterminowych. Mogą to być klauzule waloryzacyjne albo przyznanie jednej lub obu stronom odpowiedniego uprawnienia kształtującego. Zdaniem K. Zaradkiewicza takie uzgodnienie nie sprzeciwia się przyjmowanej w nauce zasadzie *numerus clausus* jednostronnych czynności prawnych (*tenże*, w: *Pietrzykowski*, Komentarz KC, t. II, 2015, s. 526–592; zob. podaną tam literaturę, np. *Volter*, *Ignatowicz*, *Stefaniuk*, Prawo cywilne, 2001, s. 262; *Radwański*, *Olejniczak*, Prawo cywilne, 2011, s. 283; zob. jednak S. *Grzybowski*, w: System PrCyw, t. I, 1974, s. 476). Problematiczna jest kwestia, czy wydzierżawiający może podwyższyć czynsz dzierżawny, gdy nie reguluje tego umowa. W przypadku umowy na czas nieoznaczony niewyrażenie zgody na podwyższenie czynszu przez dzierżawcę może prowadzić do wypowiedzenia umowy z zachowaniem terminów wypowiedzenia (art. 704 kc). Do zawarcia umowy zmieniającej postanowienia w zakresie wysokości czynszu niezbędna jest zgoda dwóch stron (zwana potocznie aneksem). W przypadku natomiast umowy zawartej na czas oznaczony, gdy nie zawiera postanowień w zakresie zmiany wysokości czynszu, niewyrażenie zgody przez dzierżawcę na swobodne podwyższenie czynszu nie stanowi podstawy do wypowiedzenia umowy, chyba że umowa, zgodnie z art. 673 w zw. z art. 694 KC, przewiduje taką możliwość. Ustawodawca dokonał podziału dzierżaw na zawarte na czas oznaczony i nieoznaczony. Pierwsze z nich mają zapewniać stronie większą stabilizację.

Szczególnych uregulowań w tym zakresie nie przewiduje również ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W sytuacji, gdy kodeks cywilny nie zawiera ogólnych przepisów, na podstawie których każda ze stron mogłaby żądać podwyższenia albo obniżenia czynszu, niewykluczone jest stosowanie w odniesieniu do świadczenia czynszowego ogólnych przepisów o skutkach

nadzwyczajnej zmiany stosunków, a także żądanie obniżenia czynszu przez dzierżawcę na podstawie art. 700 kc. Brak stosownego unormowania w zakresie kształtowania wysokości czynszu nie oznacza, że niedopuszczalne jest ustalenie w umowie dzierżawy klauzul waloryzacyjnych albo przyznanie jednej lub obu stronom odpowiedniego uprawnienia kształtującego. Możliwe jest w szczególności zastrzeżenie, że wydzierżawiającemu przysługiwać może w ramach stosunku dzierżawy uprawnienie do podwyższenia czynszu w określony sposób. Podwyższenie albo obniżenie czynszu może nastąpić zatem wyłącznie w wypadkach wyraźnie określonych w umowie dzierżawy, a ponadto jedynie ze skutkiem na przyszłość.

Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do kwestii możliwości i ewentualnie sposobu zmiany treści umowy w zakresie wysokości czynszu ustalonego przez strony w par. 5 umowy. Według przepisów kodeksu cywilnego, formy określenia czynszu mogą być różnorodne. Czynsz może być określony w postaci sumy pieniężnej. Dopuszczalne jest także zastosowanie tzw. klauzuli indeksowej. Za miernik wartości może służyć wtedy np. ilość płodów rolnych czy kurs walut obcych (A. Lichorowicz, w: System PrPryw, t. 8, 2004, s. 171). Strony mają, co do zasady, swobodę w zakresie ustalania wysokości czynszu oraz zasad jego płatności. Przepisy kodeksu cywilnego nie wprowadzają żadnych stawek maksymalnych czy minimalnych. W konsekwencji czynsz dzierżawny ustalany jest z reguły według aktualnego poziomu rynkowego (z wyjątkami określonymi w odrębnych przepisach).

Nie ulega wątpliwości, iż strony niniejszego postępowania w zawartej w dniu 2 października 1997 r. umowie dzierżawy ustaliły wysokość czynszu w sposób kwotowy (par. 5 ust. 1 umowy). Jednocześnie strony wyraźnie zastrzegły, iż kwota czynszu stanowi 1 % wartości gruntu, tym samym wskazały sposób ustalenia pierwotnej wysokości czynszu. Dalej zaznaczyły, że powyższa wartość gruntu zostaje ustalona na okres 24 miesięcy. Powyższe pozwala przyjąć, iż strony przewidziały możliwość zmiany wysokości czynszu – stosownie do zmiany wartości nieruchomości po upływie 24 miesięcy.

Sąd Okręgowy dokonując wykładni powołanego postanowienia umownego przyjął, iż z uwagi na przejściowy charakter umowy dzierżawy (do czasu ustanowienia umowy użytkowania wieczystego) strony regulując jej postanowienia przyjęły, iż rozstrzygnięcie to będzie miało charakter czasowy. Z okoliczności tymczasowości zawartej umowy, Sąd wywiódł, że strony nie zamierzały waloryzować czynszu dzierżawnego, a zapis, iż wartość gruntu,

według której wyliczono czynsz zostaje ustalona na okres 24 miesiące (par. 5 zd. drugie) jest czysto informacyjny i koreluje z ówczesnymi okolicznościami faktycznymi.

W tym miejscu odwołać się należy do treści powołanej przez Sąd Okręgowy uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95 (OSNC 1995, nr 5, poz. 168), w której Sąd Najwyższy przyjął tzw. kombinowaną metodę wykładni. Metoda ta przyznaje pierwszeństwo – w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie – temu znaczeniu oświadczenia woli, które rzeczywiście nadały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). To, jak strony, składając oświadczenie woli, rozumiały je można wykazywać zarówno za pomocą dowodu z przesłuchania stron, jak i innych środków dowodowych. Dla ustalenia, jak strony w rzeczywistości pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia, np. sposób wykonania umowy (zob. np. Wyrok SN z dnia 23 października 2015 r., V CSK 83/15)

Słusznie Sąd Okręgowy wskazał, iż nie było możliwe przesłuchanie stron zawieranej umowy na okoliczność wykładni treści par. 5 umowy. Jedyne przesłuchane na tę okoliczność świadek T. G. nie brał bezpośredniego udziału w negocjowaniu i przygotowywaniu treści samej umowy. Stąd należy ocenić, jak strony rozumiały postanowienie par. 5 umowy analizując ich zachowanie po złożeniu oświadczeń woli.

W ocenie Sądu Apelacyjnego dokumenty złożone do akt sprawy pozwalają na przyjęcie, iż strony treść par. 5 umowy wykladały jako umowną klauzulę waloryzacyjną. Świadczy o tym treść pisma dołączonego do apelacji z dnia 20 października 1999 r. (sporządzone dwa lata po zawarciu umowy), w którym Spółdzielnia Mieszkaniowa „(...)” zwraca się do urzędu Gminy W.- U. o nie zwiększanie wyceny wartości gruntu, uzasadniając to istotnymi wydatkami mieszkańców na wykończenie mieszkań. Jednocześnie w piśmie Spółdzielnia wyraźnie zaznaczyła, że zgodnie z par. 5 aktu notarialnego roczny czynsz dzierżawy wynosi 1% wartości gruntu ustalonej w wysokości 345 zł za 1 m² i obowiązującej przez okres 24 miesiące (k 1919). Już z tego pisma wynika, iż sama pozwana Spółdzielnia treść par. 5 umowy wykladała jako umowną klauzulę waloryzacyjną. Na powyższe zarząd Gminy W. – U. wyraził zgodę pod warunkiem zachowania przez SM „(...)” stawki dzierżawnej na grunt dzierżawiony przez gminę (pismo k 1920-1921). Za taką wykładnią spornych postanowień umownych przemawia również treść pisma z dnia 29 lipca 2008 r., w którym Spółdzielnia Mieszkaniowa „(...)” poinformowała powoda, że na podstawie analizy zapisów umowy dotyczących sposobu ustalania wysokości czynszu nie neguje prawa powoda do podwyższenia tej wysokości, jednakże oczekuje na podjęcie negocjacji co do zmiany umowy w tym zakresie. W kolejnym piśmie z dnia 29 września 2008 r. SM „(...)” podtrzymała

stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 29 lipca 2008 r. wskazując ponownie, że nie neguje prawa właściciela do podwyższenia czynszu dzierżawnego, nie mniej nie do zaakceptowania jest zaproponowana przez powoda wycena gruntu. Tym samym Spółdzielnia zgadzała się co do zasady, że w oparciu o par. 5 umowy właściciel może podnieść czynsz, zgadzała się z tym, że miernikiem wysokości czynszu dzierżawnego winna być wartość nieruchomości (zgodnie z par. 5) umowy, kwestionowała jedynie wycenę gruntu dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego, któremu wycenę zlecił pozwany. W konsekwencji przyjąć należy, iż zachowanie stron umowy, w tym treść korespondencji między nimi wymienianej w kolejnych latach świadczy o tym, że strony zgodnie traktowały par. 5 umowy jako umowną klauzulę waloryzacyjną czynszu dzierżawnego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wykładni postanowień umownych należy również dokonywać z punktu widzenia sposobu ustalenia wysokości czynszu (1% wartości nieruchomości) oraz przewidywanego umownie czasu trwania umowy dzierżawy – 29 lat. Nadto wskazać należy, iż wydzierżawiającym była jednostka samorządowa, którą również obowiązują zasady dyscypliny budżetowej. Trudno przyjąć, mając na uwadze że przedmiotem dzierżawy były grunty położone na terenie miasta W., a umowę zawarto na 29 lat, że strony ustaliły czynsz dzierżawny w sposób sztywny lub uzależniły jego zmianę od zgody obu stron.

Zgodzić się należy z argumentacją Sądu Okręgowego, że umowa dzierżawy miała jedynie przejściowy charakter, a strony zakładały rozwiązanie kwestii dzierżawy w drodze zawarcia użytkowania wieczystego w nieodległym czasie. Tym właśnie można tłumaczyć zawarcie klauzuli waloryzacyjnej czynszu w umowie.

Zaznaczenia wymaga, że żadne przepisy prawa nie obligują stron umowy dzierżawy do sztywnego ustalania wysokości czynszu na cały okres umowy. Strony w ramach przysługującej im swobody kontraktowania, mogą nie oznaczać wysokości czynszu na cały czas trwania umowy określając sposób jego wyznaczenia przez odwołanie się do jakiegoś miernika wartości, byleby miernik ten był skonkretyzowany, sprawdzalny oraz możliwy do określenia już na etapie zawarcia umowy.

Umowa dzierżawy może zostać ważnie zawarta nawet bez określenia kwotowej wysokości czynszu dzierżawnego, byleby tylko w takiej umowie (lub w przepisach) istniały niezbędne i dostateczne dane pozwalające na obliczenie jego wysokości (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego dnia 5 lutego 1992 r. III CZP 134/92).

W konsekwencji, w ocenie Sądu Apelacyjnego par. 5 umowy należy tak wyklądać, że strony zgodnie ustaliły, iż wartość czynszu dzierżawnego będzie powiązana z wartością

gruntu, weryfikowana co 24 miesiące i ustaliły wysokość tego świadczenia na pierwsze dwa lata przez wskazanie określonej kwoty – art. 358(1) par. 2 kc. w zw. z par. 5 umowy.

Jak wskazuje się w literaturze przedmiotu, strony mogą same postanowić, że wprowadzie zobowiązanie opiewa na sumę nominalną, ale jej wysokość może ulec zmianie, jeśli zmianie uleganie przyjęty za podstawę miernik wartości inny niż pieniądz, w którym suma nominalna została wyrażona (kom do KC, T II red. Gutowski 2022, wyd. 3).

Przepis art. 358(1) par. 2 kc daje możliwość stosowania tzw. umownych klauzul waloryzacyjnych.

Za pomocą klauzul waloryzacyjnych strony oznaczają wysokość świadczenia w zobowiązaniu pieniężnym (sumy pieniężnej, którą dłużnik ma zapłacić wierzycielowi) w sposób pośredni.

W konsekwencji zapłata sumy nominalnej nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania, jeśli zachodzą przesłanki waloryzacji.

Kolejną kwestią wymagającą ustalenia był sposób dokonywania waloryzacji czynszu. Strona pozwana stanowczo wskazywała, iż wobec treści par. 11 kontraktu, że zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, do skutecznej waloryzacji czynszu wymagane jest podpisanie aneksu.

Miasto wzywało do zapłaty nowej wysokości czynszu przedstawiając wyłącznie operat wyceny gruntu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, zastrzeżenie umownej klauzuli waloryzacyjnej w zakresie wysokości czynszu dzierżawnego pozwala właścicielowi gruntu na podwyższenie wysokości czynszu w okresach wskazanych w umowie (co 24 miesiące) bez konieczności zawierania w tym zakresie aneksu do umowy.

Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podzielił argumentację prawną przedstawioną przez Sąd Apelacyjny w Katowicach, który w wyroku z dnia 16 czerwca 2011 r. (I ACa 371/11), wskazał, że klauzulę waloryzacyjną, zamieszcza się w umowach wieloletnich po to, by nie być zobligowanym do ciągłych zmian czy też aneksów dotyczących wynagrodzenia. Gdyby przyjąć rozumowanie przeciwne o konieczności zawierania dalszych aneksów do umów, kwestionowany w nich zapis byłby martwy. Przesłanki waloryzacji jeżeli są ściśle określone, to dają podstawy powodowi do zwiększenia ceny.

W dalszej części uzasadnienia Sąd Apelacyjny wskazał, że w sytuacji wskazania miernika waloryzacji w umowie, bezpodstawne jest twierdzenie, że zmiana wysokości wynagrodzenia powinna nastąpić w drodze negocjacji. Nie tylko nie można tego wyprowadzać z treści umów, lecz także pozostaje to w sprzeczności z sensem instytucji klauzuli waloryzacyjnej, która stanowi dodatkowe zastrzeżenie wprowadzone do treści umowy na podstawie woli stron. Dalej wskazać należy, iż klauzulę waloryzacyjną zamieszcza się w umowach wieloletnich po to, by nie być zobligowanym do ciągłych zmian czy też zawierania aneksów dotyczących czynszu czy wynagrodzenia. Gdyby przyjąć stanowisko o konieczności zawierania aneksów do umów, zapis o klauzuli waloryzacyjnej byłby martwy.

Sąd Apelacyjny w całości podziela wskazaną argumentację. W niniejszej umowie przesłanki waloryzacji są na tyle określone, że dają podstawy do dochodzenia zwiększonej kwoty czynszu.

Strony określiły wysokość czynszu, jednocześnie wskazując, w oparciu o jaki miernik czynsz ten jest ustalany (1% wartości nieruchomości) i jak długo ten miernik jest niezmienny (okres 2 lat). Tym samym, mając na uwadze czas trwania umowy (29 lat) wprowadziły umowną klauzulę waloryzacyjną pozwalającą na aktualizację wysokości czynszu co dwa lata. Trudno wyjaśnić inny cel wprowadzenia postanowień par. 5 umowy. O tym, iż taka wykładnia odpowiadała intencji stron świadczy treść powoływanego już pisma dołączonego do apelacji z dnia 20 października 1999 r. (sporządzone dwa lata po zawarciu umowy), w którym Spółdzielnia Mieszkaniowa „(...)” zwraca się do urzędu Gminy W.- U. o nie zwiększanie wyceny wartości gruntu, uzasadniając to istotnymi wydatkami mieszkańców na wykończenie mieszkań. Jednocześnie w piśmie Spółdzielnia wyraźnie zaznaczyła, że zgodnie z par. 5 aktu notarialnego roczny czynsz dzierżawy wynosi 1% wartości gruntu ustalonej w wysokości 345 zł za 1 m(2) i obowiązującej przez okres 24 miesięcy (k 1919). Już z tego pisma wynika, iż sama pozwana Spółdzielnia treść par. 5 umowy wykladała jako umowną klauzulę waloryzacyjną. Na powyższe zarząd Gminy W. – U. wyraził zgodę pod warunkiem zachowania przez SM „(...)” stawki dzierżawnej na grunt dzierżawiony przez gminę (pismo k 1920-1921).

W konsekwencji roszczenie strony powodowej co do zasady znajdowało oparcie w postanowieniach umownych i przepisach prawa.

Wobec faktu, iż Sąd Okręgowy przeprowadził szerokie i wyczerpujące postępowanie dowodowe na okoliczność wysokości należnego czynszu za okresy dochodzone w

połączonych sprawach przy uwzględnieniu istnienia umownej klauzuli waloryzacyjnej, z uwzględnieniem dokonanych wpłat, materiał dowodowy zebrany w sprawie był wystarczający do poczynienia ustaleń w tym zakresie. Jednocześnie wskazać należy, iż ostateczne konkluzje biegłych w opiniach uzupełniających nie były kwestionowane, strony nie wnosiły o dopuszczenie innych biegłych, zaś spór dotyczył kwestii wykładni umowy i samej zasadności waloryzacji.

Konsekwencją przyjęcia, iż strony w łączącej je umowie zawarły umowną klauzulę waloryzacyjną słuszne było co do zasady żądanie zapłaty zwaloryzowanej kwoty czynszu za okresy dochodzone pozwami w połączonych sprawach.

Wobec prawomocnego oddalenia wyrokiem częściowym (k 386) roszczenia o zapłatę z tytułu czynszu dzierżawnego za korzystanie z działki nr (...), przedmiotem oceny Sądu Apelacyjnego była wyłącznie zasadność roszczenia o zapłatę czynszu dzierżawnego za korzystanie z działki (...).

Ostatecznie, w oparciu o opinie biegłych rzeczoznawców majątkowych Sąd Okręgowy ustalił, że na dzień 2 października 2007 r. wartość działki nr (...) z obrębu (...) o pow. 21 380 m² położonej w W. przy ul. (...) wynosiła 18 130 240 zł, na dzień 2 października 2009 r. – 22 491 760 zł, na dzień 2 października 2011 r. – 24 522 860 zł, zaś na dzień 2 października 2013 r. – 25 591 860 zł. Ostatecznie wnioski biegłego nie były już kwestionowane przez strony, stąd Sąd Apelacyjny podzielił powyższe ustalenia faktyczne w zakresie wartości nieruchomości.

Wobec faktu, iż pozwany spełniał świadczenie w wysokości nominalnej, celem prawidłowego rozliczenia stron postępowania, Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu księgowości na okoliczność ustalenia kwoty czynszu dzierżawnego należnego powodowi za dzierżawę działki nr (...) w okresie od 8 listopada 2008 r. do dnia 31 marca 2012 r. z uwzględnieniem wartości działki ustalonej w końcowej opinii z dnia 5 maja 2015 r. sporządzonej przez biegłego sądowego E. W. oraz z uwzględnieniem wpłat dokonanych z tego tytułu przez pozwaną spółdzielnię Mieszkaniową „(...)”. Biegła B. Z. sporządziła opinię główną (k 1001-1008) i opinię uzupełniającą (k 1064-1076), oraz na terminie rozprawy w dniu 18 października 2017 r. odniosła się do zarzutów zgłaszanych przez strony postępowania. Sąd Apelacyjny za podstawę przyjął wariant I opinii, tj. kwotę 740 984,88 zł, uznając, że zasadnym jest ustalać czynsz naliczony od 2 października od wartości działki wycenionej na ten dzień, bowiem z umowy nie wynika, aby waloryzacja czynszu następowała

od początku roku kalendarzowego. Jednocześnie Sąd Apelacyjny uznał za zasadne, że odliczeniu podlegają tylko te wpłaty, które zgodnie z treścią przelewów dotyczyły działki (...) (Wariant I k 1067), bowiem wpłaty co do działki (...) były przedmiotem rozliczeń między Spółdzielnią Mieszkaniową „(...)” oraz Spółdzielnią Mieszkaniową „(...) II”, w tym przedmiotem rozstrzygnięć sądowych (odpis nakazu zapłaty k 97, odpis pozwu k 183). Wobec faktu, iż biegła ustaliła kwotę czynszu dzierżawnego za okres 8 listopada 2008 - 31 marca 2012 łącznie, (z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek na dzień 31 marca 2012 r.), zaś powód nie zgłaszał zastrzeżeń do opinii, ani nie wnosił o jej uszczegółowienie poprzez rozbieżność na dwa okresy wynikające z modyfikacji żądania pozwu, zasadnym było zasądzenie odsetek od 1 kwietnia 2012 r. od całej kwoty z uwagi na treść art. 482 kc.

Odnosnie roszczenia o zapłatę kwoty zgłoszonej w sprawie XXIV C 549/15, podstawę ustalenia wysokości zwaloryzowanego czynszu stanowiła opinia uzupełniająca biegłego E. W. na okoliczność wyceny wartości działki nr (...) na dzień 2 października 2013 r. (k 1377), ustalająca wartość nieruchomości na kwotę 25 591 860 zł. Jednocześnie Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego ds. ekonomii, finansów i rachunkowości celem ustalenia kwoty czynszu dzierżawnego należnego powodowi za dzierżawę działki nr (...) w okresie od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia 31 marca 2015 r. w oparciu o dokonaną wycenę nieruchomości, z uwzględnieniem wpłat dokonanych z tego tytułu przez pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową „(...)”. Biegły w opinii uzupełniającej z dnia 16 stycznia 2021 r. (k 1591-1600), skorygowanej opinią z lipca 2021 r. (k 1670 i nast.) wskazał, iż wartość zaległości podstawowej za wskazany w tezie dowodowej okres, z uwzględnieniem dokonanych wpłat oraz należnych odsetek ustawowych skapitalizowanych na dzień 26 marca 2015 r. wyniosła 781 634,39 zł.

W zakresie kwot wynikających z opinii biegłych Sąd Apelacyjny uwzględnił powództwo na podstawie par. 5 umowy w zw. z art. 358(1) par. 2 kc. W pozostałym zakresie roszczenie jako nieudowodnione co do wysokości podlegało oddaleniu.

Oddaleniu podlegało również zgłoszone roszczenie o zapłatę należności wymagalnych do 7 listopada 2008 r. wobec podniesionego zarzutu przedawnienia (art. 117 par. 2 kc).

W ocenie Sądu Apelacyjnego odpowiedzialność pozwanych ma charakter solidarny.

Jak wynika z ustaleń Sądu Okręgowego, wyrokiem z dnia 27 listopada 2007 r., prawomocnym z dniem 22 kwietnia 2009 r., Sąd Okręgowy w Warszawie dokonał z dniem 9 października 2002 r. podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” w W. poprzez wydzielenie z jej zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” w W. obejmującej członków zamieszkałych lub dysponujących prawami do lokali mieszkalnych albo dysponujących prawami do garaży

znajdujących się w budynkach nr (...), (...) i (...) przy ul. (...) w W. (pkt I wyroku). Jednocześnie Sąd rozstrzygnął o korzystaniu z nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o pow. 2,138 ha z obrębu (...) położonej przy ul. (...) i (...) poprzez dokonanie jej podziału *quoad usum* oraz ustalił, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „(...)” wstępuje do umowy dzierżawy z dnia 2 października 1997 r. (pkt III.1 i III.3.a wyroku) (k. 852-857 – wyrok).

Działka nr (...) z obrębu (...) została podzielona na działki nr. od (...) do (...). Działka nr (...) posiada adres (...), (...) i (...).

Spółdzielnia Mieszkaniowa „(...)” została zarejestrowana w KRS w dniu 8 kwietnia 2016 r.

Stosownie do dyspozycji art. 111 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawa Spółdzielczego, *wskutek podziału spółdzielni na powstającą spółdzielnię przechodzą z chwilą jej zarejestrowania wynikające z planu podziału składniki majątkowe oraz prawa i zobowiązania. W tym też zakresie wierzyciele i dłużnicy dotychczasowej spółdzielni stają się wierzycielami i dłużnikami powstającej spółdzielni. Jednakże za zobowiązania powstałe przed podziałem spółdzielni spółdzielnia dotychczasowa i nowo powstała odpowiadają solidarnie.*

Oczywiście solidarna odpowiedzialność wobec wierzycieli nie przesądza o tym, jaki jest zakres wzajemnych zobowiązań spółdzielni dotychczasowej i nowo powstałej

W myśl zasad z art. 376 KC jeżeli jeden z dłużników solidarnych spełnił świadczenie, treść istniejącego między współdłużnikami stosunku prawnego rozstrzyga o tym, czy i w jakich częściach może on żądać zwrotu od współdłużników. Dopiero jeżeli z treści tego stosunku nie wynika nic innego, dłużnik który świadczenie spełnił, może żądać zwrotu w częściach równych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 3 października 1995 roku, IACr 386/95, OSA 1995/65). Nie mniej powyższa kwestia nie była przedmiotem rozstrzygania w niniejszej sprawie.

W świetle powyższego, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok częściowo, o czym orzekł na podstawie art. 386 par. 1 kpc.

Mając na uwadze, że powód w odniesieniu do roszczeń z tytułu czynszu dzierżawnego odnośnie działki (...) wygrał w 47% i w całości przegrał w zakresie roszczeń o zapłatę zwaloryzowanego czynszu odnośnie działki (...), Sąd Apelacyjny uznał za zasadne obciążyć powoda kosztami za I instancję w 75%, zaś pozwane spółdzielnie solidarnie w zakresie 25 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie I Instancji, stosownie do dyspozycji art. 108 par. 1 kpc.

Oddalenie apelacji w pozostałym zakresie nastąpiło na podstawie art. 385 kpc.

Mając na uwadze zakres uwzględnionej apelacji (47%), o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie 100 kpc.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji.

Ewa Kiper

Agnieszka Wachowicz-Mazur

Joanna Wiśniewska-Sadomska